**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 86 (2011)

**Heft:** 7-8

**Vereinsnachrichten:** SVW

**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:** 21.07.2025

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

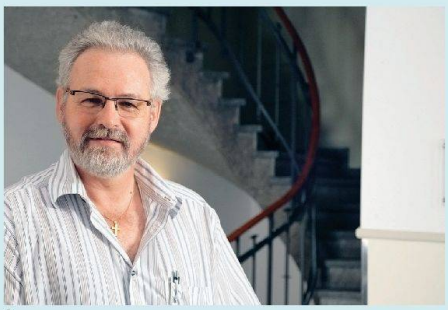
## SVW Schweiz

1

1 Die SVW-Delegierten hatten über wichtige Geschäfte zu entscheiden und drei neue Vorstandsmitglieder zu wählen.
2–4 Traten aus dem Vorstand zurück und wurden mit grossem Applaus verabschiedet: Theo Meyer, Ludwig Schmid und Peter Schmid.
5 Und so sieht der SVW-Vorstand in der neuen Besetzung aus: Simone Gatti, Rolf Schneider (vordere Reihe), Francis-Michel Meyrat, Bruno Koch (mittlere Reihe), Peter Gurtner, Ueli Keller, Louis Schelbert (hintere Reihe). Krankheitshalber abwesend und deshalb leider nicht auf dem Foto: Daniela Weber Conrad.
6 Bruno Koch, Ueli Keller und Rolf Schneider (von links) wurden neu in den SVW-Vorstand gewählt und mit einem Blumenstrauss geehrt.
7 Im Anschluss an die DV trafen sich die Anwesenden zu einem Apéro.

2

3



4

# DV: Sesselrücken im Vorstand des SVW Schweiz

Zu Beginn der SVW-Delegiertenversammlung vom 21. Juni in Bern begrüsste Präsident Louis Schelbert den Gastreferenten Guido Gervasoni, Direktor der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Die EGW bezweckt die Beschaffung von Geldern für die günstige Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauvorhaben. Die Mittelbeschaffung erfolgt insbesondere durch die öffentliche Ausgabe von Obligationsanleihen, die vom Bund verbürgt werden und deshalb mit dem bestmöglichen Rating bewertet sind.

Seit ihrer Gründung vor 20 Jahren hat die EGW 53 Emissionen mit einem Gesamtvolumen von knapp vier Milliarden Franken ausgegeben. Guido Gervasoni ging in seinem Referat unter anderem auf die Bewilligungskriterien ein. Wichtig zu wissen ist zum Beispiel, dass die EGW keine Bau- oder Umbaukredite gewährt. Dazu müssen andere Lösungen gefunden werden, zum Beispiel die Hypothekenaufstockung einer anderen Liegenschaft. Zurzeit hat die EGW 80 Gesuche pendent. Mehr Informationen zur EGW gibt es unter www.egw-ccl.ch.

### Neuer Name, positives Ergebnis

Peter Schmid, zurücktretendes Vorstandsmitglied des SVW Schweiz und Präsident des Regionalverbandes Zürich, informierte die Delegierten darüber, dass die Uno das Jahr 2012 zum «Jahr der Genossenschaften» erklärt hat. Der SVW sieht darin eine einmalige Chance, das genossenschaftliche Wohnen als dritten Weg zwischen Miete und Eigentum stärker zu positionieren. Um das zu erreichen, sei es wichtig, dass Politik und Öffentlichkeit die Werte der Baugenossenschaften kennen. Erste Ideen zum Uno-Jahr der Genossenschaften wurden in den Verbandsgremien bereits ausgetauscht. Man hofft nun auf die finanzielle Unterstützung der SVW-Mitglieder. Es sei nicht geplant, so Schmid, die Kampagne mit Mitteln des Verbands zu finanzieren.

Nicht zum ersten Mal stand das Thema «Verbandsname» auf der Traktandenliste. 2008 hatte der SVW beschlossen, eine Änderung seines Namens mit dem geplanten Umzug der Geschäftsstelle an die Kalkbreite zu verbinden. Weil diese Umzugspläne nach einem Vorstandsbeschluss nun nicht realisiert werden, hat der SVW-Vorstand den Delegierten beantragt, den Namenswechsel bereits auf Anfang 2012 vorzunehmen, was von der Versammlung gutgeheissen wurde. Künftig wird der Verband also «Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger» heissen. Vorschläge für einen neuen visuellen Auftritt werden den Delegierten im November unterbreitet.

Den Geschäftsbericht 2010 stellte Direktor Stephan Schwitter vor und zeigte anhand einiger Zahlen die Mitgliederstruktur auf. Demnach besitzt jedes der SVW-Mitglieder im Durchschnitt 135 Wohnungen. Die letztes Jahr eingeführte Kategorie «assoziierte Mitglieder» zählt bereits 20 Mitglieder. Theo Meyer, ebenfalls zurücktretendes Vorstandsmitglied des SVW, stellte die Jahresrechnung 2010 vor und konnte mitteilen, dass diese zwar mit einem Minus, doch bes-

5

6

7

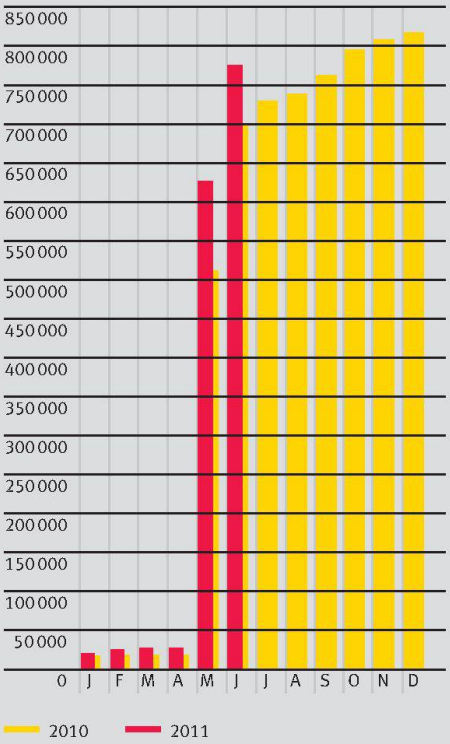
ser als budgetiert abgeschlossen hat. Zum Fonds de Roulement las Theo Meyer den Bericht der Präsidentin Daniela Weber Conrad vor, die krankheitshalber fehlte. Zurzeit werden im Fonds 270 Millionen Franken verwaltet.

### Neue Gesichter

Am Schluss der Versammlung wurden drei neue SVW-Vorstandsmitglieder gewählt: **Ueli Keller** (Zürich) ist Architekt und setzt sich schon seit Jahrzehnten auf verschiedenen Ebenen für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich ein, unter anderem zwölf Jahre lang als Mitglied des Vorstandes des Regionalverbandes Zürich. **Bruno Koch** (Luzern), Geschäftsführer der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, ist mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau ebenfalls schon lange und mit Leidenschaft verbunden. Bruno Koch ist Präsident des Regionalverbandes Innerschweiz. **Rolf Schneider** (Bern) machte bereits Ende der 1980er-Jahre erste Genossenschaftserfahrungen und ist heute Geschäftsführer der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern. Er amtet zudem als Vorstandsmitglied des Regionalverbandes Bern-Solothurn. Louis Schelbert verabschiedete die zurücktretenden Vorstandsmitglieder **Theo Meyer**, **Ludwig Schmid** und **Peter Schmid** mit persönlichen Worten und dankte allen drei herzlich für ihren unermüdlichen Einsatz für den genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Mit einer kurzen Übersicht über das aktuelle Geschehen auf Bundesebene wandte sich der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), Ernst Hauri, an die Delegierten. Er informierte darüber, dass eine Evaluation der bisherigen Wohnbauförderung durch den Fonds de Roulement in Gang ist. Dazu hat das BWO eine Befragung bei gemeinnützigen Wohnbauträgern durchgeführt. Ernst Hauri verwies auch bereits auf die kommenden Grenchner Wohntage im November, an denen die Wohnungsvergabe und Belegungsrichtlinien thematisiert werden sollen. Die Delegierten beschlossen die Tagung bei einem Apéro. *(dk)*

**Spendenbarometer** (in CHF)




### Balkon mit Aussicht

Die Genossenschaft Alterssiedlung Kronenwiese in Wolfhalden (AR) wurde 1994 gegründet, um günstige Wohnungen für betagte Personen zu erstellen. Bei ihrer bisher einzigen Überbauung verzichtete die Genossenschaft aus Kostengründen auf den Anbau von Balkonen. Dieser Entscheid erwies sich nachträglich als falsch. Die fehlenden Balkone waren oft ein Grund, warum die Wohnungen nicht vermietet werden konnten. Es kam zu Leerständen, welche die Genossenschaft finanziell belasteten.

Ende 2010 fusionierte die Genossenschaft Kronenwiese mit der Genossenschaft Pro Wolfhalden, die ihre Liegenschaften bereits früher verkauft hatte. Als Folge konnten die Reserven der einen mit dem Verlustvortrag der anderen Genossenschaft verrechnet werden. Auch die finanziellen Beteiligungen der Gemeinde Wolfhalden und der evangelischen Kirchgemeinde tragen zur Stabilisierung der finanziellen Situation der Genossenschaft bei.

Nun bietet sich die Gelegenheit, den damaligen «Fehlentscheid» zu korrigieren: Mit Balkonen Richtung Süden oder mit Blick über den Bodensee will die Genossenschaft die Wohnungen deutlich attraktiver machen. Die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW unterstützt dieses Projekt mit einem Darlehen von 220 000 Franken.

Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 55, www.svw.ch/solidaritaetsfonds

## Jetzt anmelden: Forum vom 23./24.9.11 in Luzern

Am 23. und 24. September findet das dritte Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften statt, das die Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemeinsam organisieren. Auch dieses Jahr erleben die Vertreterinnen und Vertreter der gemeinnützigen Bauträger im KKL Luzern eine Fülle von Referaten und vertiefenden Workshops zu den unterschiedlichsten Themen. Leitfaden des diesjährigen Forums ist der Blick in die Zukunft: Wie entwickelt sich der gemeinnützige Wohnungsbau in einer vernetzten, immer mobileren und immer schnelleren Welt? Nicht zu kurz kommen soll an diesem gesamtschweizerischen Branchentreffen natürlich auch der Austausch mit Berufskolleginnen und Berufskollegen auch über die Kantons- und Verbandsgrenzen hinaus.

*Alle Informationen und Anmeldemöglichkeiten zum Forum finden sich unter: www.forum-wohnen.ch.*

## Weiterbildung

### In folgenden Weiterbildungskursen sind noch Plätze frei:

- **Finanzierungsinstrumente**
  Zum Aufgleisen eines Sanierungs- oder Bauprojekts gehören seriöse Planungen und Abklärungen, auch bezüglich Finanzierungsmöglichkeiten. Die Verantwortlichen in den Wohnbaugenossenschaften müssen deshalb die verschiedenen Finanzierungsinstrumente für gemeinnützige Wohnbauten kennen. Und sie sollten wissen, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, um ein Förderungsgesuch beim Fonds de Roulement oder bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) einreichen zu können. Eine gute Einführung in verschiedene Finanzierungsinstrumente erhalten interessierte Genossenschaften im Abendkurs am 24. August in Zürich.

- **Kommunizieren für eine gute Nachbarschaft**
  Viele Wohnbaugenossenschaften möchten den Genossenschaftsgedanken stärken, um die Nachbarschaftshilfe und das Engagement der Genossenschaftsmitglieder zu fördern. Dabei stellt sich die Frage, wie man das Zielpublikum erreichen kann und wer welche Aufgaben hat. Wichtig sind aber auch die Kommunikation der Gremien untereinander sowie die Ziele und Ansprüche der Beteiligten. Der Workshop am 14. September in Biel bietet die Gelegenheit, die Kommunikationsmuster und -wege innerhalb der Genossenschaft genauer anzuschauen und Lehren daraus zu ziehen. *(ho)*

Weitere Informationen und Anmeldung: www.bildung-wohnen.ch

## SVW Romandie

### GV: Neuer Generalsekretär für die Romandie

Zur diesjährigen ordentlichen Generalversammlung lud der Regionalverband Westschweiz nach Neuenburg an die Verwaltungshochschule. Stattliche 47 Genossenschaften folgten der Einladung. Die statutarischen Geschäfte mit Jahresbericht und Rechnungslegung gingen ohne Opposition durch. Bei der Neuwahl des Vorstandes waren nach dem Rücktritt von Michel Buchs und Robert Roth zwei neue Mitglieder zu wählen. In einer Kampfwahl obsiegten deutlich Roland Piquerez von der Fondation Clair Logis in Moutier und Roger Dubuis aus Sion, noch amtierender Generalsekretär der ASH bis Ende August 2011. Seine Wahl in das Comité bot Gelegenheit, der Versammlung seinen Nachfolger als Generalsekretär per 1. September vorzustellen: Pascal Magnin ist derzeit noch Verantwortlicher für Wohnbauförderung des Kantons Neuenburg und nicht nur deshalb, sondern auch in seiner Funktion als Mitglied des «Wohnbunds» mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau vertraut – ein Glücksfall für den Regionalverband. Die übrigen Vorstandsmitglieder und Präsident Francis-Michel Meyrat wurden im Amt bestätigt.

Als Ersatz für Michel Buchs wurde Jean-Pierre Gauch (Freiburg) zum Delegierten des SVW ernannt. Als Ersatzdelegierte wurden nach dem Rücktritt von Huguette Piantini und Bettina Ramseier Rey neu Georges Bähler (Genf) und Roger Dubuis gewählt. Schliesslich mussten in Anpassung an die Satzungen des SVW die Statuten des Regionalverbandes geändert werden, was zu keinen Diskussionen Anlass gab. Direktor Stephan Schwitter überbrachte die Grussbotschaft des SVW und BWO-Vizedirektor Felix Walder diejenige des Bundesamts. Beim «Cocktail dînatoire» im Hotel Alpes & Lac wurden bis in die Nacht angeregte Gespräche geführt. *(sw)*

**Pascal Magnin wird ab September 2011 neuer Generalsekretär der ASH Romande.**

## SVW Winterthur

### GV: Wechsel im Präsidium und im Vorstand

Nach langjähriger Verbandstätigkeit traten Präsident Ernst Bühler sowie die Vorstandsmitglieder Christian Mannhart, Kurt Gasser und Hansruedi Dubach aus dem Vorstand des SVW Winterthur zurück. In einem würdigen Rahmen wurde den Abtretenden für ihr jahrzehntelanges, wertvolles Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau gedankt. Auch die beiden Verbandsvertreter Peter Schmid und Urs Hauser bestätigten die zentrale Bedeutung des Regionalverbandes Winterthur und betonten, dass durch den unermüdlichem Einsatz von Ernst Bühler und seinen Kollegen heute die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Politik und in der Öffentlichkeit positiv wahrgenommen würden.

Als Nachfolgerin von Ernst Bühler wurde Doris Sutter Gresia einstimmig zur Regionalverbandspräsidentin gewählt. Sie erklärte, dass sie dieses Amt mit grosser Freude und Respekt übernehme und sich mit ganzer Kraft für die Weiterentwicklung der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Region Winterthur einsetzen werde. Neu rückten ausserdem Flavio Cavadini, Yves Hartmann und Hansruedi Koblet in den Vorstand nach. In die Delegiertenversammlung des Dachverbandes wurden Doris Sutter Gresia und Heinz Humm, als Ersatzdelegierter Martin Geilinger gewählt. Beim gemeinsamen Nachtessen konnten die zurückgetretenen und die neuen Vorstandsmitglieder sich angeregt über Vergangenes und Zukünftiges austauschen. *(uh)*

## SVW Zürich

### Volksabstimmung vom 4. September 2011: Zweimal Ja für zahlbares Wohnen in Zürich

Am 4. September stimmt die Stadt Zürich über zwei Vorlagen ab, die auch den gemeinnützigen Wohnungsbau betreffen: das kantonale Gesetz für ein Polizei- und Justizzentrum und die Stadtzürcher Wohnbauaktion 2011. Der SVW Zürich empfiehlt, zweimal ein Ja einzulegen und dankt seinen Mitgliedern, wenn sie sich für diese beiden Vorlagen einsetzen.

Ein Ja zum Gesetz über das Polizei- und Justizzentrum (PJZ) bedeutet, dass das umstrittene und stark verteuerte PJZ nicht gebaut wird. So wird das Areal des Güterbahnhofs an bester Lage wieder frei. Es eröffnet sich die Chance für bessere Nutzungen im Interesse der Stadtbevölkerung, unter anderem für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Das Areal befindet sich im Besitz der SBB. Durch Beschluss der Volksabstimmung von 2003 wäre es an den Kanton verkauft und mit einem Polizei- und Justizzentrum überbaut worden, wodurch unter anderem das Kasernenareal frei geworden wäre. Das Projekt für ein PJZ wurde jedoch immer teurer, weshalb Regierung und Kantonsrat jetzt einen Verzicht beantragen. Wenn das Volk diesem Verzicht zustimmt, wird es in Verhandlungen mit der SBB darum gehen, andere mögliche Nutzungen für das grosse Areal im Herzen von Zürich auszuhandeln. Dass dazu der preisgünstige Wohnungsbau gehören würde, ist nicht garantiert, aber wahrscheinlich. Mehrere Zürcher Wohnbaugenossenschaften oder der SVW wären in der Lage, in ein solches Projekt einzusteigen. Denkbar wären nebst kulturellen und gewerblichen Nutzungen der Bau von bis zu 1000 Wohnungen.

Ein Ja zur Wohnbauaktion bedeutet, dass die Stadt Zürich den gemeinnützigen Wohnungsbau weiterhin in bewährter Art unterstützen kann. Mit dem Rahmenkredit von 30 Millionen Franken können unverzinsliche, rückzahlbare Darlehen an Genossenschaften oder Abschreibungsbeiträge an städtische Wohnungen gewährt und damit einzelne Wohnungen gezielt vergünstigt werden. Die Vermietung dieser vergünstigten (subventionierten) Wohnungen ist an Bedingungen zur finanziellen Situation (Obergrenzen für Einkommen und Vermögen) und zur Mindestbelegung geknüpft. Dank der Wohnbauaktion können Genossenschaften, städtische Stiftungen und die Liegenschaftenverwaltung Wohnraum für finanziell schwache Haushalte bereitstellen oder erhalten. Seit 1995 wurden auf diese Weise etwa 850 neue oder erneuerte Wohnungen vergünstigt. Die gewährten Beiträge fliessen indirekt wieder in die Stadtkasse zurück, indem die begünstigten Haushalte keine oder weniger Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen beanspruchen müssen. *(hcd)*

*Mehr Argumente für diese beiden Abstimmungsvorlagen auf www.wohnbaugenossenschaften-zürich.ch*

## Agenda

| Datum | Zeit | Ort | Anlass/Kurzbeschrieb | Kontakt |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| 1.–4.9.2011 | 10–18 Uhr | Messe Zürich | **Messe Bauen & Modernisieren** | www.bauen-modernisieren.ch |
| 3./4.9.2011 | | Dornach, Arlesheim | **«Die Dornacher Kolonie»: Tage der offenen Tür** Öffentliche Besichtigung von über 40 organisch-goetheanistischen Wohn- und Zweckbauten und Eröffnung der Dornacher und Arlesheimer Architekturpfade | www.dornacher-kolonie.ch |
| 23./24.9.2011 | | Luzern, KKL | **3. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften** | www.forum-wohnen.ch |
| 25.10.2011 | 16 Uhr | Zürich, Hotel Zürichberg | **SVW-Konferenz der Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer** Jubiläumsveranstaltung zur 10. Geschäftsführenden-Konferenz: Vom Mehrwert des genossenschaftlichen Wohnens | SVW, Astrid Fischer, 044 362 42 40 |
| 26.10.2011 | | | **Präsidien-Hock Regionalverband Nordwestschweiz** | |
| 8.11.2011 | | | **Besichtigung in der Romandie** (Details folgen) | ASH Romande, www.ash-romande.ch |
| 16. oder 17.11.2011 | 17.30 Uhr | St. Gallen, Hauptbahnhof | **Präsidententreffen Regionalverband Ostschweiz** | Karl Litscher, 071 277 76 10, karl.litscher@bluewin.ch |
| 24.–27.11.2011 | | Bern, Bea Bern Expo | **Schweizer Hausbau- und Energie-Messe** | www.hausbaumesse.ch |
| 29.11.2011 | 14.15 Uhr | Bern | **SVW-Delegiertenversammlung** | SVW, Astrid Fischer, 044 362 42 40 |

Interview mit Urs Hauser, Präsident der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG)

# «Ohne Bürgschaft wäre die Finanzierung nicht zustande gekommen»

Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) ist die älteste Selbsthilfeorganisation der Wohnbaugenossenschaften. Ist ihr Angebot noch gefragt? *Wohnen* fragte den SVW-Vizedirektor Urs Hauser, der am 8. Juni 2011 zum neuen Präsidenten der HBG gewählt worden ist.

**Noch vor zehn Jahren konnte die HBG rund ein Dutzend Bürgschaften jährlich gewähren. 2010 war es gerade noch eine. Woran liegt das? Könnte es sein, dass die HBG bald wieder an Bedeutung gewinnt?**
Die HBG hat in den letzten 15 Jahren rund 70 Geschäfte bearbeitet. Das sind vier bis fünf Geschäfte pro Jahr. Wegen der Zinsentwicklung der letzten Jahre und der teilweise hohen Belehnungsgrenzen der Finanzierungsinstitute waren wenige gemeinnützigen Wohnbauträger auf eine Bürgschaft angewiesen. Bei einer Steigerung des Hypothekarzinses und bei gleichzeitig hohem Sanierungsbedarf dürfte sich die Nachfrage nach einer Bürgschaft deutlich steigern.

**Grosse Baugenossenschaften brauchen die Dienste der HBG zurzeit nicht – dank ihrer Bonität und der günstigen Situation auf dem Hypothekarmarkt. Welche Genossenschaften könnten heute von einer Zusammenarbeit mit der HBG profitieren?**
Heute profitieren neu gegründete Genossenschaften oder jüngere Genossenschaften mit einem starken Wachstum von HBG-Bürgschaften. Beide Kategorien verfügen lediglich über minimale Eigenmittel.

**Können Sie ein aktuelles Beispiel nennen?**
Beispielsweise hat eine kleine Genossenschaft im Waadtland eine Bürgschaft erhalten. Dort haben die Mieter eines alten Bauernhauses eine Genossenschaft gegründet, die Liegenschaft gekauft und in mehreren Etappen umgebaut und erweitert. Ein aktuelles Beispiel ist auch ein Neubau von zwei kleineren Mehrfamilienhäusern einer Genossenschaft im Zürcher Weinland. Diese Finanzierung wäre ohne die HBG-Bürgschaft nicht zustande gekommen.

**Rechnet sich eine Bürgschaft für die Genossenschaft? Schliesslich muss sie eine Prämie entrichten und Anteilscheine der HBG zeichnen.**
Dafür «muss» die finanzierende Bank die verbürgte Nachgangshypothek (bis 90 Prozent Belehnung möglich) zu Konditionen einer ersten Hypothek (Belehnung in der Regel 65 Prozent) gewähren. Unter dem Strich sollte sich ein Kostenvorteil ergeben, wenn auch ein bescheidener. Es stellt sich meistens eher die Frage, ob die Finanzierung ohne Bürgschaft überhaupt zustande kommt.

**Junge Genossenschaften verfügen oft über wenig Eigenmittel. Wie hoch sind die Hürden, um eine Bürgschaft zu erhalten?**
Fünf Prozent effektives Eigenkapital in Form von Anteilscheinkapital ist zwingend notwendig. Wichtig ist aber auch, dass die Anlagekosten einem realistischen Ertragswert entsprechen. Beim heutigen Referenzzinssatz im Mietrecht von 2,75 Prozent sollte mit der Kostenmiete eine Rendite von mindestens fünf, besser 5,25 Prozent erzielt werden.

**Anfangs war die HBG ein reines Solidaritätswerk der Genossenschaften. Seit dem Jahr 1995 besteht eine Rückverbürgung durch den**

**Bund. Was bedeutet das? Wann müsste der Staat einspringen?**
Wenn alle Voraussetzungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz und Wohnungsbewertungssystem erfüllt sind, verbürgt das Bundesamt für Wohnungswesen (Eidgenossenschaft) 70 Prozent des Bürgschaftsgeschäftes. Sollte ein so rückverbürgtes Geschäft fallieren, müsste die HBG nur 30 Prozent des resultierenden Pfandausfalls tragen, den Rest die Eidgenossenschaft.

**Hat die HBG überhaupt schon einmal Verluste erlitten?**
Nein.

**Wie gross ist die Akzeptanz der HBG bei den Banken?**
Traditionsgemäss ist die Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank sehr eng. Weitere HBG-Partnerbanken sind die Bank Coop, die Raiffeisenbank und einzelne weitere Kantonalbanken. Insgesamt sind aber die Akzeptanz und der Bedarf eher bescheiden.

**An der diesjährigen Generalversammlung der HBG haben Sie Ludwig Schmid als Präsidenten abgelöst. Welche Schwerpunkte möchten Sie im neuen Amt setzen?**
Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf verschiedenen Ebenen sehe ich als zentrale Aufgabe an. Die Gewährung von Bürgschaften kann dabei eine bedeutende Rolle spielen. Insbesondere sehe ich die HBG als wichtiges Anreizinstrument, damit Genossenschaften umfassende Sanierungen oder die Planung eines Neubaus angehen, auch dort wo wenig Eigenkapital gebildet werden konnte.

**Die HBG ist etwas ins Vergessen geraten. Planen Sie Massnahmen, um sie bekannter zu machen?**
Ich denke, die HBG ist vielen Wohnbaugenossenschaften noch zu wenig bekannt. Bedingt durch meine Tätigkeit im SVW, insbesondere als Leiter des Beratungsdienstes, aber auch durch meine engen Kontakte mit den Regionalverbänden sehe ich gute Möglichkeiten, unseren Mitgliedern die HBG näher zu bringen. Auch im Rahmen des Weiterbildungsangebots wollen wir in Zusammenarbeit mit «Wohnen Schweiz» die verschiedenen Finanzierungsinstrumente bekannter machen.

**Interview: Richard Liechti**

**Höhere Belehnung, tiefere Zinsen**
Die HBG gewährt Bürgschaften für die Finanzierung von Neubauten und Renovationen sowie den Erwerb von Wohnhäusern. Für die kreditgebenden Banken bildet die Bürgschaft eine zusätzliche Sicherheit zum Grundpfand, kann die HBG doch als Solidarbürge zur Zahlung herangezogen werden. Deshalb sind die Banken bereit, eine höhere Belehnung und tiefere Zinsen zu sprechen. Die gemeinnützigen Bauträger haben für diese Dienstleistung eine jährliche Prämie zu entrichten. Zudem werden sie Mitglied der HBG und zeichnen Anteilscheine.

Die HBG zählt zurzeit 231 Mitglieder. Es bestehen 34 Bürgschaften mit einer verbürgten Summe von total 27,6 Millionen Franken. Vorstand und Verwaltung der Non-profit-Organisation arbeiten ehrenamtlich. Die Geschäfte werden von der Zürcher Kantonalbank geführt.

Weitere Informationen:
www.hbg-cch.ch.

Foto: Erik Vogelsang, B&S

Anzeige

## Professionelle Treppenhausreinigungen nach Ihrem Leistungsbeschrieb

Unsere TreppenhausReinigerInnen werden geschult von der GAREBA GmbH, 6340 Baar

- Weitere Leistungen nach Bedarf
- Umzugsreinigungen
- Wohnungs-Nachreinigungen
- Räumen und Entsorgen
- Referenzen auf Wunsch

PUA Reinigungs AG

PUA Reinigungs AG
Hofwiesenstrasse 207
8057 Zürich
Telefon 044 365 20 00
Fax 044 365 20 01
info@pua.ch

Niederlassung Zentralschweiz
PUA Reinigungs AG
Nidfeldstrasse 1
6010 Kriens
Telefon 041 317 20 00
Fax 041 317 20 01
info.zs@pua.ch