

Reglement

für das Verfahren bei der Bürgschaftsgewährung

Zur Erfüllung des Genossenschaftszweckes gemäss § 2 der Statuten vom 17. Juni 2003 gilt für die Geschäftsführung bis auf weiteres folgendes:

1 Förderungsobjekte

1.1 Wohnbauten

Einwandfreie Kauf-, Umbau- oder Neubauprojekte

1.2 Quartierbezogene Ausstattungen

Büros, Praxen, Läden, Gemeinschaftsräume und andere Einrichtungen nur in Verbindung mit geförderten Wohnbauten. Der Gewerbeanteil darf 10 % des Ertragswertes nicht überschreiten

2 Umfang der Bürgschaften

In der Regel max. 90 % der Anlagekosten. Diese werden anhand der eingereichten Unterlagen, insbesondere der Ertragswertberechnung, beurteilt.

Bis 100 % der überprüften Anlagekosten, wenn:

- zusätzliche Sicherheiten beigebracht werden,
- eine schriftliche Gläubigerabsprache abgeschlossen werden kann, mit der eine angemessene Risikoteilung vereinbart wird

3 Prüfung

3.1 Einreichung der Gesuche

Die Gesuche sind der Geschäftsstelle der Bürgschaftsgenossenschaft mit dem vorgegebenen einheitlichen Formular und den notwendigen Prüfungsunterlagen einzureichen.

3.2 Prüfungsunterlagen

3.2.1 Einzureichende Unterlagen die Genossenschaft betreffend

- Statuten der Genossenschaft
- Geschäftsberichte der letzten drei Jahre nach den Grundsätzen von Artikel 662 bis 670 OR, bestehend aus der Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz, Anhang), dem Jahresbericht und dem Kontrollstellenbericht sowie der Liegenschaftenabrechnung mit aktuellem Mieterspiegel der von der Bürgschaft erfassten Grundstücke
- aktueller Handelsregisterauszug
- Liste der Mitglieder des Vorstandes (u. U. aller Genossenschaftsmitglieder)
- Name und Adresse der Kontrollstelle
- Nachweis der Mitgliedschaft bei einer anerkannten Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus

3.2.2 Einzureichende Unterlagen zum verbürgenden Objekt
(siehe auch einheitliches Gesuchsformular 9. Beilagen)

	Neubau	Kauf	Umbau/ Renovation	zusätzlich, wenn	
				Stockwerk- eigentum	im Baurecht
Situationsplan und Katasterplan	x	x	x		
Grundbuchauszug inkl. Angaben zu Grundpfandtiteln	x	x	x		
Kauf- oder Kaufvorvertrag	x	x			
Kauf- oder Verkaufsunterlagen	x	x	x		
Baupläne / Umbaupläne	x		x		
Gebäudeversicherungsanzeigen / Policen (evtl. vorher / nachher)	x	x	x		
detaillierte Nettomietzinsaufstellung (evtl. vorher / nachher)	x	x	x		
Stammdatenblatt / Unterlagen bei Altlasten	x	x	x		
Grundrisspläne o. Nutzflächenangaben		x	x		
Kubische Berechnung	x	x	x		
Baubeschrieb	x	eventuell	x		
Baubewilligung	x		x		
Kostenvoranschlag	x	x	x		
Liste über wertvermehrnde Kosten			x		
Total- oder Generalunternehmervertrag	x		x		
Bauabrechnung	x		x		
Baukredit- / Finanzierungszusicherung	x	x	x		
Ausweis über Eigenmittel	x	x	x		
Begründungserklärung / Wertquoten				x	
Nutzungs- und Verwaltungsreglement				x	
Gebäudeversicherungsanzeigen / Policen Gesamtliegenschaft				x	
Verkaufspreisliste und Verkaufsstand				x	
Baurechtsvertrag					x

3.3 Prüfungskriterien

3.3.1 Gesuchsteller

- Aspekte der Kreditwürdigkeit:
 - Vertrauenswürdigkeit der Organe
 - Beurteilung bisherige Geschäftstätigkeit / Geschäftsführung (insbesondere auch Einhaltung gemeinnütziger Zweck)
- Aspekte der Kreditfähigkeit:
 - Aktuelle finanzielle Situation der Genossenschaft
 - Budget und Finanzplan

3.3.2 Projekte

- Budgetierte Anlagekosten im Hinblick auf
 - Realisierbarkeit
 - Verbindlichkeit
 - Vollständigkeit
- Finanzierungsplan und zu Grunde liegende Angaben, insbesondere
 - Eigenmittel Vorhandensein ausweisen (z.B. mit Bilanz und Kontoauszügen)
 - Darlehen Darlehensverträge und Bedingungen prüfen, in Tragbarkeitsberechnung miteinbeziehen
 - Verkaufsobjekte Käuferanzahlungen ausweisen
- Technische Aspekte, u.a.
 - Erfahrungen mit GU/Architekt
 - Bauqualität
 - Ausbaustandard
 - Gebäude- und Umgebungsgestaltung
 - Grundrissgestaltung
- Marktgängigkeit (Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit) unter Berücksichtigung
 - der Beurteilung des Projektstandortes (Infrastruktur inkl. öffentlicher Verkehr, Steuerfuss, Lage in der Gemeinde etc.)
 - des bestehenden Wohnungsangebotes in der betreffenden Region
 - Preis-/Leistungsverhältnis

Die Marktgängigkeit ist bei Eigentumsobjekten durch Vorverkäufe an Endabnehmer im Rahmen von 50 % der geplanten Einheiten zu untermauern. Bei quartierbezogenen Ausstattungen (Büros, Praxen, Läden, etc.) ist nach Möglichkeit eine 100 % Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit durch Vorlage verbindlicher Verträge (Kaufverträge/Optionsverträge/Mietverträge) zu belegen.

3.4 **Antragsprüfung**

Die Prüfung erfolgt durch eine vom Vorstand gewählte Prüfungskommission. Diese kann Fachexperten beiziehen und/oder Aufträge an Dritte erteilen.

Das Prüfungsergebnis ist in geeigneter Form schriftlich festzuhalten und durch die Prüfenden zu unterzeichnen.

3.5 **Entscheid**

Der Vorstand entscheidet endgültig über die Gesuche.

4 **Pflichten der Bürgschaftsnehmer**

4.1 **Amortisationen**

Die verbürgte Schuld ist in der Regel innert 25 Jahren, längstens 30 Jahren zu amortisieren, und zwar in halbjährlichen, gleichmässigen oder angemessen abgestuften Raten. Der Amortisationsbeginn kann bis zu drei Jahre aufgeschoben werden.

4.2 **Pflichtanteilscheine**

Der Bürgschaftsnehmer, oder an dessen Stelle eine andere akzeptierte juristische oder natürliche Person, hat in Höhe von 3 % (Mietobjekte) bzw. 6 % (Verkaufsobjekte) der ursprünglich verbürgten Schuldsumme Anteilscheine der Bürgschaftsgenossenschaft zu übernehmen; bei Mietobjekten zahlbar in jährlichen Raten in der Regel innert 10 Jahren, bei Bürgschaften für Verkaufsobjekte vor Ausstellung der Bürgschaftsurkunde.

Abweichungen von dieser Regel bewilligt der Vorstand.

Die Pflichtanteilscheine sind während der Dauer der Bürgschaft bei der Bürgschaftsgenossenschaft zu hinterlegen. Es gilt das Verrechnungsrecht gemäss § 12 Statuten.

4.3 **Prämie**

Der Bürgschaftsnehmer hat die vom Vorstand gemäss § 12 der Statuten festgelegte jährliche Prämie zu zahlen, zurzeit ¼ % (Mietobjekte) bzw. ½ % (Verkaufsobjekte) vom jeweiligen verbürgten Höchsthaftungsbetrag.

Abweichungen von dieser Regel beschliesst der Vorstand.

4.4 **Schätzungskosten**

Die anfallenden Schätzungs- und Prüfungskosten können dem Gesuchsteller verrechnet werden.

4.5 **Auskünfte und Rechnungsvorlage**

Der Bürgschaftsgenossenschaft sind jährlich ein Geschäftsbericht nach den Grundsätzen von Artikel 662 bis 670 OR, bestehend aus der Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang) und Jahresbericht, dem Kontrollstellenbericht sowie der Liegenschaftenabrechnung mit aktuellem Mieterspiegel der von der Bürgschaft erfassten Grundstücke zuzustellen. Ferner sind ihr auf Verlangen Einsicht in die Bücher zu gewähren und alle Auskünfte über die finanziellen Verpflichtungen zu erteilen.

Basel und Zürich, 02.10.2003