

Reglement

für das Verfahren bei
der Bürgschaftsgewährung

Zur Erfüllung des Genossenschaftszweckes gemäss § 2 der Statuten vom 4. Juni 2014 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 soll in der Regel 20% der Gesamtkosten 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 957 bis 960e OR, bestehend aus der Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz, Anhang), dem Jahresbericht und dem Revisionsbericht 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

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

	Neubau	Kauf	Umbau/ Renovation	Zusätzlich	
				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	evt.	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 Schuldsomme 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 957 bis 960e OR, bestehend aus der Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang) und Jahresbericht, dem Revisionsbericht 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, 01.12.2015

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft

c/o Zürcher Kantonalbank

Postfach, 8010 Zürich

044 292 63 21

daniel.mueller@zkb.ch

www.hbg-cch.ch