



Stiftung Solidaritätsfonds
von wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger (Fondation fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse - fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique)

Reglement für die Vergabe von Darlehen und Beiträgen à fonds perdu

I. Vorbemerkungen / Terminologie

1. Dieses Reglement gilt für die Gewährung von Darlehen und Beiträgen à fonds perdu durch die Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger im Sinne von Art. 5 des Stiftungsstatuts.
2. Die massgebenden Dokumente für die Tätigkeit der Stiftung und der auf Grund von Art. 4.1.6 des Stiftungsstatuts eingesetzten und als ihre Vertragspartnerin handelnden Geschäftsstelle von wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger (nachfolgend "Verband") sind das Stiftungsstatut, das Organisationsreglement und der Vertrag betreffend Führung der Geschäftsstelle der Stiftung Solidaritätsfonds durch den Verband.
3. Die Stiftung orientiert sich bei der Vergabe der Darlehen und Beiträgen à fonds perdu an den Verbandszielen.

II. Kriterien und Bedingungen für die Gewährung von Darlehen und Beiträgen à fonds perdu

a. Grundsatz

4. Die Gewährung von Darlehen und Beiträgen à fonds perdu richtet sich nach dem Zweckartikel des Stiftungsstatuts, insbesondere nach Art. 2.1 und 2.2. Danach werden primär kapitalschwache, aber entwicklungsfähige gemeinnützige Wohnbauträger, förderungswürdige Pilotprojekte und Modellvorhaben sowie Aktivitäten und Projekte unterstützt, welche darauf abzielen, den Marktanteil an gemeinnützigem, insbesondere genossenschaftlichem Wohnraum zu erhöhen, mindestens aber zu erhalten. Durch die Unterstützung soll der gemeinnützige Wohnungsbau auch in qualitativer Hinsicht verbessert werden.
5. Es werden verzinsliche, aber zinsgünstige rückzahlbare Darlehen zur Restfinanzierung von Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern, des Erwerbs von Baugrundstücken und Liegenschaften sowie zur Mithilfe bei der finanziellen Sanierung notleidender gemeinnütziger Wohnbauträger gewährt. Diese Darlehen sind sowohl ergänzend als auch alternativ zu anderen Finanzierungen möglich.
6. Es werden Beiträge à fonds perdu im Sinne von Art. 2.1 und 2.2 des Stiftungsstatuts aus dem gesamten im Vorjahr erzielten Netto-Zinsertrag (d.h. Zinseinnahmen aus Darlehen und Anlagen abzüglich effektiv erfolgte Auslagen für die Verwaltung der Stiftung, gewährte Beiträge à fonds perdu und allenfalls notwendigen Rückstellungen) im Inland und höchstens ein Fünftel des Netto-Zinsertrages des Vorjahres in Schwellen- und Entwicklungsländern vergeben.



7. Die im Sinne von Ziff. 6 in einem Jahr nicht vergebenen und noch verfügbaren Mittel müssen auf das Folgejahr übertragen und in einem Spezialfonds in der Bilanz geäuftnet werden. Die in diesem Spezialfonds verfügbaren Mittel sind gemäss Art. 2.2 und 2.3.2 des Stiftungsstatuts zu verwenden, jedoch auf den Verwendungsort der Schweiz beschränkt.

b. Qualitative Kriterien für die Gewährung von Darlehen und Beiträgen à fonds perdu

8. Projekte, für welche eine finanzielle Unterstützung aus dem Solidaritätsfonds bewilligt wird, sollen eines oder mehrere der folgenden qualitativen Kriterien erfüllen:

- besondere soziale Qualitäten,
- ökologische Vorzüge,
- Förderung des verdichteten und gemeinschaftlichen Wohnens,
- Preisgünstigkeit des Angebots,
- städtebauliche und / oder architektonische Qualität,
- politische Relevanz in Bezug auf die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in allen Landesteilen,
- Eignung des Projekts für die weitere Öffentlichkeitsarbeit und das Fundraising der Stiftung oder des Verbandes,
- sonstiger positiver emotionaler Gehalt,
- allgemeine Wirkung auf die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

c. Materielle Kriterien für die Gewährung von Darlehen

9. Für die Gewährung von Darlehen hält sich der Stiftungsrat insbesondere an folgende Richtlinien:

- Der gemeinnützige Wohnbauträger muss Mitglied beim Verband sein.
- In den Statuten der Darlehensnehmer muss deren Gemeinnützigkeit gemäss Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung WFV verankert sein.
- Die Gesuchsteller haben auszuweisen, dass bei der Finanzierung des geplanten Vorhabens ein angemessenes Verhältnis zwischen Fremd- und Eigenkapital besteht. Als Richtlinie gilt Art. 7 der WFV. Auch muss eine gesunde Struktur der Gesamtbilanz ausgewiesen werden. Insbesondere soll das Fremdkapital in angemessenem Verhältnis zum Ertragswert der Liegenschaften stehen.
- Die Darlehenshöhe beträgt maximal Fr. 50'000.00 pro Wohnung.
- Die Anlagekosten dürfen in der Regel die standortabhängigen Limiten des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO nicht überschreiten.
- Bei Projekten für wohngemeinschaftliches Zusammenleben (Studenten, altersbetreutes Wohnen, Gross-WGs etc.) gelten drei Zimmer als eine Wohnung; der Darlehensbetrag berechnet sich entsprechend (aufrunden auf die nächste ganze Wohnung).
- Die Laufzeit beträgt höchstens 25 Jahre.
- Die Amortisation beginnt für Landerwerbe mit anschliessendem Neubau nach sechs, für Neubauten spätestens nach drei Jahren, bei Erneuerungen und Erwerben in der Regel bereits nach einem Jahr. Sie erfolgt in linearen halbjährlichen Raten.

- Darlehen zur Sanierung von in finanzielle Not geratenen Wohnbauträgern werden auf die Dauer von höchstens fünf Jahren vereinbart. Danach ist die finanzielle Situation des Wohnbauträgers nochmals zu prüfen.
- Die Darlehen sind zu einem Zinssatz zu verzinsen, der 2,0 Prozentpunkte unter dem jeweils per 30. September erhobenen und Anfang Dezember vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF publizierten Referenzzinssatz für das Mietrecht, mindestens jedoch bei 1,0%, liegt. Dieser Satz gilt jeweils für das nächste Kalenderjahr. In Ausnahmefällen können Darlehen auch über oder unter dem Minimalzinssatz oder zinslos gewährt werden. Der Minimalzinssatz für ordentliche Darlehen richtet sich in der Regel nach dem vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO bestimmten Zinssatz.

d. Materielle Kriterien für die Gewährung von Beiträgen à fonds perdu

10. Für die Gewährung von Beiträgen à fonds perdu gemäss Ziff. 6 hält sich der Stiftungsrat insbesondere an folgende Richtlinien:

- Das Vorhaben muss realistisch und erreichbar sein.
- Es werden nur Vorhaben unterstützt, welche nicht in den ordentlichen, jährlich wiederkehrenden Aufgabenbereich der Gesuchsteller gehören.
- Die Gesuchsteller haben auszuweisen, dass bei der Finanzierung des geplanten Vorhabens eine angemessene Eigenleistung erbracht wird.
- Das einzelne Vorhaben muss einer der folgenden Kategorien zugeordnet werden können, wobei als Beitrag in der Regel maximal der folgende Betrag vergeben werden darf:

- Projektentwicklungen (für Bau- bzw. Renovationsprojekte)	Fr. 30'000.00
- Organisationsentwicklungen, Konzepte	Fr. 30'000.00
- Politische Kampagnen	Fr. 20'000.00
- Anlässe, Aktionen, Jubiläen	Fr. 20'000.00
- Beratungsdienstleistungen	Fr. 10'000.00
- Publikationen, Forschung	Fr. 10'000.00
- Projekte im Ausland	Fr. 20'000.00

- Die Zusicherung des Beitrages gilt höchstens für eine Dauer von zwei Jahren. In begründeten Ausnahmen kann der Stiftungsrat diese Frist um ein Jahr verlängern. Massgebend für die Fristberechnung ist der Zeitpunkt ab der schriftlichen Zusicherung des Beitrages. Wird der Beitrag à fonds perdu nicht innerhalb der Frist bezogen, so wird dieser dem Spezialfonds gemäss Ziff. 7 zugeschlagen.

11. Für die Gewährung von Beiträgen gemäss Ziff. 7 (Spezialfonds) hält sich der Stiftungsrat ergänzend zu Ziff. 10 an folgende Richtlinien:

- Jährlich darf maximal ein Zehntel der im Spezialfonds vorhandenen Mitteln (Stichtag 31.12. des Vorjahres) für Vorhaben vergeben werden.



- Aus dem Spezialfonds dürfen auch Defizitgarantien (beschränkt auf ein Jahr) abgegeben werden.

e. Modalitäten für Darlehen

12. Die Modalitäten für Darlehen werden in einem Vertrag zwischen der Stiftung Solidaritätsfonds und dem Darlehensnehmer schriftlich festgehalten.
13. Die Darlehen sind durch Grundpfandrechte sicherzustellen. In begründeten Ausnahmefällen können Pfandhalterschaften (das heisst die Ausübung bestehender Rechte eines Grundpfandgläubigers für den Darlehensgeber) akzeptiert oder es kann ganz auf ein Grundpfandrecht verzichtet werden.
14. Die Darlehensnehmer sind verpflichtet, der Stiftung Solidaritätsfonds jährlich unaufgefordert die Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang), den Jahresbericht sowie den Bericht der Kontrollstelle zuzustellen und ihr zu statistischen Zwecken Angaben über die Verwendung der Darlehen zur Verfügung zu stellen. Sie haben der Stiftung sämtliche von ihr verlangten Angaben über das geförderte Vorhaben zu liefern. Über wesentliche Verzögerungen oder Projektänderungen ist die Stiftung ungesäumt zu orientieren.
15. Die Darlehensnehmer ermächtigen die Stiftung ausdrücklich dazu, im Rahmen der Information ihrer Mitglieder und der Öffentlichkeit über die gewährten Darlehen zu berichten. Dazu gehören insbesondere die Vorstellung des mit einem Darlehen mitfinanzierten Projektes in Text und Bild im Geschäftsbericht der Stiftung sowie in den deutsch- und französischsprachigen Verbandszeitschriften und Publikationen des Verbandes.
16. Der Darlehensnehmer ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zur vorzeitigen vollständigen oder teilweisen Rückzahlung des Darlehens auf einen Zinstermin berechtigt.
Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die Stiftung Solidaritätsfonds die sofortige Rückzahlung des Darlehens verlangen. Als wichtige Gründe gelten insbesondere die folgenden Fälle:
 - Das geförderte Bauvorhaben kann in absehbarer Zeit nicht ausgeführt werden.
 - Der Darlehensnehmer gerät mit der Bezahlung von Zins und/oder Amortisation trotz erfolgter Mahnung mehr als sechs Monate in Rückstand.
 - Der Darlehensnehmer handelt den Bestimmungen des Vertrages schuldhaft zuwider, namentlich weil er die verlangten Unterlagen nicht rechtzeitig einreicht.
 - Der Darlehensnehmer ist nicht mehr Mitglied des Verbandes bzw. einer seiner Regionalverbände.
 - Das mit dem Darlehen geförderte Objekt wird veräussert oder zweckentfremdet. Beim Verkauf einzelner Einheiten wird ein entsprechender Anteil zur Rückzahlung fällig.
 - Gegen den Darlehensnehmer werden Zwangsvollstreckungsmassnahmen wie Nachlassstundung bzw. Nachlassvertragsverfahren, Pfandverwertung und Konkurs eingeleitet.
 - Unterlassung der Statutenanpassungen gemäss Darlehensvertrag.



17. Als Gerichtsstand für alle in deutscher Sprache abgefassten Darlehensverträge wird der Sitz des Verbandes vereinbart, für alle in französischer Sprache abgeschlossenen Verträge das Domizil des Regionalverbandes Romandie.

III. Behandlung der Gesuche für Darlehen und Beiträge à fonds perdu

18. Darlehensgesuche sind auf den dafür vorgesehenen Formularen bei der Geschäftsstelle des Verbandes einzureichen. Unterlagen und Angaben müssen vollständig sein. Gesuche für einen Beitrag à fonds perdu sind ebenfalls schriftlich bei der Geschäftsstelle einzureichen.
Dem Gesuch für einen Beitrag à fonds perdu muss eine Projektbeschreibung, inklusive Finanzplanung, beiliegen, die alle wesentlichen Fragen klärt und den Bezug des Beitrages à fonds perdu ausreichend begründet.
19. Die materielle Prüfung des Antrags erfolgt durch die Geschäftsstelle des Verbandes. Insbesondere bei grösseren Bauprojekten kann eine technische Prüfung bei einer externen Stelle in Auftrag gegeben werden.
20. Der Entscheid über Gewährung oder Ablehnung des Darlehens bzw. des Beitrages à fonds perdu wird durch den Stiftungsrat gefällt. Der Präsident/die Präsidentin, zusammen mit dem Geschäftsführer/der Geschäftsführerin der Stiftung oder mit einem zweiten Mitglied des Stiftungsrates, darf Beiträge à fonds perdu im Sinne von Ziff. 6 bis Fr. 5'000.00 pro Gesuchsteller im Jahr vergeben. Der Stiftungsrat ist jeweils an der folgenden Sitzung darüber zu informieren.
21. Wenn mehr Gesuche vorliegen als verfügbare Mittel vorhanden sind, legt der Stiftungsrat die Prioritäten fest, wobei er sich primär an der Qualität der Projekte sowie deren Verteilung nach Landesgegenden und Sprachgebieten und sekundär an der Mitwirkung der Gesuchsteller bei der Speisung des Solidaritätsfonds orientiert.

IV. Stundung und Erlass von Zinsen oder der Rückzahlung von Darlehen

22. Darlehensnehmern, die in finanzielle Not geraten sind oder drohen, unmittelbar in eine solche zu kommen, kann der Stiftungsrat die Zinszahlungen stunden oder erlassen, die Rückzahlungen verringern oder aufschieben sowie die Laufzeit der Darlehen verlängern. Die Mitwirkung bei einer solchen Sanierung erfolgt nur, wenn:
 - Aussicht auf Erfolg besteht,
 - eine kompetente Person oder Fachstelle sie begleitet,
 - der Darlehensnehmer aktiv mit der Stiftung zusammenarbeitet.
23. Der Stiftungsrat kann aus weiteren Gründen eine Zinsreduktion oder den Erlass von Zinszahlungen oder Darlehensrückzahlungen gewähren.

V. Schlussbestimmungen

24. Dieses Reglement wurde durch den Stiftungsrat am 8. Dezember 2004 erlassen. Nachträge erfolgten an den Sitzungen vom 6. April 2005, 13. März 2013, 3. April 2014, 12. Juni 2014 und 28. Januar 2015. Das an der Stiftungsratssitzung vom 18. März 2015 genehmigte Darlehensreglement ersetzt alle bisherigen.

Zürich, 18. März 2015

Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz –
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Jean- Pierre Kuster
Präsident

Tilman Rösler
Vize-Präsident