



wohnbauenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
Stiftung Solidaritätsfonds

GESCHÄFTSBERICHT 2023



Der Solidaritätsfonds 2023 in Zahlen

Spendeneinnahmen durch Mitglieder:

CHF 1 062 113.-

Anzahl neu gewährte Darlehen:

18 im Gesamtbetrag von **CHF 5 810 000.-**

Anzahl verwaltete Darlehen:

177

Darlehensbestand (per 31.12.2023):

CHF 38 054 046.-

Stiftungsvermögen (per 31.12.2023):

CHF 49 425 661.-

Anzahl bewilligte Beträge à fonds perdu:

9 im Gesamtbetrag von **CHF 200 000.-**

Der Stiftungsrat des Solidaritätsfonds traf sich zu **4** Sitzungen.

Bild rechts: Mitglieder des Stiftungsrats und Beisitzerinnen (von links nach rechts): Andreas Siegenthaler, Iris Vollemwelder, Muriel Thalimann, Andreas Herbster (Präsident des Stiftungsrats), Tilman Rösler, Kathrin Schirber (Geschäftsführerin), Aeella Kaiser (Beisitzerin), im September 2023 bei der Genossenschaft wohnen&mehr, Westfeld, Basel

VORWORT DES PRÄSIDENTEN



Nachdem ich nach der Delegiertenversammlung im letzten Juni die ehrenvolle Aufgabe als Präsident des Stiftungsrates von Goerges Baehler übernehmen durfte, ist dies mein erstes Vorwort zum Geschäftsbericht der Stiftung Solidaritätsfonds. Muriel Thalmann vertritt neu den Vorstand von Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Stiftungsrat und neu im Vorstand des Dachverbands ist unser langjähriger Vizepräsident, Tilman Rösler.

Der Stiftungsrat tagte viermal im Jahr. Zwei Sitzungen fanden als Videokonferenzen statt und für die anderen beiden trafen sich die Mitglieder in Zürich und Basel. Die Septembersitzung fand in Basel bei der Genossenschaft wohnen&mehr statt, bei der wir das neue Quartier im Westfeld besichtigten. An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich für die Gastfreundschaft und die organisierte Besichtigung.

2023 konnte der Stiftungsrat 18 Darlehen im Umfang von fast sechs Millionen Franken gewähren, das ist – ausgenommen vom Spitzenjahr 2018 – das höchste

Volumen der letzten vierzehn Jahre. Um die Zahl einzuordnen, ist es interessant zu wissen, dass die Stiftung im gleichen Zeitraum 189 Darlehen an die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz vergeben konnte. Das waren im Durchschnitt gut vier Millionen Franken pro Jahr. Natürlich hängt das Volumen jeweils von der Grösse der Bauprojekte ab, da der Darlehensbetrag pro Projekt im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen und des gewährten Betrages pro Wohnung steht. Im Berichtsjahr konnten mehr grosse Wohnbauprojekte mit über 20 Wohnungen unterstützt werden. Von den 18 neu vergebenen Darlehen gingen sieben an Neubauprojekte, sechs wurden für den Erwerb von Liegenschaften gesprochen und mit fünf Darlehen wurde die Restfinanzierung von Renovationsprojekten unterstützt.

Vielleicht wären die fast 450 gemeinnützigen Wohnungen, die im Berichtsjahr vom Solidaritätsfonds profitiert und ein Investitionsvolumen von 150 Millionen Franken ausgelöst haben, trotzdem gebaut worden. Aber manchmal ist es eben doch die Stiftung

Solidaritätsfonds, die ohne allzu grosse formale Hürden einem Projekt den letzten «Zwick» für die Realisierung geben kann.

Im Berichtsjahr erreichten die Spendeneinnahmen das dritte Mal die Millionengrenze. Wir freuen uns sehr über die Spendenbereitschaft und Unterstützung unserer Mitglieder und sind auch ein wenig stolz darauf. Diese Spenden fliessen in Form von Darlehen für die Realisierung von Wohnbauprojekten an unsere Mitglieder zurück. Im Anschluss an das Vorwort stellen wir Ihnen die Projekte vor, die wir im Jahr 2023 finanziell unterstützt haben.

Mehr Wohnungen braucht das Land. Trotz politischem Rückenwind sind die Hürden für neue gemeinnützige Wohnungen nicht kleiner geworden: Höhere Finanzierungskosten, immer mehr Bauaufgaben, die Baulandknappheit sowie die allgemeine Bauteuerung stellen bauwillige Genossenschaften vor grosse Herausforderungen. In dieser Situation ist Solidarität unter den Mitgliedern besonders willkommen. Eine Spende gemäss unserer Empfehlung von mindestens zehn Franken pro Wohnung und Jahr (es darf natürlich auch mehr sein) kostet pro Haushalt, der bereits eine gemeinnützige Wohnung bewohnen darf, nicht einmal einen Franken im Monat. «Genossenschaften für Genossenschaften»: Das ist es, was den Solidaritätsfonds ausmacht. Und das Geld erfüllt seinen Zweck mehr als einmal: Es steht als Darlehen zur Verfügung, fliesst in Form von Amortisationen wieder zurück in die Stiftung und steht dann weitere Male für Wohnbauprojekte zur Verfügung. Ein Teil der Zinseinnahmen wird für die Vergabe von A-fonds-perdu-Beträgen für Projekte verwendet, die den gemeinnützigen Wohnungsbau bei seiner Weiterentwicklung unterstützen.

Neben einem herzlichen Danke für all die Spenden gilt mein Dank Georges Baehler für seine Jahre als Präsident. Ein Dank geht natürlich auch an die Kolle-

ginnen und Kollegen des Stiftungsrates und ein ganz grosses Dankeschön richte ich an die Fondsverwaltung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, die die Geschäfte stets engagiert und sorgfältig begleitet.



Andreas Herbster
Präsident des Stiftungsrates

DIE BAUPROJEKTE DES JAHRES

Darlehen: Gewährung und Verwaltung

Die Hauptaufgabe des Stiftungsrates liegt in der Beurteilung der Darlehensanträge, welche die Fondsverwaltung in Zusammenarbeit mit den Wohnbauträgern für die vier Sitzungen pro Jahr aufbereitet. Die Mittel für die Darlehen stammen aus dem Stiftungsvermögen, das Jahr für Jahr aufgrund der Spendeneinnahmen wächst. Das bedeutet, dass diese Spenden in Form von verzinslichen und rückzahlbaren Darlehen an unsere Mitglieder für die Realisierung ihrer Wohnbauprojekte oder Käufe von Liegenschaften zurückfliessen. Diese preisgünstigen Darlehen zählen zu den Eigenmitteln der Wohnbauträger und sind durch Grundpfandtitel sichergestellt. Diese befinden sich rangmässig hinter dem Baukredit eines Finanzinstitutes und einem eventuellen Darlehen des Fonds de Roulement oder der Wohnbauförderung, jedoch vor den restlichen Eigenmitteln des gemeinnützigen Wohnbauträgers.

Neu gewährte Darlehen für Bauprojekte des Jahres

Im Verlauf des Jahres 2023 behandelte und gewährte der Stiftungsrat 18 Darlehensgesuche im Gesamtbetrag von 5,8 Millionen Franken. Zum Vergleich: Im Vorjahr wurden 16 Darlehen in einer Gesamthöhe von fast 5,4 Millionen Franken bewilligt. Seit 2006 werden im Durchschnitt neue Darlehen in Höhe von 4,5 Millionen Franken pro Jahr gewährt.

Mit den gewährten Darlehen konnten Bauprojekte und Liegenschaftenkäufe in verschiedenen Regionen der Schweiz unterstützt werden. 48 Prozent der gesamten gewährten Darlehenssumme betrafen Neubauprojekte, 25 Prozent wurden für Renovationen von Liegenschaften und 27 Prozent der Darlehensbeträge für den Erwerb von Liegenschaften verwendet. Insgesamt konnten 446 Wohnungen gefördert werden, das sind 110 mehr als im Vorjahr. Die gewährten Darlehen repräsentieren ein ausgelöstes Bauvolumen von über 154 Millionen Franken. Fünf der 18 bewilligten Darlehen in der Höhe von 1,06 Millionen Franken gingen an Mitglieder des Regionalverbandes Ostschweiz für zwei Neubauten und den Kauf von drei Liegenschaften. Vier Darlehen über insgesamt 1,88 Millionen Franken wurden vier Mitgliedern des Regionalverbandes Bern-Solothurn für einen Neubau und drei Liegenschaftenkäufe gewährt. Ebenfalls vier Darlehen (zwei Neubauten, eine Renovation und ein Liegenschaftenerwerb) über 1,8 Millionen Franken gingen an Mitglieder des Regionalverbandes Nordwestschweiz. Je ein Darlehen wurde an Mitglieder der Regionalverbände Zürich, Zentralschweiz, Aargau, Westschweiz und Schaffhausen vergeben.

Die Projekte hinter diesen neu gewährten Darlehen stellen wir hier kurz vor. Sie zeigen die Vielfalt der umgesetzten Projekte unserer Mitglieder.

Übersicht neu gewährter Darlehen im Jahr 2023 nach Darlehensart

| Darlehenszweck | Anzahl Darlehen | Darlehensbetrag in CHF | Anzahl Wohnungen | Ausgelöstes Bauvolumen in TCHF |
|----------------------|-----------------|------------------------|------------------|--------------------------------|
| Neubau | 7 | 2 810 000 | 273 | 120 700 |
| Renovation | 5 | 1 460 000 | 107 | 11 284 |
| Liegenschaftenerwerb | 6 | 1 540 000 | 66 | 22 039 |
| Total | 18 | 5 810 000 | 446 | 154 020 |

Porta Aperta renoviert ihre Liegenschaft umfassend im Marzili-Quartier in der Stadt Bern

Die Wohnbaugenossenschaft Porta Aperta wurde erst 2022 gegründet. Die Bewohnenden der Wohngemeinschaft im Marzili-Quartier in der Stadt Bern erhielten damals dank guter Kontakte zur Verkäuferin die Gelegenheit, die Liegenschaft an der Weihergasse günstig zu erwerben.

Die Liegenschaft wurde um 1910 erbaut und wird im Bauinventar «Beachtenswerte Liegenschaften» geführt. Sie soll nun energetisch renoviert und mit zwei zusätzlichen Obergeschossen ergänzt werden. Nach Bauende stehen der Bewohnerschaft 16 Zimmer zur Verfügung, davon zwölf Schlafzimmer. Gemeinsam genutzt werden die Grossküche, das Wohnzimmer, ein Büro/Atelier, Sanitärräume, die Waschküche sowie die Dachterrasse.

Für die Renovation und Transformation des Gebäudes gewährte der Solidaritätsfonds ein Darlehen von 120000 Franken.

Homebase realisiert Neubauprojekt in Pratteln

Homebase, Genossenschaft für selbst gestaltetes Wohnen und Arbeiten mit Sitz in Basel, wurde 2017 gegründet. Sie möchte ihren Mitgliedern grösstmögliche Freiheit in der Gestaltung und später in der Veränderung der eigenen Wohnung ermöglichen.

Das Grundstück für den Neubau kann Homebase von der Logis Suisse AG erwerben, die 2016 ein über 42000 m² grosses Areal direkt neben dem Bahnhof in Pratteln (BL) gekauft hat. Sie entwickelt hier ein neues attraktives Quartier mit kostengünstigen Wohn- und Gewerberäumen. Die Baubereiche bestehen aus Bestandesbauten, dem Zuckersilo, dem Wohnhof, der Schule sowie dem Parkhaus. Der Wohnhof

mit etwa 450 Wohnungen ist wiederum in vier Wohnbausteine unterteilt, die von fünf gemeinnützigen Wohnbauträgern gemeinsam realisieren werden. Das Areal erfüllt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft.

Homebase plant die Realisierung von 132 Atelier- und Wohnelementen. Diese bestehen aus 35 bis 70 m² grossen Räumen, ausgestattet mit Küche und Bad. Küche und Bad können individuell im Raum platziert werden. Auf Wunsch können Wände eingebaut und einfach wieder entfernt werden. Zwei oder mehr Wohnelemente können auch zu grösseren Wohnungen zusammengefasst werden. Die Erstmietenden können die Grundrisse für ihr Wohnelement selbst bestimmen. Je nach persönlicher Lebenslage sind in den Räumen Wohnen und Arbeiten möglich.

Der Solidaritätsfonds gewährte der noch jungen Genossenschaft ein Überbrückungsdarlehen in der Höhe von 780000 Franken, das nach dem Erwerb des Grundstücks in ein ordentliches Darlehen umgewandelt und grundpfandrechtlich sichergestellt wird.

Wohnbaugenossenschaft St. Gallen wächst weiter in Rorschach und St. Gallen

Die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen wächst stetig durch Fusionen und den Erwerb von Liegenschaften. In Rorschach konnte sie Ende 2022 drei 70-jährige Häuser an ruhiger Lage in der Nähe des Bodensees mit insgesamt 24 Wohnungen kaufen. Die Mieten sind sehr günstig. 1990 wurden die Häuser totalsaniert, 2021 wurde die Öl- durch eine Gasheizung ersetzt. Die Genossenschaft prüft die Installation von Kollektoren für die Warmwasseraufbereitung auf den Dächern. Neu sind die Dachflächen an die Genossenschaft SOLAR SG vermietet. Diese realisiert drei PV-Anlagen und gibt den Strom vergünstigt an die Bewohnenden ab. Zusätzlich heizen tagsüber Elektroheizungen in den Boilern das

Warmwasser mit Solarstrom auf. Das spart Gas und senkt die Heiz-/Nebenkosten für die Mieterschaft.

Im Sommer 2023 ergab sich dank einer Veranstaltung des Regionalverbandes Ostschweiz eine weitere Gelegenheit zum Kauf einer Liegenschaft an der St. Georgenstrasse in St. Gallen. Eine Erbengemeinschaft hat sich zum Verkauf ihrer drei am südöstlichen Siedlungsrand der Altstadt gelegenen Mehrfamilienhäuser an die Genossenschaft entschieden.

Bei Akquisitionen ist die Genossenschaft froh, auf den Solidaritätsfonds zählen zu können. So kann sie mehr Eigenmittel für andere Projekte wie Planungskosten oder Sanierungen einsetzen.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen von 240 000 Franken für den Kauf in Rorschach und eines von 120 000 Franken für den Kauf in St. Gallen, jeweils in Ergänzung zum Darlehen aus dem Fonds de Roulement.



Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, Felsenbergstrasse, Rorschach

Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt Thun renoviert Stammsiedlung

Die Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt Thun wurde 1922 gegründet, um der Wohnungsnot zu begegnen. Gemeinde- und Stadtrat unterstützten mit günstigem Bauland und Subventionen die erste Siedlung, deren Raumprogramm vor allem aus Zweizimmerwohnungen bestand. 1990 bis 1995 wurden sie umfassend modernisiert, wobei auch Vierzimmerwohnungen entstanden. Jetzt müssen die denkmalgeschützten Liegenschaften mit 39 Wohnungen erneut saniert werden. Unter anderem werden die Fenster ersetzt, neue Küchen eingebaut und Bäder teilerneuert. Ebenso werden eine Grundwasserwärmepumpe eingebaut, die Umgebung umgestaltet, damit kein Wasser in die Untergeschosse eindringt, und sämtliche Leitungen saniert.

[Der Solidaritätsfonds gewährte für die Renovation ein Darlehen von 390 000 Franken.](#)



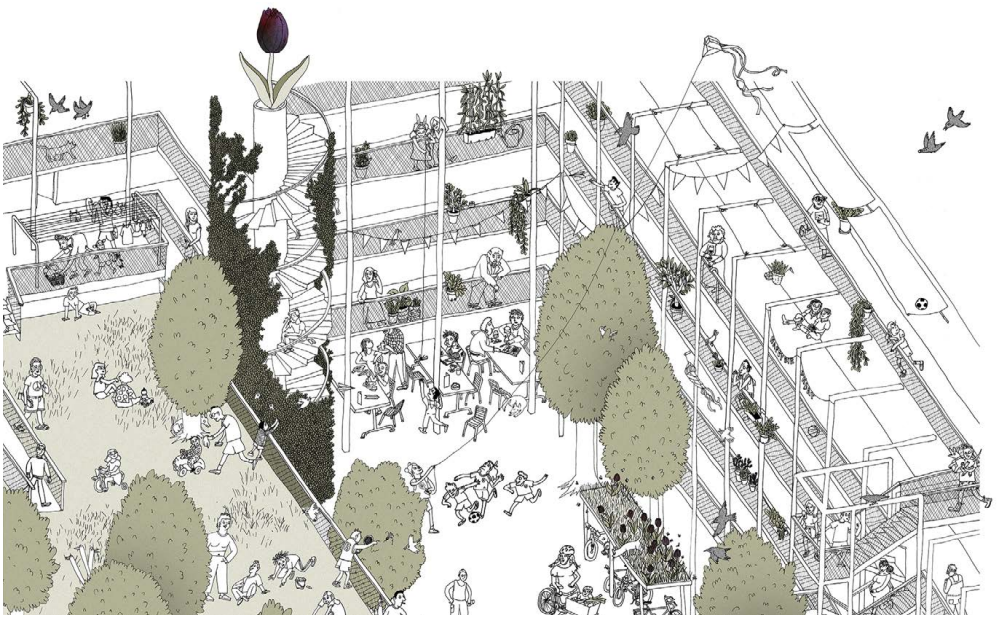
Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt Thun, Stammsiedlung, Thun

Gewona Nord-West erwirbt und saniert Liegenschaften in Basel

Die 1970 gegründete Gewona Nord-West verfügt über zwanzig Siedlungen mit über 330 Wohnungen, vor allem in Basel-Stadt, aber auch in Binningen, Pratteln, Muttenz und Reinach. Die Genossenschaft ist durch Fusionen mit kleineren Genossenschaften in den letzten Jahren stetig gewachsen. Anfang 2019 konnte die Gewona zwei Mehrfamilienhäuser an der Lehenmattstrasse in Basel aus einer Nachlassplanung erwerben. Die 1956 und 1963 erstellten Gebäude verfügen über insgesamt 24 Wohnungen mit zwei bis fünfzehn Zimmern und müssen saniert werden. Neben den Leitungen werden auch die Bäder und Küchen sowie die Ölheizung ersetzt. Die Energie zum Heizen erfolgt neu aus dem Nahwärmenetz und für Warmwasser sorgen erneuerbare Energiequellen.

Mitte 2022 hat die Gewona von einer Pensionskasse die Liegenschaft Weidengasse 43 in Basel erworben. In unmittelbarer Nachbarschaft besitzt sie zwei weitere Häuser mit identischen Grundrissen. Die nahe beieinander liegenden Häuser geben der Gewona die Möglichkeit, das genossenschaftliche Zusammenleben zu festigen und einen Mehrwert fürs ganze Quartier zu schaffen. Da der Erwerb schnell über die Bühne gehen musste, konnte der Kaufpreis durch teilweise kurzfristige Darlehen vorfinanziert werden, die nun abgelöst werden.

[Der Solidaritätsfonds gewährte für die Renovation der Liegenschaften an der Lehenmattstrasse ein Darlehen von 360 000 Franken und ergänzte das Darlehen aus dem Fonds de Roulement. Für den Erwerb der Weidengasse sprach der Solidaritätsfonds ein Darlehen von 500 000 Franken.](#)



GurzelenPlus, Blumenstrasse, Biel / Bild: Luna Productions

Baugenossenschaft GurzelenPlus realisiert Leuchtturmprojekt der Bieler Genossenschaften

Die Baugenossenschaft GurzelenPlus wurde im Juli 2020 durch Bieler Wohnbaugenossenschaften und weitere Institutionen gegründet. Ziel ist, im Entwicklungsgebiet Gurzelen ein innovatives, nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauprojekt zu realisieren. Geplant ist der Neubau eines sechsgeschossigen Wohnkomplexes mit breitem Wohnungsmix. Vorgeesehen sind Klein- und Familienwohnungen sowie zahlreiche Spezialtypen. Neben Gemeinschafts- und Gewerbeflächen entstehen auch sechs Atelierräume, ein Gemeinschafts- und Werkraum sowie eine grosse Dachterrasse. Im Erdgeschoss sind unter anderem Co-Working Spaces, eine Quarterbeiz, eine Mobilitätsstation und ein Gemeinschaftsfoyer geplant. Das Land wird der Genossenschaft im Bau-recht von der Einwohnergemeinde Biel abgegeben.

Das Projekt soll den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft beziehungsweise des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) entsprechen und möglichst das Netto-Null-Ziel erreichen. Im Sinne des zirkulären Bauens werden bereits anderswo verbaute

Bauteile wiederverwendet (Re-use), etwa Fassadenverkleidungen, Geländer, Heizkörper und Bodenbeläge. Mit der Bauteilsuche wurde schon während der Vorprojektphase gestartet, da diese in der benötigten Menge nicht einfach zu finden sind. Diese Bauteile und deren Lagerung müssen bereits in der Planungsphase finanziert werden, was für die junge Genossenschaft eine Herausforderung darstellt, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Baufinanzierung abgeschlossen werden kann. Mit einer Überbrückungsfinanzierung will die Genossenschaft die Liquidität bis zum Baustart sicherstellen und die Re-use-Bauteile finanzieren.

[Der Solidaritätsfonds unterstützte das innovative Neubauprojekt mit einem Überbrückungsdarlehen von 870000 Franken. Das Darlehen wird zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Sicherstellung in ein ordentliches Darlehen umgewandelt.](#)

Genossenschaft Ziegelbrücke Arbon realisiert ein grosses Projekt mit Neu- und Altbau

Das Büro Nussbaumer Trüssel Architekten und Gestalter AG nahmen 2019 an der Auslobung der reformierten Kirchgemeinde Arbon für die Bau-

rechtsparzelle an der Romanshorerstrasse 44 in Arbon (TG) teil. Der Projektentwurf erhielt unter mehreren Bewerbungen den Zuschlag. Zusammen mit lokal gut verankerten Personen wurde daraufhin die Genossenschaft Ziegelhütte Arbon gegründet. Sie will auf der Baurechtsparzelle mit Seesicht 75 Wohneinheiten und ein grosses Angebot an Gemeinschaftsräumen erstellen. Die Siedlung wird in zwei Etappen erstellt, da sich ein Teil der Parzelle noch in der Zone für öffentliche Anlagen befindet. In der ersten Etappe sollen zwei Mehrfamilienhäuser, fünf Reihenhäuser sowie die Autoeinstellhalle realisiert werden. Die zweite Etappe umfasst den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohnungen sowie Ateli-erwohnungen und den Umbau des ehemaligen Pflegeheims, das mit seinem grossen gemeinschaftlichen Raumangebot zum neuen Herzen der Siedlung wird. Dort sollen Gemeinschaftsräume, Gewerberäume sowie Wohnungen, Studios und eine Gästewohnung entstehen.

Die Neubauten werden im Minergie-P-Standard erstellt, das Pflegeheim wird nach Vorgaben des GEAK Plus-Bericht wärmetechnisch saniert.

[Der Solidaritätsfonds gewährte für die erste Bauetappe ein Darlehen von 450000 Franken und ergänzte das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.](#)

Genossenschaft zur Förderung des Wohnungsbaues Gossau (GFW) wächst durch Hauskauf in Arnegg (SG)

Die 1974 gegründete Genossenschaft zur Förderung des Wohnungsbaues Gossau (GFW) besitzt über 60 Wohnungen in und um Gossau (SG) und ist am Wachsen. Zurzeit realisiert sie einen Neubau mit altersgerechten Wohnungen für Menschen ab 55 Jahren in Gossau. Aber auch mit dem Erwerb von Liegenschaften erhöht die GFW ihren Wohnungsbe-



Genossenschaft zur Förderung des Wohnungsbaues Gossau, Bischofszellerstrasse, Arnegg

stand. Die Genossenschaft interessierte sich seit längerem für die Liegenschaft an der Bischofszellerstrasse 347 in Arnegg aus dem Jahr 1971. Eine Wohnung wurde allerdings bereits zu einem früheren Zeitpunkt an die Hauswartfamilie veräussert. Rückwirkend per 1. Januar 2023 konnte die GFW nun die restlichen fünf Wohnungen kaufen. Der Grund für den Kauf der Liegenschaft liegt in den aktuell tiefen Mieten und der Aussicht, dass die verbleibende Wohnung ebenfalls noch gekauft werden kann. Gemäss STWE-Begründung besteht ein Vorkaufsrecht für die Wohnung zugunsten der GFW. Diese ist froh, beim Erwerb auf den Solidaritätsfonds zählen zu können. So kann sie mehr Eigenmittel für ihr Neubauprojekt einsetzen.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen von 50000 Franken und ergänzte damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.](#)

WOGENO Luzern erstellt Neubau an der Industriestrasse in Luzern

Die WOGENO Luzern wurde 1984 nach dem Vorbild der WOGENO Zürich gegründet. Inzwischen besitzt

die Genossenschaft 32 Siedlungen mit insgesamt 194 Wohnungen. Die verschiedenen Liegenschaften, die sich mehrheitlich in und um Luzern sowie in Zug befinden, werden weitgehend selbstverwaltet.

Für das aktuelle Projekt an der Industriestrasse in Luzern hat sich die WOGENO Luzern mit vier weiteren Luzerner Genossenschaften zur Kooperation Industriestrasse Luzern (Genossenschaftsverband KIL) zusammengeschlossen. Insgesamt sollen 12 000 m² Wohnfläche und 3 000 m² Arbeits- und Kulturraum entstehen. Baubeginn der ersten Etappe auf der Baurechtsparzelle in Gehdistanz zum Bahnhof Luzern war Ende 2023, der Bezug der Wohnungen erfolgt zwischen 2024 und 2026. Die WOGENO Luzern wird Mitten im Areal ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen erstellen. Vorgesehen sind ausserdem drei Extrazimmer mit Bad, zwei Gewerberäume, ein Gemeinschaftsraum, ein Gruppenraum, eine Gemeinschaftsdachterrasse, vier Einstellhallenplätze und zwei Fahrradräume.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen von 190 000 Franken und ergänzte das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.

Gemeinnützige Immobilien-Stiftung Schaffhausen (GISSH) erwirbt Cardinal-Liegenschaft in Schaffhausen

Die generell grosse Bautätigkeit auf dem freien Wohnungsmarkt führte in den vergangenen Jahren dazu, dass der Anteil von preiswerten Wohnungen am Wohnungsbestand in der Region Schaffhausen sank. Zudem ist der gemeinnützige Wohnungsmarkt in Schaffhausen nach wie vor sehr klein. Neue Ideen und Bemühungen sind darum das Gebot der Stunde. Die Idee einer gemeinnützigen Immobilienstiftung für die Region Schaffhausen entstand vor rund zwei Jahren, als eine Hauseigentümerin ihre beiden Wohnhäuser in Schaffhausen zwar verkaufen, diese

jedoch nicht dem freien Markt überlassen wollte. Das war der Anstoss zur Gründung der GISSH.

Der Kaufpreis war äusserst attraktiv und lag deutlich unter dem geschätzten Marktpreis. Die im Jahr 1987 erstellten Liegenschaften sind Teil des Cardinal-Areals und umfassen sieben Wohnungen und diverse Kultur- und Gewerberäume. Sie wurden laufend unterhalten, weshalb kein unmittelbarer Investitionsbedarf besteht. Beide Gebäude stehen auf



GISSH, Cardinal-Liegenschaft, Schaffhausen

grund ihrer Historie unter Denkmalschutz. Das Haus an der Bahnhofstrasse 102 ist dreigeschossig und weist sechs Wohnungen in den Obergeschossen auf. Im Erdgeschoss ist ein Restaurant eingemietet. Die Liegenschaft an der Bachstrasse 75 ist zweigeschossig und beherbergt diverse Kulturräume, einen Bewegungsraum, Ateliers und Büros sowie eine Wohnung. Dieses Gebäude könnte aufgestockt werden.

Aufgrund des hohen Gewerbeanteils ist ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement ausgeschlossen, weshalb zur Restfinanzierung des Kaufpreises der Solidaritätsfonds angefragt wurde. Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen von 350000 Franken für die sieben Wohnungen.

WBR Rheinfelden renoviert ihre beiden Liegenschaften am Rosengässchen

Die Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Rheinfelden (WBR) mit Sitz in Rheinfelden (AG) wur-



Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Reinfelden, Rosengässchen, Rheinfelden

de im März 1972 gegründet. Im Dezember desselben Jahres erhielt die Genossenschaft von der SBB ein Grundstück in Rheinfelden, um Wohnungen mit tragbaren Mietzinsen zu erstellen, die in erster Linie dem Bundespersonal vorenthalten waren. 1975 waren die beiden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen am Rosengässchen in Rheinfelden bezugsbereit.

Im Jahr 2022 wurde an der Generalversammlung der energetischen Gesamtanierung der Gebäudehülle beider Mehrfamilienhäuser zugestimmt. Die Sanierung beinhaltet eine umfassende Dämmung von Dach und Fassade inklusive Kellerdecke. Gleichzeitig werden die Fenster ersetzt. Das Ziel der energetischen Gesamtanierung ist die Erreichung der GEAK-Stufe B/B. Zusätzlich werden Leerrohre für eine PV-Anlage vorbereitet und das Dachwasser wird neu auf der Parzelle versickern können. Die WBR stellt auch auf CO₂-neutrale Wärmeenergie um. Die Zuleitung für den Anschluss ans Fernwärmenetz ist bis zur Hausmauer fertig, es fehlen noch die Installationen im Innern des Hauses.

Der Solidaritätsfonds gewährte für die Gesamtanierung der Gebäudehülle ein Darlehen von 90000 Franken und ergänzte damit das Sonderprogramm-Darlehen vom Fonds de Roulement.

Genossenschaft SeniorInnenwohnungen Hintermatt Ziefen baut 16 altersgerechte Wohnungen in Ziefen (BL)

Die Genossenschaft SeniorInnenwohnungen Hintermatt Ziefen wurde 2014 gegründet und hat zum Zweck, ihren Mitgliedern altersgerechtes und finanziell tragbares Wohnen in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Auch ein Angebot von betreutem Wohnen soll geschaffen werden. Das Projekt in Ziefen wurde bereits 2015 mittels eines Architekturwettbewerbs gestartet. Es wurde dann aber aufgrund



einer Überarbeitung des Zonenreglements zurückgestellt und später überarbeitet. In dieser Zeit hat sich der Vorstand mit Vertreterinnen und Vertretern anderer ähnlicher Projekte ausgetauscht und die Erkenntnisse daraus in die Planung einfließen lassen. Das Grundstück für den Neubau erhält die Genossenschaft von der Einwohnergemeinde Ziefen im Baurecht. Mit dem neuen Projekt wird ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 16 altersgerechten Wohnungen realisiert, die über zweieinhalb bis viereinhalb Zimmer verfügen. Neben einer Tiefgarage, Kellerabteilen und Waschräumen wird im Untergeschoss ein Mehrzweckraum mit Küche und Aussenbereich erstellt. Ein multifunktionaler Raum für medizinische, therapeutische und kosmetische Behandlungen ist ebenfalls vorgesehen. Die 16 Wohnungen sollen mindestens das LEA-Label Gold erhalten.

Der Solidaritätsfonds gewährte der Genossenschaft in Ergänzung zum Fonds de Roulement-Darlehen bereits im Jahr 2021 ein Darlehen von 160 000 Franken. Für den Bau wurde ursprünglich mit Kosten von rund 7,3 Millionen Franken gerechnet. Aufgrund der starken Bauteuerung musste der Kostenvorschlag auf 8,1 Millionen Franken erhöht werden. Da die Bank nicht bereit war, den Baukredit zu erhöhen, geriet die Genossenschaft in Finanzierungsschwierigkeiten. Sie gelangte erneut an den Solidaritätsfonds mit dem Anliegen, den Darlehensbetrag zu erhöhen. Für den restlichen Finanzierungsbetrag muss die Genossenschaft zusätzliches Anteilkapital zusammenbringen.

Der Solidaritätsfonds stimmte der Darlehenserhöhung in diesem Fall zu und gewährte die Erhöhung des Darlehens auf neu 320 000 Franken.

Die Wohnbaugenossenschaft Aebnit realisiert einen weiteren Teil der Sanierung ihrer beiden Liegenschaften

Die Wohnbaugenossenschaft Aebnit wurde 1981 gegründet. Sie besitzt in Oberhofen am Thunersee (BE) an der Aebnitstrasse zwei Wohnhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen. Die 1983 im Baurecht erstellten Gebäude verfügen über Wohnungen mit zweieinhalb oder viereinhalb Zimmern. 2010 wurden die Küchen und Nasszellen erneuert und 2020 die Fenster ersetzt. Nun soll die Energieeffizienz weiter verbessert werden. Das Projekt beinhaltet den Ersatz der Ölheizung durch eine Wärmepumpe und die energetische Sanierung des Dachs inklusive Installation von zwei Photovoltaikanlagen. Ebenfalls werden die Balkone an die BFU-Vorgaben angepasst. Die Effizienz der Gebäudehülle wird so von GEAK-Stufe D auf C, diejenige der Gesamtenergie von C auf A verbessert werden.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen von 500 000 Franken und ergänzte damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.

Genossenschaft für Alterswohnungen Sunnezirkel erweitert ihr Angebot an Alterswohnungen im Zürcher Weinland

Die Genossenschaft bezweckt – in gemeinsamer Selbsthilfe – den Bau, Kauf und Betrieb von preisgünstigen Wohnungen für Senioren. Zusätzlich betreibt sie Räumlichkeiten für soziale, pflegerische und geschäft-

liche Dienstleistungen in Rickenbach Sulz. Sie besitzt im Dorfteil Sulz bereits drei Gebäude mit insgesamt 33 hindernisfreien Wohnungen, einen grossen Gemeinschaftsraum sowie Geschäfts- und Büroräumlichkeiten mit verschiedenen Dienstleistungen.

Die Genossenschaft Sunnezirkel erstellt nun in unmittelbarer Nähe des Alterszentrums einen Neubau mit acht Seniorenwohnungen mit zweieinhalb und dreieinhalb Zimmern sowie Dienstleistungsflächen für eine Arztpraxis und Räumlichkeiten für Psychotherapien. Das Land erhält die Genossenschaft im Baurecht von der politischen Gemeinde.

[Der Solidaritätsfonds beschloss, das Neubauprojekt mit einem Darlehen von 160 000 Franken zu unterstützen.](#)

Genossenschaft Wohnen in Eichberg realisiert altersgerechte Wohnungen

Die Gemeinde Eichberg liegt im St. Galler Rheintal am Fusse des Hirschberges. In der Gemeinde fehlt vor allem ein Angebot an Kleinwohnungen. Deshalb hat die Gemeinde 2018 eine Projektgruppe Wohnen im Alter ins Leben gerufen und mit Hilfe eines Legats eine geeignete Parzelle erworben. Diese Parzelle wird der Genossenschaft im Baurecht abgegeben. Unter der Leitung der politischen Gemeinde Eichberg wurde 2019 ein Projektwettbewerb für die Realisierung von altersgerechten und günstigen Wohnungen lanciert. Im April 2021 wurde die Genossenschaft gegründet. Sie verfolgt den Zweck der Errichtung, Beschaffung sowie Vermietung von preisgünstigen Wohnungen, insbesondere für Betagte aus Eichberg, aber auch generationenübergreifend für junge Einzelpersonen und Familien.

Die Genossenschaft plant an der Oberaustrasse den Neubau von zwei vierstöckigen Mehrfamilienhäusern mit 21 Wohnungen mit eineinhalb bis dreieinhalb

Zimmern. Eine Attikawohnung soll im Stockwerkeigentum verkauft werden. Mit Ausnahme der Waschküche sind leider aus Kostengründen keine gemeinsam genutzten Räume im Neubau vorgesehen.

[Der Solidaritätsfonds gewährte für den Neubau ein Darlehen von 200 000 Franken und ergänzte damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.](#)

Junge Genossenschaft Hautes Herbes plant Erwerb und Renovation eines Altbaus in Lignières

Die Wohnbaugenossenschaft Hautes Herbes wurde im Mai 2022 gegründet, um eine Liegenschaft in Lignières, Kanton Neuenburg, zu erwerben. Die Mitglieder der Genossenschaft streben nach Teilautonomie, Selbstverwaltung und möchten zur Selbstversorgung Landwirtschaft betreiben.

Die Liegenschaft wurde als Bauernhaus 1935 erbaut, laufend instandgehalten und renoviert und schliesslich in ein Wohnhaus mit acht Wohnungen umgebaut. Im Jahr 1986 wurde ein weiteres Gebäude errichtet, das zehn Pferdeboxen beherbergt. Die Eigentümer wandelten vor mehreren Jahren die Wohnungen in Eigentumswohnungen um, um sie separat zu verkaufen. Wegen der dazugehörigen landwirtschaftlichen Fläche hat dies aber nicht funktioniert.

Nach dem Erwerb möchten die Mitglieder die Energieeffizienz des Gebäudes verbessern. Eine Sanierung, die unter anderem den Austausch der Fenster, eine Perimeterdämmung, die Anbringung von PV-Paneelen und den Austausch von Haushaltsgeräten vorsieht, ist in den nächsten zehn Jahren geplant.

[Der Solidaritätsfonds unterstützte die junge Genossenschaft mit einem Darlehen für den Liegenschaftenerwerb in der Höhe von 280 000 Franken.](#)

VERWALTUNG DER LAUFENDEN DARLEHEN

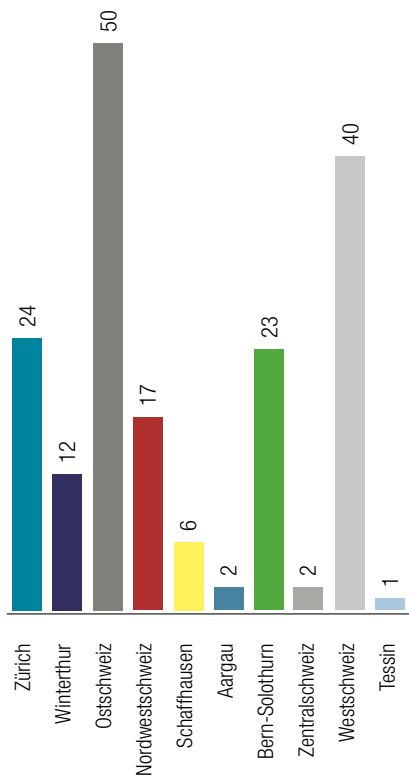
Zunahme der Anzahl verwalteter Darlehen mit einhergehender Erhöhung des Darlehensbestandes

Naturgemäss ändern sich die Anzahl verwalteter Darlehen und der Darlehensbestand von Jahr zu Jahr. Die Darlehensnehmer müssen ihre Darlehen halbjährlich amortisieren, einige kündigen diese und zahlen den Restsaldo vorzeitig zurück. Ausserdem kommen Darlehen aus dem Vorjahr oder solche aus dem laufenden Jahr zur Auszahlung. Im Berichtsjahr kamen 17 Darlehen in der Höhe von 6,21 Millionen Franken zur Auszahlung. Mit diesen bewirtschaftete die Fondsverwaltung insgesamt 177 Darlehen. Vier Darlehen wurden im Verlauf des Jahres vollständig zurückbezahlt und werden per Ende Jahr bei den verwalteten Darlehen mitgezählt. Der Gesamtbetrag der verwalteten Darlehen nahm insgesamt um fast 3,4 Millionen Franken zu und betrug Ende 2023 38054046 Franken. Damit waren 77 Prozent des Stiftungsvermögens (Vorjahr: 72 Prozent) in Form von Darlehen bei unseren Mitgliedern platziert. Unter Berücksichtigung der noch zu erfolgenden Auszahlung der 14 bereits bewilligten, aber noch nicht ausbezahlten Darlehen in Höhe von fast 3,6 Millionen Franken, sollte sich die Darlehensausrichtungsquote auf 84 Prozent erhöhen.

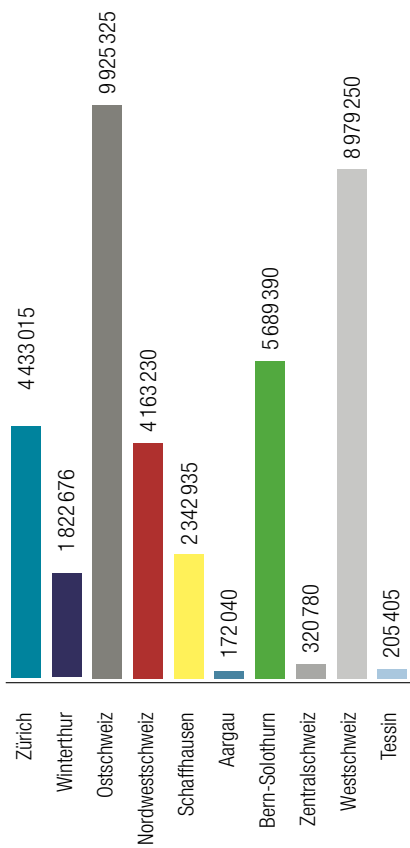
Darlehen nach Regionalverbänden

Betragsmässig am meisten Darlehen, nämlich über 26 Prozent des Darlehensbestands, sind bei Mitgliedern in der Ostschweiz alloziert, das sind insgesamt 50 Darlehen (Vorjahr 39) in der Höhe von knapp 9,9 Millionen Franken. Fast 24 Prozent (40 Darlehen) werden von Mitgliedern des Regionalverbandes Westschweiz beansprucht. Es folgen die Mitglieder der Regionalverbände Zürich mit 24

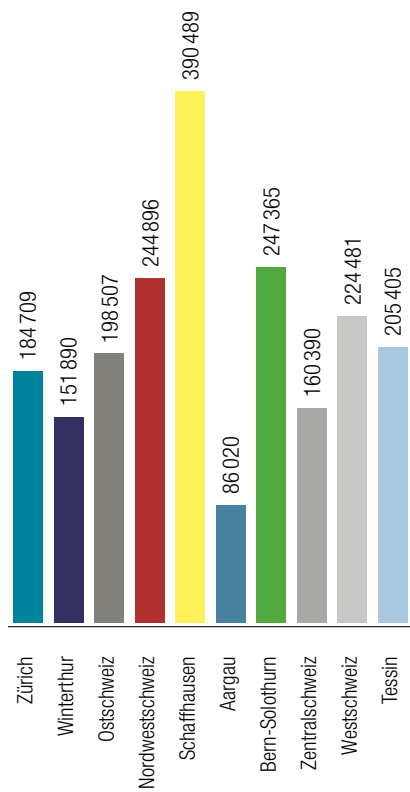
Anzahl Darlehen (Total: 177 Darlehen)



Darlehen in CHF (Total 38,05 Mio.)



Durchschnittliche Darlehenshöhe in CHF



Darlehen (4,4 Millionen Franken), Bern-Solothurn mit 23 Darlehen (5,7 Millionen Franken) und Nordwestschweiz mit 17 Darlehen in der Höhe von 4,2 Millionen Franken. Damit werden über 87 Prozent des ausgeliehenen Darlehensbestandes von diesen fünf Regionalverbänden beansprucht.

Diversifikation im Darlehensportfolio

Die 177 verwalteten Darlehen verteilen sich auf 118 Verbandsmitglieder. Der durchschnittlich gewährte Darlehensbetrag stieg auf 214 995 Franken (Vorjahr 207 575 Franken). Per Ende 2023 betrug der Saldo des grössten Darlehens 1,18 Millionen Franken und derjenige des kleinsten Darlehens 6 600 Franken. Die höchste Darlehenssumme pro Darlehensnehmer – aufgeteilt auf vier Darlehen – liegt bei 2 510 980 Franken, was 6,6 Prozent des gesamten Darlehensbestandes beziehungsweise 5,1 Prozent des Stiftungsvermögens ausmacht. Die zweithöchste Darlehenssumme pro Mitglied folgt mit 2 223 140 Franken, ist aber aufgeteilt auf 15 Darlehen bzw. Liegenschaften. Beide Darlehensnehmer weisen für ihre finanzielle Situation die Note «gut» auf. Auch die Restlaufzeiten der Darlehen sind breit gestreut, nämlich zwischen einem halben und 24,5 Jahren. Damit wird sichergestellt, dass durch die halbjährlichen Amortisationszahlungen kontinuierlich flüssige Mittel in den Fonds zurückfliessen, die laufend wieder als Darlehen an die Mitglieder vergeben werden können.

Für das interne Risikomanagement werden alle gemeinnützigen Wohnbauträger, die von einem Darlehen des Solidaritätsfonds profitieren, einer jährlichen finanziellen Beurteilung unterzogen. Eine externe, unabhängige Revisionsgesellschaft prüft und bewertet die Darlehensnehmer anhand der

Jahresrechnung und vergibt eine individuelle Note von 1 (sehr gut) bis 4 (Sanierungsfall). Von den 107 geprüften Wohnbauträgern weisen 83 die Note 1 oder die Note 2 (gut) auf. 24 erhielten das Rating 3 (unter Beobachtung). Dabei handelt es sich grösstenteils um junge Genossenschaften, deren Projekte sich im Bau befinden und deren Jahresrechnungen deshalb nicht genügend aussagekräftig sind. Keine Genossenschaft erhielt die Note 4. Die Amortisations- und Zinszahlrechnungen wurden durch alle Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer fristgerecht bezahlt.

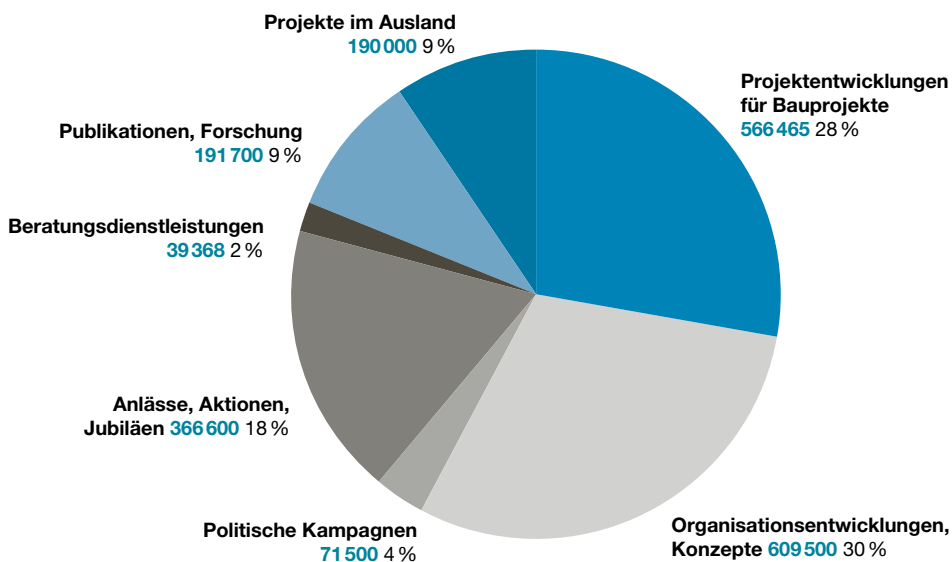
BETRÄGE À FONDS PERDU AN VERSCHIEDENE PROJEKTE

Im Rahmen der seit dem 1. Januar 2005 gültigen Erweiterung des Stiftungszwecks beschränkt sich die Tätigkeit der Stiftung Solidaritätsfonds nicht mehr ausschliesslich auf die Darlehensgewährung im Zusammenhang mit der direkten Finanzierung eines Bauprojekts in der Schweiz. Die Stiftung kann – unter Einhaltung von klaren Vorgaben – auch Projekte mit Beträgen à fonds perdu unterstützen, bei denen der soziale und genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert und unterstützt wird. In sehr bescheidenem Rahmen ist sogar die Unterstützung von genossenschaftlichen Bauprojekten in Schwellen- und Entwicklungsländern möglich. Finanziert werden diese Unterstützungen ausschliesslich mit

dem jährlich erwirtschafteten Nettozinsenertrag und – falls notwendig – dem seit 2015 geäufteten Spezialfonds. Die Spendenzahlungen der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz werden somit nicht tangiert. Seit 2005 wurden etwas über zwei Millionen Franken à fonds perdu vergeben. Davon gingen 30 Prozent an die Entwicklung von Konzepten und Organisationen und 28 Prozent an Bauprojekte, zum Beispiel in Form von Machbarkeitsstudien und Projektentwicklungskosten. Anlässe und Jubiläen wurden mit 18 Prozent der Mittel unterstützt. Je 9 Prozent wurden für Publikationen/Forschungsprojekte und Projekte im Ausland vergeben.

Vergebene Beträge à fonds perdu seit 2005

Total: CHF 2 035 133



Im Berichtsjahr standen nur 84952 Franken aus dem Nettozinsenertrag und 115573 Franken aus dem Spezialfonds zur Verfügung (total 200 525 Franken). Es wurden neun Gesuche für Beträge à fonds perdu in einer Gesamthöhe von 213500 Franken eingereicht. Alle Gesuche wurden bewilligt, jedoch teilweise der

Betrag pro Gesuch reduziert. Insgesamt bewilligte der Stiftungsrat 200000 Franken. Der nicht vergebene Betrag von 525 Franken wird dem Spezialfonds zugeschlagen und kann im Folgejahr verwendet werden. Im Folgenden werden die unterstützten Projekte kurz vorgestellt.

CoHaCha: Machbarkeitsstudie für ein Neubauprojekt in Monthey

Die Société coopérative d'habitation du Chablais (CoHaCha) ist eine junge Genossenschaft mit dem Ziel, das Modell des partizipativen Wohnens in der Region Chablais im Kanton Wallis zu entwickeln und bekannt zu machen. Sie will nachhaltige Lebensräume kreieren und dabei lokale Synergien nutzen sowie Solidarität fördern und leben.

Dank der Zusammenarbeit mit der Gemeinde kann die Genossenschaft ihr erstes Projekt in Monthey entwickeln. Die Gemeinde hat sich bereit erklärt, das Land, zentral in der Nähe des Bahnhofs und von Einkaufsmöglichkeiten gelegen, im Baurecht an die junge Genossenschaft abzugeben. Viel Vorarbeit wurde ehrenamtlich geleistet, doch nun gilt es, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, um das Projekt weiter voranzutreiben. Weitere Information über die Genossenschaft und das Projekt gibt es auf www.cohacha.ch.

[Im Rahmen der Unterstützungskategorie Projektentwicklung unterstützte der Solidaritätsfonds die Genossenschaft mit einem A-fonds-perdu-Betrag von 30000 Franken.](#)

Broschüre für die bessere Bekanntmachung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Lausanne

Im Norden der Stadt Lausanne entsteht über mehrere Etappen ein neues Ecoquartier namens Plaines-du-Loup, bei dem der gemeinnützige Wohnungsbau einen grossen Anteil ausmacht. Die Anforderungen an die verschiedenen Akteure, das Quartier zu beleben und zu bespielen, sind hoch und bedingen eine dynamische Zusammenarbeit. Eine Broschüre soll weitere gemeinnützige Wohnbauträger dazu anregen, bei der nächsten Ausschreibung der Stadt Lausanne mitzumachen und ihre Projekte zu realisieren. In der Broschüre werden die realisierten Projekte der gemeinnützigen Wohnbauträger der ersten Etappe mit ihren Besonderheiten vorgestellt. Informiert wird über die Wohnungstypen, Energieeffizienz, Architektur, Baumaterialien, Baukosten und partizipative Prozesse. Realisiert wird die Broschüre von der Association écoquartier und dem Redaktionsteam der Zeitschrift habitation vom Westschweizer Regionalverband. Sie wird mit der Zeitschrift an die Mitglieder des Regionalverbands verschickt und an Gemeinden sowie Parlamentarierinnen und Parlamentarier verteilt.

[Der Solidaritätsfonds unterstützte die Publikation der Broschüre mit einem A-fonds-perdu-Betrag von 5000 Franken.](#)

Film über zukunftsweisendes Wohnen und Leben in Schweizer Städten am Beispiel der Zürcher Genossenschaft «mehr als wohnen»

2014 hat die Wohnbaugenossenschaft «mehr als wohnen» auf der ehemaligen Industriebrache Hunziker Areal in Zürichs Norden ihre erste Siedlung fertiggestellt. Damit war ein ungewöhnliches, 13 Häuser umfassendes Wohnprojekt für 1300 Bewohnende und Gewerbetreibende entstanden, das sich als wegweisendes Projekt für den künftigen gemeinnützigen Wohnungsbau versteht. Zu den Neuankömmlingen auf dem Hunziker Areal zählte auch der Filmemacher Stephan Wicki, der seither das genossenschaftliche Leben mit der Kamera begleitet. Mit diesen in Freiwilligenarbeit entstandenen Filmdokumenten und aktuellen Aufnahmen möchte der Filmemacher anlässlich des zehnjährigen Bestehens dieser ersten Siedlung im Jahre 2024 eine Web-Serie mit zehn kurzen Filmen herausgeben. Die Filme erzählen davon, wie sich die Bewohner*innen auf die hochgesteckten Ziele der Genossenschaft für ein nachhaltiges, die Ressourcen schonendes Leben einlassen. Sie möchten thematisieren, wie in solchen neuen Wohnprojekten Nachbarschaft entsteht, wie die im verdichteten Bauen und Wohnen oder dem Prinzip Sharing (Teilen statt Besitzen) umgesetzte Nachhaltigkeit erlebt wird und wie sich die Bewohnenden den neuen Ort aneignen und heimisch werden.

Die gemachten Erfahrungen und Reflexionen sollen über das konkrete Beispiel der Genossenschaft «mehr als wohnen» hinausweisen und zur Diskussion über das heutige und künftige Wohnen und Leben in Schweizer Städten beitragen.



Der Stiftungsrat des Solidaritätsfonds erachtet die Verbreitung dieser Erfahrungen und dieses Wissens als äusserst wichtig und gewährte für die Erstellung des Films eine Unterstützung von 12.000 Franken. Dank weiteren Spenden wird der Film auch in französischer Sprache verfügbar sein.

Buch über die Wiederbelebung der Schweizer Genossenschaften von der Siedlung zum Quartier

Im Jahr 2017 beleuchtete das Buch «Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften» die Wiederbelebung der Wohnbaugenossenschaften in Zürich. Es stellte über 50 Projekte und Neubauten vor, um die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten von Genossenschaftswohnungen bekannt zu machen. Nun folgt ein zweites Buch von Dominique Boudet, das seinen Blick über Zürich hinaus richtet. Doch dieses Mal gilt die Aufmerksamkeit nicht dem Gebäude, sondern der urbanen Dimension der Projekte. Quer durch die Deutschschweiz und die Romandie zeigen 20 Quartier- und Stadtentwicklungsprojekte eine neue Dimension des genossenschaftlichen Engagements. Manchmal allein, meist aber in Gruppen oder mit Stiftungen oder privaten Bauherrschaften, werden Genossenschaften zu Akteuren der Stadterneuerung.

Da sie sich ihrer Stärke bewusst geworden sind, sind sie bereit, bei ehrgeizigen Stadtentwicklungsprojekten mitzuwirken.

Das Bekanntmachen von gemeinnützigen Projekten in der ganzen Schweiz und im Ausland sind dem Stiftungsrat sehr wichtig, weshalb er die Buchpublikation mit einem A-fonds-perdu-Betrag von 5000 Franken unterstützte.

Buchprojekt Eduard Lanz – Bieler Architekt des sozialen Bauens

Eduard Lanz hat nach Studien an der ETH in Zürich und München sowie einer Vertiefung seiner Kenntnisse in Berlin in den 1920er-Jahren Genossenschaftssiedlungen mit über 275 Wohnungen in Biel und Nidau sowie Einzelbauten für die SBB, die Industrie und Privatpersonen geplant und gebaut. Die heute noch bestehenden Liegenschaften sind von der Gartenstadtbewegung und dem «Neuen Bauen» geprägt. Lanz' Hauptwerk ist das 1932 eingeweihte Bieler Volkshaus, das zu einem Wahrzeichen der Stadt geworden ist. Eduard Lanz ist einer der Wegbereiter des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz. Zahlreiche seiner Themen, wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Städten, genossenschaftlicher Wohnungsbau oder der Erhalt von Zeugnissen moderner Schweizer Architektur, sind nach wie vor aktuell. Die Publikation soll deshalb neben seiner persönlichen Biografie eine aus heutiger Sicht fundierte Dokumentation seiner Bauten in architektonischer und sozialpolitischer Hinsicht zum Inhalt haben.

Der Solidaritätsfonds unterstützte das Buchprojekt mit einem Beitrag von 3000 Franken.

Stiftungskapital für die Gründung der Stiftung Soliterra

Wohnbaugenossenschaften Schweiz will mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. Dieses Ziel ist in der Strategie formuliert. Über die Idee, mit Hilfe eines Bodenfonds Land zu erwerben und im Baurecht abzugeben, wird schon seit Jahren diskutiert. Nun ist es endlich so weit: Die Delegiertenversammlung des Dachverbands stimmte der Gründung der Stiftung Soliterra zu. Sie soll insbesondere jungen und kleinen/innovativen Wohnbaugenossenschaften die Gelegenheit geben, Land durch die Stiftung kaufen zu lassen und dieses dann im Baurecht weiterzuentwickeln. Ein späterer definitiver Kauf ist unter der Bedingung des Spekulationsentzug möglich. Die Stiftung soll selbst aktiv Land suchen und sichern können, um dieses dann an vom Bundesamt für Wohnungswegen (BWO) anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (gemäss Art. 37 der Bundesverordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum) im Baurecht abzugeben. Verwaltet wird die neue Stiftung durch die Fondsverwaltung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Die Stiftung Soliterra wird mit 200000 Franken Stiftungskapital gegründet, wovon die Stiftungen Solidaritätsfonds und Solinvest je 100000 Franken stifteten.



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
Stiftung Soliterra



Forum zu Gast im Tessin

Das Forum des gemeinnützigen Wohnungsbaus, das sich als wichtigster Branchenevent der Schweizer Wohnbaugenossenschaften etabliert hat, wird 2024 zum ersten Mal im Tessin zu Gast sein. Die Veranstaltung wird von CASSI, der Tessiner Sektion von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, in Zusammenarbeit mit dem Dachverband und der Fachhochschule (SUPSI) in Mendrisio organisiert. Sie richtet sich an Vertreterinnen und Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus der ganzen Schweiz, aber auch an Behörden und Fachleute aus dem Tessin. Unter dem Titel «Potenziale nutzen» soll gezeigt werden, welches Entwicklungspotenzial das Genossenschaftsmodell im Südkanton und in anderen Regionen hat – dort, wo der gemeinnützige Wohnungsbau noch kaum vertreten ist. Das Forum will wichtige Impulse setzen für die weitere Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und für die Realisierung von Wohnprojekten in der Region.

Bei der Vergabe der A-Fonds-perdu-Beträge ist es dem Stiftungsrat wichtig, dass damit der gemeinnützige Wohnungsbau weiter gestärkt wird. Mit einem Regionalforum im Tessin ist das zweifellos der Fall. Weil CASSI nur über sehr beschränkte personelle und finanzielle Ressourcen verfügt und die Durchführung des Anlasses im Tessin viel aufwändiger ist, hat der Stiftungsrat entschieden, das Regionalforum ausnahmsweise mit 15 000 Franken zu unterstützen.

Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte schafft Wohnraum in Saanen, Berner Oberland

Saanen ist als beliebter Wohn- und Ferienort für finanzkräftige Personen bekannt. Das hat jedoch auch seine Schattenseiten: Für die lokale Bevölkerung wird die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung immer schwieriger. Mittlerweile herrscht sogar eine Wohnungsknaptheit. Darunter leidet auch das vor Ort ansässige Gewerbe. Der Mietwohnungsmarkt in Saanen ist praktisch inexistent, Angebote finden sich fast nur noch im Hochpreissegment. Lokale Gewerbetreibende und Unternehmen schlossen sich deshalb 2021 zu einer Projektträgerschaft zusammen mit dem Ziel, einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu gründen. Dieser soll in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, dem lokalen Gewerbe und der Bevölkerung Erstwohnungen für Saanen schaffen. Gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum des Regionalverband Bern-Solothurn wurden die Grundlagen für die Gründung und das Richtprojekt geschaffen. Geplant ist die Realisierung von knapp 60 Wohnungen auf einem Grundstück der Gemeinde, das diese als Sacheinlage in die Genossenschaft einbringen wird.

Die geltende Bauordnung erweist sich als Herausforderung: Sie sieht zwingend den Bau im Chalet-Stil vor, was ein preisgünstiges Bauen erschwert. Erlaubt sind ausserdem nur zweigeschossige Doppelchalets mit Attika auf einer vorgegebenen, eher klein ausfallenden Grundfläche.

Im Rahmen der Unterstützungskategorie «Projektentwicklung» unterstützte der Solidaritätsfonds die Genossenschaft mit einem A-fonds-perdu-Betrag von 30 000 Franken.

Die Begleitung durch externe Fachkräfte hat sich als unentbehrlich für die erfolgreiche Entwicklung des Projekts erwiesen. Sie verfügen aufgrund ihrer Expertise im gemeinnützigen Wohnungsbau über grosse Anerkennung bei Behörden und Politik.

Im Rahmen der Unterstützungskategorie «Projektentwicklung» unterstützte der Solidaritätsfonds die Genossenschaft mit einem A-fonds-perdu-Betrag von 10 000 Franken.

La Maison d'ici: Neubau- und Renovationsprojekt in Yverdon-les-Bains (VD)

Die Stadt Yverdon-les-Bains schrieb eine Bewerbung für die Bebauung eines Landstücks namens «Ferme des Cygnes» in der Stadt aus. Das bestehende und denkmalgeschützte Gebäude soll renoviert und ein Neubau realisiert werden. Die Stadt gibt das Grundstück im Baurecht ab, wofür ebenfalls ein Angebot abgegeben werden musste. Die Genossenschaft La Maison d'ici setzt sich schon seit längerer Zeit mit dem Ort und seiner Geschichte auseinander und möchte beispielhaften und nachhaltigen Wohnraum anbieten, wie es ihn in Yverdon noch nicht gibt. Das Projekt heisst Limon Tango und jetzt gilt es, eine Machbarkeitsstudie zu verfassen, die neben der architektonischen Qualität auch die Gemeinnützigkeit, die Nachhaltigkeit der verwendeten Materialien und die Ökologie berücksichtigt.

DIE ENTWICKLUNG DES SOLIDARITÄTSFONDS

Stiftungsvermögen

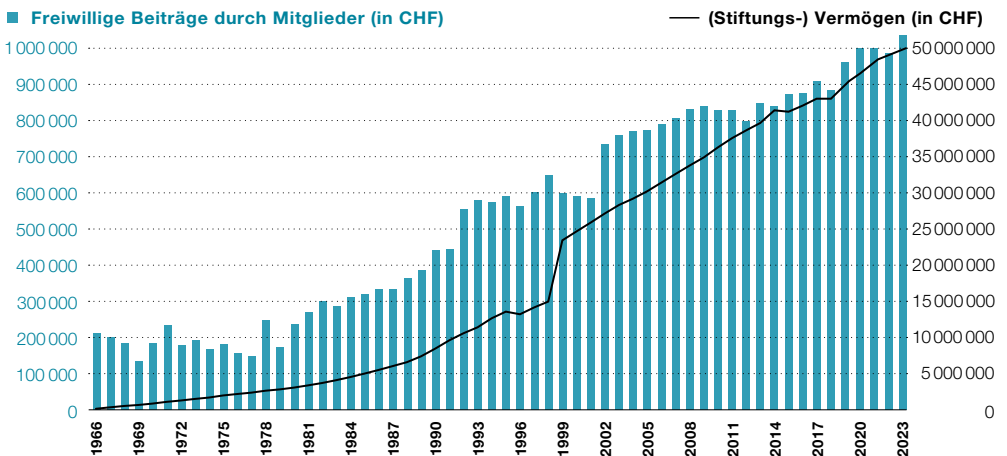
Im Jahr 1966 startete Wohnbaugenossenschaften Schweiz den Aufbau eines Solidaritätsfonds. Das Fondsvermögen betrug damals 211 161 Franken. Im Herbst 1999 wurde der Fonds in eine eigenständige, steuerbefreite Stiftung überführt. Seit 1966 hat sich das Stiftungsvermögen mehr als verzweihundertfacht! Am Ende des Geschäftsjahres 2014 lag das Stiftungsvermögen erstmals bei über 40 Millionen Franken. Per Ende des Rechnungsjahres 2023 beläuft sich das Eigenkapital der Stiftung auf fast 50 Millionen Franken und wuchs im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 Prozentpunkte. Das Stiftungsvermögen wächst dank dem jährlich erzielten Gewinn. Dieser setzt sich nach Abzug der Verwaltungskosten und A-fonds-perdu-Beträge aus den Zinserträgen und Spenden zusammen.

Spenden der Mitglieder

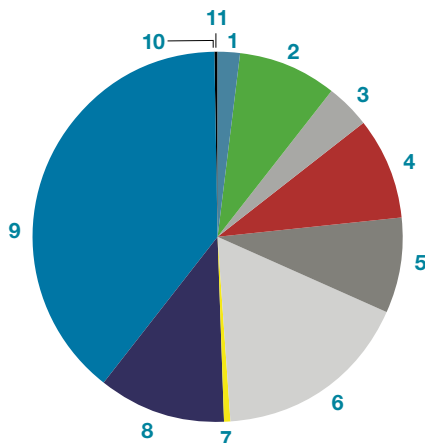
Erfreulicherweise überweist jedes Jahr eine grosse Zahl unserer Mitglieder einen freiwilligen Beitrag. Im

Berichtsjahr spendeten fast zwei Drittel der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (61 Prozent), während es im Vorjahr etwas mehr als jedes zweite Mitglied war (53 Prozent). Die Stiftung freut sich aber auch über diejenigen Genossenschaften, die den Solidaritätsfonds nur unregelmässig berücksichtigen können. Seit der Gründung erhielt der Solidaritätsfonds Einzahlungen von insgesamt knapp 31,5 Millionen Franken! Im Kalenderjahr 2023 konnte sogar ein neuer Spendenrekord in Höhe von 1 062 113 Franken verbucht werden. Das sind 81 013 Franken mehr als im Vorjahr. Auch die Anzahl der Einzahlungen nahm von 669 auf 776 zu.

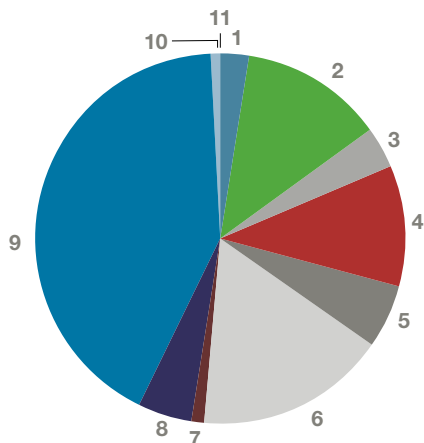
Gerade in Zeiten der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase sind die Spendeneinnahmen für die Stiftung äusserst wichtig. Während im Jahr 2003 diese Einnahmen 54 Prozent und der Zinsertrag aus den Darlehen und Guthaben 46 Prozent des Totalertrages ausmachten, ist heute das Verhältnis dieser Erträge 70 zu 30 Prozent. Im Jahr 2003



Spenden 2023 nach Regionen in CHF



Anzahl Wohnungen der Mitglieder 2023



Regionalverband

| | | | | | |
|----|------------------|---------------|----------------------------|---------------|----------------|
| 1 | 21 560 | 2,0% | Aargau | 2,7% | 4 648 |
| 2 | 93 080 | 8,8% | Bern-Solothurn | 12,4% | 21 287 |
| 3 | 41 580 | 3,9% | Zentralschweiz | 3,8% | 6 442 |
| 4 | 92 705 | 8,7% | Nordwestschweiz | 10,4% | 17 783 |
| 5 | 87 480 | 8,2% | Ostschweiz | 5,6% | 9 572 |
| 6 | 183 970 | 17,3% | Westschweiz | 16,7% | 28 641 |
| 7 | 5 310 | 0,5% | Schaffhausen | 1,0% | 1 691 |
| 8 | 120 170 | 11,3% | Winterthur | 4,8% | 8 291 |
| 9 | 415 418 | 39,1% | Zürich | 41,9% | 71 897 |
| 10 | 540 | 0,1% | Tessin | 0,7% | 1 219 |
| 11 | 300 | 0,0% | Förder- u. Nichtmitglieder | 0,0% | 0 |
| | 1 062 113 | 100,0% | Total | 100,0% | 171 471 |

betrug der Zinssatz für Darlehen 2,75 Prozent und auf Bankguthaben wurden entsprechend Zinsen ausbezahlt. Aktuell liegt der Darlehenszinssatz bei 1 Prozent, während auf Bankguthaben mehrere Jahre kein Zins mehr bezahlt wurde. Bei dem Vergleich darf auch nicht vergessen werden, dass

heute mehr Wohnbauträger mit mehr Wohnungen in den Fonds einzahlen, da der Verband mehr Mitglieder zählt als noch vor 20 Jahren.

Der durchschnittliche Betrag pro Einzahlung nahm um 98 Franken auf 1 369 Franken ab. Dies deshalb,

weil die Zunahme der Anzahl Einzahlungen stärker war als die Erhöhung der Spendeneinnahmen, trotz neuem Spendenrekord. Ebenfalls sank der einbezahlte Betrag pro Wohnung der Spender-Mitglieder um 25 Rappen auf durchschnittlich 8,71 Franken. Wird jedoch das Total der Spendeneinnahmen durch das Total der Wohnungen aller Mitglieder geteilt, so entspricht das 6,19 Franken pro Wohnung (Vorjahr 5,94 Franken), also 25 Rappen pro Wohnung mehr. Das heisst, dass im Berichtsjahr der Anstieg der Spendeneinnahmen stärker war als das Wachstum der Wohnungsanzahl unserer Mitglieder.

Spendeneinnahmen nach Regionalverbänden

Sieben der zehn Regionalverbände (inklusive der Sektion Tessin) haben mehr gespendet als im Vorjahr. Insbesondere stiegen die Spenden der kleineren Regionalverbände an. Vom Regionalverband Zürich, dem grössten Regionalverband von Wohnbaugenossenschaften Schweiz mit dem höchsten Marktanteil an Genossenschaftswohnungen, stammen wiederum die meisten Spenden. Sie steuern 39 Prozent des Spendenvolumens bei (Vorjahr 45 Prozent). 17 Prozent der Spendeneinnahmen kommen von den Mitgliedern der Westschweiz und 11 Prozent von den Winterthurer Mitgliedern. Bei allen anderen Regionalverbänden betragen die Spenden unter 10 Prozent vom Total.

Erfreulich ist, dass nun 71 Prozent der Wohnungen unserer Mitglieder die Solidarität zwischen den Wohnbaugenossenschaften fördern, lange Zeit war dies nur bei zwei Dritteln der Wohnungen der Fall. Im letzten Jahr haben Mitglieder mit insgesamt 121 960 Wohnungen (Vorjahr: 109 543) einen freiwilligen Beitrag geleistet. Die Mitglieder von Wohn-

baugenossenschaften Schweiz verfügen zusammen über 171 471 Wohnungen. Der Verbandsvorstand empfiehlt einen freiwilligen Beitrag von zehn Franken pro Jahr und Wohnung, woraus ein theoretisches Spendentotal von gut 1,7 Millionen Franken für den Solidaritätsfonds resultiert. Dieses ambitionöse Ziel wird zu 62 Prozent erreicht. Bis jedes Mitglied für jede seiner Wohnung den empfohlenen Jahresbeitrag leistet, besteht also weiterhin ein beträchtliches Potenzial bei den Einzahlungen der freiwilligen Beiträge.

RECHNUNG 2023: ANSTIEG DES JAHRESERGEBNISSES AUFGRUND HÖHERER ERTRÄGE UND TROTZ AUSSERORDENTLICHEM AUFWAND

Das Jahresergebnis steigt im Vergleich zum Vorjahr um 7 Prozentpunkte aufgrund höherer Einnahmen durch Zinsen und freiwillige Beiträge der Mitglieder. Gleichzeitig nehmen die Betriebskosten leicht ab.

Die Jahresrechnung der Stiftung weist immer eine gewisse Verzögerung auf, weil ein gewährtes Darlehen in der Regel erst ein bis zwei Jahre später zur Auszahlung kommt und dann als verwaltetes Darlehen in die Jahresrechnung einfließt. Nur selten wird ein im Rechnungsjahr gewährtes Darlehen auch im selben Jahr ausbezahlt. Diese zeitliche Verschiebung hat zur Folge, dass die Zinserträge und die Kosten für die Verwaltung der im letzten Jahr gewährten Darlehen erst in den Folgejahren in der Erfolgsrechnung ersichtlich sind. Die Kosten für die Prüfung der Darlehensanträge wurden jedoch in den Vorjahren der Erfolgsrechnung belastet.

Insgesamt erhöhte sich das Total der ordentlichen Erträge um 9 Prozentpunkte bzw. 121 407 Franken und betrug Ende 2023 1 507 232 Franken. Der Zinsertrag aus Darlehen stieg im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Zunahme des Bestands der verwalteten Darlehen. Auch der Zinsertrag aus Guthaben erhöhte sich aufgrund der höheren Zinssätze für die Einlagen des Fonds bei Depositenkassen. Wie bereits im Bericht erläutert, hat die Spendentätigkeit der Verbandsmitglieder wieder zugenommen und es konnte der Rekordbetrag von 1 062 113 Franken verbucht werden. Details zur Spendenaktivität unserer Mitglieder werden im Kapitel «Spenden der Mitglieder» erläutert.

Das Total der Aufwendungen nahm insgesamt leicht ab und betrug per Ende 2023 315 442 Franken. Der Anstieg bei den Verwaltungskosten um 6 Prozent-

punkte gründet auf der höheren Anzahl verwalteter Darlehen. Die Aufwendungen für die diversen Kosten sind im Jahr 2023 tiefer, weil der Stiftung keine Negativzinsen mehr auf dem Bankkonto belastet wurden. Ebenfalls fielen im Berichtsjahr die Kosten für den Wechsel auf ein neues IT-System weg.

Auch 2023 waren erneut weder Zinsverluste zu verzeichnen noch mussten Darlehen abgeschrieben werden. Vor über einem Jahrzehnt setzte der damalige Stiftungsrat die Rückstellungen für Zinsverluste auf 7600 Franken und für Darlehensverluste auf 272 000 Franken fest. Bei der jährlichen Risikoanalyse der ausstehenden Darlehen beschloss der Stiftungsrat, die Rückstellungen für diese beiden Position in der Bilanz zu erhöhen. Dies nicht aufgrund einer Abnahme der Bonität der Darlehensnehmer, sondern allein deshalb, weil sich der Darlehensbestand seither um über 50 Prozentpunkte erhöht hat. Diese Erhöhung ist vor allem vor dem Hintergrund einer vorsichtigen Geschäftsführung erfolgt. Sie belastet die Erfolgsrechnung insofern, als im Betriebsaufwand als Rückstellung für einen möglichen Zinsverlust 2400 Franken und als ausserordentlicher Aufwand 128 000 Franken verbucht wurden und somit der Jahresgewinn geschmälert wird.

Dem Stiftungsrat stand im Rahmen der Statuten ein Betrag von 200 525 Franken zur Verfügung, der in Form von A-fonds-perdu-Beträgen zur Unterstützung von diversen Projekten vergeben werden konnte. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem Nettozinsertrag des Vorjahres in Höhe von 84 952 Franken und 115 573 Franken aus dem Spezialfonds. Im Rechnungsjahr wurde der Unterstützungsbetrag aus dem Nettozinsertrag voll ausgeschöpft. Zusätzlich wurden 115 048 Franken dem

Spezialfonds belastet. Mit insgesamt 200 000 Franken wurden die neun Projekte unterstützt, die weiter vorne im Bericht beschrieben werden. Ebenfalls im Berichtsjahr wurde eine Rückstellung für einen zurückgestellten Betrag à fonds perdu von 20 000 Franken aufgelöst, der vom Stiftungsrat vor drei Jahren gewährt, letztlich aber nicht beansprucht wurde.

Im Vergleich zum Vorjahr nahm das Jahresergebnis insgesamt um 7 Prozentpunkte zu und betrug für das Rechnungsjahr 998 838 Franken. Dieser Gewinn wird dem Zuwachskapital in der Bilanz zugeschlagen und stärkt die Stiftung weiter. Somit wächst das Stiftungsvermögen um zwei Prozentpunkte auf rund 49,4 Millionen Franken.

Die flüssigen Mittel nahmen im Berichtsjahr um knapp 1,3 Millionen Franken ab und betragen am Jahresende rund 12,9 Millionen Franken. Der Abfluss der Liquidität aus der Darlehenstätigkeit von 3,4 Millionen Franken ist bedeutend. Er ist das Resultat der hohen Anzahl Darlehen in einer Gesamthöhe von 6,2 Millionen Franken, die im Berichtsjahr an die Bauprojekte neu ausbezahlt werden konnten, während jährliche Rückzahlungen von laufenden Darlehen in der Höhe von gut 2,8 Millionen in die Stiftung zurückflossen. Um die zukünftigen vertraglichen Darlehensauszahlungen zu gewährleisten, wurde eine Einlage bei einer Darlehenskasse gekündigt und in die liquiden Mittel überführt.

14 bereits bewilligte Darlehen in Höhe von 3,6 Millionen Franken gelangen erst 2024 oder später zur Auszahlung.

Von den 12,9 Millionen Franken an liquiden Mitteln sind 3,6 Millionen Franken (28 Prozent) für die Auszahlung der 14 bereits bewilligten, aber noch nicht ausbezahlten Darlehen reserviert. Zudem sind ein Betrag von 1,04 Millionen Franken für den Spezialfonds und knapp 130 000 Franken für Beträge à fonds perdu zurückgestellt, aus denen zukünftige Projekte unserer Mitglieder unterstützt werden können. Weiter wurde der Stiftung Solinvest ein Rahmenkredit in Höhe von 2 Millionen Franken für Überbrückungsbeteiligungen an gemeinnützigen Wohnbauträgern gewährt. Dieser Rahmenkredit wurde jedoch noch nicht beansprucht. Unter Wahrung einer betriebsnotwendigen Liquidität inklusive einer ausreichend dotierten Reserve für Unvorhergesehenes von zusammen 5 Prozent des Stiftungsvermögens sowie unter Berücksichtigung der zurückfließenden vertraglichen Jahresamortisation aller Darlehen von fast 2,7 Millionen Franken, können die verbleibenden liquiden Mittel von rund 6,4 Millionen Franken für die Darlehensgewährung im Jahr 2024 eingesetzt werden. Dies entspricht dem gleichen Betrag wie im Vorjahr.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der **STIFTUNG SOLIDARITÄTSFONDS VON WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ, ZÜRICH** für das am 31.12.2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Bern, 1. Februar 2024

Dialog Treuhand AG



Beat Zürcher

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

BILANZ

in CHF

| | Anhang | 31.12.23 | 31.12.22 | Veränderung |
|---|--------|-------------------|-------------------|-------------|
| Aktiven | | | | |
| Flüssige Mittel | | 12 856 718 | 14 141 017 | -9% |
| Forderungen aus Darlehensverträgen | | 82 794 | 39 642 | 109% |
| Delkredere | | -10 000 | -7 600 | 32% |
| Übrige Forderungen | | 10 624 | 0 | n.a. |
| Eidg. Verrechnungssteuer | | 27 007 | 18 035 | 50% |
| Total Umlaufvermögen | | 12 967 143 | 14 191 094 | -9% |
| Anteilscheine | | 2 500 | 2 500 | 0% |
| Darlehenskasse langfristig | | 0 | 1 165 000 | n.a. |
| Darlehensbestand | | 38 054 046 | 34 665 055 | 10% |
| Delkredere Rückstellung | | -400 000 | -272 000 | 47% |
| Total Anlagevermögen | | 37 656 546 | 35 560 555 | 6% |
| Total Aktiven | | 50 623 689 | 49 751 649 | 2% |
| Passiven | | | | |
| Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden | | 345 | 149 095 | n.a. |
| Passive Rechnungsabgrenzung | | 157 000 | 20 000 | n.a. |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | | 157 345 | 169 095 | -7% |
| Spezialfonds | 4 | 1 040 683 | 1 155 731 | -10% |
| Total langfristiges Fremdkapital | | 1 040 683 | 1 155 731 | -10% |
| Total Fremdkapital | | 1 198 028 | 1 324 826 | -10% |
| Stiftungskapital | | 24 686 729 | 24 686 729 | 0% |
| Zuwachskapital | 7 | 23 740 094 | 22 804 794 | 4% |
| Jahresergebnis | | 998 838 | 935 300 | 7% |
| Stiftungsvermögen Ende Jahr (Eigenkapital) | | 49 425 661 | 48 426 823 | 2% |
| Total Passiven | | 50 623 689 | 49 751 649 | 2% |

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

| | Anhang | 31.12.23 | 31.12.22 | Verändg. Vorjahr | 2023 Budget |
|--------------------------------------|--------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Ertrag | | | | | |
| Zinsertrag aus Darlehen | | 367 957 | 353 197 | 4 % | 370 000 |
| Zinsertrag aus Guthaben | | 77 162 | 51 528 | 50 % | 40 000 |
| Freiwillige Beiträge | | 1 062 113 | 981 100 | 8 % | 900 000 |
| Total Erträge | | 1 507 232 | 1 385 825 | 9 % | 1 310 000 |
| Aufwand | | | | | |
| Entschädigung Stiftungsrat | | 13 241 | 13 274 | 0 % | 14 000 |
| Verwaltungskosten | | 266 600 | 251 975 | 6 % | 238 000 |
| Fundraising | | 10 442 | 10 032 | 4 % | 10 000 |
| Revisionskosten | | 6 492 | 5 949 | 9 % | 4 000 |
| Diverse Kosten | | 16 267 | 19 543 | -17 % | 37 600 |
| Projektkosten IT | | 0 | 19 000 | n.a. | 0 |
| Erhöhung Delkredere | | 2 400 | 0 | - | 0 |
| Abschreibung von Darlehen | | 0 | 0 | - | 0 |
| Total Aufwand | | 315 442 | 319 773 | -1 % | 303 600 |
| Ergebnis vor Nebenleistungen | | 1 191 790 | 1 066 052 | -12 % | 1 006 400 |
| Beiträge an diverse Projekte Inland | 5 | 200 000 | 61 500 | n.a. | 104 000 |
| Beiträge an diverse Projekte Ausland | 5 | 0 | 0 | n.a. | 26 000 |
| Entnahme/Einlage Spezialfonds | 4 | -115 048 | 69 252 | n.a. | 0 |
| Ergebnis Nebenleistungen | | 84 952 | 130 752 | -35 % | 130 000 |
| Ergebnis vor a.o. Erfolg | | 1 106 838 | 953 300 | -18 % | 876 400 |
| Ausserordentliche Ertrag | 6 | 20 000 | 0 | n.a. | 0 |
| Ausserordentliche Aufwand | 6 | -128 000 | 0 | n.a. | 0 |
| Ausserordentlicher Erfolg | | -108 000 | 0 | n.a. | 0 |
| Jahresergebnis | | 998 838 | 935 300 | 7 % | 876 400 |

GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|------------------|
| Geschäftstätigkeit | | |
| Jahresergebnis | 998 838 | 935 300 |
| Veränderung Forderungen | -43 152 | 1 841 |
| Differenzen aus restlichen Bilanzpositionen (Aktiven) | -17 196 | 367 |
| Veränderung Verpflichtungen | -148 750 | 149 095 |
| Veränderung Spezialfonds | -115 048 | 69 252 |
| Ausserordentlicher Erfolg | 128 000 | 0 |
| Veränderung aus restlichen Bilanzpositionen (Passiven) | 137 000 | 0 |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (Cashflow) | 939 692 | 1 155 855 |
| Darlehentätigkeit | | |
| Auszahlungen von neuen Darlehen | -6 210 000 | -2 650 000 |
| Rückzahlungen von Darlehen (Amortisationen) | 2 821 009 | 3 572 964 |
| Geldfluss aus Darlehentätigkeit | -3 388 991 | 922 964 |
| Finanzanlagen | | |
| Ein- /Auszahlung Darlehenskasse langfristig | 1 165 000 | 0 |
| Veränderung flüssige Mittel | -1 284 299 | 2 078 819 |
| Veränderung flüssige Mittel | | |
| Flüssige Mittel am 01.01. | 14 141 017 | 12 062 198 |
| Flüssige Mittel am 31.12. | 12 856 718 | 14 141 017 |
| Veränderung flüssige Mittel | -1 284 299 | 2 078 819 |

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2023

1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

1.1 Organisation, Stiftungszweck

Die Stiftung dient der Förderung des gemeinnützigen, insbesondere genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie der Mithilfe bei der finanziellen Sanierung notleidender gemeinnütziger Wohnbauträger. Sie unterstützt primär kapitalschwache, aber entwicklungsfähige gemeinnützige Wohnträger, förderungswürdige Pilotprojekte und Modellvorhaben sowie Aktivitäten und Projekte, welche alle 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.

Die Stiftung Solidaritätsfonds richtet sich bei ihren Aktivitäten nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger und dem Leitbild des Verbandes.

1.2 Organe der Stiftung

| | |
|---------------|--|
| Präsident | Georges Baehler, Genf (bis 26.06.2023) Andreas Herbster, Oberwil (ab 26.06.2023, vorher Mitglied) |
| Vizepräsident | Tilman Rösler, Bern |
| Mitglieder | Iris Vollenweider, Zürich Andreas Siegenthaler, Winterthur Muriel Thalmann, Pully (ab 26.06.2023) |

Der Stiftungsrat zeichnet kollektiv zu zweien.

1.3 Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen übersteigt im Jahresdurchschnitt nicht zehn Personen.

2. Grundsätze des Rechnungswesens und der Rechnungsgrundlage

Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den Vorschriften des Obligationenrechts (OR). Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang und vermittelt einen möglichst sicheren Einblick in die wirtschaftliche Lage der Stiftung.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung waren keine rechtlichen oder tatsächlichen Verpflichtungen, bei denen ein Mittelabfluss entweder als unwahrscheinlich erscheint oder in der Höhe nicht verlässlich geschätzt werden kann (Eventualverpflichtungen), bekannt.

Sämtliche wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind in der Jahresrechnung berücksichtigt, daher ist kein gesonderter Ausweis im Anhang erforderlich.

3. Risikobeurteilung

Die Gesellschaft führt ein Risikomanagement durch. Eine Risikobeurteilung wird regelmässig an den Stiftungsratssitzungen vorgenommen.

4. Spezialreserve

Durch die Statutenänderung im Jahr 2004 wurde es möglich, für spezielle Projekte Beträge à fonds perdu zu vergeben. Die Mittel dafür stammen aus dem im Vorjahr erzielten Netto-Zinsertrag. Wenn der zur Verfügung stehende Betrag nicht vollständig vergeben werden konnte, wurde der Restbetrag dem Gewinn der Stiftung, und dadurch dem Zuwachskapital der Stiftung, zugeführt. Bis Ende 2014 sammelte sich ein Betrag von 1128789 Franken an, welcher nicht à fonds perdu vergeben wurde.

Seit dem 1. Januar 2015 gelten die neuen Stiftungsstatuten. Seither müssen alle in einem Jahr nicht vergebenen und noch verfügbaren Mittel aufs Folgejahr

übertragen werden und in einem Spezialfonds in der Bilanz geäuftnet werden. Anfang 2015 wurde der obige Betrag dem Zuwachskapital entnommen und dem Spezialfonds zugewiesen. Im Rechnungsjahr wurden gemäss Art. 2.4 Abs. 2 115 048 Franken aus dem Spezialfonds entnommen. Per Ende 2023 beläuft sich der Spezialfonds auf 1 040 683 Franken. Aufgrund der vorliegenden Bilanz 2023 darf im Sinne von Art. 2.4 Abs. 2 der Statuten und im Sinne von Ziff. 10 des Reglements für die Vergabe von Darlehen und Beiträgen à fonds perdu zusätzlich der maximale Betrag von 129 677 Franken à fonds perdu an diverse Projekte im Inland verwendet werden.

5. Berechnung des im Jahr 2024 maximal zu vergebenden Betrags à fonds perdu

Aufgrund der vorliegenden Erfolgsrechnung 2023 darf im Sinne der ab 1. Januar 2015 gültigen Statuten gemäss Art. 2.3.2 Abs. 1 der Betrag von 129 677 Franken im Kalenderjahr 2024 an diverse Projekte im Inland vergeben werden.

Soweit diese Mittel nicht voll beansprucht werden, darf gemäss Art. 2.3.2 Abs. 2 der Statuten höchstens der Betrag von 25 935 Franken für Projekte in Schwellen- und Entwicklungsländern verwendet werden.

Mit dem aus der Erfolgsrechnung stammenden Betrag von 129 677 Franken und dem aus dem Spezialfonds stammenden Betrag von 1 040 683 Franken darf der Stiftungsrat im Kalenderjahr 2024 maximal 2 337 450 Franken in Form von Beiträgen à fonds perdu für diverse Projekte gewähren.

6. Ausserordentliche Erfolg

Beim ausserordentlichen Ertrag von 20 000 Franken handelt es sich um einen Betrag à fonds perdu, der nicht bezogen wurde. Im Berichtsjahr wurden die Wertberichtigungen für die Darlehen um 128 000 Franken erhöht. Der Betrag wurde in den ausserordentlichen Aufwand gebucht.

ORGANE UND MITWIRKENDE

Stiftungsrat im Jahr 2023

Präsident

Georges Baehler, Regionalverband Westschweiz
(bis 26.06.2023)

Andreas Herbster, Regionalverband Nordwestschweiz (ab 26.06.2023)

Mitglieder

Tilman Rösler (Vizepräsident),
Regionalverband Bern-Solothurn

Iris Vollenweider, Regionalverband Zürich

Muriel Thalmann, Wohnbaugenossenschaften
Schweiz (ab 26.06.2023)

Andreas Siegenthaler, Regionalverband
Winterthur

Fondsverwaltung

Kathrin Schriber:

Geschäftsführung der Stiftung,
Beisitz im Stiftungsrat

Asella Keiser:

Darlehensbearbeitung, Protokoll

Revisionsstelle

Dialog Treuhand AG, Bern

Die laufende Amtsperiode dauert vom 26. Juni 2023 bis zur Delegiertenversammlung im Jahr 2026.

Geschäftsbericht

Redaktion: Kathrin Schriber
Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Übersetzung: Pierre Prince, Tradulex

Lektorat Deutsch: Daniel Krucker,
Liza Papazoglou, Wohnbaugenossenschaften
Schweiz

Lektorat Französisch: Patrick Cléménçon,
Zeitschrift habitation

Gestaltung: Partner & Partner AG, Winterthur

Fotos: zur Verfügung gestellt

Druck: Käser Druck AG, Stallikon-Zürich

Gian-Marco Huber:

Buchhaltung

Christine Gruber:

Administration

Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (früher: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW) hat den Solidaritätsfonds im Jahr 1966 gegründet, weil damals die vom Bund für die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen zur Verfügung gestellten Mittel nicht ausreichten. 1999 erfolgte die Umwandlung des Solidaritätsfonds in eine eigenständige Stiftung.

Kontakt

Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz –
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Geschäftsführung Solidaritätsfonds
Hofackerstrasse 32 | 8032 Zürich | Telefon 044 360 28 40
solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch

Mehr Informationen: www.solidaritaetsfonds.ch

