



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
Stiftung Solidaritätsfonds

GESCHÄFTSBERICHT 2024



Der Solidaritätsfonds 2024 in Zahlen

Spendeneinnahmen durch Mitglieder:

CHF 1 099 346.-

Anzahl neu gewährte Darlehen:

21 im Gesamtbetrag von **CHF 4 645 000.-**

Anzahl verwaltete Darlehen:

193

Darlehensbestand (per 31.12.2024):

CHF 40 133 672.-

Stiftungsvermögen (per 31.12.2024):

CHF 50 539 024.-

Anzahl bewilligte Beträge à fonds perdu:

6 im Gesamtbetrag von **CHF 111 000.-**

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 Thalmann, Andreas Herbster (Präsident des Stiftungsrats), Tilman Rösler, Kathrin Schirber (Geschäftsführerin), Aeella Keiser (Beisitzerin), im September 2023 bei der Genossenschaft wohnen&mehr, Westfeld, Basel

VORWORT DES PRÄSIDENTEN



Liebe Leserinnen und Leser

Im Vergleich zur allgemeinen Weltlage ist der Wohnungsmarkt ja noch halbwegs in Ordnung. Und trotzdem: eine Bauteuerung von über 15% innert zwei Jahren, immer mehr Auflagen, Normen und Regulierungen, der starke Zinsanstieg von 1.0% auf 2.5% in den Jahren 2022 und 2023, gekürzte Kreditvolumina begleitet von höheren Bankmargen in 2024, dazu Bodenpreise, die in der Negativzinsphase stark gestiegen sind und absehbar kaum sinken werden. Heute gestaltet sich die Kalkulation eines Wohnprojektes deutlich schwieriger als noch vor fünf Jahren. Wir werden lernen müssen, damit umzugehen. Diese Herausforderungen können für Genossenschaften aber auch neue Möglichkeiten schaffen. Institutionelle Anleger schichten teilweise ihre Vermögen um, weg von Immobilien hin in andere Asset-Klassen. Neue Wohnschutzgesetze wie beispielsweise in Basel-Stadt und eventuell auch in anderen Städten verunsichern Liegenschafteneigentümer. Es gibt durchaus Kaufgelegenheiten für

unsere Branche. Natürlich ist der Erwerb von Liegenschaften immer noch teuer, aber das war er eigentlich schon immer.

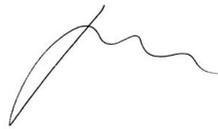
Der Solidaritätsgedanke ist wichtig, gerade in turbulenten Zeiten. Dabei geht es um ein Geben und Nehmen, und Solidarität schafft ein Zusammengehörigkeitsgefühl. Dank der Unterstützung aus dem Solidaritätsfonds konnten schon zahlreiche Wohnbauvorhaben erfolgreich gestartet werden. Es motiviert uns, einen Beitrag zum Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbaus leisten zu dürfen und dass immer mehr Menschen die Möglichkeit haben, in einer zahlbaren und sicheren Wohnung zu leben. Auch der Solidaritätsfonds wächst kontinuierlich. Im Jahr 2024 konnten wir fast 1,1 Millionen Franken Spendeneinnahmen verbuchen. Das Stiftungsvermögen beträgt mehr als 50 Millionen Franken und wir konnten 21 neue Darlehensgesuche bewilligen und fünf Millionen Franken ausbezahlen. Damit

unterstützte die Stiftung im Berichtsjahr den Bau oder die Sanierung von gut 300 Wohnungen. Es ist ein Privileg, für den Solidaritätsfonds tätig sein zu dürfen. Wir Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte lernen dabei viele interessante Projekte und Initiativen in der ganzen Schweiz kennen, nicht nur die grossen und bekannten Leuchtturmprojekte.

Unsere Geschäftsstelle prüft die eingereichten Projekte sorgfältig und die Verantwortlichen können auf eine kompetente Beratung zählen. Ein grosses Dankeschön an dieser Stelle an das Team von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Im neuen Jahr werden wir zusammen mit dem Dachverband und den Stiftungsrätinnen und Stiftungsräten der Schwesternstiftungen Solinvest und Soliterra unser Solidaritätssystem ganz grundsätzlich diskutieren und analysieren, wie wir uns künftig gemeinsam aufstellen wollen. Wir freuen uns auf diese Entwicklung.

Mein Dank gilt auch den Mitgliedern des Stiftungsrats und vor allem unseren treuen Spenderinnen und Spendern. Wir alle zusammen bilden den Solidaritätsfonds und können entscheidend zu mehr gemeinnützigem Wohnraum beitragen. Der Solidaritätsfonds ist ein wichtiges Instrument und zeigt, dass unsere Branche unternehmerisch sowie selbstverantwortlich unterwegs ist – von Genossenschaften für Genossenschaften!

Und last but not least lade ich alle Mitglieder ein, den Solidaritätsfonds mit den empfohlenen 10 Franken pro Wohnung zu unterstützen. Es darf aber natürlich auch mehr sein, um noch mehr möglich zu machen!



Andreas Herbster
Präsident des Stiftungsrates

DIE BAUPROJEKTE DES JAHRES

Die Hauptaufgabe des Stiftungsrates liegt in der Beurteilung der Darlehensanträge, die 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 durch Spenden- und Zinseinnahmen wächst. Das bedeutet, dass diese Spenden in Form von verzinslichen und rückzahlbaren Darlehen an unsere Mitglieder für die Realisierung von Wohnbauprojekten oder den Kauf von Liegenschaften zurückfliessen. Diese preisgünstigen Darlehen zählen zu den Eigenmitteln der Wohnbauträger und sind durch Grundpfandtitel sichergestellt. Sie befinden sich rangmässig hinter der Hypothek eines Finanzinstituts und einem eventuellen Darlehen des Fonds de Roulement oder der Wohnbauförderung, jedoch vor den restlichen Eigenmitteln des gemeinnützigen Wohnbauträgers.

Neu gewährte Darlehen 2024

Im Verlauf des Jahres 2024 behandelte und gewährte der Stiftungsrat 21 Darlehensgesuche über total 4,645 Millionen Franken. Das sind drei Gesuche mehr, aber betragsmässig 1,165 Millionen Franken weniger als im Vorjahr. Der durchschnittlich gewährte Darlehensbetrag sank von rund 322 000 auf 221 000 Franken. Das bedeutet, dass mehr kleinere Projekte unterstützt wurden. Seit 2006 gewährt

der Solidaritätsfonds pro Jahr neue Darlehen in der Höhe von rund 4,5 Millionen Franken.

Mit den Darlehen unterstützt der Solidaritätsfonds Bau- und Renovationsprojekte sowie Liegenschaftenkäufe in unterschiedlichen Regionen der Schweiz. Über die Hälfte, nämlich 55 Prozent der gesamten gewährten Darlehenssumme, wurde für den Kauf von Liegenschaften aufgewendet. 23 Prozent wurden in Renovationen investiert und 22 Prozent der Darlehensbeträge für Neubauprojekte verwendet. Insgesamt wurden 301 Wohnungen gefördert, das sind 145 weniger als im Vorjahr. Die gewährten Darlehen repräsentieren ein ausgelöstes Bauvolumen von gut 89 Millionen Franken. Sechs der 21 bewilligten Darlehen in der Höhe von 1,7 Millionen Franken gingen an Mitglieder des Regionalverbands Nordwestschweiz für drei Renovationsprojekte und den Kauf von drei Liegenschaften. Vier Darlehen über knapp 1,2 Millionen Franken wurden zwei Mitgliedern des Regionalverbands Ostschweiz für einen Neubau und drei Liegenschaftenkäufe gewährt. Ebenfalls vier Darlehen (drei Sanierungen und ein Liegenschaftenerwerb) in der Höhe von 790 000 Franken gingen an Mitglieder des Regionalverbands Bern-Solothurn. Vier Darlehen von insgesamt 680 000 Franken wurden an Mitglieder der Romandie vergeben. Die übrigen Darlehen gingen an gemeinnützige Bauträger in der restlichen Schweiz.

Übersicht neu gewährter Darlehen im Jahr 2024 nach Darlehensart

Darlehenszweck	Anzahl Darlehen	Darlehensbetrag in CHF	in %	Anzahl Wohnungen	Ausgelöstes Bauvolumen in TCHF
Neubau	4	1 015 000	22 %	45	31 187
Renovation	6	1 050 000	23 %	137	17 977
Liegenschaftenerwerb	11	2 580 000	55 %	119	39 941
Total	21	4 645 000	100 %	301	89 105

VORSTELLUNG DER BAUPROJEKTE

GeGeWo ermöglicht in Erlach am Bielersee genossenschaftliches Wohnen

Die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo wurde im Jahr 2013 gegründet. Aber erst elf Jahre später konnte sie ihr erstes Projekt lancieren. Die beiden erworbenen Gebäude am Spittelgässli in Erlach wurden im Jahr 1852 erstellt und beherbergten eine Uhrenfabrik. Im Jahr 1916 hat die Gemeinde die Fabrik umgenutzt und es sind 16 Wohnungen entstanden. Aufgrund der neuen Liegenschaftsstrategie der Gemeinde hat das Stimmvolk beschlossen, die Gebäude an die GeGeWo zu verkaufen und ihr das Land im Baurecht abzugeben. Per 1. Juli 2024 konnte die Genossenschaft die Liegenschaften erwerben und plant auch schon, die Gebäudehülle energetisch zu sanieren und leichte Anpassungen an den Wohnungsgrundrissen vorzunehmen. Auch sollen eine PV-Anlage installiert, die Heizung ersetzt und die Elektroinstallationen erneuert werden.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Liegenschaftenerwerb von 160000 Franken und ergänzte damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.



Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo, Spittelgässli, Erlach

Genowa Nord-West erwirbt weitere Mehrfamilienhäuser in Basel

Die Genowa Nord-West (Gewona) wurde 1970 in Basel gegründet. Sie hat sich in den letzten Jahren durch Fusionen mit kleineren Genossenschaften und dem Erwerb von Bestandesliegenschaften stetig vergrössert. Diese Strategie soll weiterverfolgt werden. Zurzeit realisiert sie in der Zentrale Pratteln ihr erstes Neubauprojekt.

Ein Mieter der Liegenschaft am Bernerring in Basel-Stadt informierte die Gewona, dass das Haus verkauft werden soll. Die Mietenden erwogen zuerst, eine eigene Genossenschaft zu gründen. Doch wegen des hohen Zeitdrucks war dies nicht möglich. Aus der Erfahrung mit früheren Hauskäufen weiss Gewona, dass in solchen Fällen rasches Handeln nötig ist. Von der ersten Besichtigung der Liegenschaft bis zur Vertragsunterzeichnung am 1. November 2023 vergingen nur sechs Wochen. Der Verkäuferin lagen zwar höhere Angebote vor, doch sie entschied sich für die Gewona. Die Gewona garantierte, dass die bisherigen Mieterinnen und Mieter weiterhin im Haus wohnen können. Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1944 befindet sich an ruhiger und attraktiver Wohnlage im Bachletten-Quartier, ganz in der Nähe des Zoologischen Gartens und des Schützenmattparks. Das Gebäude ist sehr gut unterhalten und umfasst insgesamt fünf Wohnungen und vier Mansardenzimmer.

Per 1. April 2024 konnte die Gewona eine weitere Liegenschaft mit acht Wohnungen an der Sängergasse im Basler Gotthelf-Quartier von einer Erbgemeinschaft erwerben. Auch in diesem Fall war die Genossenschaft von der Mieterschaft auf den Verkauf des Hauses aufmerksam gemacht worden. Die Mietenden wollten, dass eine Genossenschaft die Liegenschaft übernimmt. Damit haben sie die Sicherheit, dass ihr Zuhause der Immobilienspekula-



Genowa Nord-West, Bernerring, Basel-Stadt

tion entzogen wird und die Mieten dank der Kostenmiete nicht ohne zusätzlichen Mehrwert angepasst werden. Der Vorstand der Gewona hatte nach einer Hausversammlung mit den Mietenden beschlossen, auf Kaufverhandlungen einzutreten und erhielt den Zuschlag. Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1931 ist in einem allgemein guten Zustand. Die bisherigen Eigentümer hatten laufend notwendige Unterhalts- und auch gewisse Erneuerungsarbeiten vorgenommen. Mittelfristig dürften einige energetische Verbesserungen umgesetzt werden. Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Erwerb der Liegenschaft am Bernerring von 200 000 Franken und für die Liegenschaft an der Sängergasse von 80 000 Franken.](#)

Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération entzieht 15 Wohnungen der Immobilienspekulation

Die schon bald 80-jährige gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft erhielt die Chance, von einer Privatperson ein fünfstöckiges Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen und zwei Gewerberäumen in Renens,

Kanton Waadt zu erwerben. Der im Jahr 1969 erstellte Riegelbau besteht aus zwei aneinandergelagerten Liegenschaften, wobei die Genossenschaft erst einen Teil davon kaufen konnte. Verhandlungen sind im Gange, um auch die andere Haushälfte zu erwerben. Die Liegenschaft ist sehr gut an den ÖV angeschlossen und auch Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitseinrichtungen sind in Gehdistanz erreichbar. Energetisch zeigt sich die Liegenschaft in schlechtem Zustand. Die Genossenschaft wird das Haus deshalb nach dem Erwerb komplett sanieren und plant gleichzeitig eine Aufstockung. Somit entzieht die Genossenschaft nicht nur 15 Wohnungen der Immobilienspekulation, sondern wird auch noch mehr Wohnungen anbieten können und bringt die Energiebilanz des Gebäudes auf den neusten Stand.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Liegenschaftenerwerb von 150 000 Franken und ergänzte damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.](#)

Genossenschaft Alterswohnungen Linth (GAW Linth) wächst weiter in Netstal und realisiert erstmals Mehrgenerationenwohnen

Die Genossenschaft Alterswohnungen Linth (GAW Linth) wurde im Jahr 1992 mit dem Ziel gegründet, alters- und invalidengerechte Wohnungen zu schaffen. Heute ist die GAW Linth mit 590 Genossenschaftsmitgliedern die grösste Baugenossenschaft des Kantons Glarus und bietet über 230 Menschen Wohn- und Lebensraum in elf Liegenschaften mit 195 Wohnungen.

Im März 2018 suchte die Gemeinde Glarus einen Käufer für die Altliegenschaft «Lunde» mit Bauland in der Kernzone von Netstal. Die Parzelle sollte an eine Stiftung oder Baugenossenschaft veräussert werden. Im Sommer 2018 führte die GAW Linth in Netstal eine Bedarfsanalyse durch, die erfolgreich war.

Zeitgleich organisierte sie einen Projektwettbewerb für den Altbestand und einen Neubau. Die GAW Linth erhielt den Zuschlag und die Gemeinde Glarus gewährte der Genossenschaft das Baurecht.

Das im Jahre 1817 erbaute Herrschaftshaus «Lunde» wird so weit wie möglich im Ist-Zustand erhalten. Beim ehrwürdigen Gebäude, das unter Denkmalschutz steht, werden die Gebäudehülle saniert sowie der Brand- und Schallschutz erneuert. Es entstehen zwei neue 2½-Zimmerwohnungen und eine 4½-Zimmer-Maisonettewohnung.

Zum Neubauprojekt gehören drei Mehrfamilienhäuser und ein Verbindungstrakt mit insgesamt 27 Wohnungen sowie einem Gästestudio. Die Grösse der Wohnungen variiert zwischen 2½ und 4½ Zimmern. Geplant sind ausserdem ein Mehrzweckraum, ein Gewerberaum und eine Tiefgarage mit 35 Parkplätzen. Zwei Häuser sind für Alterswohnungen bestimmt, im dritten Haus werden die geforderten Mehrgenerationenwohnungen realisiert. Damit erstellt die GAW Linth zum ersten Mal seit ihrem Bestehen Wohnraum auch für Familien und junge Leute. Es ist vorgesehen, dass der Neubau mit der LEA-Zertifikationsstufe Silber zertifiziert wird.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen von 625000 Franken und ergänzte das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.](#)

Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière realisiert einen Ersatzneubau in Sévery

Seit über einem Jahrhundert setzt sich die 1904 gegründete Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière dafür ein, Wenigverdienenden bescheidene, aber gute Wohnungen im Kanton Waadt anzubieten. Das Dorf Sévery liegt auf der Hochebene über dem Genfersee und gehört zusammen mit fünf weiteren Dörfern zur Gemeinde Hautemorges.

Das Land für dieses Projekt ist im Besitz einer Privatperson, die dieses für 100 Jahre im Baurecht preisgünstig an die Maison Ouvrière abgibt. Das auf dem Grundstück stehende Bauernhaus und die Ökonomiegebäude werden rückgebaut. Der Neubau umfasst ein fünfgeschossiges Gebäude mit insgesamt 19 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen plus einen Gemeinschaftsraum. Im Untergeschoss befinden sich drei Hobbyräume sowie eine Tiefgarage mit Stellplätzen für motorisierte Vier- und Zweiradfahrzeuge und zahlreichen Veloabstellplätzen. Die Wohnungen sind in erster Linie für Familien aus dem Dorf und der Region gedacht und sollen nach dem Waadtländer Gesetz LPPPL erschwinglich sein.

[Für das Neubauprojekt gewährte der Solidaritätsfonds ein Darlehen von 180000 Franken und ergänzte damit den Fonds de Roulement.](#)

Stiftung Netzwerk erweitert ihren Wohnraum für begleitetes Wohnen in Hinwil

Die Stiftung Netzwerk mit Sitz in Rüti (ZH) ist eine Non-Profit-Organisation, die im Zürcher Oberland sowie in den Städten Zürich und Winterthur Menschen unterschiedlichen Alters in schwierigen Lebenssituationen unterstützt und Arbeit, Wohnraum und Beratung bietet.

Im Jahr 2010 gelangte durch ein Legat ein Grundstück in Hinwil mit einem älteren Wohnhaus mit drei Wohnungen in den Besitz der Stiftung Netzwerk, verbunden mit der Auflage, preisgünstigen Wohnraum für Betroffene zur Verfügung zu stellen. Mit den vorhandenen Ausnützungsreserven auf dem Grundstück wird nun ein zusätzliches Mehrfamilienhaus realisiert, um weiteren begleiteteten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Es sind drei Dreizimmerwohnungen mit insgesamt sechs Wohnplätzen sowie Büroräumlichkeiten vorgesehen.



Stiftung Netzwerk, Walderstrasse, Hinwil, Darstellung: Imhof Bagenstos Architektur GmbH, Rüti

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Neubau von 90000 Franken.

WBG Laube Bern verbessert Energiebilanz ihrer Liegenschaft

Die Wohnbaugenossenschaft Laube wurde 1979 gegründet. Vier Jahre später konnte sie ein Haus mit je fünf Drei- und Vierzimmerwohnungen an der Gottthelfstrasse in Bern kaufen. Ziel der Genossenschaft ist es, gesunden und preiswerten Wohnraum für ihre Mitglieder zur Verfügung zu stellen.



Wohnbaugenossenschaft Laube, Gottthelfstrasse, Bern

Die Genossenschaft plant, die Dämmung des Dachs weiter zu verbessern und gleichzeitig die im Jahr 2003 erstellte solare Warmwasseraufbereitung auf dem Dach durch eine integrierte Photovoltaikanlage zu ersetzen. Die bestehende Ölheizung wird durch eine Erdsonden-Wärmepumpe ausgewechselt und die Kellerdecke erhält eine zeitgemässe Dämmung.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für die Renovationskosten von 100000 Franken.

Dorf AG Freienwil realisiert vier Wohnungen und Dorfläden

Die Dorf AG wurde 2021 in Freienwil im Kanton Aargau gegründet. Die Dorf AG soll preisgünstigen Wohnraum für kleinere Haushalte realisieren, damit grosse Einfamilienhäuser, die nur noch von ein oder zwei Personen bewohnt werde, für nachfolgende Familien frei werden. Ausserdem soll die Dorfinfrastruktur mit Dorfläden und integrierter Poststelle und einem Café für die Stärkung des sozialen Austauschs erhalten bleiben. Der Ursprung dieser Idee liegt weit zurück. Nachdem Coop im Jahr 1992 den Betrieb seines Ladens aufgab, wurde eine Dorfladengenossenschaft gegründet. Seit zwanzig Jahren bestand die Absicht, an zentraler Lage einen Neu-



Mietshäuser Syndikat, Nasenweg, Basel-Stadt

bau für den Dorfladen zu erstellen. Dafür wurde im Mai 2016 eine Landparzelle mit Abbruchobjekt an der zentralen Dorfkreuzung gekauft. Nachdem klar geworden war, dass die Genossenschaft mit dem Neubauprojekt finanziell überfordert war, kontaktierte sie im Jahr 2020 den Gemeinderat. Die Einwohner- und Ortsbürgerversammlungen stimmten im Juni 2021 dem Vorhaben und den finanziellen Rahmenbedingungen zu. Daraufhin wurde die AG gegründet und mit der Dorfladengenossenschaft fusioniert. Heute unterstützen etwa hundert Haushalte die Idee finanziell. Die Mehrheit der Stimmrechtsaktien sind aber im Besitz der Einwohnergemeinde.

Das Bauprojekt sieht ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen und einen Verkaufsladen vor. Es soll der Geak Neubaustandard B/A erreicht werden.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Neubau von 120000 Franken.](#)

Mietshäuser Syndikat erwirbt seine bislang grösste Liegenschaft in Basel

Die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat wurde 2015 mit dem Ziel gegründet gegründet, Liegenschaften der Spekulation zu entziehen und so ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum und Gewerberäume zur Verfügung zu stellen. Auch das Ansehen von Wohn- und Hausgemeinschaften will sie in der Öffentlichkeit verbessern. Das Mietshäuser Syndikat versteht sich als Dachgenossenschaft für verschiedene mehr oder weniger selbstverwaltete Hausgemeinschaften. Die Genossenschaft vereint aktuell zwölf Projekte mit insgesamt 120 Wohnungen

in Basel und Aesch. Mit dem Neubauprojekt Ostdeck in der Zentrale Pratteln kommen im Jahr 2027 weitere 35 Wohnungen dazu.

Das Mietshäuser Syndikat erwarb 2024 eine Liegenschaft am Nasenweg von der GGG Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige Basel. Die Liegenschaft wurde 1953 erstellt und besteht aus drei aneinandergebauten, fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen. Diese wurden bedarfsgerecht unterhalten und bei Mieterwechseln erfolgten Instandstellungsarbeiten. Die nächsten grossen Investitionen sind in etwa fünf bis sieben Jahren geplant.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für die Erwerbskosten von 960000 Franken.](#)

Coopérative d'habitation du Damier erwirbt geschichtsträchtige Liegenschaft in La Chaux-de-Fonds

Die junge gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft du Damier kann die Liegenschaft Belle-Maison von der Stadt La Chaux-de-Fonds erwerben. Die Mitglieder möchten eine neue Art des Zusammenlebens realisieren. Belle-Maison und sein Garten scheinen ihnen ein idealer Ort zu sein, um diese alternative Vision des Wohnens entstehen zu lassen.

Das historische Haus aus dem Jahr 1738 beherbergte zunächst ein Gasthaus, dann eine Loge und später berühmte Uhrmacher. Es folgten mehrere Besitzer, die alle ihre Ideen, Verbesserungen und Umbauten einbrachten. Im Jahr 2022 stellte der Neuenburger Regierungsrat das Gebäude unter Denkmalschutz. Die Stadt La Chaux-de-Fonds zögerte zunächst, das Haus zum Verkauf anzubieten, weil sie befürchtete, dass dieser Zeuge des Kulturerbes schädlichen oder irreversiblen Eingriffen ausgesetzt werden könnte. Sie entschied sich schliesslich dafür, Belle-Maison der Genossenschaft du Damier

zu verkaufen und ihr das Land im Baurecht abzugeben. Die Genossenschaft wird das Haus renovieren und die drei bestehenden Wohnungen in fünf Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum umwandeln. Die Renovation des Gebäudes muss unter Wahrung des Kulturerbes erfolgen, indem die aktuellen Volumen erhalten bleiben und die Umbauten begrenzt sind.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für die Kosten des Erwerbs und die Renovation von 250000 Franken.](#)

Basler Wohngenossenschaft startet Sanierungszyklus

Die Basler Wohngenossenschaft (BWG) besteht bereits seit dem Jahr 1900 und zählt somit zu den ältesten Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Die BWG wurde mit der Absicht gegründet, möglichst vielen Mieterinnen und Mietern angenehmen und gesunden Wohnraum mit modernem Komfort zu möglichst günstigen Konditionen zu bieten. Sie verfügt über 494 Wohnungen in 60 Liegenschaften, die sich in Basel-Stadt, Allschwil, Münchenstein, Reinach, Therwil und Ettingen befinden.



[Coopérative d'habitation du Damier, rue Jérusalem, La Chaux-de-Fonds](#)

Die Liegenschaft am Morgartenring in Basel-Stadt stammt aus dem Jahr 1928 und umfasst drei Dreizimmerwohnungen. Sie wird aussen energetisch saniert und auch das Innere erfährt eine Aufwertung. Das Dachgeschoss wird um eine Etage aufgestockt und zu einer 5½-Zimmerwohnung ausgebaut. Die Fenster werden ersetzt und die hofseitige Fassade sowie die Kellerdecke gedämmt. Eine Wärmepumpe ersetzt die einzelnen Elektrospeicheröfen. Die Küchen und Nasszellen werden inklusive Leitungen komplett erneuert. In den Entrées wird ein neuer Plattenbelag eingebaut und die Decken und Wände werden aufgefrischt. Neue und grössere Balkone werten die Wohnungen weiter auf. Auch die elektrischen Installationen und die Kanalisation im Untergeschoss werden saniert. Eine Indach-Photovoltaik-Anlage produziert Strom für den Eigenbedarf.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für die Renovationskosten von 40000 Franken und ergänzte damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.](#)

Gemeinnützige Immobilien-Stiftung Schaffhausen (GISSH) erwirbt zweite Liegenschaft

Mit Unterstützung des Solidaritätsfonds konnte die noch junge Genossenschaft GISSH vor zwei Jahren eine Liegenschaft erwerben. Nur ein Jahr später erhielt die Stiftung die Gelegenheit, die zweite Liegenschaft zu attraktiven Bedingungen in Schaffhausen zu kaufen.

Die Altstadt-Liegenschaft «Im Weissen Wind» an der Oberstadt 13 war jahrzehntelang eine stadtbekanntes Papeterie. Die Liegenschaft wurde 1989/90 das letzte Mal vollständig umgebaut, saniert und seither gut unterhalten. Ein dringender Sanierungsbedarf besteht nicht, allerdings soll bis 2026 die Energieeffizienz verbessert werden, und ein paar bauliche Anpassungen orientieren sich an der künftigen Nutzung. Heute befindet sich im Erdgeschoss und ers-



GISSH, Fotograf Manuel Perujo

Bereichen Kultur, Religion, Sozialwesen und Bildung zu berücksichtigen.

Die Solidaritätsfonds unterstützte den Liegenschaftenerwerb und Umbau mit einem Darlehen in Höhe von 150000Franken.

Wohnbaugenossenschaft Obstgartenstrasse erwirbt kleines Mehrfamilienhaus in Burgdorf

Die Wohnbaugenossenschaft Obstgartenstrasse wurde erst im März 2024 gegründet. Sie hat nur acht Mitglieder, die sich für den Liegenschaftenerwerb zusammaten, um mit ihren Kindern die Wohnungen und die Gemeinschaftsräume als Cluster gemeinsam zu bewohnen.

Die Liegenschaft an der Obstgartenstrasse im bernischen Burgdorf wurde um 1870 erbaut und ist im Bauinventar der Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft. Im Jahr 2000 erfolgte im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eine tiefgreifende Sanierung. Dabei wurden diverse energetische Ertüchtigungen vorgenommen. Die Liegenschaft wurde zu diesem Zeitpunkt in drei Stockwerkeinheiten unterteilt und als Mehrgenerationenhaus genutzt.

ten Obergeschoss ein Geschäftslokal, das vom Roten Kreuz als Secondhand-Kleiderladen gemietet wird. Darüber befindet sich eine offene Wohnstruktur über vier Geschosse. Das Objekt soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden und als erstes Wohnhaus in Schaffhausen Wohnraum für junge Menschen in Ausbildung (Studierende und Lehrlinge) bieten. Das Rote Kreuzes verkleinert sich und betreibt künftig nur noch die Fläche im Erdgeschoss. Das Haus wird dereinst über neun Zimmer verfügen, verteilt auf alle Geschosse. Gemeinsame Aufenthaltsräume sind im fünften Obergeschoss vorgesehen und die Dachterrasse wird zum attraktiven Aussenraum.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft kann die Stiftung weiteren preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum in der Region Schaffhausen erhalten. Dabei ist sie ihrem Ziel gemäss Statuten treu, in den Ortszentren soziale und demografische Vielfalt zu fördern und dabei die Bedürfnisse der Gemeinschaft in den



Wohnbaugenossenschaft Obstgartenstrasse, Obstgartenstrasse, Burgdorf

Die Genossenschaft hat die Liegenschaft per 1. Juni 2024 erworben und realisiert zurzeit ihren Umbau. Nach der energetischen Erneuerung des zweiten Obergeschosses und des Dachgeschosses stehen der Bewohnerschaft vier 3½-Zimmerwohnungen und eine 2½-Zimmerwohnung zur Verfügung. Das ganze Parterre und ein Teil des Dachgeschosses werden als Gemeinschaftsfläche genutzt.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für Erwerb und Umbau von 120 000 Franken.](#)

Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz saniert Überbauung an der Wangenstrasse in Bern

Die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz wurde 1955 gegründet. Mittlerweile besitzt sie rund 1 760 Wohnungen im Grossraum Bern-Thun. Die Genossenschaft erstellt und vermietet qualitativ guten Wohn- und Lebensraum zu preiswerten Mie-

ten. Bekannte Liegenschaften der Genossenschaft befinden sich auf den Arealen Tscharnergut, Bethlehemacker, Brünnen, Holliger und Kleefeld Ost in Bern.

Die Überbauung an der Wangenstrasse in Bern wurde 1971 erbaut und umfasst 82 Wohnungen, verteilt auf vier Gebäude mit bis zu zehn Geschossen. Es ist Zeit, die Überbauung innen und aussen umfassend zu sanieren. Die Genossenschaft führt das Projekt in zwei Etappen durch, damit die Bewohnenden während den Bauphasen innerhalb der Siedlung eine Ersatzwohnung beziehen können. Damit die Mieten weiterhin bezahlbar bleiben, ist die Genossenschaft auf eine langfristig günstige Finanzierung angewiesen.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für die Renovationskosten von 410 000 Franken und ergänzt damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.](#)

Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, Wangenstrasse, Bern





(v.l.n.r.): Wohnbaugenossenschaft St. Gallen; Josefenstrasse, St. Leonardstrasse, Grütlistrasse, St. Gallen

Wohnbaugenossenschaft St. Gallen treibt mit Liegenschaftenerwerb Wachstum voran

Die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG St. Gallen) entstand im Jahr 2014 aus der Fusion der Genossenschaften Gesundes Wohnen und Bavariabach. Durch weitere Fusionen und Liegenschaftenkäufe wuchs der Wohnungsbestand der Genossenschaft auf mittlerweile 500 Wohnungen an. Die Genossenschaft zählt 950 Mitglieder und will weiterwachsen. Eigeninitiative, Spekulationsentzug und Kostenmiete bilden die Leitplanken ihrer Arbeit. Hohe soziale und ökologische Standards sind für sie selbstverständlich. Neben bezahlbarem Wohnraum für Familien setzt sie sich auch für studentisches Wohnen und mehr Alterswohnungen ein. Letzteres in einer strategischen Partnerschaft mit der Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa.

Im Jahr 2024 konnte der Solidaritätsfonds die Genossenschaft wieder mit drei Darlehen unterstützen.

Die Liegenschaft Grütlistrasse mit 20 Wohnungen mit einem bis 4½ Zimmern wurde im Jahr 1966 erstellt. Die Stadt St. Gallen hat das Mehrfamilienhaus von der St. Galler Pensionskasse übernommen und diese den städtischen Genossenschaften im Baurecht angeboten. Diese haben in einem vom Regionalverband begleiteten Prozess gemeinsam entschieden, dass bei diesem Baurecht die WBG St. Gallen zum Zuge kommen soll.

Das Mehrfamilienhaus an der St. Josefen-Strasse aus den 1920er-Jahren verfügt über acht Wohnungen und liegt etwas ausserhalb des Stadtzentrums, ist aber sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Wohnungen mit den grosszügigen Grundrissen und den hohen Räumen sind trotz der Lage an einer vielbefahrenen Strasse wegen der günstigen Mieten sehr begehrt. Um diese preisgünstigen Wohnungen der Spekulation zu entziehen, hat die WBG St. Gallen der Stadt vorgeschlagen, die ausgeschriebene Liegenschaft zu erwerben. Das Land verbleibt bei der Stadt und wird der Genossenschaft im Baurecht abgeben.

Die Liegenschaft an der St. Leonhard-Strasse liegt sehr zentral in der Nähe des Hauptbahnhofs und zur Altstadt. In diesem Haus gibt es fünf gut erhaltene Wohnungen und im Parterre befindet sich ein Restaurant.

Alle drei Liegenschaften werden in den nächsten zehn Jahren energetisch ertüchtigt.

Der Solidaritätsfonds gewährte Darlehen für den Erwerb der Liegenschaft an der Grütlistrasse von 200 000 Franken, für diejenige an der St. Josefen-Strasse von 80 000 Franken sowie von 250 000 Franken für das Mehrfamilienhaus an der St. Leonard-Strasse.

Wohngenossenschaft Im Vogelsang saniert ihr Mehrfamilienhaus in Basel-Stadt

Die Wohngenossenschaft Im Vogelsang besteht bereits seit 1925. Sie besitzt 59 Reiheneinfamilienhäuser, die im Gründungsjahr erstellt wurden, sowie ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972 mit 18 Wohnungen an der Eugen-Wullschlegler-Strasse in Basel.

Das Mehrfamilienhaus erfährt nun eine Innensanierung mit einer Verbesserung der Energieeffizienz. Neu wird mit Fernwärme geheizt und eine PV-Anlage installiert. Sämtliche Bäder und Küchen werden erneuert und in den Wohnungen wird ein neuer Parkettbelag verlegt. Ein Grossteil der Fenster wird ebenfalls aus energetischen Gründen ersetzt und die Kellerdecken isoliert.

Die Mieten sind und bleiben auch nach der Renovation für Basler Verhältnisse sehr günstig.

Der Solidaritätsfonds unterstützte die Renovation mit einem Darlehen in Höhe von 180000 Franken und ergänzte dabei das Darlehen des Fonds de Roulement.

wurden zwanzig Wohnungen gebaut. Heute, rund vierzig Jahre später, steht eine Innensanierung an. Die Küchen und alle Nasszellen werden komplett erneuert. Die Elektroinstallationen werden auf den neusten Stand gebracht oder – wo nötig – ersetzt. Zu guter Letzt wird von Gas auf Fernwärme umgestellt.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für die Renovationskosten von 200000 Franken und ergänzte damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.



Wohngenossenschaft Mühleleichen, Weilstrasse, Riehen

Wohngenossenschaft Mühleleichen in Riehen führt Innensanierung durch

Im Januar 1982 fand die Gründungsversammlung der Wohngenossenschaft Mühleleichen statt mit dem Ziel, die Riehener Mühle an der Weilstrasse zu restaurieren und in Wohnraum umzuwandeln. Es war ein steiniger Weg von der Idee bis zum Bezug durch die ersten Bewohnerinnen und Bewohner. Dank der Unterstützung des Architekten, der Gemeinde Riehen und der kantonalen Wohnbauförderung, konnte das Renovations- und Umbauprojekt schliesslich erfolgreich abgeschlossen werden. Die Genossenschaft erwarb damals die drei Gebäude, während der Boden im Baurecht abgegeben wurde. Insgesamt

VERWALTUNG DER LAUFENDEN DARLEHEN

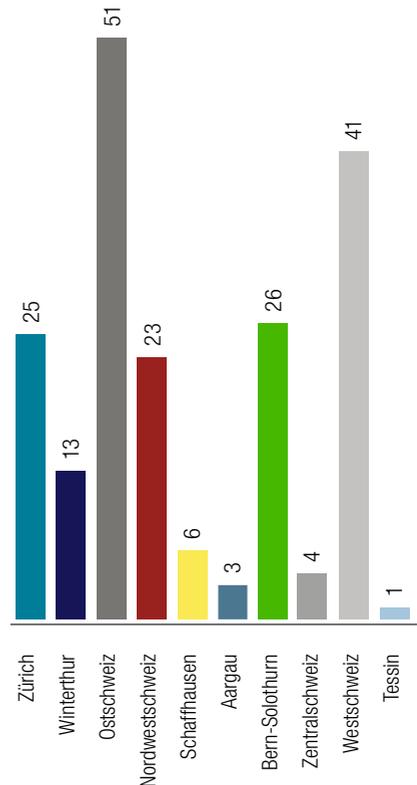
Zunahme der Darlehen und Erhöhung des Darlehensbestands

Die Anzahl verwalteter Darlehen und der Darlehensbestand verändert sich von Jahr zu Jahr. Die Darlehensnehmer müssen ihre Darlehen halbjährlich amortisieren, wenige kündigen diese und zahlen den Restsaldo vorzeitig zurück. Ausserdem kommen Darlehen, die in den Vorjahren gewährt wurde oder solche aus dem laufenden Jahr zur Auszahlung. Im Berichtsjahr kamen 21 Darlehen in der Höhe von 5,01 Millionen Franken zur Auszahlung. Zusammen mit den bestehenden bewirtschaftete die Fondsverwaltung im Berichtsjahr insgesamt 193 Darlehen. Vier Darlehen wurden im Verlauf des Jahres vollständig zurückbezahlt und werden per Ende Jahr bei den verwalteten Darlehen noch mitgezählt. Der Gesamtbetrag der verwalteten Darlehen nahm insgesamt um fast 2,08 Millionen Franken zu und betrug Ende 2024 erstmals über 40 Millionen Franken, nämlich genau 40 133 672 Franken. Damit waren 79 Prozent des Stiftungsvermögens (Vorjahr: 77 Prozent) in Form von Darlehen bei unseren Mitgliedern platziert. Berücksichtigt man die 12 bereits bewilligten, aber noch nicht ausbezahlten Darlehen in Höhe von 3,0 Millionen Franken, würde sich die Darlehensausreichungsquote auf 85 Prozent erhöhen.

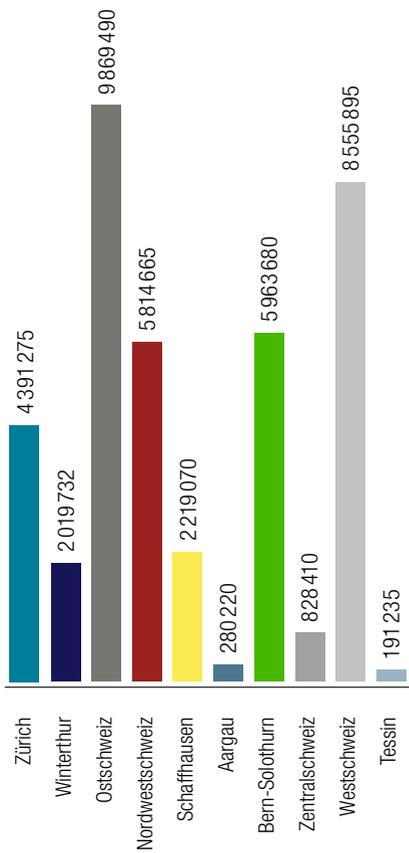
Darlehen nach Regionalverbänden

Betragsmässig am meisten Darlehen, nämlich 25 Prozent des Darlehensbestands, sind bei Mitgliedern in der Ostschweiz alloziert, das sind insgesamt 51 Darlehen in der Höhe von knapp 9,9 Millionen Franken. 41 Darlehen von insgesamt 8,6 Millionen Franken werden von Mitgliedern des Regionalverbands Westschweiz beansprucht. Es folgen die Mitglieder der Regionalverbände Bern-Solothurn mit 26 Darlehen (6,0 Millionen Franken),

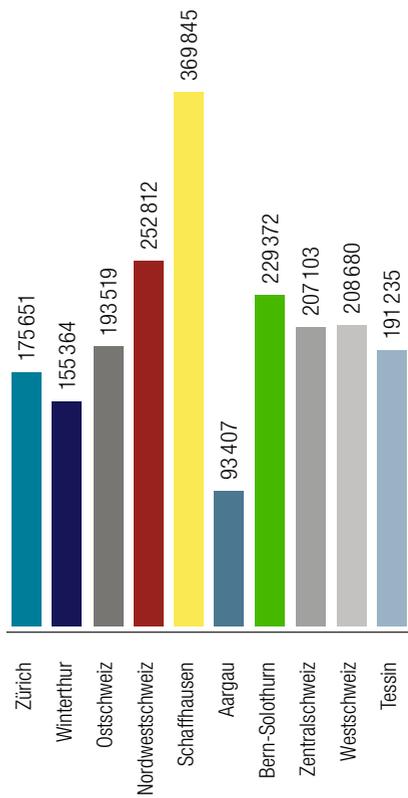
Anzahl Darlehen (Total: 193 Darlehen)



Darlehen in CHF (Total 40,13 Mio.)



Durchschnittliche Darlehenshöhe in CHF



Zürich mit 25 Darlehen (4,4 Millionen Franken) und Nordwestschweiz mit 23 Darlehen in der Höhe von 5,8 Millionen Franken. Damit werden über 86 Prozent des ausgeliehenen Darlehensbestandes von diesen fünf Regionalverbänden beansprucht.

Breite Diversifikation im Darlehensportfolio

Die 193 verwalteten Darlehen verteilen sich auf 128 Darlehensnehmerinnen. Das macht im Durchschnitt 1,5 Darlehen pro Mitglied. Der durchschnittliche Darlehensbetrag beläuft sich auf 207'946 Franken (Vorjahr 214'995 Franken). Per Ende 2024 betrug der Saldo des grössten Darlehens 1,11 Millionen Franken und derjenige des kleinsten Darlehens 5'510 Franken. Die höchste Darlehenssumme pro Darlehensnehmerin – aufgeteilt auf vier Darlehen – liegt bei 2'379'310 Franken, was 5,9 Prozent des gesamten Darlehensbestands beziehungsweise 4,7 Prozent des Stiftungsvermögens ausmacht. Die zweithöchste Darlehenssumme pro Mitglied folgt mit 2'303'620 Franken, ist aber aufgeteilt auf 16 Darlehen beziehungsweise Liegenschaften. Beide Darlehensnehmerinnen haben vom unabhängigen Treuhänderunternehmen, das die jährlichen Ratings vornimmt, das Rating «gut» zugesprochen erhalten. 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.

Anmerkung: Für das interne Risikomanagement werden alle gemeinnützigen Wohnbauträger, die von einem Darlehen des Solidaritätsfonds profitieren, einer jährlichen Risikobeurteilung unterzogen. Eine externe, unabhängige Revisionsgesellschaft prüft und bewertet die Darlehensnehmer anhand der Informationen aus der Jahresrechnung und vergibt ein individuelles Rating von 1 (sehr gut) bis 4 (Sanierungsfall). Von den 113 geprüften Wohnbauträgern weisen 73 das Rating 1 oder Rating 2 (gut) auf. 40 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 das schlechteste Rating 4. Die Amortisations- und Zinszahlrechnungen wurden durch alle Darlehensnehmerinnen fristgerecht bezahlt.

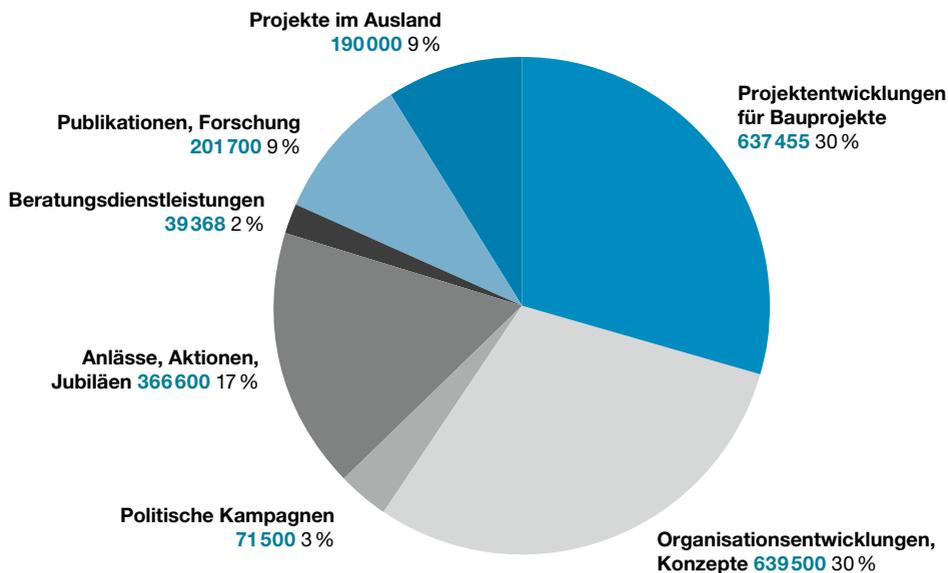
BETRÄGE À FONDS PERDU AN VERSCHIEDENE PROJEKTE

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 2,1 Millionen Franken à fonds perdu vergeben. Davon gingen je 30 Prozent an die Entwicklung von Konzepten und Organisationen sowie an Bauprojekte, wie zum Beispiel Machbarkeitsstudien und Projektentwicklungskosten. Anlässe und Jubiläen wurden mit 17 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 2 146 123



Im Berichtsjahr standen 129 677 Franken aus dem Nettozinsertrag und 104 068 Franken aus dem Spezialfonds zur Verfügung (total 233 745 Franken). Es wurden sechs Gesuche für Beträge à fonds perdu in einer Gesamthöhe von rund 111 000 Franken eingereicht. Alle Gesuche konnten bewilligt werden. Der aus dem Nettozinsertrag nicht vergebene Betrag von 18 677 Franken wird dem Spezialfonds zugeschlagen und kann im Folgejahr verwendet werden. Im Folgenden werden die unterstützten Projekte kurz vorgestellt.

IG Bostude nimmt an Arealentwicklung in der Stadt Thun teil

Die IG Bostude ist ein Zusammenschluss von sechs Genossenschaften und drei gemeinnützigen Institutionen aus Thun und Umgebung. Die IG bewirbt sich für die Entwicklung des Areals Bostudenzeig in Thun, auf dem bis zu 330 gemeinnützige Wohnungen entstehen könnten. Das Bewerbungsverfahren für das Areal umfasst mehrere Schritte (Interessenbekundung, Konzeptentwicklung und Konzepteingabe, Verhandlungen, Aufbau einer Infrastrukturgesellschaft), wobei die IG Bostude in Konkurrenz zu professionellen Entwicklern steht. Um die Anforderungen der Stadt Thun zu erfüllen und gleichzeitig mit der grossen Konkurrenz mithalten zu können, ist die IG Bostude für die Erstellung eines überzeugenden Konzepts auf zusätzliche finanzielle Mittel angewiesen.

[Der Solidaritätsfonds unterstützt die IG Bostude mit einem A-fonds-perdu-Betrag von 30 000 Franken.](#)

Das Andere Wohnen in Zollikofen plant ein Gartenprojekt für Menschen 50plus

Die Wohnbaugenossenschaft Das Andere Wohnen wurde von Menschen im Alter von 50 Jahren und mehr in Zollikofen gegründet. Sie will der Vereinsa-

mung im Alter entgegenwirken. Die Genossenschaft ist daran, zwei Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise mit 17 altersgerechten Wohnungen sowie Gemeinschaftsräumen im Minergie-Standard zu realisieren. Die Gestaltung des Aussenraums und des Gartens spielt dabei eine grosse Bedeutung und orientiert sich an den Bedürfnissen älterer Menschen.

[Im Rahmen der Unterstützungskategorie Projektentwicklung unterstützt der Solidaritätsfonds die Genossenschaft mit einem A-fonds-perdu-Betrag von 3 000 Franken.](#)

FAB-A in Biel/Bienne realisiert Vorprojektstudie für die Arealentwicklung Emilja

Die Genossenschaft FAB-A, gegründet 2010, erstellte vor knapp 15 Jahren auf einem Grundstück am Fabrikgässli in Biel zwanzig Wohnungen für 55 Personen. Das entspricht einem Flächenverbrauch von unter dreissig Quadratmetern pro Person. Die FAB-A hat in der Stadt Biel/Bienne mit ihrem partizipativen und ökologischen Ansatz Pionierarbeit geleistet und gezeigt, dass autofreie Siedlungen möglich sind. Bereits bei der Gründung der Genossenschaft war klar, dass sich die FAB-A weiterentwickeln will. In der attraktiven Siedlung gibt es nur selten einen Wohnungswechsel, weshalb neue Genossenschaftsmitglieder kaum Chancen auf eine Wohnung haben. Darum will die FAB-A wachsen und hat sich seit ihrer Gründung bereits bei diversen Projekten engagiert. Nun scheint sich eine Projektidee zu konkretisieren.

Eine private Immobilieneigentümerin, die zwei Parzellen hinter dem Stadthaus am Zentralplatz besitzt, kontaktiert im Frühjahr 2024 die FAB-A. Auf diesem Areal möchte die Besitzerin eine selbstverwaltete Wohnsiedlung ermöglichen. Sie erwägt, der Genossenschaft FAB-A ein Baurecht einzuräumen und ihr die bestehenden Liegenschaften zu überlassen.

Beide Parteien haben das Ziel, auf dem Areal eine ökologisch und sozial nachhaltige, innovative und autofreie Siedlung zu realisieren. In einem partizipativen Prozess will die Genossenschaft die Grundlagen für eine Machbarkeitsstudie erarbeiten.

Der Solidaritätsfonds unterstützt die aktive FAB-A bei ihren Wachstumsplänen und beteiligt sich an den Studienkosten mit einem Betrag à fonds perdu von 18000 Franken.

Coopérative d'habitation des Moulins führt eine Machbarkeitsstudie für ein Mehrgenerationenprojekt in Saillon durch

Das Wallis ist einer der Kantone, in denen es noch keine Wohnraumförderung für gemeinnützige Genossenschaften gibt. Das Modell der Wohnbaugenossenschaft ist noch weitgehend unbekannt.

Überzeugt von den Vorteilen dieses Modells und der Notwendigkeit, den Randregionen eine Alternative zum Privateigentum zu bieten, arbeitet die Wohnbaugenossenschaft Les Moulins seit mehr als zwei Jahren daran, dieses Modell im Unterwallis bekannt zu machen. Sie plant, ein Wohnbauprojekt mit elf Wohnungen auf einer 4000 Quadratmeter grossen Parzelle in Saillon zu realisieren. Dabei liegt der Schwerpunkt auf einem möglichst geringen Ressourcenverbrauch, einer optimalen Ausnützung der Parzelle und der Erstellung von sozial nachhaltigen Strukturen für das Mehrgenerationenprojekt. Damit leistet die Genossenschaft Pionierarbeit für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Unterwallis.

Der Solidaritätsfonds unterstützt deshalb die Genossenschaft bei der Finanzierung der Machbarkeitsstudie mit einem A-fonds-perdu-Betrag von 30000 Franken.



Coopérative d'habitation des Moulins, Saillon

Erarbeitung von Datengrundlagen zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz

Peter Schmid schrieb 2004 eine Masterarbeit zur Entwicklung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Grundlage waren eine Auswertung der Volkszählung aus dem Jahr 2000 sowie eine Befragung der Schweizer Wohnbaugenossenschaften über Geschichte, Finanzierung, Organisation und Herausforderungen der Branche. Seither sind zwar verschiedene Master- und andere Forschungsarbeiten erschienen, dabei wurden jedoch nur Teilerkenntnisse, nicht aber eine gesamtgesellschaftliche Sicht über die Weiterentwicklung der Branche in den letzten zwanzig Jahren gewonnen. Diese Wissenslücke will Peter Schmid nun schliessen. Dabei will er einerseits die Befragung von 2004 aller gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften wiederholen und andererseits auch weitere Daten über die Entwicklung der gemeinnützigen Wohnbauträger gewinnen.

Dazu dienen die neuen, Ende 2024 erschienenen Daten vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und dem Bundesamt für Statistik (BFS) über die quantitative Entwicklung der Wohnbaugenossenschaften, die ein Gesamtbild ermöglichen. In einem ersten Teil wird die Befragung der Genossenschaften durch das Institut für Verbands- und Genossenschaftsmanagement (VMI) der Universität Freiburg mit Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz durchgeführt. Alle gewonnenen Informationen sollen im Jahr 2025 für eine Publikation über den gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt werden.

Auch der Stiftungsrat des Solidaritätsfonds findet es wichtig, Erkenntnisse und Wissen über das Wachstum unserer Branche zu gewinnen und gewährte für die Erhebung der Datengrundlagen eine Unterstützung von 10000 Franken.

Genossenschaft Lantsch/Lenz plant zweiten Neubau in der Region Lenzerheide

Um preisgünstige Wohnungen für Einheimische in der Tourismusregion Lenzerheide anbieten zu können, wurde im Jahr 2010 die Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz gegründet. Im April 2015 erfolgte der Spatenstich für das erste Wohnbauprojekt mit acht Wohnungen. Das Land stellte die politische Gemeinde im Baurecht zur Verfügung. Die Genossenschaft konnte sich gut entwickeln und ist nun bereit, ihr zweites Projekt in der Gemeinde zu planen. Bereits im Jahr 2022 hat die politische Gemeinde mit grossem Mehr entschieden, eine weitere Bauparzelle der Genossenschaft im Baurecht abzutreten. Wiederum werden günstige Konditionen gewährt. Da zur gleichen Zeit die Ortsplanung in Diskussion war, entschied der Vorstand, diese Zonenplanrevision abzuwarten. Im Januar 2024 wurde die Teilrevision von der Bündner Regierung bewilligt. Dies war der Startschuss für die Planung des neuen Mehrgenerationenprojekts und es wurde eine Vorstudie mit diversen Varianten erstellt. Nachdem die Genossenschaft und die Gemeinde sich auf eine Variante festgelegt haben, folgt nun die Ausarbeitung, was für die noch junge, kleine Genossenschaft eine finanzielle Herausforderung ist.

Der Solidaritätsfonds gewährt einen Betrag von 20000 Franken an die Projektierungskosten.

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. Seither hat sich das Stiftungsvermögen mehr als verzweihundertfach! Am Ende des Geschäftsjahres 2014 lag das Stiftungsvermögen erstmals bei über 40 Millionen Franken. Per Ende des Rechnungsjahres 2024 beläuft sich das Eigenkapital der Stiftung erstmals auf über 50 Millionen Franken und wuchs im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 Prozentpunkte.

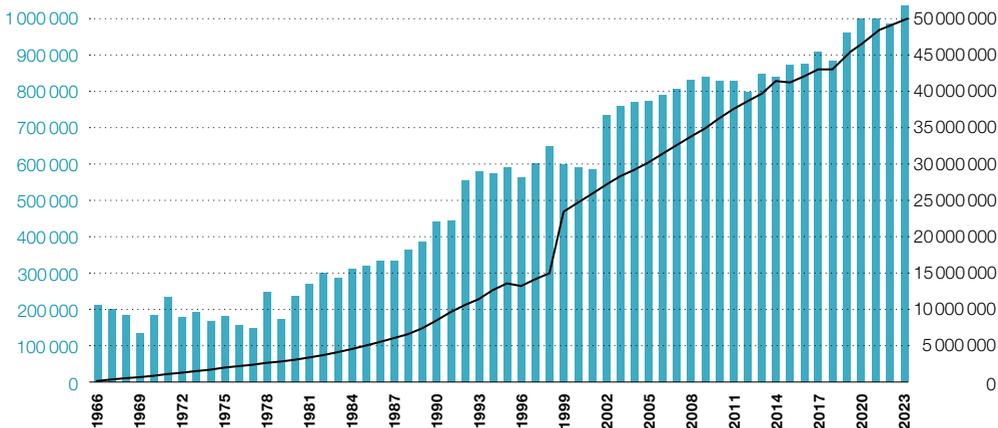
Spenden der Mitglieder

Erfreulicherweise überweist jedes Jahr eine grosse Zahl unserer Mitglieder einen freiwilligen Beitrag. Auch dieses Jahr durfte die Stiftung wieder über einen neuen Spendenrekord von 1 099 346 Franken berichten. Es wurden 37 233 Franken mehr als im Vorjahr einbezahlt. Im Berichtsjahr spendeten 56 Prozent der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Im Vorjahr waren es 61 Prozent,

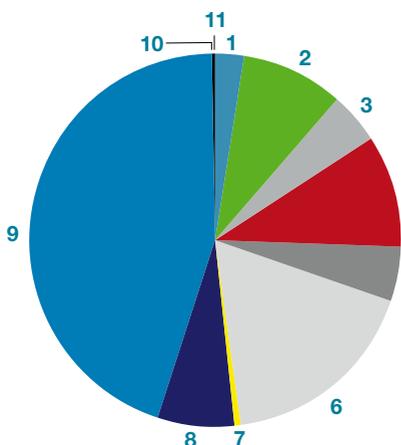
also fast zwei Drittel aller Mitglieder. Die Abnahme erklärt sich damit, dass die Anzahl an Einzahlungen von 776 auf 726 zurückging und gleichzeitig die Anzahl Mitglieder um 18 zunahm. Das bedeutet, dass die Anzahl der Verbandsmitglieder stärker ansteigt als die Anzahl der spendenden Mitglieder, die im Jahr 2024 leider sogar abnahm. Die Zunahme an Mitgliedern hat nicht unbedingt einen Einfluss auf die Anzahl an Einzahlungen, da die meisten Neumitglieder noch über keine Wohnungen verfügen und deshalb auch nicht spenden. Seit der Gründung erhielt der Solidaritätsfonds Einzahlungen von insgesamt knapp 32,6 Millionen Franken!

Die durchschnittlich einbezahlte Spende beträgt 1 514 Franken und nahm um 145 Franken pro Zahlung zu. Das heisst, dass zwar weniger Einzahlungen verbucht werden konnten, dafür pro Einzahlung frankenmässig mehr gespendet wurde. Dieser Umstand führte erfreulicherweise zum neuen Spendenrekord. Ebenfalls stieg der einbezahlte Betrag pro Wohnung der Spender-Mitglieder um 16 Rappen auf durchschnittlich 8,87 Franken. Wird das Total der Spenden

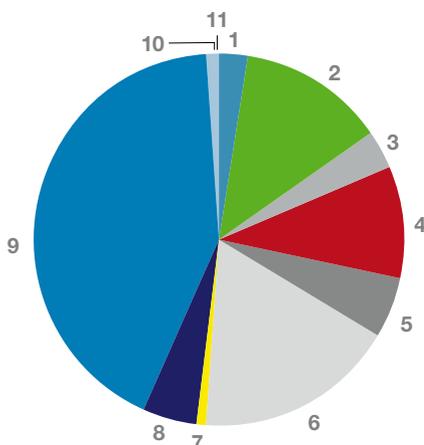
Freiwillige Beiträge durch Mitglieder (in CHF)



Spenden 2024 nach Regionen in CHF



Anzahl Wohnungen der Mitglieder 2024



Regionalverband					
1	28 510	2,6%	Aargau	2,6%	4 502
2	98 990	9,0%	Bern-Solothurn	12,7%	22 157
3	48 480	4,4%	Zentralschweiz	3,5%	6 040
4	106 775	9,7%	Nordwestschweiz	9,6%	16 686
5	52 310	4,8%	Ostschweiz	5,4%	9 352
6	193 105	17,6%	Westschweiz	17,5%	30 464
7	3 980	0,4%	Schaffhausen	1,0%	1 728
8	74 340	6,8%	Winterthur	4,7%	8 106
9	490 986	44,7%	Zürich	42,3%	73 698
10	1 470	0,1%	Tessin	0,9%	1 525
11	400	0,0%	Förder- u. Nichtmitglieder	0,0%	0
	1 099 346	100,0%	Total	100,0%	174 258

deneinnahmen durch das Total der Wohnungen aller Mitglieder geteilt, so entspricht das 6,31 Franken pro Wohnung (Vorjahr 6,19 Franken), also 12 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

Erfreulich bleibt auch, dass wie im Vorjahr 71 Prozent der Wohnungen unserer Mitglieder die Solidarität zwischen den Wohnbaugenossenschaften fördern. Lange Zeit war dies nur im Verhältnis von zwei Dritteln der Wohnungen der Fall. Im letzten Jahr haben Mitglieder mit insgesamt 123 906 Wohnungen einen freiwilligen Beitrag geleistet. Die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz verfügen zusammen über 174 258 Wohnungen. Der Vorstandsvorstand empfiehlt einen freiwilligen Beitrag von zehn Franken pro Wohnung und Jahr. Daraus ergibt sich ein theoretisches Spendentotal von gut 1,7 Millionen Franken für den Solidaritätsfonds. Dieses ambitionöse Ziel wird zu 63 Prozent erreicht. Bis jedes Mitglied den empfohlenen Jahresbeitrag pro Wohnung leistet, besteht also weiterhin ein beträchtliches Potenzial bei den Einzahlungen der freiwilligen Beiträge.

In Zeiten der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase sind die Spendeneinnahmen für das Wachstum der Stiftung äusserst wichtig. Während im Jahr 2003 diese Einnahmen 54 Prozent und der Zinsertrag aus den Darlehen und Guthaben 46 Prozent

des Totalertrags ausmachten (und dies bei einem viel tieferen Darlehensbestand), ist heute das Verhältnis dieser Erträge 70 zu 30 Prozent. Im Jahr 2003 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 seit mehreren Jahren kein Zins mehr bezahlt wurde. Bei dem Vergleich darf auch nicht vergessen werden, dass heute mehr Wohnbauträger für Darlehen in den Fonds einzahlen, da der Verband mehr Mitglieder zählt als noch vor 20 Jahren. Dank dem Wachstum unserer Mitglieder wächst unser Fonds weiter.

RECHNUNG 2024: VERBESSERUNG DES JAHRESERGEBNISSES AUFGRUND HÖHERER ERTRÄGE UND WEGFALL VON AUSSERORDENTLICHEM AUFWAND

Trotz höherer Verwaltungskosten steigt das Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr um beträchtliche 11 Prozentpunkte. Zu verdanken ist dieses Ergebnis insbesondere den höheren Zinseinnahmen und freiwilligen Beiträgen der Mitglieder. Der Ertragsüberschuss von knapp 1,1 Millionen Franken fließt ins Zuwachskapital und stärkt das Eigenkapital der Stiftung.

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 die Erfolgsrechnung einfließen. Die Kosten für die Prüfung der Darlehensanträge wurden jedoch in den Vorjahren der Erfolgsrechnung belastet.

Insgesamt erhöhte sich das Total der Erträge um 5 Prozentpunkte beziehungsweise 72574 Franken und betrug Ende 2024 1579806 Franken. Der Zinsertrag aus Darlehen stieg im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Zunahme des Darlehensbestands. Auch der Zinsertrag aus Guthaben erhöhte sich aufgrund der etwas höheren Zinssätze für die Einlagen des Fonds bei Depositenkassen. Wie bereits im Bericht erläutert, hat die Spendentätigkeit der Verbandsmitglieder weiter zugenommen und es konnte der Rekordbetrag von 1099346 Franken verbucht werden. Details zur Spendenaktivität unserer Mitglieder werden im Kapitel «Spenden der Mitglieder» erläutert.

Das Total der Aufwendungen nahm insgesamt um 7 Prozentpunkte zu und betrug per Ende 2024 336766 Franken. Der Anstieg bei den Verwaltungskosten um 8 Prozentpunkte ist auf die höhere Anzahl verwalteter Darlehen und der im Stiftungsrat behandelten Darlehensgesuche zurückzuführen. Weil sich die Prüfungskosten bei der Eidgenössischen Stiftungsaufsicht erhöhten, stiegen die Revisionskosten ebenfalls um 8 Prozentpunkte.

Auch 2024 waren erneut weder Zinsverluste zu verzeichnen, noch mussten Darlehen abgeschrieben werden. Im Vorjahr entschied der Stiftungsrat, die Rückstellungen für Zins- und Darlehensverluste zu erhöhen. Dies nicht etwa aufgrund einer Abnahme der Bonität der Darlehensnehmer, sondern allein deshalb, weil sich der Darlehensbestand seit der letzten Festlegung dieser Rückstellungen im Jahr 2009 stark erhöht hat. Die Bildung der Rückstellung belastete die Erfolgsrechnung des Vorjahrs und fiel in diesem Berichtsjahr weg.

Dem Stiftungsrat stand im Rahmen der Statuten ein Betrag von 233745 Franken zur Verfügung, der in Form von A-fonds-perdu-Beträgen zur Unterstützung von diversen Projekten vergeben werden konnte. Dieser Betrag setzte sich zusammen aus dem Nettozinsertrag des Vorjahres in Höhe von 129677 Franken und 104068 Franken aus dem Spezialfonds. Im Rechnungsjahr wurde der Unterstützungsbetrag aus dem Nettozinsertrag nicht ausgeschöpft und somit musste dem Spezialfonds auch nichts entnommen werden. Mit insgesamt 111000 Franken wurden sechs Projekte unterstützt, die weiter vorne im Bericht beschrieben werden. Somit konnten 18677 Franken dem Spezialfonds zugeführt werden.

Im Vergleich zum Vorjahr nahm das Jahresergebnis insgesamt um 11 Prozentpunkte zu und betrug für das Rechnungsjahr 1 113 363 Franken. Dieser Gewinn wird dem Zuwachskapital in der Bilanz zugeschlagen und stärkt die Stiftung weiter. Somit wächst das Stiftungsvermögen um 2 Prozentpunkte auf rund 50,7 Millionen Franken.

Die flüssigen Mittel nahmen im Berichtsjahr weiter ab, und zwar um knapp 1,1 Millionen Franken. Sie betragen am Jahresende rund 11,8 Millionen Franken. Der Nettoabfluss der Liquidität aus der Darlehenstätigkeit von gut 2 Millionen Franken ist bedeutend. Er ist das Resultat der hohen Anzahl ausbezahlter Darlehen in einer Gesamthöhe von 5 Millionen Franken, während jährliche Rückzahlungen von laufenden Darlehen in der Höhe von gut 2,9 Millionen Franken in die Stiftung zurückflossen.

12 bereits bewilligte Darlehen in Höhe von knapp 2 985 000 Franken gelangen erst im Jahr 2025 oder später zur Auszahlung.

Von den 11,8 Millionen Franken an liquiden Mitteln sind knapp 3,0 Millionen Franken (25 Prozent) für die Auszahlung der 12 bereits bewilligten, aber noch nicht ausbezahlten Darlehen reserviert. Zudem sind ein Betrag von 1,06 Millionen Franken für den Spezialfonds und knapp 144 000 Franken für Unterstützungen à fonds perdu zurückgestellt. Weiter wurde der Stiftung Solinvest ein Rahmenkredit in Höhe von 2 Millionen Franken für Überbrückungsbeteiligungen an gemeinnützigen Wohnbauträgern gewährt. Dieser Rahmenkredit wird höchstwahrscheinlich im Jahr 2025 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 2,9 Millionen Franken, können die verbleibenden liquiden Mittel von rund 6,0 Millionen Franken für die Darlehensgewährung im Jahr 2025 eingesetzt werden. Im Vergleich zum Vorjahr hat der für die Darlehensvergabe reservierte Betrag um rund 400 000 Franken abgenommen.

Zur Verfügung stehende finanzielle Mittel im Jahresvergleich in CHF

	2024	2023
Flüssige Mittel am 01.01.	2 856 718	14 141 017
Flüssige Mittel am 31.12.	11 791 055	12 856 718
<i>Veränderung in CHF</i>	<i>-1 065 663</i>	<i>-1 284 299</i>
<i>Veränderung in %</i>	<i>-8.29%</i>	<i>-9.08%</i>
Bewilligte noch nicht ausbezahlte Darlehen	-2 985 000	-3 560 000
<i>in % v. fl. Mittel per 31.12.</i>	<i>-25.32%</i>	<i>-27.69%</i>
Zwischentotal I	8 806 055	9 296 718
<i>Veränderung in CHF</i>	<i>-490 663</i>	<i>-34 299</i>
<i>Veränderung in %</i>	<i>-5.3%</i>	<i>-0.4%</i>
Für Spezialfonds reserviert	-1 059 360	-1 040 683
Für Vergabe à fonds perdu reserviert	-143 694	-129 677
Solinvest–Rahmenkredit	-2 000 000	-2 000 000
Zwischentotal II	5 603 001	6 126 358
<i>Veränderung in CHF</i>	<i>-523 357</i>	<i>36 024</i>
<i>Veränderung in %</i>	<i>-8.5%</i>	<i>0.6%</i>
Liquiditätsreserve (5% vom Stiftungsvermögen)	-2 526 951	-2 471 283
Zwischentotal III	3 076 050	3 655 075
<i>Veränderung in CHF</i>	<i>-579 025</i>	<i>-60 683</i>
<i>Veränderung in %</i>	<i>-15.8%</i>	<i>-1.6%</i>
Jährliche vertragliche Amortisationen des Folgejahrs	2 916 504	2 707 784
Für neue Darlehen zur Verfügung stehende Liquidität	5 992 554	6 362 859
<i>Veränderung in CHF</i>	<i>-370 305</i>	<i>-31 923</i>
<i>Veränderung in %</i>	<i>-5.8%</i>	<i>-0.5%</i>

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 31.12.2024 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 dem schweizerischen Gesetz und Statuten entspricht.

Bern, 3. Februar 2025

Dialog Treuhand AG



Beat Zürcher

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

BILANZ

in CHF

	Anhang	31.12.24	31.12.23	Veränderung
Aktiven				
Flüssige Mittel		11 791 055	12 856 718	-8 %
Forderungen aus Darlehensverträgen		84 993	82 794	3 %
Delkredere		-10 000	-10 000	0 %
Übrige Forderungen		0	10 624	n.a.
Eidg. Verrechnungssteuer		58 618	27 007	117 %
Total Umlaufvermögen		11 924 666	12 967 143	-8 %
Anteilscheine		2 500	2 500	0 %
Darlehenskasse langfristig		0	0	n.a.
Darlehensbestand		40 133 672	38 054 046	5 %
Delkredere Rückstellung		-400 000	-400 000	0 %
Total Anlagevermögen		39 736 172	37 656 546	6 %
Total Aktiven		51 660 838	50 623 689	2 %
Passiven				
Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden		7 854	345	n.a.
Passive Rechnungsabgrenzung		54 600	157 000	-65 %
Total kurzfristiges Fremdkapital		62 454	157 345	-60 %
Spezialfonds	4	1 059 360	1 040 683	2 %
Total langfristiges Fremdkapital		1 059 360	1 040 683	2 %
Total Fremdkapital		1 121 814	1 198 028	-6 %
Stiftungskapital		24 686 729	24 686 729	0 %
Zuwachskapital	7	24 738 932	23 740 094	4 %
Jahresergebnis		1 113 363	998 838	11 %
Stiftungsvermögen Ende Jahr (Eigenkapital)		50 539 024	49 425 661	2 %
Total Passiven		51 660 838	50 623 689	2 %

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

	Anhang	2024	2023	Verändg. Vorjahr	2024 Budget
Ertrag					
Zinsertrag aus Darlehen		390 143	367 957	6 %	379 000
Zinsertrag aus Guthaben		90 317	77 162	17 %	45 000
Freiwillige Beiträge		1 099 346	1 062 113	4 %	960 000
Total Erträge		1 579 806	1 507 232	5 %	1 384 000
Aufwand					
Entschädigung Stiftungsrat		13 430	13 241	1 %	13 500
Verwaltungskosten		288 557	266 600	8 %	265 000
Fundraising		11 299	10 442	8 %	11 400
Revisionskosten		7 035	6 492	8 %	5 000
Diverse Kosten		16 445	16 267	1 %	20 000
Erhöhung Delkredere		0	2 400	n.a.	0
Abschreibung von Darlehen		0	0	n.a.	0
Total Aufwand		336 766	315 442	7 %	314 900
Ergebnis vor Nebenleistungen		1 243 040	1 191 790	4 %	1 069 100
Beiträge an diverse Projekte Inland	5	111 000	200 000	-45 %	93 280
Beiträge an diverse Projekte Ausland	5	0	0	n.a.	23 320
Entnahme/Einlage Spezialfonds	4	18 677	-115 048	n.a.	0
Ergebnis Nebenleistungen		129 677	84 952	53 %	116 600
Ergebnis vor a.o. Erfolg		1 113 363	1 106 838	1 %	952 500
Ausserordentliche Ertrag	6	0	20 000	n.a.	0
Ausserordentliche Aufwand	6	0	-128 000	n.a.	0
Ausserordentlicher Erfolg		0	-108 000	n.a.	0
Jahresergebnis		1 113 363	998 838	11 %	952 500

GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF

	2024	2023
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1 113 363	998 838
Veränderung Forderungen	-2 199	-43 152
Differenzen aus restlichen Bilanzpositionen (Aktiven)	-20 987	-17 196
Veränderung Verpflichtungen	7 509	-148 750
Veränderung Spezialfonds	18 677	-115 048
Ausserordentlicher Erfolg	0	128 000
Veränderung aus restlichen Bilanzpositionen (Passiven)	-102 400	137 000
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (Cashflow)	1 013 963	939 692
Darlehentätigkeit		
Auszahlungen von neuen Darlehen	-5 010 000	-6 210 000
Rückzahlungen von Darlehen (Amortisationen)	2 930 374	2 821 009
Geldfluss aus Darlehentätigkeit	-2 079 626	-3 388 991
Finanzanlagen		
Ein- /Auszahlung Darlehenskasse langfristig	0	1 165 000
Veränderung flüssige Mittel	-1 065 663	-1 284 299
Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 01.01.	12 856 718	14 141 017
Flüssige Mittel am 31.12.	11 791 055	12 856 718
Veränderung flüssige Mittel	-1 065 663	-1 284 299

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2024

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, die 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	Andreas Herbster, Oberwil
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 erfolgten 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 1 128 789 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 geäuft werden. Anfang 2015 wurde der obige Betrag dem Zuwachskapital entnommen und dem Spezialfonds zugewiesen. Im Rechnungsjahr wurden gem. Art. 2.4 Abs. 2 18677 Franken dem

Spezialfonds zugewiesen. Per Ende 2024 beträgt der Spezialfonds 1 059 360 Franken. Aufgrund der vorliegenden Bilanz 2024 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 1 059 360 Franken à fonds perdu für diverse Projekte im Inland verwendet werden.

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

Aufgrund der vorliegenden Erfolgsrechnung 2024 darf im Sinne der ab 1. Januar 2015 gültigen Statuten gemäss Art. 2.3.2 Abs. 1 der Betrag von 143 694 Franken im Kalenderjahr 2025 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 28 739 Franken für Projekte in Schwellen- und Entwicklungsländern verwendet werden.

Mit dem aus der Erfolgsrechnung stammenden Betrag von 143 694 Franken und dem aus dem Spezialfonds stammenden Betrag von 1 059 360 Franken darf der Stiftungsrat im Kalenderjahr 2025 maximal 249 630 Franken in Form von Beiträgen à fonds perdu für diverse Projekte gewähren.

6. Ausserordentlicher Erfolg

Beim ausserordentlichen Ertrag von 20 000 Franken handelt es sich um einen Betrag à fonds perdu, der im Jahr 2023 nicht bezogen wurde. Im Jahr 2023 wurden die Wertberichtigungen für die Darlehen um 128 000 Franken erhöht.

ORGANE UND MITWIRKENDE

Stiftungsrat im Jahr 2024

Präsident

Andreas Herbster, Regionalverband
Nordwestschweiz

Mitglieder

Tilman Rösler (Vizepräsident),
Regionalverband Bern-Solothurn,
Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Iris Vollenweider, Regionalverband Zürich

Muriel Thalmann, Regionalverband Westschweiz,
Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Andreas Siegenthaler, Regionalverband
Winterthur

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

Geschäftsbericht

Redaktion: Kathrin Schriber
Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Übersetzung: Pierre Prince, Tradulex

Korrektorat Deutsch: Liza Papazoglou,
Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Korrektorat Französisch: Patrick Cléménçon,
Zeitschrift habitation

Gestaltung: Partner & Partner AG, Winterthur

Fotos: zur Verfügung gestellt

Druck: Käser Druck AG, Stallikon-Zürich

Fondsverwaltung

Kathrin Schriber:

Geschäftsführung der Stiftung,
Beisitz im Stiftungsrat

Asella Keiser:

Darlehensbearbeitung, Protokoll

Christian Kohler:

Darlehensbearbeitung, Protokoll

Gian-Marco Huber:

Buchhaltung

Christine Gruber:

Administration

Revisionsstelle

Dialog Treuhand AG, Bern

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

