



wohnbau^{genossenschaften} schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
Stiftung Solidaritätsfonds

GESCHÄFTSBERICHT 2025



Der Solidaritätsfonds 2025 in Zahlen

Spendeneinnahmen durch Mitglieder:

CHF 1 094 239.-

Anzahl neu gewährte Darlehen:

13 im Gesamtbetrag von **CHF 4 970 000.-**

Anzahl verwaltete Darlehen:

202

Darlehensbestand (per 31.12.2025):

CHF 40 264 318.-

Stiftungsvermögen (per 31.12.2025):

CHF 51 645 718.-

Anzahl bewilligte Beträge à fonds perdu:

8 im Gesamtbetrag von **CHF 142 000.-**

Der Stiftungsrat des Solidaritätsfonds traf sich zu **4** ordentlichen Sitzungen und 1 Stiftungstagung.

VORWORT DES PRÄSIDENTEN



Liebe Leserinnen und Leser

Die Solidarität lebt. Auch wenn die Spendeneinnahmen des Solidaritätsfonds Ende 2025 nicht ganz das Rekordniveau des Vorjahres erreichten, kam erneut mehr als eine Million Schweizer Franken zusammen – eine Million zusätzlich von Genossenschaften für Genossenschaften.

Die Liquidität hat etwas abgenommen. In unserem Fall bedeutet das jedoch Positives: Mehr Darlehen sind im Umlauf und tragen dazu bei, zusätzlichen gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen – auf dem Land, in der Stadt, im Berggebiet und in nahezu allen Regionen der Schweiz. Es entstehen mehr Wohnungen dank Liegenschaftskäufen und Neubauten sowie bessere Wohnqualität durch Sanierungen. Alle im letzten Jahr unterstützten Projekte sind in unserem Geschäftsbericht beschrieben. Lassen Sie sich inspirieren!

Über 200 Darlehen unterstützen Projekte, die ohne den Solidaritätsfonds womöglich nicht realisiert worden wären. Der Fonds ermöglicht zudem Vorhaben und Geschäftsmodelle, die nicht in ein Nullachtfünfehn-Schema passen, und fördert damit gezielt Innovationen im Wohnungsbau. Auch die Beträge à fonds perdu helfen, den gemeinnützigen Wohnungsbau weiterzuentwickeln.

Im vergangenen Jahr haben sich die drei Stiftungen Solidaritätsfonds, Solinvest und Soliterra von Wohnbaugenossenschaften Schweiz intensiv mit der Zukunft ihrer Stiftungstätigkeiten befasst, um mögliche Synergien zu prüfen. Ziel ist es, die Wirkung zugunsten von mehr gemeinnützigem Wohnungsbau zu verstärken.

Wie immer möchte ich darauf hinweisen, dass unser Spendenpotenzial noch nicht ausgeschöpft ist. Erlauben Sie mir einen Traum: Würde jeder Haushalt in den Häusern und Siedlungen unserer Mitglieder monatlich einen Franken spenden, ergäbe dies zwei Millionen Franken pro Jahr. Wir bleiben dran.

Unser besonderer Dank gilt allen Spenderinnen und Spendern – denn ohne Solidaritätsbeitrag gibt es keine Solidarität. Ebenso danke ich meinen Kolleginnen und Kollegen im Stiftungsrat. Alle drei Jahre werden dessen Mitglieder neu gewählt. An der Delegiertenversammlung im Juni 2026 ist es wieder so weit. Iris Vollenweider und Tilman Rösler, beide seit 2013 im Stiftungsrat tätig, stellen sich nicht mehr zur Wiederwahl. Wir werden ihre wertvolle Arbeit, ihr langjähriges Engagement und ihre stets konstruktive Art sehr vermissen und danken ihnen schon heute herzlich für ihren grossen Einsatz zugunsten des Solidaritätsfonds und des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Zu guter Letzt gilt ein grosser Dank auch dem Fonds-Team des Dachverbands für seine hervorragende Arbeit.

Andreas Herbst
Präsident des Stiftungsrats

DIE VERGABE DER DARLEHEN

Der Stiftungsrat beurteilt die Darlehensanträge, die von der Fondsverwaltung in Zusammenarbeit mit den Wohnbauträgerschaften aufbereitet werden. Die Mittel für die Darlehen stammen aus dem Stiftungsvermögen, das durch Spenden- und Zinseinnahmen Jahr für Jahr wächst. Somit fliessen diese Mittel in Form von verzinslichen und rückzahlbaren Darlehen an unsere Mitglieder zurück, die damit Wohnbauprojekte oder den Kauf von Liegenschaften realisieren. 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 2025

An seinen vier Sitzungen behandelte der Stiftungsrat 15 Darlehensgesuche und gewährte 14 davon. Ein gewährtes Darlehen wurde vom Wohnbauträger letztlich nicht beansprucht. Auf ein Darlehensgesuch

trat der Stiftungsrat nicht ein und gab dem Wohnbauträger die Chance, die Projektunterlagen zu verbessern. Somit betrug das Total des gewährten Darlehensvolumens für die 13 Darlehen 4970000 Franken. Das sind acht Darlehen weniger als im Vorjahr, betragsmässig aber 325000 Franken mehr als 2024. Seit 2006 vergab die Stiftung pro Jahr im Durchschnitt 13 Darlehen in einer Höhe von insgesamt 4,5 Millionen Franken. Somit entspricht 2025 einem Durchschnittsjahr.

Mit den Darlehen unterstützt der Solidaritätsfonds Bau- und Renovationsprojekte sowie Liegenschaftskäufe in verschiedenen Regionen der Schweiz. Je gut 40 Prozent des vergebenen Darlehensvolumens wurden für Neubauten sowie für Liegenschaftskäufe verwendet. 17 Prozent flossen in Renovationsprojekte. Insgesamt profitierten 190 Wohnungen von einer Förderung, das sind 111 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Die gesprochenen Darlehen repräsentieren ein ausgelöstes Bauvolumen von gut 113,8 Millionen Franken.

Übersicht neu gewährter Darlehen im Jahr 2025 nach Darlehenszweck

Darlehenszweck	Anzahl Darlehen	Darlehensbetrag in CHF	in %	Anzahl Wohnungen	Ausgelöstes Bauvolumen in TCHF
Neubau	4	2050000	41 %	110	64930
Renovation	3	820000	17 %	45	28473
Liegenschaftenerwerb	6	2100000	42 %	35	20423
Total	13	4970000	100 %	190	113826

Übersicht neu gewährter Darlehen im Jahr 2025 nach Kantonen

Kanton	Anzahl Darlehen	Anzahl Wohnungen	Darlehenssumme in CHF	in %
St. Gallen	2	14	840000	17 %
Thurgau	1	24	480000	10 %
Bern	3	107	1670000	34 %
Zürich	4	22	1120000	22 %
Freiburg	1	11	220000	4 %
Genf	1	8	400000	8 %
Schaffhausen	1	4	240000	5 %
Total	13	190	4970000	100 %

VORSTELLUNG DER BAUPROJEKTE

Genossenschaft Feuerwehr Viktoria nutzt ehemalige Feuerwehrkaserne in Bern um

2018 schlossen sich der Verein Alte Feuerwehr Viktoria und die Wohnbaugenossenschaft Central zur Genossenschaft Feuerwehr Viktoria zusammen. Ihr Ziel war es, die alte Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse im Berner Breitenrainquartier in eine definitive Nutzung zu überführen. Mit der Stiftung Edith Maryon wurde eine Eigentümerin und Investorin gefunden, die die Mittel bereitstellte, um das Areal von der Stadt Bern im Baurecht zu übernehmen. Die Stiftung hat der Genossenschaft für ihr gemeinnütziges Wohnbauprojekt zwei Parzellen des Areals im Unterbaurecht abgegeben.

Der Saalbau an der Gotthelfstrasse wird in den Innenhof verschoben und danach teilweise umgestaltet. Mit seinem Erhalt können gegen fünfzig Tonnen CO₂ eingespart und Bauabfall vermieden werden. Das Erdgeschoss wird weiterhin gewerblich vermietet, im Obergeschoss sind acht zweistöckige Clustereinheiten sowie eine Gemeinschaftsküche geplant. Am ehemaligen Standort des Saalbaus will die Genossenschaft einen Neubau in Holzbauweise erstellen, der in den drei Obergeschossen Wohnungen und Clusterwohnräume anbietet. Ins Erd- und



**Genossenschaft Feuerwehr Viktoria,
Gotthelfstrasse/Viktoriastrasse, Bern**

Untergeschoss sowie Teile des ersten Stockwerks zieht die Tagesbetreuung Spitalackerschule ein; tagsüber werden rund 150 Kinder und ihre Betreuungspersonen deren Räume nutzen. Die Genossenschaft will ein Zusammenleben in den unterschiedlichsten Konstellationen ermöglichen. Dabei werden wechselnde Bedürfnisse im Lebensverlauf mit flexiblen Lösungen berücksichtigt und zum Beispiel Wohnräume für Familien oder WGs gebaut.

Der Solidaritätsfonds gewährte diesem Pionierprojekt ein Darlehen von 720 000 Franken.

S.I. Pré Fleuri baut Wohnungen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität in Villars-sous-Mont

Die S.I. Pré Fleuri-Villars-sous-Mont SA im Distrikt Greyerz des Kantons Freiburg besteht seit 1972. Sie wurde damals durch die Gemeinde für den Bau eines Mehrfamilienhauses gegründet, da es im Dorf an günstigem Wohnraum mangelte und die Bevölkerung die jungen Leute im Dorf halten wollte. Die Liegenschaft mit Baujahr 1972 verfügt über sechs Wohnungen und wurde von Personen mit niedrigem Einkommen bewohnt. Zwei Wohnungen wurden wegen ihres schlechten Zustands seit 2023 nicht mehr vermietet. Eine Gesamtrenovation lohnte sich nicht mehr. Die S.I. Pré Fleuri entschied sich für einen Ersatzneubau, in dem Menschen mit eingeschränkter Mobilität leben sollen. Es werden acht 2½-Zimmer- und drei 4½-Zimmer-Wohnungen für betreutes Wohnen entstehen.

Der Solidaritätsfonds gewährte für den Neubau ein Darlehen von 220 000 Franken und ergänzte damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.



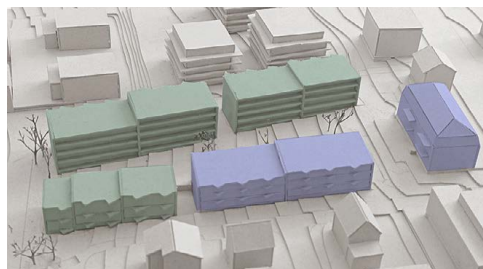
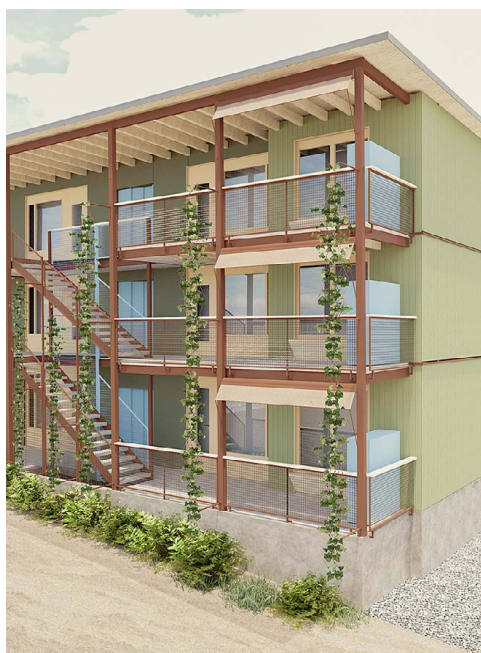
S.I. Pré Fleuri-Villars-sous-Mont SA, Route de l'Intyamon, Villars-sous-Mont

Genossenschaft Ziegelhütte Arbon packt zweite Bauetappe an

2019 lobte die reformierte Kirchgemeinde im thurgauischen Arbon eine Baurechtsparzelle an der Romanshorerstrasse 44 aus. Das Büro Nussbaumer Trüssel Architekten und Gestalter AG erhielt den Zuschlag und gründete daraufhin zusammen mit lokal gut verankerten Personen die Genossenschaft Ziegelhütte Arbon. Diese will auf der Parzelle mit teilweiser Seesicht 75 Wohneinheiten und ein grosses Angebot an Gemeinschaftsräumen realisieren. Die Siedlung wird in zwei Etappen gebaut, da sich ein Teil der Parzelle noch in der Zone für öffentliche Anlagen befindet. Der Bezug der zwei Mehrfamilienhäuser und fünf Reihenhäuser der ersten Etappe ist für den Sommer 2026 geplant. Die zweite Etappe umfasst den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 18 klassischen und Atelierwohnungen sowie den Umbau des ehemaligen Pflegeheims. Dieses soll mit seinem grossen Raumangebot zum neuen Herzen

der Siedlung werden und über Gemeinschafts- und Gewerberäume sowie Wohnungen, Studios und eine Gästewohnung verfügen. Die Neubauten werden im Minergie-P-Standard erstellt, das Pflegeheim wird wärmetechnisch saniert.

Der Solidaritätsfonds gewährte im Jahr 2023 ein Darlehen für die erste Bauetappe. Nun unterstützte er auch die zweite Etappe mit einem Darlehen von 480 000 Franken und ergänzte das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.



Ziegelhütte Arbon, Seemoosstrasse/Romanshorerstrasse, Arbon, Nussbaumer Trüssel Architekten und Gestalter AG



Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte,
Visuals © Reichenbach Architekten ag
Baggenstos Architektur GmbH, Rütli

Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte schafft Wohnraum in Saanen

Saanen ist als beliebter Wohn- und Ferienort für finanzkräftige Personen im Berner Oberland bekannt. Das hat jedoch auch Schattenseiten: Für die lokale Bevölkerung wird die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung immer schwieriger. Mittlerweile herrscht sogar eine Wohnungsknappheit, Mietwohnungen finden sich fast nur noch im Hochpreissegment. Unter der Situation leidet auch das Gewerbe. 2021 erstellten deshalb lokale Gewerbetreibende und Unternehmen zusammen mit der Gemeinde ein Konzept, um bezahlbare Erstwohnungen zu schaffen und der Abwanderung zu begegnen. Im Mai 2024 gründeten sie die Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte. Auf dem gleichnamigen, rund 8000 Quadratmeter grossen Areal entstehen sieben Mehrfamilienhäuser im Chalet-Stil mit zeitgemäsem und einfachem Ausbaustandard. Die insgesamt 63 Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer, im Dachgeschoss erweitert eine Galerie die Wohneinheiten. Zusätzlich stehen eine Einstellhalle für 63 Autos und Aussenparkplätze zur Verfügung. Auf zwei Hausdächern wird eine vollflächige Photovoltaikanlage erstellt. Der Einzug ist per Ende 2028 geplant.

Der Solidaritätsfonds gewährte für den in Sachen Zusammenarbeit von Bevölkerung, Gemeinde und lokalen Unternehmen vorbildlichen Neubau ein Darlehen von 630000 Franken und ergänzt damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.

Durchbruch stockt Liegenschaft an der Tellstrasse in Zürich auf

Die Bau- und Wohnbaugenossenschaft Durchbruch wurde 1995 gegründet und besitzt zwei Liegenschaften in der Stadt Zürich, in denen die Genossenschaftsmitglieder «WG-mässig» zusammenleben. Die Liegenschaft Tellstrasse 19 wird nun hofseitig um eine Etage aufgestockt. Gleichzeitig soll das Dach saniert und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Durch den Umbau entstehen ein neues



Bau- und Wohnbaugenossenschaft Durchbruch, Tellstrasse, Zürich, © ANA Architektur, Tobias Fink, Mitglied der Architekturgenossenschaft C/O



biwog Bieler Wohnbaugenossenschaft, Siedlung Champagne, Biel-Bienne

Schlafzimmer sowie ein zusätzlicher Multifunktionsraum. Auch eine Dachterrasse kann gebaut werden. Zudem werden die bisherigen Wohnungen zu einer einzigen grossen Clusterwohnung mit 13 Zimmern und zwei Küchen zusammengelegt und der bauliche Brandschutz erneuert.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für die Renovation mit Aufstockung von 100'000 Franken.

Biwog renoviert denkmalgeschützte Siedlung Champagne

29 Stadtangestellte gründeten im Jahr 1925 die «Baugenossenschaft des Gemeindepersonals Biel» (heute biwog Bieler Wohnbaugenossenschaft). Ihr Zweck war, gesunde und billige Wohnungen für die Mitglieder zu erstellen. Dabei orientierte sich die Genossenschaft an den Idealen der Berliner Gartensiedlungsbewegung: Alle Häuser sollten gut besonnt und von viel Grünraum umgeben sein, wo die Bewohnenden Gemüse und Früchte für die Selbstversorgung anbauen. Auch nach fast einem Jahrhundert ist die Genossenschaft diesen Grundwerten treu geblieben und bietet Wohnraum für Familien und

Einzelpersonen, Jung und Alt. Ihr Liegenschaftsportfolio ist auf 212 Wohnungen in acht Siedlungen angewachsen.

Bei den denkmalgeschützten Reiheneinfamilienhäusern der Siedlung Champagne wurde eine Sanierung unumgänglich. Dabei werden die Gebäudehülle energetisch teilsaniert, die Dächer erneuert und pro Gebäude um zwei Lukarnen und vier Dachflächenfenster ergänzt, die stirnseitige Fassade und die Kellerdecken gedämmt, alle Fenster ersetzt sowie bestehende Fassaden denkmalpflegerisch saniert und gestrichen. Des Weiteren werden die Gebäude an die Fernwärme angeschlossen, bestehende Gasheizungen entfernt, Schlammsammler für Dachwasser eingebaut und die Kanalisation saniert. Die Sanierung erstreckt sich von Herbst 2025 bis Sommer 2029 über vier Etappen.

Der Solidaritätsfonds gewährte für die Sanierung ein Darlehen von 320'000 Franken und ergänzte damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.



CODHA, Chemin de la Fontaine/Chemin du Pont-de-Ville, Chêne-Bougeries, Renovation, BCR architectes

Codha schafft Wohnraum im denkmal-geschützten Zentrum von Chêne-Bougeries

Die Codha Coopérative de l'habitat associatif wurde 1994 in Genf gegründet. Sie vereint Menschen, die ihr Wohnumfeld basierend auf Teilhabe, Geselligkeit und Solidarität gestalten wollen. Die innovative Genossenschaft ist sehr dynamisch und realisiert ihre Projekte mit aktiver Beteiligung der künftigen Bewohnerschaft. Ebenso am Herzen liegen ihr ein nachhaltiger Bau und Betrieb. Mittlerweile hat die Codha 7 403 Mitglieder und besitzt 834 Wohnungen in 19 Liegenschaften in den Regionen Genf und Lausanne. Derzeit laufen elf Bauprojekte, die langfristig fast 700 zusätzliche Wohnungen schaffen werden.

Die geschützte Zone im Zentrum von Chêne-Bougeries war vierzig Jahre lang Gegenstand eines politischen Streits in Genf: Man war sich uneinig, ob alles abgerissen und grosse Wohnblocks wie in der Nach-

barschaft gebaut werden sollten oder ob man das Kulturerbe schützen und renovieren wollte. Letztlich siegte der Denkmalschutz und der Kanton Genf verabschiedete 2015 einen Bebauungsplan. Nach zahlreichen Verhandlungen mit vielen Projektänderungen, einem Grundstückstausch und weiteren Herausforderungen kann Codha nun endlich ihr Projekt realisieren. Sie erstellt ein Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen und baut vier alte Gebäude mit verschiedenen Wohnungstypen um. Die Gemeinde wird den öffentlichen Raum hinter den Gebäuden von Codha als neuen zentralen Platz gestalten.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für die Renovation und Transformation der bestehenden Gebäude von 400 000 Franken und ergänzt damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.



CODHA, Chemin de la Fontaine/Chemin du Pont-de-Ville, Chêne-Bougeries, Neubau, BCR architectes

WAK Elgg erwirbt zwei Liegenschaften in Elgg

Als in den 1990er-Jahren im historischen Zürcher Landstädtchen Elgg im oberen Eulachtal die Untermühle umgenutzt werden sollte, gründete sich der Verein für Wohnen, Arbeit und Kultur WAK. Nach der erfolgreichen Realisierung des Projekts wurde aus dem Verein im Jahr 2001 die Genossenschaft WAK Elgg und Umgebung mit der Vision, Wohn- und Gewerberaum im Ort zu erhalten und das Zusammenleben zu fördern. Mittlerweile besteht die Genossenschaft aus etwa 225 Mitgliedern und besitzt zwölf Liegenschaften in und um Elgg mit 44 Wohnungen sowie Gewerbe- und Kulturräume.

Die WAK konnte die Liegenschaft an der Kirchgasse 7 in Elgg mit insgesamt sechs Wohnungen, einem Käseladen, einer Gemeinschaftsküche, sechs Parkplätzen und diversen weiteren Gemeinschafts-

räumen und Lagerräumlichkeiten erwerben. Die Liegenschaft war im Jahr 2019 bereits vom ehemaligen Besitzer totalsaniert worden, wobei er die Scheune in neuen Wohnraum umbauen liess.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Liegenschafts Kauf von 360 000 Franken.](#)

Nur wenig später erhielt die WAK die Gelegenheit, eine weitere Liegenschaft in Elgg zu erwerben. Das Gebäude mit vier Wohnungen liegt an der Hintergasse 30 mitten in der Elgger Altstadt, das Baujahr datiert um 1787. Es wurde vom Vorbesitzer fortlaufend unterhalten und umgebaut, die letzten Umbauarbeiten wurden 2007 fertiggestellt.

[Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Liegenschaftenerwerb von 240 000 Franken.](#)



[Genossenschaft Wohnen Arbeiten und Kultur Elgg und Umgebung](#)



Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, Steingrüblistrasse, St. Gallen

Wohnbaugenossenschaft St. Gallen führt Einkaufstour fort

Die 2014 aus einer Fusion entstandenen Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG St. Gallen) will weiterwachsen. Aufgrund von Fusionen oder Liegenschaftskäufen kommen laufend weitere Liegenschaften in ihren Besitz. Mittlerweile zählt die Genossenschaft über 1000 Mitglieder und hat gut 630 Wohnungen. Viele Mitglieder leben nicht in der Genossenschaft, teilen aber deren Werte und finanzieren ihre Projekte mit.

Die Liegenschaft an der Steingrüblistrasse 42 mit vier Wohnungen liegt an bester Lage in der Stadt St. Gallen – und sie grenzt direkt an eine Parzelle, wo die WBG St. Gallen bereits ein Haus besitzt. Wegen dieser strategischen Bedeutung hat die Genossenschaft die Liegenschaft im Bieterverfahren erworben. Die Eigentümerschaft nahm aufgrund des speditiven Vorgehens sowie des Konzeptes für Haus und Bewohnerschaft das Angebot der Genossenschaft an. Die WBG St. Gallen will die Liegenschaft in der nahen Zukunft nicht energetisch sanieren, da die Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen Mieten zur Folge hätte, die die Mehrheit der bestehenden Bewohnerschaft nicht tragen könnte.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Liegenschafts Kauf von 240 000 Franken.

Die Liegenschaft an der Zylistrasse 12 in St. Gallen liegt einen Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt. Schulen, ein breites Freizeitangebot sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in bequemer Fussdistanz erreichbar. Das Gebäude mit zehn Wohnungen wurde 1904 in Massivbauweise erstellt. Es gehörte einer Erbengemeinschaft, die das Haus nicht auf dem freien Markt verkaufen wollte und deshalb der Stadt zum Kauf anbot. Diese wiederum bot es der WBG St. Gallen zum Kauf im Baurecht an. Das heisst, die Genossenschaft erwarb nur die Liegenschaft und erhielt einen Baurechtsvertrag mit der Stadt für das Land. Die Genossenschaft will das Haus nur partiell und fortlaufend sanieren, da die Mieten weiterhin günstig bleiben sollen. Die Wohnungen sind einfach, aber wohnlich ausgestattet.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Liegenschafts Kauf von 600 000 Franken.



Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, Zylistrasse, St. Gallen

Tusculum erwirbt Liegenschaft in Birmensdorf

Die 1971 gegründete Tusculum Genossenschaft für Wohnbauförderung (Tusculum) besitzt 18 Wohnungen im zürcherischen Wettswil am Albis. Seit 2012 war die Genossenschaft auf der Suche nach einem Kaufobjekt. Der lange Atem hat sich gelohnt. Dank Vermittlung durch den Regionalverband Zürich konnte Tusculum ein Mehrfamilienhaus an der Haslenstrasse 9 in Birmensdorf erwerben. Es stammt

aus dem Jahr 1974 und hat sieben Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern. Das Haus wurde laufend unterhalten und gepflegt und ist deshalb in einem sehr guten baulichen Zustand.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Liegenschafts Kauf von 420 000 Franken.



Tusculum Genossenschaft für Wohnbauförderung, Haslenstrasse, Birmensdorf



Genossenschaft Eins kauft Liegenschaft in Schaffhausen

Die Genossenschaft Eins wurde 2017 in Schaffhausen gegründet, um das Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen am Schössliweg zu kaufen und renovieren. Seitdem erwarb der Vorstand bereits zwei weitere Liegenschaften, und nun kommt mit dem Haus «Zum Zitronenbaum» an der Vordergasse 29 in der Schaffhauser Altstadt eine weitere hinzu. Das Haus mit drei Wohnungen und Gewerbeflächen war der Genossenschaft zum Kauf angeboten worden. Sie baut als erstes die Verkaufs- und Büroflächen um. Das Ladenlokal im Erdgeschoss soll zur attraktiveren Vermietung in zwei Räume aufgeteilt werden. Im ersten Obergeschoss bleibt das Büro zur Vordergasse hin erhalten, das Büro auf der Hofseite soll in eine Kleinwohnung umgenutzt werden. Die Wohnungen im zweiten und dritten Stock sowie die Dachwohnung werden bei einem Mieterwechsel teilsaniert, wobei Bad und Küche in allen Wohnungen ersetzt werden. Alle Wohnungen verfügen über einen Aussenbereich zum Hinterhof.

Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen für den Erwerb der Liegenschaft von 240 000 Franken.



Genossenschaft Eins, Zum Zitronenbaum, Schaffhausen.

VERWALTUNG DER LAUFENDEN DARLEHEN

Zunahme der Darlehen und Erhöhung des Darlehensbestands

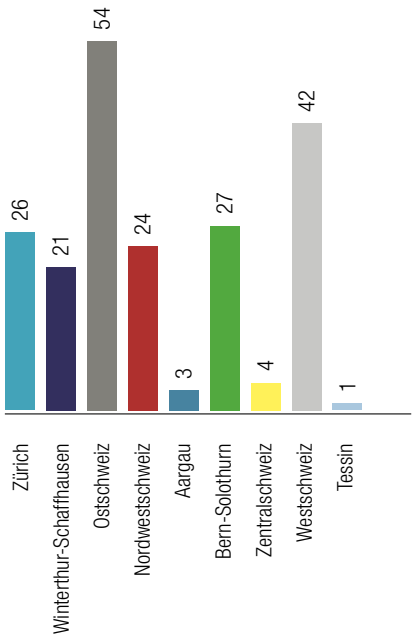
Die Anzahl verwalteter Darlehen und der Darlehensbestand verändert sich von Jahr zu Jahr. Einerseits kommen früher gewährte Darlehen zur Auszahlung, andererseits sind Darlehen irgendwann vollständig amortisiert. Im Verlauf des Jahres 2025 kamen 13 Darlehen in der Höhe von insgesamt 3070000 Franken zur Auszahlung. Zusammen mit den bestehenden bewirtschaftete die Fondsverwaltung im Berichtsjahr 202 Darlehen, neun mehr als im Vorjahr. Fünf Darlehen wurden 2025 vollständig zurückbezahlt und werden per Ende Jahr bei den verwalteten Darlehen noch mitgezählt. Der Gesamtbetrag der verwalteten Darlehen nahm insgesamt um nur 130646 Franken zu und betrug per Ende Jahr 40264318 Franken. Damit waren 78 Prozent (Vorjahr 79 Prozent) des Stiftungsvermögens bei unseren Mitgliedern platziert. Berücksichtigt man die zwölf bewilligten, aber noch nicht ausbezahlten Darlehen in Höhe von total 4885000 Franken sowie das an die Stiftung Solinvest gewährte Darlehen von einer Million Franken, erhöht sich die Darlehensausrichtungsquote auf 89 Prozent.

Breite Diversifikation im Darlehensportfolio

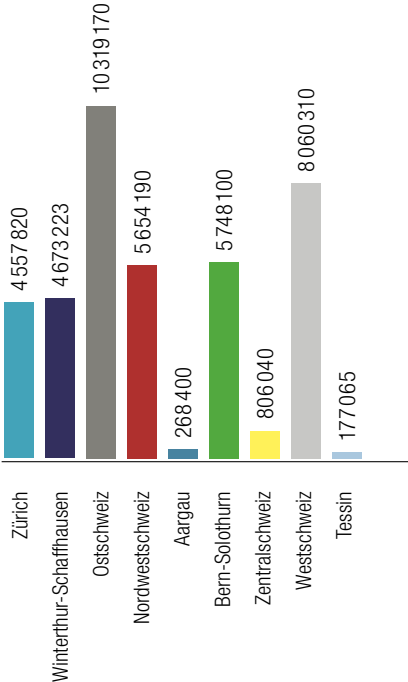
Die 202 verwalteten Darlehen verteilen sich auf 130 Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Das macht im Durchschnitt 1,6 Darlehen pro Wohnbauträgerschaft. Der durchschnittliche Darlehensbetrag beläuft sich auf 204387 Franken (Vorjahr 207946 Franken). Per Ende 2025 betrug der Saldo des grössten Darlehens 1,05 Millionen Franken und derjenige des kleinsten 2500 Franken. Die höchste Gesamtdarlehenssumme eines Wohnbauträgers – aufgeteilt auf 24 Darlehen in der Ostschweiz – liegt bei 4 Millionen Franken. Das entspricht 9,9 Prozent

Anzahl Darlehen

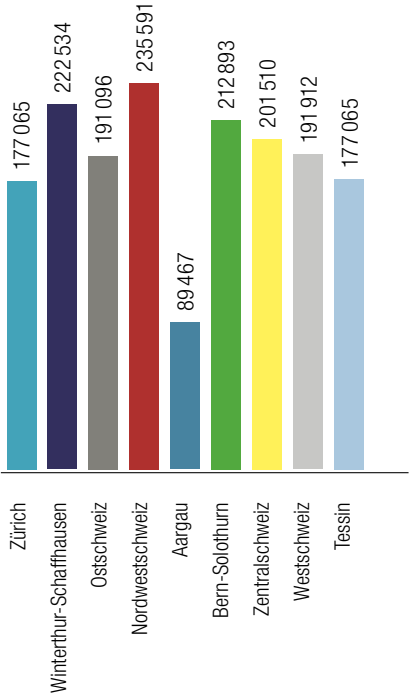
(Total: 202 Darlehen)



Darlehenssumme in CHF
(Total 40,26 Mio.)



Durchschnittliche Darlehenshöhe in CHF



des gesamten Darlehensbestandes beziehungsweise 7,8 Prozent des Stiftungsvermögens. Mit 2'247'640 Franken die zweithöchste Darlehenssumme hat eine Genossenschaft im Kanton Genf erhalten, aufgeteilt auf vier Darlehen. Beide Darlehensnehmerinnen wurden vom unabhängigen Treuhandunternehmen, das die jährlichen Ratings vornimmt, mit dem Rating «gut» bewertet.

Die Darlehen beziehungsweise die Projekte sind in der ganzen Schweiz verteilt. Betragsmässig am meisten Darlehen, nämlich 26 Prozent des Darlehensbestands, halten Mitglieder in der Ostschweiz: Sie erhielten 54 Darlehen in der Höhe von insgesamt 10,3 Millionen Franken. 42 Darlehen von insgesamt 8,1 Millionen Franken beanspruchen Mitglieder des Regionalverbands Westschweiz. Es folgen die Mitglieder der Regionalverbände Bern-Solothurn mit 27 Darlehen (5,7 Millionen Franken) und Nordwestschweiz mit 24 Darlehen (5,7 Millionen Franken). Durch die Fusion der Regionalverbände Schaffhausen und Winterthur hat dieser neue Regionalverband nun einen Anteil am verwalteten Darlehensvolumen von fast 12 Prozent, was 21 Darlehen und einer Darlehenssumme von 4,7 Millionen Franken entspricht. Zürich folgt mit 26 Darlehen in der Höhe von 4,6 Mio. Franken.

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. Diese können laufend wieder als Darlehen an die Mitglieder vergeben werden.

Anmerkung: Für das interne Risikomanagement werden alle gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, die von einem Darlehen des Solidaritätsfonds profitieren, einer jährlichen Risikobeurteilung unterzogen. Eine externe, unabhängige Revisionsgesellschaft prüft und bewertet diese anhand der Informationen aus der Jahresrechnung sowie dem Revisionsbericht und vergibt ein individuelles Rating von 1 (sehr gut) bis 4 (Sanierungsfall). Von den 126 geprüften Wohnbauträgern weisen 83 das Rating 1 oder Rating 2 (gut) auf. 42 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. Ein Darlehensnehmer wurde nicht mehr gerated, weil das Darlehen vorzeitig zurückbezahlt wurde. Die Amortisations- und Zinsrechnungen wurden durch alle Darlehensnehmer fristgerecht bezahlt.

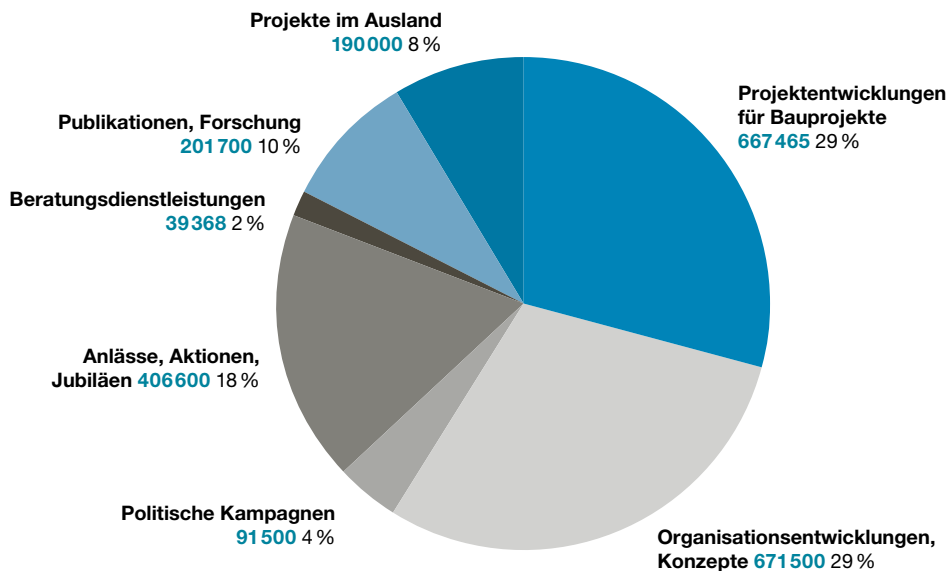
BETRÄGE À FONDS PERDU

Die Stiftung Solidaritätsfonds gewährt in erster Linie Darlehen im Zusammenhang mit der direkten Finanzierung von Bauprojekten in der Schweiz. Sie kann aber – unter Einhaltung klarer Vorgaben – auch Projekte mit Beträgen à fonds perdu unterstützen, bei denen der soziale und genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert wird. In bescheidenem Rahmen kann sie zudem genossenschaftliche Bauprojekte in Schwellen- und Entwicklungsländern unterstützen. Finanziert werden diese Unterstützungen ausschliesslich mit dem jährlich erwirtschafteten Nettozinsertrag und – falls notwendig – mit dem seit 2015 geäufteten Spezialfonds. Die Spendenzahlungen der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften

Schweiz werden somit nicht tangiert. Seit 2005 wurden etwas unter 2,3 Millionen Franken à fonds perdu vergeben. 29 Prozent gingen an die Entwicklung von Konzepten und Organisationen. Ebenfalls 29 Prozent wurden an Projektentwicklungen vergeben, wie zum Beispiel für Machbarkeitsstudien. Anlässe und Jubiläen wurden mit 18 Prozent der Mittel unterstützt. 10 Prozent wurden für Publikationen oder Forschungsprojekte und 8 Prozent für Projekte im Ausland vergeben.

Vergebene Beträge à fonds perdu seit 2005

Total: CHF 2 288 133



Im Berichtsjahr standen 143 694 Franken aus dem Nettozinsertrag und 105 936 Franken aus dem Spezialfonds zur Verfügung (total 249 630 Franken). Es wurden neun Unterstützungsgesuche für insgesamt 152 000 Franken eingereicht. Eines in Höhe von 10 000 Franken hat der Stiftungsrat abgelehnt. Somit wurden acht Gesuche in einer Gesamthöhe von 142 000 Franken gewährt. Der aus dem Nettozinsertrag nicht vergebene Betrag von 1 694 Franken wird dem Spezialfonds zugeschlagen und kann im Folgejahr verwendet werden. Im Folgenden werden die unterstützen Projekte kurz vorgestellt.

Regionalverband Nordwestschweiz feiert 100 Jahr-Jubiläum mit diversen Aktivitäten

2026 feiert der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz sein 100-jähriges Bestehen. Zum Jubiläum zeigt er mit öffentlichkeitswirksamen Projekten auf, welchen wichtigen Beitrag Genossenschaften für soziale und kulturelle Gemeinschaften leisten – insbesondere im Bereich innovativer Wohnformen. Damit fördert der Regionalverband den Dialog über die Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens und die Wohnraumentwicklung in der Schweiz. Dazu führt er einen Ideenwettbewerb durch, der am Beispiel von drei unterschiedlich grossen Genossenschaften Zukunftsstrategien formuliert. Mit einem ganzheitlichen Ansatz soll dabei die Geschichte der Genossenschaften weitergedacht und Vorschläge für die bauliche, sozialräumliche und partizipativen Weiterentwicklung ihrer Siedlungen erarbeitet werden. Gesucht sind Lösungen mit möglichst exemplarischem Charakter, die auch anderen Genossenschaften zur Inspiration dienen. Der Ideenwettbewerb versteht sich als gemeinsamer, öffentlicher Denkraum mit dem Ziel einer kollektiven Debatte.

Den Abschluss des Jubiläumsjahres bildet das Forum des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dieses

ist am 18. September 2026 zu Gast in Basel. An diesem Tag haben Vertreterinnen und Vertreter von Wohngenossenschaften, Wirtschaft und Politik die Gelegenheit, sich auszutauschen und neue Impulse für ihre Arbeit zu gewinnen.

Der Stiftungsrat unterstützt den Regionalverband mit zwei Beträgen à fonds perdu. 30 000 Franken gehen an den Ideenwettbewerb. Zudem erhält der Regionalverband für die Organisation des Regionalforums einen Zustupf von 20 000 Franken, wie ihn auch andere Regionalverbände erhalten haben.

Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises lanciert Kampagne für mehr bezahlbaren Wohnraum im Kanton Genf

2021 hat die Vereinigung der Genfer Wohnungsgenossenschaften die Volksinitiative «Für mehr Genossenschaftswohnungen» lanciert. Diese will im Gesetz eine Mindestquote von zehn Prozent Genossenschaftswohnungen im gesamten Wohnungsbestand von Genf festschreiben. Derzeit machen die rund 12 000 Genossenschaftswohnungen etwa 5 Prozent des Wohnungsbestands im Kanton aus. Die Umsetzung dieser Initiative würde durch die Schaffung von tausenden Genossenschaftswohnungen den Bestand verdoppeln. Das Groupement führte im Vorfeld der Abstimmung über die Initiative vom 28. September 2025 eine politische Kampagne durch. Sie organisierte unter anderem Anlässe mit Diskussionspodien, druckte Plakate und investierte in digitale und gedruckte Kommunikation. Die Abstimmung über die Volksinitiative «Pour + de logements en coopérative» wurde schliesslich mit 60,42 Prozent Ja-Stimmen angenommen.

Der Solidaritätsfonds unterstützte das Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises mit einem Betrag à fonds perdu von 20 000 Franken an die Kampagnenkosten.

Armoup entwickelt Kommunikationsstrategie

Seit Bestehen des Regionalverbands Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Armoup) gab es keine kohärente Kommunikationsstrategie. Das will der Regionalverband nun ändern. Er erstellt eine Kommunikationsstrategie, um die Informationsvermittlung zu verbessern, die Wirkung der Initiativen des Verbands zu steigern und ein breiteres Publikum für seine Aufgaben zu mobilisieren.

Der Solidaritätsfonds beteiligte sich an den Kosten für die Erstellung und Umsetzung einer Kommunikationsstrategie mit einem Betrag à fonds perdu von 12000 Franken.

S AM organisiert Ausstellung «Wohnen fürs Wohnen: Schweizer Wohnbaugenossenschaften als Labor des Zusammenlebens»

Zu seinem 100-Jahr-Jubiläum zeigt der Regionalverbands Nordwestschweiz zusammen mit dem S AM Schweizerisches Architekturmuseum die Ausstel-

lung «Wohnen fürs Wohnen». Sie zeigt die Entwicklung des gemeinwohlorientierten Wohnens in der Schweiz mit besonderem Fokus auf die Region Basel und läuft vom 29. November 2025 bis 19. April 2026. Ein umfassendes Begleitprogramm bietet einem breiten Publikum einen niederschweligen Zugang zu den Themen der Ausstellung. Ebenfalls aufgezeigt wird, wie Genossenschaften Impulse für neue, gemeinschaftliche und zukunftsorientierte Wohnformen setzen. Wohnexperimente wie Co-Housing, Mehrgenerationenhäuser oder Hallenwohnen stehen exemplarisch für die Innovationskraft des genossenschaftlichen Bauens.

Der Solidaritätsfonds unterstützte das S AM bei der Realisierung der Ausstellung mit einem Betrag à fonds perdu von 20000 Franken.

Vier Wohnbauträger in der Stadt Bern spannen zusammen

Viele kleinere und mittlere Wohnbaugenossenschaften stehen vor organisatorischen und personellen



S AM SCHWEIZERISCHES ARCHITEKTURMUSEUM, Ausstellung Wohnen fürs Wohnen, Foto © Tom Bisig

Herausforderungen, besonders beim Übergang vom Gründungsteam zu professionellen Nachfolgestrukturen. Um diesem Problem zu begegnen, planen vier gemeinnützige Bauträgerinnen, die bereits seit vielen Jahren kooperieren, nun eine gemeinsame Geschäftsstelle in Bern: die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, die Hauptstadt-Genossenschaft, die NPG AG für nachhaltiges Bauen und die Wogeno Bern. Zentrales Element ist die modulare Open-Source-Plattform Cohiva, die Verwaltungs- und Kommunikationsaufgaben digital zusammenführt. Sie vereint Funktionen zur Stammdatenpflege, Rechnungsstellung, Dokumentenverwaltung oder Schadensbearbeitung und verbindet eine Mietenden-App mit der digitalen Umgebung. Cohiva soll durch ihre niedrige Einstiegsschwelle und partizipative Entwicklung sowohl die Selbstverwaltung erleichtern als auch das Community-Building fördern. Die Plattform wird kontinuierlich weiterentwickelt, soll künftig als Multi-Mandanten-System fungieren und weiteren Genossenschaften offenstehen.

Die Umsetzung übersteigt die finanziellen Möglichkeiten der beteiligten Organisationen, weshalb der Solidaritätsfonds die Weiterentwicklung der Software Cohiva mit einem Betrag à fonds perdu von 20 000 Franken unterstützte.

Regionalverband Zürich erstellt Leitfaden Corporate Governance, Betrugsprävention und -bekämpfung

Verschiedene strafrechtlich relevante Vorfälle der letzten Jahre in der Region Zürich haben dem Ansehen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Öffentlichkeit geschadet. Direkt negativ ausgewirkt haben sie sich auf Verbandsziele wie die Vermittlung von Liegenschaften von privaten an gemeinnützige Bauträger, womit mehr gemeinnütziger Wohnraum geschaffen werden soll. Aus diesem Grund wurde die Kommission Finanzen und Governance vom

Regionalverband mit der Aufgabe betraut, Governance-Risiken zu identifizieren und geeignete Massnahmen zu deren Eindämmung zu entwickeln. Als Grundlage für ein umfassendes Konzept zur Betrugsprävention und -bekämpfung im gemeinnützigen Wohnungsbau beauftragt der Verband eine Fachstudie bei einem auf Wirtschaftskriminalität spezialisierten Experten. Die Erhebung soll konkrete Empfehlungen und bewährte Praktiken (Leading Practices) für die Branche formulieren. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, Betrugsfälle zu bekämpfen und branchenspezifische Massnahmen zu entwickeln.

Der Solidaritätsfonds unterstützte den Regionalverband Zürich bei der Erstellung des Leitfadens mit externen Spezialisten mit einem Betrag à fonds perdu von 10 000 Franken.

IFSAR erstellt Studie «Älterwerden in Gemeinschaft» (Clusterwohnen)

Ende 2024 schloss das Institut für Soziale Arbeit und Räume IFSAR der Fachhochschule Nordwestschweiz das praxisorientierte Forschungs- und Entwicklungsprojekt «Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen – neue Wohnkonzepte in der Schweiz» ab. Darauf aufbauend hat das IFSAR nun ein zusätzliches praxisorientiertes Forschungs- und Entwicklungsprojekt erarbeitet, das sich mit den Herausforderungen und Potenzialen des Clusterwohnens im Kontext des Älterwerdens befasst. Die Untersuchung will dazu beitragen, Clusterwohnen besser auf die Bedürfnisse älterer Personen abzustimmen.

Für die qualitative Weiterentwicklung von neuen Wohnformen wie dem Clusterwohnen auch für ältere Personen unterstützte der Solidaritätsfonds das Forschungsprojekt mit einem Betrag à fonds perdu von 10 000 Franken.

DIE ENTWICKLUNG DES SOLIDARITÄTSFONDS

Stiftungsvermögen

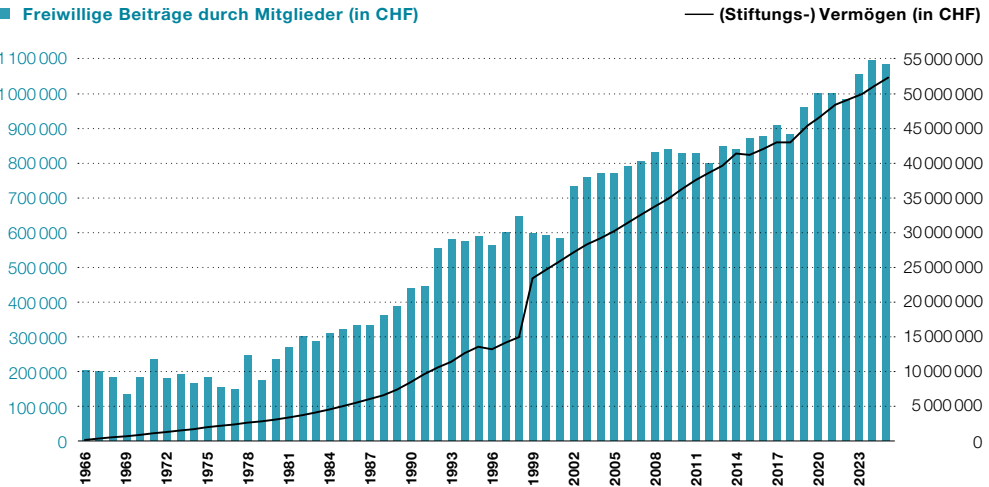
Im Jahr 1966 startete Wohnbaugenossenschaften Schweiz den Aufbau eines Solidaritätsfonds. Das Fondsvermögen betrug damals 211 161 Franken. Im Herbst 1999 wurde der Fonds in eine eigenständige, steuerbefreite Stiftung überführt. Seither hat sich das Stiftungsvermögen mehr als verzweihundertfacht. Am Ende des Geschäftsjahrs 2014 lag das Stiftungsvermögen erstmals bei über 40 Millionen Franken, zehn Jahre später erstmals über 50 Millionen Franken. Per Ende 2025 beläuft sich das Eigenkapital der Stiftung auf 51,6 Millionen Franken, im Vergleich zum Vorjahr wuchs es um 2,2 Prozentpunkte.

Spenden der Mitglieder

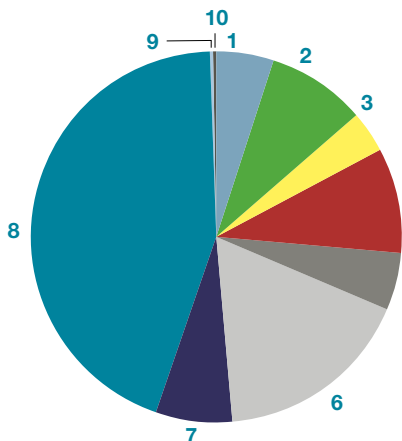
Erfreulicherweise überweist jedes Jahr eine grosse Zahl unserer Mitglieder einen freiwilligen Beitrag. Seit der Gründung erhielt der Solidaritätsfonds Einzahlungen von insgesamt knapp 33,7 Millionen Franken. In den letzten sechs Jahren übertraf der Spendenertrag fünfmal eine Million Franken. Den bisherigen

Spendenrekord erreichte die Stiftung 2024 mit 1 099 346 Franken. Dieses Jahr ging mit 1 094 239 Franken fast gleich viel ein – wiederum ein hervorragendes Ergebnis. Im Berichtsjahr spendeten fast zwei Drittel aller Mitglieder (60 Prozent) von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Im Vorjahr waren es 56 Prozent. Die Zunahme erklärt sich durch die höhere Anzahl an Einzahlungen von 784 (Vorjahr: 726) und die gleichzeitige Erhöhung der Mitgliederzahl um (nur) vier. Das bedeutet, dass die Anzahl der Einzahlungen stärker anstieg als die Anzahl der Verbandsmitglieder. Jedoch hat die Zunahme an Mitgliedern nicht unbedingt einen Einfluss auf die Anzahl an Einzahlungen, da die meisten Neumitglieder noch über keine Wohnungen verfügen und deshalb in der Regel auch nicht spenden.

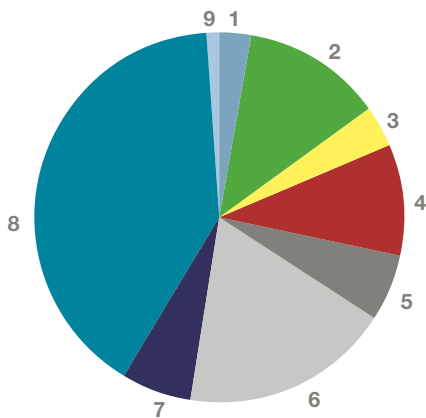
Die durchschnittlich einbezahlte Spende beträgt 1 396 Franken und nahm um 118 Franken ab. Es wurden zwar mehr Einzahlungen getätigt, aber der Spendenbetrag pro Einzahlung war tiefer. Ebenfalls



Spenden 2025 nach Regionen
in CHF



Anzahl Wohnungen
der Mitglieder 2025



Regionalverband					
1	55 360	5,1 %	Aargau	2,9%	5 023
2	94 520	8,6 %	Bern-Solothurn	12,3%	21 492
3	41 440	3,8 %	Zentralschweiz	3,6%	6 202
4	98 460	9,0 %	Nordwestschweiz	9,8%	17 065
5	56 120	5,1 %	Ostschweiz	5,8%	10 086
6	186 048	17,0 %	Westschweiz	18,3%	31 979
7	75 550	6,9 %	Winterthur-Schaffhausen	6,3%	10 938
8	482 271	44,1 %	Zürich	40,3%	70 385
9	3 870	0,4 %	Tessin	0,9%	1 525
10	600	n.a.	Förder- u. Nichtmitglieder	0,0%	0
	1 094 239	100,0 %	Total	100,0%	174 695

nahm der einbezahlte Betrag pro Wohnung der Spender-Mitglieder um 8 Rappen auf durchschnittlich 8,79 Franken ab. Wird das Total der Spendeneinnahmen durch das Total der Wohnungen aller Mitglieder geteilt, so entspricht das 6,26 Franken pro Wohnung.

Erfreulich bleibt, dass von 174 695 Wohnungen unserer Mitglieder 124 463 einen freiwilligen Beitrag für die genossenschaftliche Solidarität geleistet haben, das entspricht wie im Vorjahr 71 Prozent der Wohnungen. Der Stiftungsrat und der Vorstand des Dachverbands empfehlen einen freiwilligen Beitrag von zehn Franken pro Wohnung und Jahr. Daraus ergibt sich ein theoretisches Spendentotal von gut 1,74 Millionen Franken für den Solidaritätsfonds. Dieses ambitionöse Ziel wurde zu 63 Prozent erreicht. Das Potenzial, dass jedes Mitglied den empfohlenen Jahresbeitrag pro Wohnung leistet, ist also bei weitem nicht ausgeschöpft.

In der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase sind die Spendeneinnahmen für die Stiftung äusserst wichtig. Während im Jahr 2003 Spendeneinnahmen 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 69 zu 31 Prozent. Im Jahr 2003 betrug der Zinssatz für Darlehen 2,75 Prozent und auf Bankguthaben wurden entsprechend Zinsen ausbezahlt. Aktuell liegt der Darlehenszinssatz bei einem Prozent, während auf Bankguthaben seit mehreren Jahren kein Zins mehr bezahlt wird. Bei dem Vergleich darf auch nicht vergessen werden, dass heute mehr Wohnbauträger-schaften mit mehr Wohnungen 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 2025: LEICHTE ABNAHME DES OPERATIVEN JAHRESERGEBNISSES

Ein höherer Darlehensbestand führte zu höheren Zinserträgen. Die leicht erhöhten Verwaltungskosten und mehr finanzielle Unterstützungen à fonds perdu führten zu einer Abnahme des Jahresergebnisses um einen Prozentpunkt.

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 einen Prozentpunkt beziehungsweise 10 420 Franken und belief sich Ende 2025 auf 1 590 226 Franken. Der Zinsertrag aus Darlehen stieg im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Zunahme des Darlehensbestands. Der Zinsertrag aus Guthaben reduzierte sich nur leicht. Wie im Bericht erläutert, ist die Spendentätigkeit der Verbandsmitglieder weiterhin stark. Es konnte zwar kein neuer Rekordbetrag verbucht werden, aber die Spendeneinnahmen von 1 094 239 Franken bleiben auf einem stolzen Niveau.

Das Total der Aufwendungen nahm wie die Erträge um einen Prozentpunkt zu und betrug 339 838 Franken. Die Verwaltungskosten nahmen leicht ab, während sich die Entschädigungen und Revisionskosten erhöhten. Die Erhöhung der Entschädigungen an die

Mitglieder des Stiftungsrats ist auf eine zusätzliche Sitzung anlässlich der Stiftungstagung und die Teilnahme an der Arbeitsgruppe Solidaritätssystem zurückzuführen.

Auch 2025 waren erneut weder Zinsverluste zu verzeichnen, noch mussten Darlehen abgeschrieben werden.

Im Rahmen der Statuten stand ein Betrag von 249 630 Franken zur Verfügung, den der Stiftungsrat in Form von À-fonds-perdu-Beträgen zur Unterstützung von diversen Projekten vergeben konnte. Dieser Betrag setzte sich zusammen aus dem Nettozinsertrag des Vorjahres in Höhe von 143 694 Franken und 105 936 Franken aus dem Spezialfonds. Im Rechnungsjahr wurde der Unterstützungsbetrag aus dem Nettozinsertrag nicht ausgeschöpft und somit musste auch nichts dem Spezialfonds entnommen werden. Mit insgesamt 142 000 Franken wurden acht Projekte unterstützt. Somit konnten 1 694 Franken dem Spezialfonds zugeführt werden.

Im Vergleich zum Vorjahr nahm das Jahresergebnis insgesamt um einen Prozentpunkt ab und betrug für das Rechnungsjahr 1 106 694 Franken. Dieser Gewinn wird dem Zuwachskapital in der Bilanz zugeschlagen und stärkt die Stiftung weiter. Somit wächst das Stiftungsvermögen um zwei Prozentpunkte auf rund 51,6 Millionen Franken an.

Die flüssigen Mittel blieben im Berichtsjahr fast unverändert, da die Nettoveränderung des Darlehensbestandes mit nur gut 130 000 Franken minimal war. Sie betrugen am Jahresende rund 11,8 Millionen Franken. 2025 wurden 13 Darlehen in einer Gesamthöhe von 3 070 000 Franken ausbezahlt, während

die jährliche Rückzahlung der laufenden Darlehen 2939354 Franken betrug. Die Stiftung Solinvest bezog eine Million Franken aus dem Rahmenvertrag in Höhe von zwei Millionen Franken.

4885000 Franken für 12 bewilligte Darlehen gelangen frühestens 2026 zur Auszahlung

Von den 11,8 Millionen Franken an liquiden Mitteln sind knapp 4885000 Franken (41 Prozent) für die Auszahlung der 12 bereits bewilligten, aber noch nicht ausbezahlten Darlehen reserviert. Zudem sind 1,06 Millionen Franken für den Spezialfonds und gut 156000 Franken für Unterstützungen à fonds perdu zurückgestellt. Der Stiftung Solinvest steht aus dem Rahmenkredit noch eine Millionen Franken für Überbrückungsbeteiligungen an gemeinnützigen Wohnbauträgern zu. Dieser Rahmenkredit wird voraussichtlich im Jahr 2026 beansprucht. Zur Wahrung einer betriebsnotwendigen Liquidität inklusive einer ausreichend dotierten Reserve für Unvorhergesehenes werden fünf Prozent des Stiftungsvermögens reserviert. 2026 fliessen aus vertraglichen Jahresamortisationen aller Darlehen fast 2,9 Millionen Franken an die Stiftung zurück. Somit kann sie im Jahr 2026 die verbleibenden liquiden Mittel von rund fünf Millionen Franken einsetzen, um neue Darlehen zu gewähren. Im Vergleich zum Vorjahr hat der für die Darlehensvergabe reservierte Betrag um rund 980000 Franken abgenommen.

Zur Verfügung stehende finanzielle Mittel im Jahresvergleich in CHF

	2025	2024
Flüssige Mittel am 01.01.	11 791 055	12 856 718
Flüssige Mittel am 31.12.	11 794 050	11 791 055
Veränderung in CHF	2 995	-1 065 663
Veränderung in %	0.03%	-8.29%
Bewilligte noch nicht ausbezahlte Darlehen	-4 885 000	-2 985 000
in % v. fl. Mittel per 31.12.	-41.42%	-25.32%
Zwischentotal I	6 909 050	8 806 055
Veränderung in CHF	-1 897 005	-490 663
Veränderung in %	-21.5%	-5.3%
Für Spezialfonds reserviert	-1 061 054	-1 059 360
Für Vergabe à fonds perdu reserviert	-156 149	-143 694
Solinvest–Rahmenkredit	-1 000 000	-2 000 000
Zwischentotal II	4 691 847	5 603 001
Veränderung in CHF	-911 154	-523 357
Veränderung in %	-16.3%	-8.5%
Liquiditätsreserve (5 % vom Stiftungsvermögen)	-2 582 286	-2 526 951
Zwischentotal III	2 109 561	3 076 050
Veränderung in CHF	-966 489	-579 025
Veränderung in %	-31.4%	-15.8%
Jährliche vertragliche Amortisationen des Folgejahrs	2 903 424	2 916 504
Für neue Darlehen zur Verfügung stehende Liquidität	5 012 985	5 992 554
Veränderung in CHF	-979 569	-370 305
Veränderung in %	-16.3%	-5.8%

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 31.12.2025 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 2026

Dialog Treuhand AG



Beat Zürcher

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

BILANZ

in CHF

	Anhang	31.12.25	31.12.24	Veränderung
Aktiven				
Flüssige Mittel		11 794 050	11 791 055	0 %
Forderungen aus Darlehensverträgen		38 497	84 993	–55 %
Delkredere		–10 000	–10 000	0 %
Übrige Forderungen		0	0	0 %
Eidg. Verrechnungssteuer		31 582	58 618	–46 %
Total Umlaufvermögen		11 854 129	11 924 666	–1 %
Anteilscheine		2 500	2 500	0 %
Darlehenskasse langfristig		0	0	0 %
Darlehensbestand		40 264 318	40 133 672	0 %
Darlehen Stiftung Solinvest		1 000 000	0	n.a.
Delkredere Rückstellung		–400 000	–400 000	0 %
Total Anlagevermögen		40 866 818	39 736 172	3 %
Total Aktiven		52 720 947	51 660 838	2 %
Passiven				
Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden		1 175	7 854	–85 %
Passive Rechnungsabgrenzung		13 000	54 600	–76 %
Total kurzfristiges Fremdkapital		14 175	62 454	–77 %
Spezialfonds	4	1 061 054	1 059 360	0 %
Total langfristiges Fremdkapital		1 061 054	1 059 360	0 %
Total Fremdkapital		1 075 229	1 121 814	–4 %
Stiftungskapital		24 686 729	24 686 729	0 %
Zuwachskapital	7	25 852 295	24 738 932	5 %
Jahresergebnis		1 106 694	1 113 363	–1 %
Stiftungsvermögen Ende Jahr (Eigenkapital)		51 645 718	50 539 024	2 %
Total Passiven		52 720 947	51 660 838	2 %

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

	Anhang	2025	2024	Verändg. Vorjahr	2025 Budget
Ertrag					
Zinsertrag aus Darlehen		405 752	390 143	4 %	390 000
Zinsertrag aus Guthaben		90 235	90 317	0 %	75 000
Freiwillige Beiträge		1 094 239	1 099 346	0 %	1 050 000
Total Erträge		1 590 226	1 579 806	1 %	1 515 000
Aufwand					
Entschädigung Stiftungsrat		19 563	13 430	46 %	14 250
Verwaltungskosten		284 427	288 557	–1 %	295 000
Fundraising		11 451	11 299	1 %	11 000
Revisionskosten		8 148	7 035	16 %	7 035
Diverse Kosten		16 249	16 445	–1 %	19 200
Erhöhung Delkredere		0	0	0 %	0
Abschreibung von Darlehen		0	0	0 %	0
Total Aufwand		339 838	336 766	1 %	346 485
Ergebnis vor Nebenleistungen		1 250 388	1 243 040	1 %	1 168 515
Beiträge an diverse Projekte Inland	5	142 000	111 000	28 %	103 172
Beiträge an diverse Projekte Ausland	5	0	0	0 %	25 793
Entnahme/Einlage Spezialfonds	4	1 694	18 677	–91 %	0
Ergebnis Nebenleistungen		143 694	129 677	11 %	128 965
Ergebnis vor a.o. Erfolg		1 106 694	1 113 363	–1 %	1 039 550
Ausserordentlicher Ertrag	6	0	0	0 %	0
Ausserordentlicher Aufwand	6	0	0	0 %	0
Ausserordentlicher Erfolg		0	0	0 %	0
Jahresergebnis		1 106 694	1 113 363	–1 %	1 039 550

GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF

	2025	2024
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1 106 694	1 113 363
Veränderung Forderungen	46 496	– 2 199
Differenzen aus restlichen Bilanzpositionen (Aktiven)	27 036	– 20 987
Veränderung Verpflichtungen	– 6 679	7 509
Veränderung Spezialfonds	1 694	18 677
Ausserordentlicher Erfolg	0	0
Veränderung aus restlichen Bilanzpositionen (Passiven)	– 41 600	– 102 400
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (Cashflow)	1 133 641	1 013 963
Darlehensstätigkeit		
Auszahlungen von neuen Darlehen	– 4 070 000	– 5 010 000
Rückzahlungen von Darlehen (Amortisationen)	2 939 354	2 930 374
Geldfluss aus Darlehensstätigkeit	– 1 130 646	– 2 079 626
Finanzanlagen		
Ein- /Auszahlung Darlehenskasse langfristig	0	0
Veränderung flüssige Mittel	2 995	– 1 065 663
Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 01.01.	11 791 055	12 856 718
Flüssige Mittel am 31.12.	11 794 050	11 791 055
Veränderung flüssige Mittel	2 995	– 1 065 663

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

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 Wohnbauträger, 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	Andreas Herbster, Oberwil
Vizepräsident	Tilman Rösler, Bern
Mitglieder	Iris Vollenweider, Zürich Andreas Siegenthaler, Winterthur Muriel Thalmann, Pully

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 bekannt, bei denen ein Mittelabfluss entweder als unwahrscheinlich erscheint oder in der Höhe nicht verlässlich geschätzt werden kann (Eventualverpflichtungen).

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. Spezialfonds

Durch die Statutenänderung im 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 geäuftnet werden. Anfang 2015 wurde der obige Betrag dem Zuwachskapital entnommen und dem Spezialfonds zugewiesen. Im Rechnungsjahr wurden dem Spezialfonds gemäss Art. 2.4 Abs. 2 1 694 Franken zugewiesen. Per Ende 2025 beläuft

sich der Spezialfonds auf 1061054 Franken. Aufgrund der vorliegenden Bilanz 2025 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 106105 Franken à fonds perdu aus dem Spezialfonds an diverse Projekte im Inland verwendet werden.

5. Berechnung des im Jahr 2026 maximal zu vergebenden Betrags à fonds perdu

Aufgrund der vorliegenden Erfolgsrechnung 2025 darf im Sinne der ab 1. Januar 2015 gültigen Statuten gemäss Art. 2.3.2 Abs. 1 im Kalenderjahr 2026 der Betrag von 156149 Franken 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 31230 Franken für Projekte in Schwellen- und Entwicklungsländern verwendet werden.

Mit dem aus der Erfolgsrechnung stammenden Betrag von 156149 Franken und dem aus dem Spezialfonds stammenden Betrag von 106105 Franken darf der Stiftungsrat im Kalenderjahr 2026 maximal 262254 Franken in Form von Beiträgen à fonds perdu für diverse Projekte gewähren.

ORGANE UND MITWIRKENDE

Stiftungsrat im Jahr 2025

Präsident

Andreas Herbster, Regionalverband
Nordwestschweiz

Mitglieder

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

Iris Vollenweider, Regionalverband Zürich

Muriel Thalmann, Regionalverband Westschweiz,
Vorstand Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Andreas Siegenthaler, Regionalverband
Winterthur

Die laufende Amtsperiode dauert vom 26. Juni 2023
bis zur Delegiertenversammlung am 22. Juni 2026.

Geschäftsbericht

Redaktion: Kathrin Schriber
Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Übersetzung: Pierre Prince, Tradulex

Korrektur Deutsch: Liza Papazoglou,
Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Korrektur 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 und Buchhaltung

Revisionsstelle

Dialog Treuhand AG, Bern

wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger (früher: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW) hat den Solidaritätsfonds 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

