



**wohnbau**genossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
Stiftung Solidaritätsfonds

# GESCHÄFTSBERICHT 2021



## Der Solidaritätsfonds 2021 in Zahlen

Spendeneinnahmen durch Mitglieder:

**CHF 1 003 259.-**

Anzahl neugewährte Darlehen:

**14** im Gesamtbetrag von **CHF 2 450 000.-**

Anzahl verwaltete Darlehen:

**160**

Darlehensbestand (per 31.12.2021):

**CHF 35 588 019.-**

Stiftungsvermögen (per 31.12.2021):

**CHF 47 491 523.-**

Anzahl bewilligte Beträge à fonds perdu:

**6** im Gesamtbetrag von **CHF 115 000.-**

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

Titelbild: Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, Demutstrasse, St. Gallen

Bild rechts: Mitglieder des Stiftungsrates (von links nach rechts): Andreas Herberster, Georges Baehler, Iris Vollenweider, Tilman Rösler, Andreas Siegenthaler, Foto von September 2021, Lokstadt Winterthur

## VORWORT DES PRÄSIDENTEN



Bereits seit über zwei Jahren leben wir mit dem Coronavirus und werden es weiter tun müssen. Während dieser Zeit setzten wir uns mit sozialem Verzicht und körperlicher Distanz auseinander und gewöhnten uns an neue private sowie berufliche Umgangsformen.

Alle vier Stiftungsratssitzungen konnten im Berichtsjahr termingerecht durchgeführt werden. Die ersten beiden Sitzungen fanden noch per Video-Konferenz statt. Für die Septembersitzung trafen wir uns bei der GWG – Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur und besichtigten das fast fertig gestellte Projekt Vogelsang sowie das bewohnte Projekt Ein-Viertel der Gesewo in der Lokstadt. An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich für die Gastfreundschaft.

### **Spendeneinnahmen durchbrachen das zweite Mal die Eine-Millionen-Grenze**

1 003 259 Franken haben die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Jahr 2021 einbezahlt! Das sind 2 784 Franken mehr als im Vorjahr.

Wir freuen uns sehr über die Spendenbereitschaft unserer Mitglieder und sind darüber auch ein wenig stolz. Diese Spenden fliessen in Form von Darlehen für die Realisierung von Wohnbauprojekten an unsere Mitglieder zurück. In diesem Jahresbericht stellen wir Ihnen die Projekte vor, die wir 2021 finanziell unterstützt haben.

### **Erneut tiefes Darlehensvolumen vergeben**

Der im Vorjahr erlebte Einbruch bei der Vergabe der Darlehen in Bezug auf den Darlehensbetrag hat sich auch 2021 fortgesetzt. Insgesamt behandelten wir zwar drei Darlehensgesuche mehr als im Vorjahr, nämlich deren 16, davon mussten aber zwei Darlehensgesuche abgelehnt werden, weil sie die Voraussetzungen nicht erfüllten. Der Solidaritätsfonds vergab im vergangenen Jahr somit 14 Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 2 450 000 Franken an die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Zum Vergleich: In den letzten 16 Jahren wurde im Durchschnitt pro Jahr ein Darlehensvolumen von 4 Millionen Franken gewährt. Von den

# RECHNUNG 2021: LEICHTE VERBESSERUNG DES JAHRESERGEBNISSES DANK AUSSERORDENTLICHER EINNAHME

14 neu vergebenen Darlehen in diesem Berichtsjahr gingen sechs an den Erwerb von Liegenschaften und fünf an Neubauprojekte; mit zwei Darlehen wurde die Restfinanzierung von Renovationsprojekten unterstützt. Ein Darlehen wurde als Überbrückungsdarlehen für einen Neubau aus dem Fonds für Projekte in der Romandie gesprochen.

Im Rahmen der erweiterten Zweckbestimmung der Stiftung unterstützten wir auch sechs Projekte mit À fonds perdu-Beträgen zwischen 10 000 und 30 000 Franken. Ein Gesuch wurde abgelehnt. Für die sechs unterstützten Projekte sprachen wir insgesamt 115 000 Franken.

## Rück- und Ausblick

Während COVID-19 im ersten Pandemiejahr eine konjunkturelle Delle hinterliess, die wir auch bei der Behandlung der Darlehensgesuche spürten, wuchs 2021 das Bruttoinlandprodukt bereits wieder überdurchschnittlich. Bei den Mietwohnungsleerständen zeigte sich erstmals seit zwölf Jahren aufgrund der Nettozuwanderung und einer rückläufigen Bautätigkeit ein Rückgang. Aufgrund des immer noch anhaltenden zinsbedingten Anlagenotstands ist das Interesse der Anleger an Mehrfamilienhäusern weiterhin hoch, was die Preise in die Höhe treibt. Der zunehmende Mangel an Bauland und die hohen Immobilienpreise hindern die gemeinnützigen Wohnbauträger am Wachstum.

Analysen und auch persönliche Erfahrungen zeigen, dass die Bedeutung des Wohnens und die Qualität des Wohnraums während der Pandemie zugenommen haben. Homeoffice und Homeschooling haben ausserdem die Anforderungen vieler Menschen an den Wohnraum stark verändert. Insbesondere kris-

tallisierte sich der Wunsch nach mehr Wohnfläche heraus. Sollte dieser Trend anhalten, wären wir mit einer Entwicklung konfrontiert, die konträr zu unserer Vorstellung einer Reduktion des Flächen- und Energieverbrauchs pro Einwohnerin und Einwohner verläuft. Wohnkonzepte mit weniger privatem Flächenverbrauch, dafür umso mehr gemeinschaftlich genutzten Flächen erachten wir als zukunftsweisend.

## Dank an unsere Mitglieder

Das Wachstum unserer Stiftung verdanken wir in Zeiten des Tiefzinsumfeldes grösstenteils den Spenden unserer Mitglieder. Dadurch können wir immer mehr Wohnbauprojekte unterstützen und tragen zum Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei. Ihr Vertrauen in uns freut uns sehr und treibt uns an, unser Bestes zu geben. Herzlichen Dank!



Georges Baehler  
Präsident des Stiftungsrates

Das Ergebnis vor Nebenleistungen sinkt im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,6 Prozentpunkte. Grund ist ein etwas höherer Betriebsaufwand bei beinahe unverändertem Ertrag. Dank der ausserordentlichen Einnahme aus einer Liquidation ist das Jahresergebnis um sechs Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Dieser Ertragsüberschuss von 1 075 068 Franken fliesst ins Zuwachskapital und stärkt die Stiftung weiter. Somit nimmt das Stiftungsvermögen um zwei Prozentpunkte auf rund 47.5 Millionen Franken zu.

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

Insgesamt veränderte sich das Total der ordentlichen Erträge nur leicht, es nahm um 0.1 Prozentpunkte bzw. 1 680 Franken ab und betrug Ende 2021 1 423 499 Franken. Der Ertrag aus Darlehenszinsen stieg im Vergleich zum Vorjahr nur leicht an. Aufgrund der stets tieferen Zinssätze der Einlagen bei Darlehenskassen von gemeinnützigen Wohnbauträgern reduzierte sich der Zinsertrag aus Guthaben weiter, diesmal um elf Prozentpunkte. Das Bankguthaben wird schon seit 2017 nicht mehr verzinst. Zum zweiten Mal in der Geschichte des Fonds zahlten die Mitglieder während des Rechnungsjah-

res freiwillige Beiträge von über einer Million Franken ein, nämlich 1 003 259 Franken, 2 784 Franken mehr als im Vorjahr. Dies stellt einen Rekord an Spendeinnahmen in der Geschichte der Stiftung dar. Einerseits ist die Erhöhung darauf zurückzuführen, dass der Verband immer mehr Mitglieder begrüssen kann, die ebenfalls in den Fonds einzahlen, andererseits hat sich die Spendenbereitschaft bei gewissen bestehenden Mitgliedern etwas erhöht. Beides ist sehr erfreulich.

Das Total der Aufwendungen erhöhte sich im Jahr 2021 leicht um zwei Prozentpunkte auf 289 488 Franken. Der Anstieg bei den Verwaltungskosten gründet auf der Erhöhung der Anzahl behandelter Darlehensgesuche, welche die Fondsverwaltung im Rechnungsjahr aufarbeitete. Die Entschädigungen für die Mitglieder des Stiftungsrates nahmen ab, da zwei der vier Stiftungsratssitzungen per Video-Konferenz stattfanden und somit die Reisespesen wegfielen. Erfreulicherweise waren 2021 wiederum weder Zinsverluste zu verzeichnen, noch mussten Darlehen abgeschrieben werden.

Dem Stiftungsrat stand im Rahmen der Statuten aus dem Nettozinsertrag des Vorjahres ein Betrag in Höhe von 140 173 Franken zur Verfügung, welcher in Form von À fonds perdu-Beiträgen zur Unterstützung von diversen Projekten vergeben werden konnte. Zusätzlich durften maximal 106 131 Franken aus dem im Jahr 2015 gebildeten Spezialfonds für Projekte im Inland vergeben werden. Im Rechnungsjahr wurde der Unterstützungsbetrag aus dem Nettozinsertrag nicht voll ausgeschöpft. Mit insgesamt 115 000 Franken wurden sechs Projekte unterstützt. Die Differenz von 25 173 Franken wurde statutenkonform dem Spezialfonds zugeschlagen.

# BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION

Am Jahresende 2021 wurde die Rückstellung Destinatäre Wogeno SG von 81230 Franken aufgelöst. Die Rückstellung musste Ende 2012 gebildet werden, weil der Stiftung der Liquidationsüberschuss der Wogeno St.Gallen zugeführt wurde, welcher damals den letzten unbekanntesten Destinatären nicht ausbezahlt werden konnte. Die Stiftung verpflichtete sich, diesen Betrag während zehn Jahren nach dem Schuldaufruf zur Verfügung zu halten, falls sich ein Empfänger mit Anspruch melden würde. Nach Ablauf der Zehnjahresfrist wurde die Rückstellung nun aufgelöst, was für die Stiftung eine ausserordentliche Einnahme darstellt. Dank dieser Einnahme nahm das Jahresergebnis um insgesamt sechs Prozentpunkte auf 1 075 068 Franken zu.

## **Leichte Abnahme der Anzahl verwalteter Darlehen mit einhergehender Reduzierung des Darlehensbestands**

Naturgemäss ändern sich die Anzahl verwalteter Darlehen und der Darlehensbestand von Jahr zu Jahr. Die Darlehensnehmer müssen ihre Darlehen halbjährlich amortisieren, gewisse kündeten es und zahlen den Restsaldo vorzeitig zurück; neue im Vorjahr oder im laufenden Jahr gewährte Darlehen kommen zur Auszahlung. Ab dem 1. Januar 2021 wurden 152 Darlehen verwaltet. Im Berichtsjahr kamen acht Darlehen in Höhe von fast 1.8 Millionen Franken zur Auszahlung. Somit bewirtschaftete die Fondsverwaltung im Berichtsjahr 160 Darlehen. Drei Darlehen wurden im Verlauf des Jahres vollständig zurückbezahlt und werden per Ende Jahr bei den verwalteten Darlehen mitgezählt. Dabei handelte es sich um ein kurzfristiges Überbrückungsdarlehen von 30 000 Franken und um zwei Darlehen, die frühzeitig gekündigt und zurückbezahlt wurden. Der Gesamtbetrag der verwalteten Darlehen nahm um rund 980 000

Franken ab und betrug Ende 2021 35 588 019 Franken. Damit waren 75 Prozent des Stiftungsvermögens (Vorjahr: 79 Prozent) in Form von Darlehen bei unseren Mitgliedern platziert. Unter Berücksichtigung der noch zu erfolgenden Auszahlung der 14 bereits bewilligten, aber noch nicht ausbezahlten Darlehen in Höhe von nahezu 2.7 Millionen Franken, wird sich die Darlehensausrichtungsquote auf 81 Prozent erhöhen.

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der **STIFTUNG SOLIDARITÄTSFONDS VON WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ, ZÜRICH** für das am 31.12.2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

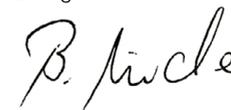
Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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, 26. Januar 2022

Dialog Treuhand AG



**Beat Zürcher**  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

# ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

	Anhang	2021	2020	Verändg. Vorjahr	2021 Budget
<b>Ertrag</b>					
Zinsertrag aus Darlehen		367 664	365 443	1%	362 000
Zinsertrag aus Guthaben		52 576	59 261	-11%	50 000
Freiwillige Beiträge		1 003 259	1 000 475	0%	950 000
<b>Total Erträge</b>		<b>1 423 499</b>	<b>1 425 179</b>	<b>0%</b>	<b>1 362 000</b>
<b>Aufwand</b>					
Entschädigung Stiftungsrat		12 772	13 024	-2%	15 000
Verwaltungskosten		245 815	239 406	3%	233 000
Fundraising		10 456	11 079	-6%	10 000
Revisionskosten		4 229	4 010	5%	4 000
Diverse Kosten		16 216	17 012	-5%	22 000
Auflösung Delkredere		0	0	-	0
Abschreibung von Darlehen		0	0	-	0
<b>Total Aufwand</b>		<b>289 488</b>	<b>284 531</b>	<b>2%</b>	<b>284 000</b>
<b>Ergebnis vor Nebenleistungen</b>		<b>1 134 011</b>	<b>1 140 648</b>	<b>-1%</b>	<b>1 078 000</b>
Beiträge an diverse Projekte Inland	5	115 000	153 000	-25%	110 560
Beiträge an diverse Projekte Ausland	5	0	25 000	n/a	27 640
Entnahme / Einlage Spezialfonds	4	25 173	-49 888	-150%	0
<b>Ergebnis Nebenleistungen</b>		<b>140 173</b>	<b>128 112</b>	<b>9%</b>	<b>138 200</b>
<b>Ergebnis vor a.o. Erfolg</b>		<b>993 838</b>	<b>1 012 536</b>	<b>-2%</b>	<b>939 800</b>
Ausserordentliche Einnahmen	6	81 230	0	n/a	0
<b>Jahresergebnis</b>		<b>1 075 068</b>	<b>1 012 536</b>	<b>6%</b>	<b>939 800</b>

# BILANZ

in CHF

	Anhang	31.12.21	31.12.20	Veränderung
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel		12 062 198	11 215 779	8%
Forderungen aus Darlehensverträgen		41 483	76 339	-46%
Delkredere		-7 600	-7 600	0%
Übrige Forderungen		0	214	n/a
Eidg. Verrechnungssteuer		18 402	20 741	-11%
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>12 114 483</b>	<b>11 305 473</b>	<b>7%</b>
Anteilscheine		2 500	2 500	-
Darlehenskasse langfristig		1 165 000	36 566 458	n/a
Darlehensbestand		35 588 019	36 566 458	-3%
Delkredere Rückstellung		-272 000	-272 000	-
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>36 483 519</b>	<b>36 296 958</b>	<b>1%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>48 598 002</b>	<b>47 602 431</b>	<b>2%</b>
<b>Passiven</b>				
Kreditoren		0	3 440	n/a
Passive Rechnungsabgrenzung		20 000	40 000	-50%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>20 000</b>	<b>43 440</b>	<b>-54%</b>
Rückstellung Destinatäre Wogeno SG		0	81 230	n/a
Spezialfonds	4	1 086 479	1 061 306	2%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 086 479</b>	<b>1 142 536</b>	<b>-5%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 106 479</b>	<b>1 185 976</b>	<b>-7%</b>
Stiftungskapital		24 686 729	24 686 729	-
Zuwachskapital		21 729 726	20 717 190	5%
Jahresergebnis	7	1 075 068	1 012 536	6%
<b>Stiftungsvermögen Ende Jahr (Eigenkapital)</b>		<b>47 491 523</b>	<b>46 416 455</b>	<b>2%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>48 598 002</b>	<b>47 602 431</b>	<b>2%</b>

# GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF

	2021	2020
<b>Geschäftstätigkeit</b>		
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1075068</b>	<b>1012536</b>
Veränderung Debitoren	34856	8453
Differenzen aus restlichen Bilanzpositionen (Aktiven)	2553	186447
Veränderung Kreditoren	-3440	3440
Veränderung Spezialfonds	25173	-29887
Auflösung Rückstellung Destinatäre Wogeno SG	-81230	0
Veränderung aus restlichen Bilanzpositionen (Passiven)	-20000	20000
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>	<b>1032980</b>	<b>1200989</b>
<b>Darlehensstätigkeit</b>		
Auszahlungen von neuen Darlehen	-1780000	-4955000
Rückzahlungen von Darlehen (Amortisationen)	2758439	3449699
<b>Geldfluss aus Darlehensstätigkeit</b>	<b>978439</b>	<b>-1505301</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Ein- / Auszahlung Darlehenskasse langfristig	-1165000	0
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>846419</b>	<b>-304312</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		
Flüssige Mittel am 01.01.	11215779	11520091
Flüssige Mittel am 31.12.	12062198	11215779
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>846419</b>	<b>-304312</b>

Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem es einen Netto-Geldabfluss gab, resultierte im Jahr 2021 ein Geldzufluss von rund 846 000 Franken. Insgesamt konnte im Rechnungsjahr ein geringerer Betrag an Darlehen ausbezahlt werden, als in Form von Amortisationen in die Stiftung zurückfloss. Somit flossen der Stiftung aus der Darlehensstätigkeit netto 978 439 Franken zu. Eine auf drei Monate kündbare Einlage bei einer Darlehenskasse in der Höhe von 1 165 000 Franken wurde in eine zweijährige Einlage umgewandelt und somit bei den Finanzanlagen der Betrag berücksichtigt. Insgesamt betragen die flüssigen Mittel der Stiftung per Ende Jahr zwölf Millionen Franken.

## 14 bereits bewilligte Darlehen gelangen erst 2022 oder später zur Auszahlung

Der Bestand an liquiden Mitteln nahm im Vergleich zum Vorjahr um sieben Prozentpunkte zu. Von den zwölf Millionen Franken sind 2.7 Millionen Franken (22 Prozent) für die Auszahlung der 14 bereits bewilligten, aber noch nicht ausbezahlten Darlehen reserviert. Zudem sind ein Betrag von rund 1.1 Millionen Franken für den Spezialfonds und gut 130 000 Franken für Unterstützungen à fonds perdu zurückgestellt. Desweiteren wurde der Stiftung Solinvest c/o wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger ein Rahmenkredit in Höhe von zwei Millionen Franken für Überbrückungsbeteiligungen an gemeinnützige Wohnbauträgern gewährt. Dieser Rahmenkredit wurde bislang nicht beansprucht. Unter Wahrung einer betriebsnotwendigen Liquidität sowie einer ausreichend dotierten Reserve für Unvorhergesehenes von zusammen fünf Prozent des Stiftungsvermögens und unter Berücksichtigung der zurückfließenden vertraglichen Jahresamortisation aller Darlehen von 2.8 Millionen Franken, können die verbleibenden liquiden Mittel von 6.6 Millionen Franken für die Darlehensgewährung im Jahr 2022 eingesetzt werden.

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

## 1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

### 1.1 Organisation, Stiftungszweck

Die Stiftung dient der Förderung des gemeinnützigen, insbesondere genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie der Mithilfe bei der finanziellen Sanierung notleidender gemeinnütziger Wohnbauträger. Sie unterstützt primär kapitalschwache, aber entwicklungsfähige gemeinnützige Wohnträger, förderungswürdige Pilotprojekte und Modellvorhaben sowie Aktivitäten und Projekte, welche alle darauf abzielen, den Marktanteil an gemeinnützigem, insbesondere genossenschaftlichem Wohnraum zu erhöhen, mindestens aber zu erhalten. Durch die Unterstützung soll der gemeinnützige Wohnungsbau auch in qualitativer Hinsicht verbessert werden.

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

### 1.2 Organe der Stiftung

Präsident	Georges Baehler, Genf
Vizepräsident	Tilman Rösler, Bern
Mitglieder	Iris Vollenweider, Zürich Andreas Herbster, Oberwil Andreas Siegenthaler, Winterthur

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. 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. 2016 wurden dem Spezialfonds zusätzlich 53 000 Franken zugewiesen, die durch eine Spende von der Allgemeinen Baugenos-

senschaft Zürich abz für die Unterstützung von Projekten im Grossraum Zürich dem Fonds zuflossen. Davon wurden in den Jahren 2018 und 2019 insgesamt 42 500 Franken für vier Projekte verwendet. Im Jahr 2021 wurde der ABZ-Fonds durch eine Entnahme von 10 500 Franken vollständig aufgelöst. Im Rechnungsjahr wurde gem. Art. 2.4 Abs. 2 ein Betrag von 25 173 Franken in den Spezialfonds eingelegt. Per Ende 2021 enthält der Spezialfonds 1 086 479 Franken. Aufgrund der vorliegenden Bilanz 2021 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 1 086 648 Franken à fonds perdu für diverse Projekte im Inland verwendet werden.

## 5. Berechnung des im Jahr 2022 maximal zu vergebenden Betrags à fonds perdu

Aufgrund der vorliegenden Erfolgsrechnung 2021 darf im Sinne der seit 2015 gültigen Statuten gemäss Art. 2.3.2 Abs. 1 der Betrag von 130 752 Franken im Kalenderjahr 2022 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 26 150 Franken für Projekte in Schwel- und Entwicklungsländern verwendet werden.

Mit dem aus der Erfolgsrechnung stammenden Betrag von 130 752 Franken und dem aus dem Spezialfonds stammenden Betrag von 1 086 648 Franken darf der Stiftungsrat im Kalenderjahr 2022 maximal 239 400 Franken in Form von Beiträgen à fonds perdu für diverse Projekte gewähren.

## 6. Ausserordentliche Einnahmen 2021

Im Jahr 2012 erhielt die Stiftung Solidaritätsfonds von der damals in Liquidation stehenden Wogeno St. Gallen einen Betrag von 81 230 Franken. Der Betrag stammte aus Depositengeldern, die nicht an die

berechtigten Depositäre zurückbezahlt werden konnten. Dies weil die Destinäre nicht ausfindig gemacht werden konnten. Gemäss der Vereinbarung zwischen der Wogeno St. Gallen und der Stiftung Solidaritätsfonds vom 29. November 2012 verpflichtete sich die Stiftung Solidaritätsfonds dazu, während zehn Jahren (Verjährungsfrist) den Anteil, der den Depositären zustand, auf erstes Verlangen hin zu überweisen. Die Verjährungsfrist ist am 8. Juli 2021 abgelaufen. Deshalb steht der Betrag der Stiftung nun uneingeschränkt zur Verfügung und die entsprechende Rückstellung von 81 230 Franken wurde aufgelöst.

## 7. Fonds für Projekte aus der Romandie (aus Liquidation CRCI)

Gemäss Vereinbarung mit dem Regionalverband Westschweiz (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ARMOUP) ist der Liquidationserlös der CRCI speziell für die Darlehensvergabe von Wohnbauprojekten in der Romandie reserviert. Im Vorjahr wurde ein erstes Darlehen von 400 000 Franken an die Coopérative d'habitation Arc-en-Ciel ausbezahlt. Im Berichtsjahr erhielt die C-Arts-Ouches Coopérative des Arts et des Ouches ein Darlehen von 100 000 Franken. Vom Liquidationserlös, welcher 2019 als ausserordentlicher Ertrag verbucht wurde und somit ins Zuwachskapital gelangte, stehen nun noch 22 420 Franken für die Darlehensvergabe an westschweizer Projekte zur Verfügung.

Reservierter Fonds für Projekte aus der Romandie (aus Liquidation CRCI) CHF 522 420

Gewährtes Darlehen an Coop. d'habitation Arc-en-Ciel CHF -400 000

Darlehen an C-Arts-Ouches CHF -100 000

Zur Verfügung stehende Mittel per 31.12.2021 CHF 22 420

# DIE ENTWICKLUNG DES SOLIDARITÄTSFONDS

## Stiftungsvermögen

Im Jahr 1966 begann Wohnbaugenossenschaften Schweiz mit dem Aufbau eines Solidaritätsfonds und einem Stiftungsvermögen von 211 161 Franken. Der Fonds wurde im Herbst 1999 in eine eigenständige, steuerbefreite Stiftung umgewandelt. In dieser Zeit hat sich das Stiftungsvermögen mehr als verundert-facht! Am Ende des Geschäftsjahres 2014 betrug das Stiftungsvermögen erstmals über 40.0 Millionen Franken. Per Ende des Rechnungsjahres 2021 beläuft sich das Eigenkapital der Stiftung auf stolze 47.5 Millionen Franken und wuchs im Vergleich zum Vorjahr um zwei Prozentpunkte.

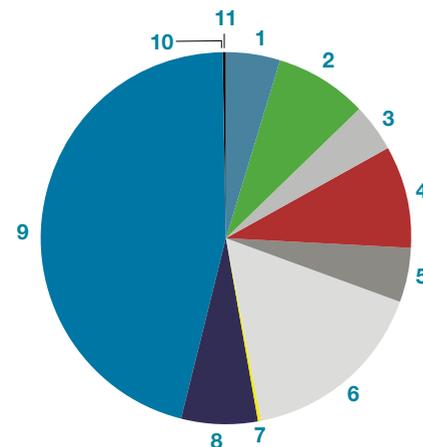
## Spenden der Mitglieder

Erfreulicherweise überweist jedes Jahr eine grosse Zahl der Mitglieder ihren freiwilligen Beitrag. Die Stiftung freut sich aber auch über diejenigen Genossenschaften, die – zum Teil aus finanziellen Gründen – den Solidaritätsfonds nur unregelmässig berücksichtigen können. Im Jahr 2021 knackten die Spenden unserer Mitglieder das zweite Mal in der Geschichte des Fonds die Eine-Millionen-Grenze! 1 003 259 Franken wurden einbezahlt. Das sind 2 784 Franken mehr als im Vorjahr. Insgesamt wurden 696 Einzahlungen getätigt, 15 mehr als im Vorjahr.

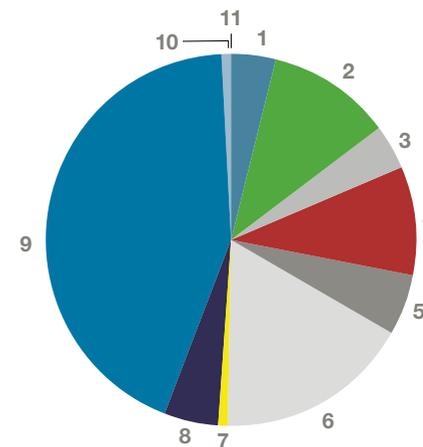
Der durchschnittliche Betrag pro Einzahlung sank auf 1 442 Franken (Vorjahr: 1 469 Franken). Ebenso sank der einbezahlte Betrag pro Wohnung der Spender-Mitglieder um fünf Rappen auf durchschnittlich 9.10 Franken. Wird das Total der Spendeneinnahmen durch das Total der Wohnungen aller Mitglieder geteilt, so entspricht das 6.33 Franken pro Wohnung, also fast drei Franken pro Wohnung weniger. Interessanterweise ist diese Differenz seit mehreren Jahren unverändert.

Gerade in Zeiten der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase sind die Spendeneinnahmen für die Stiftung äusserst wichtig. Während im Jahr 2003 diese Einnahmen 54 Prozent und der Zinsertrag aus den Darlehen und Guthaben 46 Prozent des Totalertrages ausmachten, ist heute das Verhältnis dieser Erträge 70 zu 30 Prozent. Im Jahr 2003 betrug der Zinssatz für Darlehen aber auch 2.75 Prozent und auf Bankguthaben wurden noch Zinsen bezahlt, während heute der Darlehenszinssatz bei einem Prozent liegt und Bankguthaben seit mehreren Jahren keine Zinserträge mehr abwerfen. Das bedeutet, dass insbesondere dank des Spendenzufusses der Fonds weiterwachsen kann.

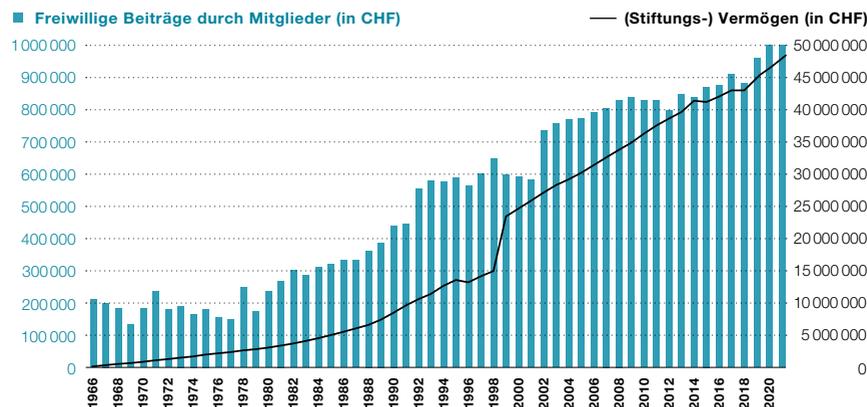
Spenden 2021 nach Regionen  
in CHF



Anzahl Wohnungen  
der Mitglieder 2021



Regionalverband					
1	48 300	4.8 %	Aargau	4.0 %	6 395
2	80 970	8.1 %	Bern-Solothurn	10.9 %	17 232
3	40 780	4.1 %	Zentralschweiz	3.7 %	5 942
4	90 443	9.0 %	Nordwestschweiz	9.4 %	14 907
5	48 663	4.9 %	Ostschweiz	5.4 %	8 630
6	162 365	16.2 %	Westschweiz	17.0 %	26 930
7	4 300	0.4 %	Schaffhausen	0.7 %	1 139
8	65 270	6.5 %	Winterthur	4.9 %	7 727
9	461 448	46.0 %	Zürich	43.2 %	68 477
10	320	0.0 %	Tessin	0.7 %	1 082
11	400	0.0 %	Förder- u. Nichtmitglieder	0.0 %	0
	<b>1 003 259</b>	<b>100 %</b>	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>158 461</b>



## Spendeneinnahmen nach Regionalverbänden

Etwas mehr als die Hälfte der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, knapp 56 Prozent, zahlen jährlich in den Solidaritätsfonds ein. Fünf der zehn Regionalverbände (inklusive der Sektion Tessin) haben mehr gespendet als im Vorjahr. Bei den Mitgliedern des Regionalverbandes Westschweiz nahm die Spendenbereitschaft leider weiter ab. Dafür konnten 15 Prozent mehr Spenden vom Regionalverband Nordwestschweiz und 11 Prozent mehr von Bern-Solothurn verbucht werden. Vom Regionalverband Zürich, dem grössten Regionalverband von Wohn-

baugenossenschaften Schweiz mit dem höchsten Marktanteil an Genossenschaftswohnungen, stammen mit 46 Prozent wiederum die meisten Spenden.

Erfreulich ist, dass im letzten Jahr Mitglieder mit insgesamt 110 210 Wohnungen (Vorjahr: 109 323) einen freiwilligen Beitrag geleistet haben. Das entspricht 70 Prozent der Wohnungen unserer Mitglieder. Die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz verfügen zusammen über 158 461 Wohnungen. Der Verbandsvorstand empfiehlt einen freiwilligen Beitrag von zehn Franken pro Jahr und Wohnung, woraus

ein theoretisches Spendentotal von gut 1.58 Millionen Franken für den Solidaritätsfonds resultiert. Dieses ambitionöse Ziel wurde im Vorjahr zu gut 63 Prozent erreicht. Bis jedes Mitglied für jede seiner Wohnungen den empfohlenen Jahresbeitrag leistet, besteht also weiterhin ein beträchtliches Potenzial bei den Einzahlungen der freiwilligen Beiträge.

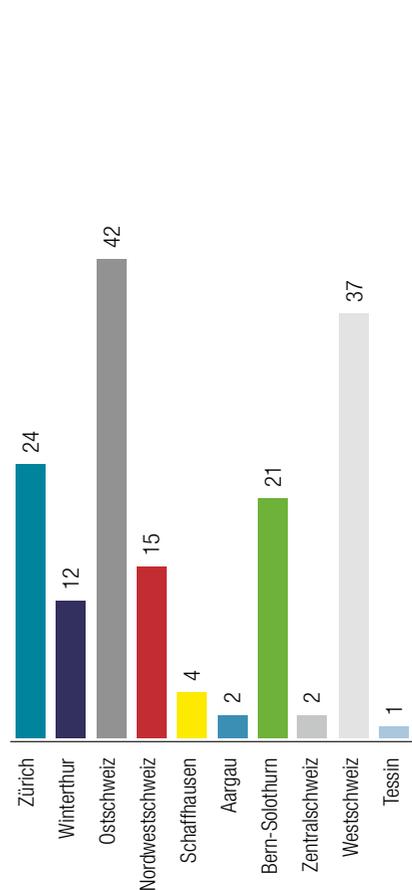
### Darlehen nach Regionalverbänden

Während des Rechnungsjahres 2021 verwaltete die Fondsverwaltung insgesamt 160 Darlehen in Höhe von knapp 35.6 Millionen Franken. Betragsmässig am meisten Darlehen, nämlich gut 28 Prozent des Darlehensbestands, sind bei Mitgliedern in der Westschweiz alloziert, das sind insgesamt 37 Darlehen (Vorjahr 38) in Höhe von knapp 10.0 Millionen Franken. Gut 24 Prozent, in Form von 42 Darlehen, werden von Mitgliedern des Regionalverbandes Ostschweiz beansprucht. Es folgen die Mitglieder der Regionalverbände Zürich mit 24 Darlehen (4.4 Millionen Franken), Bern-Solothurn mit 21 Darlehen (4.2 Millionen Franken) und Nordwestschweiz mit 15 Darlehen in Höhe von 3.5 Millionen Franken. Damit werden 86 Prozent des ausgeliehenen Darlehensbestandes von diesen fünf Regionalverbänden beansprucht.

### Diversifikation im Darlehensportfolio

Die 160 verwalteten Darlehen sind auf 107 Verbandsmitglieder verteilt. Der durchschnittliche Darlehensbestand sank auf 222'425 Franken (Vorjahr 225'719 Franken). Per Ende 2021 betrug der Saldo des grössten Darlehens 1.3 Millionen Franken und derjenige des kleinsten Darlehens 1'535 Franken. Die höchste Darlehenssumme pro Verbandsmitglied – aufgeteilt auf vier Darlehen – liegt bei 2'774'320 Franken, was 7.8 Prozent des gesamten Darlehensbestandes beziehungsweise 5.8 Prozent des Stiftungsvermögens ausmacht. Auch sind die Restlaufzeiten der Darlehen breit gestreut, nämlich zwischen 1½ und 24½ Jahren. Damit wird sichergestellt, dass durch die halbjährlichen Amortisationszahlun-

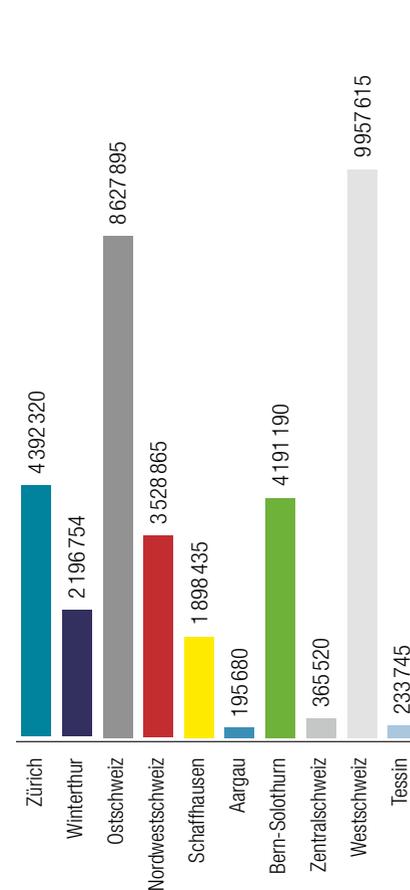
**Anzahl Darlehen** (Total: 160 Darlehen)



gen kontinuierlich flüssige Mittel in den Fonds zurückfliessen, die laufend wieder als Darlehen an die Mitglieder vergeben werden.

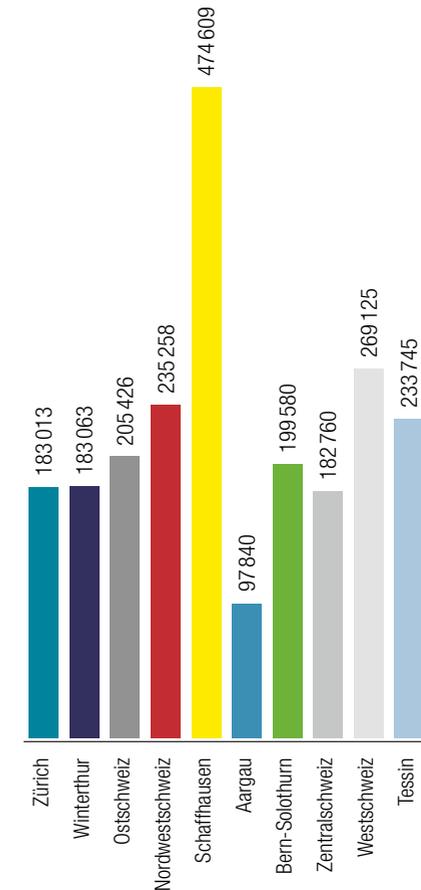
Für das interne Risikomanagement werden alle gemeinnützigen Wohnbauträger, die von einem Darlehen des Solidaritätsfonds profitieren, einem jährlichen Rating unterzogen. Eine externe, unabhängige

**Darlehen in CHF** (Total 35.6 Mio.)



Revisionsgesellschaft prüft und bewertet die Darlehensnehmer anhand der Jahresrechnung, des Geschäftsberichts und Revisionsberichts und vergibt ein individuelles Rating. Von den 104 geprüften Wohnbauträgern weisen 89 ein Rating 1 (sehr gut) oder Rating 2 (gut) auf. 14 erhielten das Rating 3 (unter Beobachtung). Dabei handelt es sich grösstenteils um junge Genossenschaften, deren Projekte im

**Durchschnittliche Darlehenshöhe** in CHF



Bau sind, weshalb ihre Jahresrechnungen nicht genügend aussagekräftig sind. Eine Genossenschaft erhielt das Rating 4. Diese Genossenschaft musste vor Jahren finanziell saniert werden und hat Anfang 2022 das Darlehen vollständig zurückbezahlt. Ungeachtet der Ratings werden die Amortisations- und Zinsrechnungen durch alle Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer fristgerecht bezahlt.

# DIE BAUPROJEKTE DES JAHRES

## Neugewährung von Darlehen

Die jährlichen Spenden unserer Mitglieder fliessen in Form von verzinslichen und rückzahlbaren Darlehen an unsere Mitglieder für die Realisierung ihrer Wohnbauprojekte oder Käufe von Liegenschaften zurück. Diese preisgünstigen Darlehen, welche zu den Eigenmitteln der Wohnbauträger gezählt werden, sind durch Grundpfandtitel sichergestellt. Diese befinden sich rangmässig hinter dem Baukredit eines Finanzinstitutes und einem eventuellen Darlehen des Fonds de Roulement oder der Wohnbauförderung, jedoch vor den restlichen Eigenmitteln des gemeinnützigen Wohnbauträgers.

Im Verlauf des Jahres 2021 behandelte der Stiftungsrat 16 Darlehensgesuche. Ein Darlehensgesuch wurde vom Stiftungsrat abgelehnt, weil der Bauträger nicht die Kostenmiete anwandte. Ein weiteres Gesuch gewährte der Stiftungsrat, verknüpfte aber die Bewilligung an Auflagen. Der Bauträger zog es deshalb vor, das Darlehen abzulehnen. Somit verblieben 14 bewilligte Darlehen – ein Gesuch mehr als im Vorjahr – im Gesamtbetrag von knapp 2.5 Millionen Franken. 14 bewilligte Darlehen entspricht

genau dem Jahresdurchschnitt der gewährten Darlehen seit 2013, jedoch betrug der durchschnittlich gewährte Darlehensbetrag über diese Zeit vier Millionen Franken, als gut 1.5 Millionen Franken mehr als in den Jahren 2020 und 2021.

Mit gut 38 Prozent der gesamten gewährten Darlehenssumme wurden Neubauprojekte unterstützt. Knapp 30 Prozent wurden für Renovationen von Liegenschaften und knapp 28 Prozent für den Erwerb von Liegenschaften verwendet. Die restlichen vier Prozent betreffen ein Überbrückungsdarlehen. Die gewährten Darlehen repräsentieren ein ausgelöstes Bauvolumen von rund 86.6 Millionen Franken. Sechs der 14 bewilligten Darlehen in einer Höhe von 1.27 Millionen Franken gingen an Mitglieder des Regionalverbandes Ostschweiz für zwei Neubauten, eine Renovation und drei Liegenschaftenerwerbe. Drei Darlehen von insgesamt 310 000 Franken wurden drei Mitgliedern des Regionalverbandes Westschweiz (ARMOUP) für einen Neubau, für einen Liegenschaftenerwerb und für ein Überbrückungsdarlehen gewährt. Zwei Darlehen (eines für einen Neubau, das andere für einen Liegen-

schaftenerwerb) gingen an Mitglieder des Regionalverbandes Zürich. Je ein Darlehen wurde an Mitglieder der Regionalverbände Nordwestschweiz, Bern-Solothurn und Schaffhausen vergeben. Insgesamt wurden mit den 14 neu gewährten Darlehen

knapp 200 Wohnungen unterstützt. Die Projekte hinter diesen zahlreich gewährten Darlehen werden im Folgenden kurz vorgestellt; sie zeugen von der Vielfalt der Aktivitäten und Problemstellungen bei unseren Mitgliedern.

## Neue Stiftung in Le Farvagny-le-Grand im Kanton Freiburg baut Alterswohnungen

Die Stiftung Pra Bastian wurde erst 2020 gegründet mit dem Ziel, preisgünstige hindernisfreie Wohnungen für ältere Personen oder Personen mit körperlichen Einschränkungen zu schaffen. Stifterinnen waren die Gemeinde Gibloux und die Firma einer Privatperson, beides Besitzerinnen des Landes, welches der Stiftung für den Bau der Wohnungen zur Verfügung gestellt wurde.

Aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung in der Grossgemeinde Gibloux und des Bedürfnisses der Seniorinnen und Senioren, so lange wie möglich in ihren eigenen Wohnungen zu leben, bot es sich an, auf dem Terrain Pra Bastian in Farvagny-le-Grand ein Mehrfamilienhaus mit 14 altersgerechten Wohnungen zu erstellen. Dieses Gebäude wird nahe dem Altersheim erbaut, womit Basisdienstleistungen von diesem bezogen werden können. Das Gebäude wird den Energiestandard Minergie erfüllen. Die attraktiv gestaltete Umgebung und die Tiefgarage teilt sich die Stiftung mit zwei weiteren Mehrfamilienhäusern, deren Wohnungen grösstenteils im Stockwerkeigentum verkauft werden.

Die Mietzinse sind so berechnet, dass auch Personen, die Ergänzungsleistungen beziehen, sich die Wohnungen leisten können.

Zusätzlich zur Bank übernimmt der Fonds de Roulement einen Teil der Finanzierung. Er gewährte ein Darlehen von 420 000 Franken. Dies genügte jedoch nicht, um die Finanzierung des ländlichen Projekts auf die Beine zu stellen, weshalb auch der Solidaritätsfonds um ein Darlehen angefragt wurde. Der Stiftungsrat gewährte ein ergänzendes Darlehen von 140 000 Franken.



Stiftung Pra Bastian, Le Farvagny-le-Grand

## Übersicht neu gewährter Darlehen im Jahr 2021

Darlehenszweck	Anzahl Darlehen	Darlehensbetrag	Anzahl Wohnungen	Ausgelöstes Bauvolumen
Neubau	5	940 000	86	41 353 400
Renovation	2	730 000	28	11 325 000
Liegenschaftenerwerb	6	680 000	47	16 636 000
Überbrückungsdarlehen	1	100 000	36	17 320 000
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>2 450 000</b>	<b>197</b>	<b>86 634 400</b>

---

### Das Wirtshaus Rebstock in Rüdlingen wird mit Wohn- und Kulturraum wiederbelebt

Die Genossenschaft zum Rebstock wurde 2016 im schaffhausischen Rüdlingen, gegründet, um die Liegenschaft zum Rebstock zu erwerben und zu neuem Leben zu erwecken. Mittlerweile umfasst die Genossenschaft über 100 Mitglieder.

Das Gebäude wurde 1657 erbaut und von 1835 bis ins Jahr 2002 als Wirtshaus geführt. Seitdem steht es leer. 2010 kaufte ein in der Gemeinde wohnhaftes Ehepaar die Liegenschaft mit dem Ziel, das alte Haus und die historischen Wirtschaftsräume wieder erlebbar zu machen. 2016 wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Da es klar war, dass die Renovation des Kulturraums und des alten Wirtschaftsraums mit Spenden finanziert werden muss, wurde bald ein Patronatskomitee einberufen. Im August 2019 erwarb die Genossenschaft die Liegenschaft inklusive den bisherigen Projektkosten.

Die alte Liegenschaft wird ausgehöhlt und es werden neun altersgerechte Wohnungen eingebaut. Die Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss werden renoviert. Der ehemalige «Turm» im hinteren Teil des Gartens wird von der Innenseite her ertüchtigt; es werden zwei Wohnungen eingebaut. Die beiden Gebäude sind durch die neue Einstellhalle im Untergeschoss verbunden. Alle Wohnungen sollen mit mindestens dem LEA-Label Silber für hindernisfreie Bauten zertifiziert werden. Im Parterre entstehen ein Kulturraum, ein Gemeinschaftsraum mit Küche und zumietbare Büros.Räume, die den Hausbewohnern sowie weiteren Kreisen der Gemeinde Rüdlingen dienen werden.

Ein so altes Gebäude neu bewohnbar zu machen, stellt immer eine Herausforderung dar. Zusätzlich zum Fonds de Roulement unterstützte der Solidaritätsfonds das Projekt mit einem Darlehen von 220000 Franken.

---

### C-Arts-Ouches Coopérative des Arts et des Ouches – Teil des neuen Ökoquartiers Plaines-du-Loup in Lausanne

Die Genossenschaft mit Sitz in Lausanne wurde 2011 gegründet und vereint Mitglieder, welche Werte wie Solidarität und Respekt gegenüber der Umwelt teilen. Im Jahr 2016 nahm die Genossenschaft an der öffentlichen Ausschreibung der Stadt Lausanne für das neu zu erstellende Ökoquartier Plaines-de-Loup im Norden der Stadt teil. Die Stadt gibt das rund 30 Hektaren umfassende Gebiet im Baurecht ab. Das neue Quartier soll bis 2030 für rund 8000 Personen ein neues Zuhause sein und 3000 Arbeitsplätze bieten. Ab 2026 wird das Stadtzentrum dank der neuen Metro-Linie M3 rasch erreichbar sein. Die Wohnungsaufteilung auf dem Areal wurde von der Stadt folgendermassen definiert: 30% subventionierte Wohnungen, 40% der Wohnungen mit plafonierten Mieten, 30% der Wohnungen ohne Vorgaben. 2016 hat die Stadt 15 Investoren ausgewählt, darunter C-Arts-Ouches, die ihre Projekte realisieren können.

Der von der Genossenschaft geplante Neubau umfasst 35 Wohnungen inklusive eines Clusters mit vom Kanton regulierten Mieten (sogenannte LLA) und diverse Gemeinschaftsräume. Sie realisiert den Neubau zusammen mit der Schule L'école des Jordils. Der Neubau wird im Minergie-P-ECO-Standard erstellt und das Quartier soll die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen.

Nachträglich kam es zu höheren Erstellungskosten aufgrund der Terrassierung des Baugrundes, der Einrichtung der Baustelle und zusätzlichen Honoraren. Ein Teil der Kosten konnte mit einer Erhöhung des Baukredits und des Eigenkapitals abgedeckt werden. Für den fehlenden Teil gewährte die Stiftung Solidaritätsfonds ein Überbrückungsdarlehen von 100000 Franken, das bei Bezug der zukünftigen



Genossenschaft zum Rebstock, Rüdlingen (SH)

Bewohnenden durch deren Anteilkapital zurückbezahlt wird.

---

### Glücksfall im Kreis 4: Wohnungen im Zentrum von Zürich werden der Spekulation entzogen

Die Wohnbaugenossenschaft Delan wurde im Oktober 2021 von den Mieterinnen und Mietern der Liegenschaft an der Dienerstrasse im Kreis 4 in Zürich gegründet mit der Absicht, das Mehrfamilienhaus, in dem sie leben zu erwerben. Das langjährige Verhältnis der Mieterschaft zum Hausbesitzer, einem älteren Mann, ist sehr freundschaftlich. Das Gebäude ist seit Anfang der Sechzigerjahre im Besitz seiner Familie, wurde unter anderem auch von Familienmitgliedern bewohnt und ist gut erhalten. Die Mieterinnen und Mieter beabsichtigten schon länger, das Haus in Form einer Genossenschaft zu erwerben, und hatten auch schon vor mehreren Jahren Kontakt zu Wohnbaugenossenschaft Schweiz in Bezug auf eine Genossenschaftsgründung und den Finanzierungsinstrumenten des Dachverbands. Nun war der Besitzer bereit, den Bewohnern die Liegenschaft zu einem für den Standort attraktiven Preis zu überlas-

sen. Somit bot sich hier eine einmalige Chance, dieses Objekt der Spekulation zu entziehen.

Es handelt sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1937 mit insgesamt acht Wohnungen. 2010 wurden alle Leitungen ersetzt und 2016 die Ölheizung durch eine Gasheizung ausgetauscht. Die anstehenden Unterhalts- und Administrationsarbeiten sollen zu einem grossen Teil in Eigenarbeit erledigt werden.

Die Genossenschaft plant, nach sechs Jahren eine energetische Gebäudemodernisierung vorzunehmen. Diese beinhaltet die Dämmung des Estrichbodens, der Kellerdecke und der Fassade. Weiter soll auf dem Süddach eine Photovoltaikanlage installiert werden.

Dem Stiftungsrat war es wichtig, dass die Liegenschaft der Spekulation entzogen werden kann. Er gewährte der Genossenschaft in Ergänzung zum Fonds de Roulement ein Darlehen in Höhe von 80000 Franken.

---

### **Daheim Arbon sichert sich langfristiges Wachstum durch Liegenschaftenerwerb**

Die Wohnbaugenossenschaft «Daheim» Arbon (Daheim) wurde 1957 in Arbon gegründet. Sie besitzt insgesamt 36 Wohnungen, die in sechs zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern aufgeteilt sind. Ausserdem ist sie Eigentümerin einer weiteren Parzelle, auf der sich acht Garagenboxen und drei Aussenparkplätze befinden, die sich vis-à-vis von ihren Liegenschaften, abgetrennt durch eine Strasse, befindet.

Diese Parkplatzparzelle grenzt wiederum direkt an zwei weitere Parzellen mit je einem dreistöckigen Mehrfamilienhaus beziehungsweise einem dreistöckigen Doppelmehrfamilienhaus mit insgesamt 18

Wohnungen und Garten. Besitzerin dieser beiden Parzellen war eine Pensionskasse, die die Liegenschaften aus strategischen Gründen verkaufen wollte. Die für den Verkauf beauftragte Beratungsfirma kontaktierte die Genossenschaft, ob diese bereit wäre, die Garagenparzelle zu verkaufen. So wäre die Ausnützung bei einem Ersatzneubau für einen potenziellen Käufer natürlich viel grösser. Der Vorstand der Daheim hat sagte ab, teilte aber der Beratungsfirma mit, dass die Genossenschaft selber am Kauf der Liegenschaften interessiert sei. Der Verkaufsprozess fand in einem Bieterverfahren statt, bei welchem das Angebot der Genossenschaft das ausschlaggebende war.

Die 70-jährigen Liegenschaften wurden 1989 total saniert. 1998 wurde die Ölheizung ersetzt und 2007

wurden bei allen Liegenschaften die Satteldächer saniert. Die Gebäude wurden stets gut unterhalten. Gemäss Einschätzung der Genossenschaft können die Liegenschaften in ihrem jetzigen Zustand noch fünf bis zehn Jahre unverändert vermietet werden. Diese Zeit soll genutzt werden, um eine weitere Gesamtanierung für die nächsten 30 bis 40 Jahre zu planen. Nach Ablauf dieser Zeit soll ein Ersatzneubau über alle drei Parzellen geplant werden.

Der Kauf dieser Häuser stellt für die Daheim eine einmalige Chance dar. Durch den Kauf der beiden Liegenschaften erhöhte die Genossenschaft ihr Portfolio kurzfristig um 18 Wohnungen. Langfristig sichert sie sich mit einem Ersatzneubau über die drei Parzellen das Wachstum der Genossenschaft. Dies nicht nur aufgrund ihrer Garagenparzelle, sondern weil auf der einen Liegenschaft noch eine Ausnützungsreserve besteht.

*Der Stiftungsrat begrüsst es sehr, dass der Vorstand der Daheim aktiv geworden ist und die Chance gepackt hat. Er gewährte der Genossenschaft in Ergänzung des Fonds de Roulement ein Darlehen von 180 000 Franken.*

---

### **GFW Genossenschaft zur Förderung des Wohnungsbaues erstellt altersgerechten Wohnraum in Gossau (SG)**

Die GFW Gossau besteht bereits seit 1974. Sie besitzt in der Stadt Gossau drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 50 Wohnungen, welche 2009 mithilfe eines Darlehens aus dem Solidaritätsfonds saniert wurden. Seit 2021 besitzt sie zudem ein Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen in der Nachbarschaft zu einem Neubauprojekt.

Nun plant die GFW an der Bedastrasse in Gossau einen grossen Neubau von zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit 35 altersgerechten Woh-

nungen, einer Gästewohnung und einer Tiefgarage. Der Neubau wird nach dem LEA Gold Standard für hindernisfreie Bauten realisiert, der hohe Anforderungen an das Projekt stellt. Das Bauland befindet sich am Rande von Gossau. Zu Fuss sind es zehn Minuten zum Bahnhof Gossau oder zum Ortszentrum, wo auch Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und die Post gelegen sind. Die Planung der beiden Häuser läuft bereits seit neun Jahren und erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Verein Wohnen im Alter Gossau.

*Der Stiftungsrat gewährte der GFW in Ergänzung zum Fonds de Roulement ein Darlehen von 360 000 Franken.*

---

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

Die Genossenschaft SeniorInnenwohnungen Hintermatt Ziefen wurde 2014 gegründet und hat zum Zweck, ihren Mitgliedern durch altersgerechtes, zeitgemässes und umweltfreundliches Bauen finanziell tragbares, nachbarschaftliches und wo nötig betreutes Wohnen in ruhiger und vertrauter Umgebung zu ermöglichen. Aktuell besitzt sie noch keine Liegenschaften.

Das Projekt in Ziefen wurde bereits 2015 mittels eines Architekturwettbewerbs auserkoren. Es wurde dann aber aufgrund einer Überarbeitung des Zonenreglements zurückgestellt und später überarbeitet. In dieser Zeit hat sich der Vorstand mit Vertretern anderer ähnlicher Projekte ausgetauscht und die Erkenntnisse daraus in die Planung einfließen lassen.

Das Grundstück für den Neubau erhält die Genossenschaft von der Einwohnergemeinde Ziefen im Baurecht. Mit dem neuen Projekt soll nun ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 16 altersge-

Wohnbaugenossenschaft «Daheim», Arbon (TG)





Genossenschaft SeniorInnenwohnungen, Hintermatt Ziefen (BL)

rechten Wohnungen realisiert werden, die über 2,5 bis 4,5 Zimmer verfügen. Neben einer Tiefgarage mit vierzehn Parkplätzen, Kellerabteilen und Waschräumen wird im Untergeschoss ein Mehrzweckraum mit Küche und Aussenbereich erstellt. Ein multifunktionaler Raum für medizinische, therapeutische und kosmetische Behandlungen ist ebenfalls vorgesehen. Die 16 Wohnungen sollen mindestens das LEA-Label Gold erhalten.

Für die Finanzierung des Neubauprojektes gewährte die Stiftung Solidaritätsfonds der Genossenschaft in Ergänzung zum Fonds de Roulement ein Darlehen von 160 000 Franken.

#### **Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur – Ehemaliges Chemielabor wird in neuen Wohnraum mit Platz für Kultur umgebaut**

Die Aktivitäten des Vereins bainviver-chur, der später zur Genossenschaftsgründung führte, gehen bereits auf das Jahr 2010 zurück. Seitdem engagiert sich eine Gruppe von Menschen, in Chur ein Wohnbauprojekt für ein durchmischtes Zielpublikum mit dem Schwerpunkt ältere Personen umzusetzen. Die Suche eines geeigneten Ortes führte die Gruppe über das Areal der alten Kunsteisbahn über den Sennhof, das ehemalige Gefängnis, zum ehemaligen Chemiegebäude des Kantons in der Altstadt von Chur.

Die denkmalgeschützte Liegenschaft Planaterra 11 wurde 1911 erstellt und besteht aus zwei Gebäuden: das eigentliche Verwaltungsgebäude, ehemalige Musterschule und Chemielabor, und ein Nebengebäude (Remise) auf der gegenüberliegenden Platzseite. Auf dem Areal befinden sich 27 Parkplätze. Auf der Ostseite grenzt das Hauptgebäude an eine grüne Halde. Die Remise ist an die alte Stadtmauer von Chur angebaut.

Die Genossenschaft realisiert ein buntes, generationenübergreifendes Wohn-, Arbeits- und Lebensprojekt mit einem breiten Wohnungsmix. Insgesamt entstehen 17 Wohneinheiten, die sich aus elf klassischen Wohnungen, einer Grosswohnung und Clusterwohnungen zusammensetzen. Alterswohnen, gemeinschaftliches Wohnen und ein enger Austausch mit dem Quartier sind die Kernelemente. Das Erdgeschoss und der Aussenraum (Parkplatz und Garten) mit der Remise bieten Möglichkeiten für kulturelle Aktivitäten. Soziale Projekte sollen zu einer dynamischen und nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Im Jahr 2000 fand eine Sanierung der Büroräume und des Daches mit gleichzeitigem Dachausbau statt. Eine neue Aussendämmung ist aufgrund des Denkmalschutzes und der hohen Investitionskosten nicht angezeigt. Die Haustechnik sowie Böden und Decken werden komplett erneuert. Das Erdge-

schoß wird für Gewerbeflächen (Bistro, Grossküche), Lager, Velos, WCs und Technik verwendet. Das erste und zweite Obergeschoss mit zusätzlichen Mansarden werden in Wohnraum umgebaut. Das Erdgeschoss und erste Obergeschoss werden saniert und gedämmt sowie Fenster mit Dreifachglas eingebaut wurden.

Das Projekt von bain-viver ist ein Vorzeigeprojekt für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Chur mit generationenübergreifendem Wohnen, als Begegnungsort, für soziales Engagement, Kunst, Kreativität und mit Platz für neue Ideen.

Dem Stiftungsrat war es wichtig, dass die Liegenschaft der Spekulation entzogen und das Gebäude vielfältig bespielt werden kann. Er gewährte der Genossenschaft ein Darlehen in Höhe von 510 000 Franken.

#### **Wohnungen in Zollikofen, Bern verbleiben im gemeinnützigen Wohnungsbau**

Die Wohngenossenschaft Zollikofen ist eine bunt gemischte Gruppe von Menschen mit Bezug zu und Wurzeln in Zollikofen und Umgebung. Sie möchte ihr gebündeltes Fachwissen aus den Bereichen Ökologie, Architektur, Bau, Finanzen und Kommunikation sowie ihre Energie einsetzen, um attraktiven, ökologisch und sozial wertvollen Lebensraum zu gestalten. Als die Gruppe erfuhr, dass ein Mehrfamilienhaus mit Umschwung in Zollikofen zu verkaufen war, wurde sie sogleich aktiv und bewarb sich bei der Verkäuferin. Nachdem sie den Zuschlag erhielt, gründete sie im Sommer 2021 die gemeinnützige Wohngenossenschaft Zollikofen und organisierte die Finanzierung. Dies alles war ein äusserst grosser Kraftakt der involvierten Personen, war doch der Kauf auf den 1. November 2021 geplant.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1946

mit ursprünglich sechs Wohnungen. Die Liegenschaft ist in einen grossen Garten mit altem Baumbestand eingebettet. Die letzte grössere Renovation fand vor 13 Jahren statt, bei der die Fassaden saniert und gedämmt sowie Fenster mit Dreifachglas eingebaut wurden.

Nach dem Kauf der Liegenschaft durch die Wohngenossenschaft Zollikofen werden durch das Zusammenlegen von je zwei übereinanderliegenden Dreizimmerwohnungen zwei grosse Familienwohnungen erstellt. Ausserdem werden kleinere Verbesserungen an der Liegenschaft vorgenommen. Längerfristig ist geplant, das Gebäude energetisch zu sanieren und den Dachstock auszubauen. Der Genossenschaft ist es ein grosses Anliegen, dass der ökologische Wert des Gartens erhalten und noch verbessert werden kann.

Dem Stiftungsrat war es wichtig, dass die Liegenschaft dem gemeinnützigen Wohnungsbau erhalten bleibt, weshalb er die Genossenschaft mit einem Darlehen in Höhe von 250 000 Franken unterstützte.

#### **Neu gegründete Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen realisiert ihr erstes Bauprojekt**

Die Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen wurde 2019 gegründet. Sie ist bestrebt, bezahlbaren Wohnraum auch für finanzschwache Personen anzubieten, insbesondere für Familien, aber auch für Betagte und Beeinträchtigte. Sie realisiert ein neues Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen und 15 Einstellhallenplätzen im Energiestandard Minerergie-P. Das Land dazu überlässt die Stadt Kreuzlingen zu einem sehr günstigen Zins im Baurecht. Die Parzelle ist zentrumsnah gelegen und liegt in Gehdistanz zum Bodensee. Auch der Bahnhof und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar.



Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen, Kreuzlingen (TG)

Der angrenzende, bereits bestehende Kinderspielplatz der Stadt Kreuzlingen wird ins Gesamtprojekt integriert. Er wird mit einer neuen Gartenhalle aufgewertet und ist weiterhin für das gesamte Quartier zugänglich. Damit soll der Gemeinschaftsgedanke des Quartiers gefestigt und erweitert werden.

Die Finanzierung des Neubaus wird zu einem Grossteil durch einen Baukredit sichergestellt. Ergänzt wird die Finanzierung durch ein langfristiges Darlehen der Stadt Kreuzlingen, durch Anteilscheine der Genossenschafter und durch Darlehen von Privaten. Beim notwendigen Anteilscheinkapital hat sich die Stiftung Solinvest mit einer Überbrückungsbeteiligung eingebracht.

Der Stiftungsrat hat entschieden, in Ergänzung zum Fonds de Roulement und der Stiftung Solinvest, das Projekt mit einem Darlehen von 120000 Franken zu unterstützen.

### Transformation eines Bauernhauses in gemeinnützigen Wohnraum in Courtételle, Jura

Die Société coopérative d'habitation Les Voisins ist eine junge und kleine Genossenschaft. Sie wurde 2019 in Delsberg gegründet. Seit mehreren Jahren ist eine Gruppe bemüht, gemeinnützigen Wohnraum im Jura zu schaffen und analysierte verschiedene Projekte um die Hauptstadt herum. Schliesslich fand sie ihr Objekt in Courtételle in Form eines alten Bauernhauses mit angebautem Stall, das gekauft, umgebaut und saniert wird.

Die junge Genossenschaft plant ein ambitioniertes Projekt: Das Gebäude wird fast vollkommen ausgehöhlt und in sieben Wohnungen, einen Gemeinschaftsraum, ein vermietbares Büro und einen Veloraum mit Werkstatt umgebaut. Dabei soll das Gebäude so angepasst werden, dass die Normen zum hindernisfreien Bauen von LEA-Silber berück-

sichtigt sind und es somit für Personen jedes Alters und Mobilitätsgrades bewohnbar wird. Ebenfalls wird das Gebäude den hohen energetischen Minerergie-ECO Standard erfüllen.

Im Kanton Jura gibt es keinerlei finanzielle Unterstützung für gemeinnützige Wohnbauträger durch die öffentliche Hand. Auch die Bankfinanzierung stellt sich im Kanton Jura als sehr schwierig heraus. Vor allem junge Genossenschaften mit kleinen Projekten sind für die Banken uninteressant.

Mit Hilfe des Fonds de Roulement und den Stiftungen Solidaritätsfonds und Solinvest kann das Projekt

nun realisiert werden. Die Stiftungen haben ein Darlehen beziehungsweise eine Überbrückungsbeteiligung von je 70000 Franken gewährt.

**Ersatzneubau in Rüti, durch die Gewo Züri Ost**  
In Rüti, Kanton Zürich, erwarb die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost im Jahr 2001 von der Gemeinde ein zentral, aber ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus an der Lindenbergstrasse. Dieses wurde 1950 erbaut und umfasst vier Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern. Kindergarten und Schulen sind nahe; bis zu den Läden und zum Bahnhof sind es 500 bis 800 Meter.



Gewo Züri Ost, Rüti (ZH)

Das Gebäude sowie die Wohnungen sind überaltert. Diverse Aspekte wie Treppenbreite, Geländehöhe oder Balkonbrüstungen entsprechen nicht mehr den heutigen baulichen Vorschriften. Aufgrund der hohen Kosten kommt eine Totalsanierung nicht in Frage. Deshalb plant die Genossenschaft einen Ersatzneubau mit acht Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern sowie einer Tiefgarage, bei dem die Bauzonenordnung voll ausgenutzt wird. Alle Wohnungen haben Sitzplätze, Terrassen oder Balkone und sind durch Treppenhaus und Lift erschlossen. Die Wärmegewinnung erfolgt mittels Erdsonde und Wärmepumpe.

Zusätzlich zur Bankfinanzierung und zum Eigenkapital sind für die Realisierung des Projektes auch die Darlehen des Fonds de Roulement und des Solidaritätsfonds wichtig. Der Stiftungsrat gewährte ein ergänzendes Darlehen von 160 000 Franken.

### **Wohnbaugenossenschaft St. Gallen setzt Wachstum mittels Liegenschaften-erwerbe fort**

Heute besitzt die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG SG) fast 400 Wohnungen und andere Objekte in und um St. Gallen. Die Genossenschaft hat entschieden, einen Schwerpunkt ihrer Tätigkeit auf den Kauf von Bestandesliegenschaften zu setzen. Die Liegenschaften sollen dauerhaft der Spekulation entzogen und anschliessend mittelfristig saniert werden, ohne dass die Mieten stark steigen. Damit folgt die Genossenschaft dem Wunsch des Regionalverbandes, der aufgrund der Marktsituation in der Ostschweiz und speziell in der Stadt St. Gallen dieses Engagement gegenüber der Realisierung von Neubauprojekten priorisiert.

Per 1. Juli 2021 erwarb die Genossenschaft zwei Bestandesliegenschaften. Das Mehrfamilienhaus an der Dorfstrasse 40/42 in Wittenbach (SG) weist sechs Wohnungen auf, wovon eine Dreizimmerwohnung im Parterre als Atelier und Büro genutzt wird. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1920. 1997 wurde die Liegenschaft letztmals komplett saniert und ausgebaut. Im Jahr 2013 wurde noch die Westfassade isoliert und mit Eternitschindeln versehen. Sie befindet sich neben der Liegenschaft Hirschen, die bereits der WBG St. Gallen gehört. Die Genossenschaft plant, das Areal des Hirschens bis zum Schloss neu zu entwickeln und dabei zu verdichten. Dafür muss aber noch das neue Baugesetz abgewartet werden.

Die zweite Liegenschaft befindet sich an der Demutstrasse im St. Galler Stadtteil St. Georgen. Sie besteht aus vier Vierzimmerwohnungen. Die Liegenschaft liegt direkt neben einem Mehrfamilienhaus, das bereits im Besitz der Genossenschaft ist. Das zu erwerbende Gebäude wurde 1906 erstellt. 2013 wurde die Liegenschaft inwendig saniert und Balkone wurden angebaut. Kurzfristig müssen die Kellerdecke und der Estrichboden gedämmt werden. Mittelfristig wird die Gasheizung ersetzt und die Fassade isoliert.

Bei den Akquisitionen ist die Genossenschaft auf den Fonds de Roulement und den Solidaritätsfonds angewiesen, da sie so weniger Eigenmittel aufbringen muss. Diese kann sie dafür für andere Projekte (schnell sich abwickelnde Käufe, Planungskosten, Sanierungen etc.) einsetzen. Somit gewährte der Stiftungsrat in Ergänzung zum Fonds de Roulement für die Liegenschaft in Wittenbach ein Darlehen von 60 000 Franken und für diejenige in St. Gallen ein Darlehen von 40 000 Franken.



Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, Wittenbach



Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, St. Gallen

# BETRÄGE À FONDS PERDU AN VERSCHIEDENE PROJEKTE

Im Rahmen der seit 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, durch die 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 aus-

schliesslich mit dem jährlich erwirtschafteten Nettozins ertrag und, falls notwendig, dem seit 2015 geäußneten Spezialfonds. Die Spendenzahlungen der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz werden somit nicht tangiert. Seit 2005 wurden etwas mehr als 1.77 Millionen Franken à fonds perdu vergeben. Davon gingen 29 Prozent an Projektentwicklungen für Bau- und Renovationsprojekte, wie zum Beispiel Machbarkeitsstudien und Projektentwicklungskosten. 28 Prozent der Mittel flossen in die Entwicklung von Konzepten und Organisationen wie zum Beispiel Integrationsförderung oder Mobilitätskonzept. Anlässe und Jubiläen wurden mit 18 Prozent der Mittel unter-

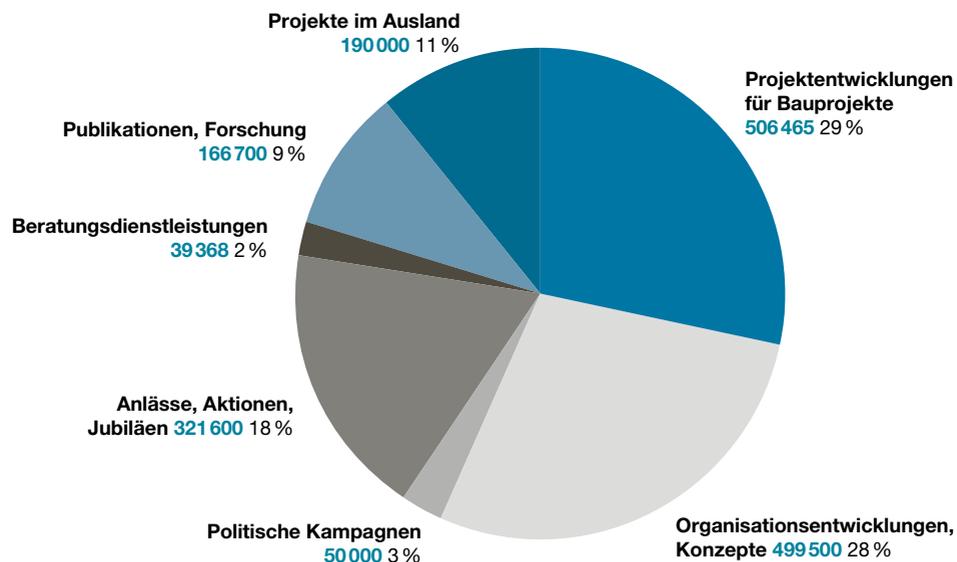
stützt, und mit neun Prozent wurden Publikationen und Forschungsprojekte gefördert. Knapp elf Prozent der À fonds perdu-Beträge gingen an Projekte im Ausland.

120 000 Franken eingereicht und davon sechs in einer Höhe von 115 000 Franken vom Stiftungsrat bewilligt. Im Folgenden werden die unterstützten Projekte kurz vorgestellt.

Im Berichtsjahr wurden sieben Gesuche für Beträge à fonds perdu in einer Gesamthöhe von rund

## Vergebene Beträge à fonds perdu seit 2005

Total: CHF 1 773 633



### GAW Linth saniert zwei denkmalgeschützte Gebäude in Näfels (GL)

Die GAW Linth restauriert im Zentrum von Näfels zwei aneinander gebaute Häuser und wandelt diese in elf alters- und behindertengerechte Wohnungen um. Die Gebäude stammen aus dem 16. Jahrhundert, die Kernsubstanz geht sogar auf das Jahr 1415 zurück, und sind demnach denkmalgeschützt. Die Sanierung und der Umbau führen zu hohen Kosten von 9.5 Millionen Franken, welche nicht allein aus den Mieteinnahmen gedeckt werden können. Deshalb muss über die Hälfte der Baukosten durch Spenden finanziert werden.

Ihr neuestes Projekt führte das Ehepaar in die Teiggi, die Siedlung der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern in Kriens, in der sie die Bewohnerinnen und Bewohner begleiten. Das Teiggi-Wohnprojekt ist weitherum einmalig und gilt als Vorzeigeobjekt für gemeinnütziges, solidarisches und ökologisches Wohnen. Im Mittelpunkt des Filmes stehen die Menschen, ihre Befindlichkeit, die Gemeinschaft, in der sie leben, das Zusammenleben mit den Möglichkeiten, die ihnen die Siedlung Teiggi bietet. Die Thematik ist aktuell, denn es gilt, Wohnformen zum urbanen Wohnen auszutesten, die Zukunft haben. Der Film soll dazu Denkanstösse liefern.

Der Stiftungsrat ist von dem zentral gelegenen Alterswohnprojekt überzeugt und hat deshalb entschieden, die GAW Linth mit einem À fonds perdu-Betrag in der Höhe von 30 000 Franken zu unterstützen.

Dem Stiftungsrat ist es wichtig, das Bewusstsein der Öffentlichkeit über den gemeinnützigen Wohnungsbau zu schärfen. Der Film leistet einen Beitrag, um an einem konkreten Beispiel das gemeinnützige und solidarische Wohnen aufzuzeigen. Für das Filmprojekt wurde ein Betrag à fonds perdu von 10 000 Franken gewährt.

### Zu Hause in der Nachbarschaft – Ein TV-Dokumentarfilm über die Teiggi in Kriens (LU)

Josef und Lotti Stöcklin sind ein Filmemacher-Ehepaar, das Dokumentarfilme realisiert, die sich mit ökologischen und sozialen Aspekten befassen. Mit ihren Filmen leisten sie Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit in Schulen und Kulturinstitutionen. Immer wieder erscheinen ihre Filme auch im Fernsehen.

### Institut für Soziale Arbeit und Räume der Ostschweizer Fachhochschule erforscht neue Wohnkonzepte zwischen Gemeinschaft und Selbstbau

Das Institut befasst sich im Rahmen des interdisziplinären Arbeitsschwerpunkts «Wohnen und Nachbarschaften» seit vielen Jahren mit verschiedenen Aspekten des Wohnens und sozialen Dimensionen

von Raumentwicklung. Aus diesem Arbeitsschwerpunkt wurde ein Begleitforschungsprojekt entwickelt, welches sich mit den neusten Konzepten von Schweizer Wohnbaugenossenschaften beschäftigt: «Wohnen im Rohbau» der Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk1, «Hallenwohnen» der Genossenschaft Kalkbreite und «Selbstausbauoft» der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli. Diese drei zum Teil noch in der Umsetzung befindlichen Wohnkonzepte sind die aktuell innovativsten, ja wahrscheinlich auch radikalsten der Schweiz. Von ihnen kann man lernen, wie in Zukunft der Wohnungsmarkt noch diversifizierter und bedürfnisgerechter gestaltet werden könnte.

Ziel ist es, praxisrelevante Erkenntnisse über Herausforderungen und Gelingensbedingungen bezogen auf die Projektentwicklung und -planung, die Projektumsetzung sowie die Aneignung durch die Bewohnerinnen und Bewohner im Wohnen und deren Zusammenleben zu gewinnen und für künftige ähnliche Projekte nutzbar zu machen. Ausserdem sind in diesen Konzepten Selbstbau und/oder Gemeinschaft wichtige Determinanten und stehen auch in einem spezifischen Verhältnis zueinander, das es zu ergründen gilt; auch mögliche Auswirkungen der Corona-Pandemie sollen eine gewisse Rolle spielen.

Innovative Wohnformen sollen erforscht und gefördert werden, um den Wohnungsbau auch qualitativ weiterzubringen. Dazu gehören auch die Forschung und die Veröffentlichung der Resultate. Deshalb unterstützte der Stiftungsrat das Forschungsprojekt mit einem Betrag à fonds perdu von 15 000 Franken. Die Forschungsergebnisse werden auch in französischer Sprache publiziert werden.

### Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Zehn Leitsätze

Im Rahmen des Strategieprozesses hat der Verband als eines der wichtigsten strategischen Ziele für die Branche festgelegt, die Vorteile und den gesellschaftlichen Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sichtbar zu machen. Die Kommunikationskampagne «10 Leitsätze für den gemeinnützigen Wohnungsbau» leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung dieses Ziels und ist somit für die ganze Branche von grossem Nutzen. Mit zehn einfach formulierten und illustrierten Leitsätzen möchte Wohnbaugenossenschaften Schweiz die in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger festgelegten Werte auf anschauliche und emotionale Weise den Mitgliedern der gemeinnützigen Wohnbauträger und einer breiteren Öffentlichkeit näher bringen.

Der Stiftungsrat stellte sich hinter diese Kampagne und gewährte einen Beitrag à fonds perdu von 10 000 Franken.

### Wohnbaugenossenschaften Schweiz plant neue Dienstleistung in Form eines Finanzierungsmarktplatzes

Unter dem Namen «Fimage.ch» möchte der Dachverband seinen Mitgliedern die neue Dienstleistung «Finanzierungsmarktplatz für den gemeinnützigen Wohnungsbau» anbieten. Dieser dient der Refinanzierung ablaufender Immobilienkredite sowie der Finanzierung von Immobilienkäufen und Bauprojekten.

Der Finanzierungsmarktplatz soll sowohl Geldsuchenden wie auch Geldgebenden ein breites Ange-

bot an Dienstleistungen anbieten. Dabei werden die Finanzierungsgesuche von gemeinnützigen Bauträgern professionell aufgearbeitet, Finanzierungslösungen gesucht und vermittelt. Die Zielsetzungen sind die folgenden:

- Die Finanzierungskosten für gemeinnützige Wohnbauträger sollen gesenkt werden.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger sollen in Finanzierungsfragen professionell unterstützt und selbst professionalisiert werden.
- Die Dienstleistung soll allen Mitgliedern von Wohnbaugenossenschaften Schweiz kostengünstig zur Verfügung stehen.
- Das Angebot muss für die Mitglieder einfach zu nutzen und der Zugang niederschwellig sein.
- Die Unabhängigkeit und der Datenschutz sollen gewahrt sein.

Das beste Angebot für das Finanzierungsbedürfnis des Bauträgers zu finden, steht im Vordergrund. Darum arbeitet der Marktplatz mit Expertinnen und Experten der Finanzbranche und der bestehenden Finanzierungsinstrumente für gemeinnützige Wohnbauträger (Fonds de Roulement, Emissionszentrale EGW und Hypothekar- und Bürgschaftsgenossenschaft hbg) zusammen. Die Dienstleistungen des Marktplatzes werden im Auftrag des Verbandes durch eine externe Firma aufgebaut und erbracht.

Den gemeinnützigen Wohnungsbau weiterzubringen ist eine Priorität bei der Vergabe der À fonds perdu-Beträge. Dazu gehören auch die Entwicklung und das Austesten von neuen Dienstleistungen, weshalb der Stiftungsrat das Projekt mit einem Betrag von 20 000 Franken unterstützte.



Homepage und Charta «10 Leitsätze für den gemeinnützigen Wohnungsbau»

### Regionalverband Zürich investiert in die Lancierung eines neuen Dienstleistungszentrums «Netz Genossenschaften»

Zürcher Wohnbaugenossenschaften sind punkto Wohnungszahl und Verwaltung ganz unterschiedlich aufgestellt. Während die grossen Bauträger über eigene leistungsstarke Geschäftsstellen verfügen, stellt sich für viele der 225 mittleren und kleineren Wohnbaugenossenschaften mittelfristig die Frage, wie sie ihre Mieterinnen und Mieter sinnvoll bewirtschaften, wie sie die Aufgaben in den Bereichen Buchhaltung, Mahnwesen, Reklamationen und Reparatur-Aufträge, Konflikt-Schlichtungen und GV-Vorbereitungen unter einen Hut bringen und gleichzeitig noch die Zeit für die Entwicklung langfristiger Finanz- und Portfolio-Strategien finden.

Rund 50 Mitgliederinterviews führte der Regionalverband zu diesen Themen mit dem Ergebnis, dass viele Genossenschaften grosses Interesse signalisierten, solche Aufgaben künftig auszulagern – sollte es dafür den richtigen Partner geben. Dieses Bedürfnis hat Wohnbaugenossenschaften Zürich aufgenommen und das Projekt Netz Genossenschaften lanciert. Das Konzept: ein neues Dienstleistungszentrum für Wohnbaugenossenschaften erschaffen – partnerschaftlich, kompetent, gemeinnützig.

Der Regionalverband Zürich finanzierte den grössten Teil der Initialkosten selbst. Zusätzlich war er aber auf eine erhebliche weitere Unterstützung angewiesen. Deshalb hat der Stiftungsrat entschieden, den Regionalverband mit einem À fonds perdu-Betrag von 30 000 Franken zu unterstützen.



«Netz Genossenschaften»

## ORGANE UND MITWIRKENDE

### Stiftungsrat im Jahr 2021

#### Präsident

**Georges Baehler**, Regionalverband Westschweiz

#### Mitglieder

**Tilman Rösler** (Vizepräsident),  
Regionalverband Bern-Solothurn

**Iris Vollenweider**, Regionalverband Zürich

**Andreas Herbster**, Regionalverband  
Nordwestschweiz

**Andreas Siegenthaler**, Regionalverband  
Winterthur

Die laufende Amtsperiode dauert vom 29. Juni 2020 bis zur 1. Delegiertenversammlung im Juni 2023.

### Fondsverwaltung

#### Kathrin Schriber:

Geschäftsführung der Stiftung,  
Beisitz im Stiftungsrat

#### Gian-Marco Huber:

Darlehensbearbeitung, Buchhaltung

### 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  
Buecheggstrasse 109 | Postfach | 8042 Zürich | Telefon 044 360 28 40  
solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch

Mehr Informationen: [www.solidaritaetsfonds.ch](http://www.solidaritaetsfonds.ch)

### Geschäftsbericht

**Redaktion:** Kathrin Schriber  
Wohnbaugenossenschaften Schweiz

**Übersetzung:** Pierre Prince, Tradulex

**Lektorat Deutsch:** Liza Papazoglou,  
Wohnbaugenossenschaften Schweiz

**Lektorat Französisch:** Georges Baehler,  
Stiftung Solidaritätsfonds

**Gestaltung:** Partner & Partner AG, Winterthur

**Fotos:** zur Verfügung gestellt

**Druck:** Käser Druck AG, Stallikon-Zürich

#### Marco Moser:

Darlehensbearbeitung, Protokoll

#### Annemarie Dillena:

Darlehensverwaltung, Statistik, Administration

