

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 91 (2016)
Heft: 9: Bad

Artikel: "Auch kleine Förderbeiträge können viel bewirken" : Interview
Autor: Liechti, Richard / Baehler, Georges / Schriber, Kathrin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-658370>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Der Solidaritätsfonds unterstützt immer wieder Projekte, die aus dem Rahmen fallen. Von rechts oben im Uhrzeigersinn: Projekte der Société coopérative d'habitation huit et demie in Bernex, der Coopérative Cité Derrière in Ormont-Dessous, der Genossenschaft Altstadt Brugg und der Genossenschaft Palais Bleu in Trogen.



50 Jahre Solidaritätsfonds: ein Gespräch mit Georges Baehler und Kathrin Schriber

«Auch kleine Förderbeiträge können viel bewirken»

1966 gründete der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (heute Wohnbaugenossenschaften Schweiz) einen Solidaritätsfonds, der bis heute von den jährlichen Spenden der Mitglieder gespeist wird. Sein Zweck: die Finanzierung von genossenschaftlichen Bauprojekten. Warum dieses Instrument bis heute dringend notwendig ist, erklären der Präsident der Stiftung Solidaritätsfonds, Georges Baehler, und die Geschäftsführerin, Kathrin Schriber.

Interview: Richard Liechi

Wohnen: Vor fünfzig Jahren ist der Solidaritätsfonds gegründet worden, weil die Mittel der staatlichen Wohnbauförderung nicht ausreichten. Diese fliessen zwar auch heute alles andere als üppig. Trotzdem hat sich die Situation stark gewandelt: Wir erleben eine lange Tiefzinsphase, die Finanzierung von Bauprojekten war noch nie so günstig. Warum braucht es den Solidaritätsfonds heute noch?

Georges Baehler: Leider profitieren kleinere und junge Baugenossenschaften, deren Vorhaben vielleicht etwas ungewöhnlich sind, nicht von dieser Entwicklung. Beim Solidaritätsfonds geht es darum, diejenigen Baugenossenschaften zu unterstützen, deren Projekte nicht so leicht in Fahrt kommen und die den rigiden Kriterien für die staatliche Wohnbauförderung aus dem Fonds de Roulement nicht ganz entsprechen.

Kathrin Schriber: Oft besteht eine Lücke zwischen dem Eigenkapital, das die Banken fordern, und den Mitteln, die kleinere Genossenschaften selber aufbringen können. Hier springen wir ein und ergänzen den fehlenden Betrag. Dies ist umso wichtiger, als sich die Situation für kleinere Bauträger in jüngster Zeit verschlechtert hat. Nach der Verschärfung der Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen der Schweizerischen Bankiervereinigung fordern die Banken nämlich eine raschere Rückzahlung und mehr eigene Mittel.

Wie viel Eigenkapital muss eine Gesuchstellerin selbst aufbringen, wenn sie in den Genuss eines Beitrags aus dem Solidaritätsfonds kommen will?

K.S.: Wir fordern mindestens fünf Prozent einbezahltes Anteilscheinkapital, manchmal aber auch zehn oder fünfzehn Prozent. Unser Darlehen beträgt dann je nachdem fünf bis zehn Prozent und stockt die Eigenmittel auf die von den Banken verlangten zwanzig Prozent auf.

Der Fonds de Roulement, der mit staatlichen Mitteln gespeist wird, verfolgt ähnliche Ziele wie der Solidaritätsfonds. Wo unterscheidet man sich?

G.B.: In der Regel hält sich der Solidaritätsfonds an die Vergaberichtlinien des Fonds de Roulement. Wichtig ist aber vor allem eines: Im Gegensatz zum Fonds de Roulement sind wir nicht von staatlichen Mitteln abhängig, sondern einzig von den freiwilligen Beiträgen unserer Mitgliedgenossenschaften. Die Kriterien für die Vergabe werden ausschliesslich durch den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz beziehungsweise den Stiftungsrat bestimmt; Drittparteien sind keine involviert. Das bedeutet, dass wir flexibler reagieren und vielleicht auch mal eine Ausnahme machen können, wenn ein Projekt nicht ganz den Anforderungen entspricht.

Sowohl Fonds de Roulement als auch Solidaritätsfonds besitzen verbandsintern die gleiche Verwaltung. Ist das sinnvoll?

K.S.: Ja, denn der Solidaritätsfonds sieht sich als notwendige Ergänzung zum Fonds de Roulement. Wenn ein Gesuch eintrifft, erkennen wir rasch, wo es hingehört, also ob der Fonds de Roulement ausreicht oder ob es die Hilfe des Solidaritätsfonds braucht. Kurz: Wir sind viel näher dran und kennen das Projekt viel besser, als wenn zwei unabhängige Gesellschaften das prüfen würden.

Taucht nie die Frage auf, aus welchem Topf man die Förderung nun ausrichten soll?

K.S.: Früher verfolgte man tatsächlich das Prinzip, dass entweder der eine oder der andere Fonds das Darlehen gewährt. Das hat man 2014 geändert. Heute ziehen wir wenn immer möglich zuerst den Fonds de Roulement heran, und der Solidaritätsfonds springt ein, wenn noch etwas fehlt beziehungsweise wenn der Fonds de Roulement nicht mitunterstützen kann.

Welche Anforderungen müssen erfüllt sein, um in den Genuss von Fördermitteln zu kommen?

G.B.: Es gibt zwei Grundkriterien: Zum einen muss der Bauträger Mitglied des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz und eines seiner Regionalverbände sein. Zum andern muss in den Statuten des Bauträgers festgelegt sein, dass er gemeinnützig ist.

Und welche Kriterien muss das Projekt erfüllen?

K.S.: Es handelt sich grundsätzlich um die gleichen wie beim Fonds de Roulement. Die Gemeinnützigkeit allein genügt nicht, denn im Prinzip können auch gemeinnützige Bauträger Luxuswohnungen erstellen. Das Projekt muss deshalb die vom Bund festgelegten maximalen Anlagekosten einhalten. Grundsätzlich soll sich dies in preisgünstigen Mieten niederschlagen, wobei Neubauwohnungen am Anfang durchaus Marktmieten aufweisen dürfen.

Wie setzen sich diese maximalen Anlagekosten zusammen?

«Der Solidaritätsfonds muss noch bekannter werden.»

Zu den Personen



Bild: Wohnen

Kathrin Schriber (45) hat an der Universität Trier Betriebswirtschaft studiert und an der AZEK den Certified International Wealth Manager mit eidgenössischem Diplom abgeschlossen. Ihre Finanz- und Immobilienkenntnisse hat sie unter anderem bei PricewaterhouseCoopers und Swiss Re erworben. Seit 2010 arbeitet Kathrin Schriber bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz, wo sie als Leiterin der Fondsabteilung für den Fonds de Roulement sowie die Stiftungen Solidaritätsfonds und Solinvest verantwortlich ist.

Georges Baehler (69) widmete sein Berufsleben der Aviatik. Der Diplomingenieur und Pilot war viele Jahre beim Bundesamt für Zivilluftfahrt und bei Skyguide tätig. Er ist Präsident der Baugenossenschaft Le Jet d'Eau und Vorstandsmitglied von SCH Unilogis. Beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz arbeitet Georges Baehler im Vorstand des Regionalverbands Romandie (Armoup) und als Präsident des Solidaritätsfonds mit.

K.S.: Die Baukosten ergeben zusammen mit den Landkosten die Gesamt-Anlagekosten. Um deren maximale Höhe zu ermitteln, hat der Bund jede Gemeinde in eine von sechs Kategorien eingeteilt. 1 ist die günstigste, 6 die teuerste, die beispielsweise für die grossen Städte gilt. Dort dürfen zum Beispiel die Gesamt-Anlagekosten einer Vierzimmerwohnung höchstens 545 000 Franken betragen. Daraus errechnen wir die Gesamtkosten eines Bauprojektes. Dazu kommen gewisse Boni, etwa für einen hohen Energiestandard oder für Alterswohnungen, deren Erstellung nun mal teurer ist.

Wie hoch ist das maximale Förderdarlehen?

G.B.: Es beträgt beim Solidaritätsfonds und beim Fonds de Roulement 50 000 Franken pro Wohnung, wofür allerdings ein hoher energetischer Standard erfüllt sein muss.

Könnte ein Projekt somit bis zu 100 000 Franken pro Wohnung beziehen?

K.S.: Nein. Auch wenn sowohl Fonds de Roulement als auch Solidaritätsfonds Darlehen sprechen, achten wir darauf, dass der Betrag von insgesamt 50 000 Franken pro Wohnung nicht überschritten wird. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die hohen Amortisationen sonst zu Liquiditätsengpässen führen. Schliesslich müssen die Genossenschaften nicht nur unsere Darlehen, sondern auch die Bankhypotheken zurückzahlen.

Wer entscheidet über die Darlehensvergabe?

G.B.: Dazu möchte ich zunächst betonen, dass bereits eine immense Vorarbeit geleistet worden ist, bevor über ein Gesuch entschieden wird. Bei Darlehen, die ebenfalls durch den Fonds de Roulement gefördert werden, führt das Bundesamt für Wohnungswesen eine technische Analyse des Bauprojekts durch. Gleichzeitig erfolgt die Prüfung durch Kathrin Schriber und ihr Team, die den Antrag ans Gremium erstellen. Das heisst: Ein Gesuch hat schon viele Filter durchlaufen, bevor es auf dem Tisch des Entscheidungsgremiums, nämlich des fünfköpfigen Stiftungsrats, landet. Dort diskutieren wir über jedes Projekt, oft intensiv. Manchmal verlangen wir Änderungen oder legen fest, dass ein Darlehen nur unter gewissen Voraussetzungen ausbezahlt wird. Dank der geleisteten Vorarbeit kommen zweifelhafte oder übertriebene Projekte aber gar nicht zu uns.

K.S.: Wir achten darauf, dass es nicht leichtfertig zu einer Ablehnung kommt. Wenn wir von Anfang an sehen, dass bei einem Projekt Probleme auftreten könnten, kontaktieren wir den Bauträger und weisen ihn darauf hin. Oft wird

ein Projekt dann überarbeitet und das Gesuch später wieder gestellt.

Seit einigen Jahren besitzt der Verband ein weiteres Fördergefäss: die Stiftung Solinvest.

Wie unterscheidet sie sich vom Solidaritätsfonds?

K.S.: Die Stiftung Solinvest kann sich am Anteilscheinkapital von Genossenschaften beteiligen, während der Soli-

daritätsfonds Darlehen für Projekte ausschüttet. Solinvest kommt also viel früher ins Spiel. Dabei akzeptiert der Solidaritätsfonds den von Solinvest eingebrachten Anteil als Eigenkapital.

Wie gross sind die Risiken für den Solidaritätsfonds? Müssen Sie auch Abschreibungen machen, weil Genossenschaften das Darlehen nicht zurückzahlen können?

K.S.: Unsere Darlehen sind in der Regel durch Schuldbriefe grundpfandgesichert. Kleinere Abschreiber hat es letztmals in der Immobili-

«Der Bedarf für Darlehen wird auch künftig gross sein.»

Bild: zvg



ABZ-Präsident Peter Schmid übergibt Georges Baehler, Präsident der Stiftung Solidaritätsfonds, den Jubiläumsscheck.

Grosszügige Jubiläumsspende

Doppelt so lang wie den Solidaritätsfonds gibt es die Allgemeine Bau-genossenschaft Zürich (ABZ). Diesen Sommer feierte die grösste Schweizer Baugenossenschaft ihr 100-Jahr-Jubiläum (siehe auch *Wohnen* 4/2016). Neben den Festaktivitäten und der Herausgabe eines Jubiläumsbuchs unterstützte die ABZ auch verschiedene Organisationen und Pro-

jekte: so auch die Stiftung Solidaritätsfonds. Grosszügigerweise stockte die Genossenschaft ihren üblichen freiwilligen Beitrag um 53 000 Franken auf rund 100 000 Franken auf. Diese Sonderspende steht der Stiftung für die Unterstützung von gemeinnützigen Projekten im Grossraum Zürich à fonds perdu zur Verfügung.

enkrise der 1990er-Jahre gegeben. Seither sind alle Rückzahlungen erfolgt – und dies erst noch sehr zuverlässig.

Seit 2014 kann der Solidaritätsfonds auch den Erwerb von Bauland unterstützen. Wird dies bereits genutzt?

K.S.: Wir können bis zu fünfzig Prozent der Landkosten finanzieren oder bis zu 50 000 Franken pro Wohnung, die darauf erstellt wird. Allerdings ist diese Möglichkeit bis jetzt nicht genutzt worden. Das dürfte damit zusammenhängen, dass sich vor allem kleinere Genossenschaften an uns wenden, die auf dem teuren Markt von vornherein kaum Chancen haben. Land wird zudem oft im Baurecht vergeben.

Seit einigen Jahren spricht die Stiftung nicht nur rückzahlbare Darlehen, sondern auch Beiträge à fonds perdu.

K.S.: Das hat man 2004 eingeführt, um ein breiteres Spektrum an Projekten unterstützen zu können. Das können zum Beispiel Studien, Abstimmungskampagnen oder grössere Events sein, die der Genossenschaftsbewegung nützen. In einem geringen Umfang sind auch Beiträge an Vorhaben in der dritten Welt möglich. G.B.: Wichtig ist dabei: Die Spenden werden dafür nicht angetastet, diese kommen vollumfänglich der Vergabe von Darlehen für genossenschaftliche Projekte zugute. Für A-fonds-perdu-Beiträge nutzen wir ausschliesslich die Zinserträge.

Die Statistik der vergebenen Darlehen zeigt, dass die Genossenschaften in der Romandie am meisten profitieren, während die Mitglieder des Regionalverbands Zürich mit Abstand das grösste Spendenvolumen generieren. Als Genfer können Sie, Herr Baehler, dies sicher erklären.

G.B.: Wir erleben in der Romandie derzeit eine grosse Nachfrage, weil viele neue Genossenschaften entstehen und viel gebaut wird. Nehmen Sie das Beispiel des Groupement des coopératives d'habitation genevoises, unseres lokalen Zusammenschlusses. Dort hat sich die Mitgliederzahl in wenigen Jahren fast verdoppelt. Was die Spenden aus der Romandie angeht, müssen wir tatsächlich noch mehr Überzeugungsarbeit leisten. Vielleicht ist das Bewusstsein für die genossenschaftliche Solidarität bei uns tatsächlich etwas geringer – dieses gilt es wieder zu wecken.

K.S.: Anzufügen ist sicher, dass es in Zürich verschiedene grosse Genossenschaften gibt, die stets in den Solidaritätsfonds einzahlen, aber die Darlehen nicht benötigen.

Tatsächlich waren in den letzten Jahren immer wieder neue Spendenrekorde zu verzeichnen.

G.B.: Das ist richtig und auch sehr erfreulich. Trotzdem müssen wir den Solidaritätsfonds

noch bekannter machen und seinen Nutzen aufzeigen. Es gibt immer noch viele Genossenschaften, die gar nichts beitragen oder viel weniger als die von uns empfohlenen zehn Franken pro Wohnung und Jahr. Somit besteht also durchaus noch Verbesserungspotenzial.

Wie erfahren die Spender, wofür ihr Geld verwendet wird?

G.B.: Im jährlichen Geschäftsbericht legen wir nicht nur Rechenschaft über die Geschäftstätigkeit ab, sondern stellen jedes einzelne unterstützte Projekt vor. Aus Anlass des 50-Jahr-Jubiläums ist zudem kürzlich eine Broschüre erschienen, die die Geschichte des Fonds nachzeichnet und über Zweck und Ziele informiert.

Die Frage, wo der Solidaritätsfonds in weiteren fünfzig Jahren steht, ist kaum zu beantworten. Doch in welche Richtung könnte die Reise gehen?

G.B.: Was die Genossenschaftsbewegung angeht, habe ich den Eindruck, dass wir einen steten Fortschritt erleben. In der Romandie ist die Politik daran, die Baugenossenschaften wiederzuentdecken und sie bei grossen Entwicklungsprojekten von Anfang an beizuziehen. Man kann also davon ausgehen, dass der Bedarf an Darlehen aus dem Solidaritätsfonds auch inskünftig gross sein wird.

K.S.: Eine wichtige Rolle dürfte die Zukunft des Fonds de Roulement spielen, dessen Rahmenkredit nächstes Jahr ausläuft. Spricht das Parlament keinen neuen Kredit, würden der staatlichen Wohnbauförderung künftig nur noch die Amortisationen für die Darlehensvergabe zur Verfügung stehen. Dann würden andere Geldquellen wie eben der Solidaritätsfonds an Bedeutung gewinnen. Wir können zwar nicht so grosse Darlehen ausrichten wie der Fonds de Roulement. Die Erfahrung zeigt aber, dass auch kleine Fördersummen sehr wichtig sind und viel bewirken können – gerade wenn es darum geht, einen Fehlbetrag zu decken, der ein vergleichsweise enormes Bauvolumen auslöst. ■

50 Jahre Solidarität

Die Entstehung

Im Jahr 1966 reichten die Mittel des vom Bund alimentierten Fonds de Roulement nicht mehr aus, um den Unterstützungsbedarf der gemeinnützigen Bauträger zu decken. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (heute Wohnbaugenossenschaften Schweiz) beschloss deshalb, einen zusätzlichen Fonds zu äufnen. 1999 überführte der Verband den Fonds in eine Stiftung.

Die Spenden

Der Solidaritätsfonds wird von freiwilligen Beiträgen der Verbandsmitglieder gespeist. Bereits im ersten Jahr wurden 211 000 Franken in den Fonds einbezahlt. 2015 beliefen sich die Spenden auf 871 000 Franken und das Stiftungsvermögen auf 41 Millionen Franken.

Die Ziele

Ziel des Solidaritätsfonds ist die Förderung des gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Stiftung unterstützt kapitalschwache, aber entwicklungsfähige Wohnbaugenossenschaften. Sie hilft bei der Restfinanzierung von Bauvorhaben und Landkäufen oder bei der Sanierung von notleidenden gemeinnützigen Wohnbauträgern. Zudem fördert der Solidaritätsfonds Aktivitäten, die darauf abzielen, den Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger zu erhöhen oder den gemeinnützigen Wohnungsbau qualitativ weiterzuentwickeln.

Die Unterstützung

Die finanzielle Unterstützung erfolgt in Form von zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen. Ausserdem spricht die Stiftung in einem beschränkten Rahmen A-fonds-perdu-Beiträge für Projekte zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ende 2015 verwaltete der Solidaritätsfonds 112 Darlehen mit einer Gesamtsumme von gut 30 Millionen Franken.

Weitere Informationen:

Kathrin Schriber,
Geschäftsführung Stiftung
Solidaritätsfonds,
Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Bueggstrasse 109, 8042 Zürich,
Telefon 044 360 26 57,
www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds