



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Stiftung Solinvest

J a h r e s r e c h n u n g

2023

Bilanz	Seite 2
Erfolgsrechnung	Seite 3
Anhang	Seite 4 - 6

BILANZ

			CHF	
	Anhang	31.12.23	31.12.22	Veränderung
Aktiven				
Flüssige Mittel		1'203'680	1'829'138	-625'458
Übrige kurzfristige Forderungen (VSt)		80'230	78'778	1'452
Total Umlaufvermögen		1'283'910	1'907'916	-624'006
Finanzanlagen	1	2'681'503	2'291'503	390'000
Beteiligungen	2	38'609'258	38'603'257	6'001
Total Anlagevermögen		41'290'761	40'894'760	396'001
Total Aktiven		42'574'671	42'802'676	-228'005
Passiven				
Übrige kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	3	520'000	520'000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gg Nahestehende		877	2'080	-1'203
Passive Rechnungsabgrenzung		2'600	2'756	-156
Total kurzfristiges Fremdkapital		523'477	524'836	-1'359
Übrige langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	3	7'800'000	8'320'000	-520'000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3	25'000'000	25'000'000	0
Rückstellung Unterstützungen	4	0	83'082	-83'082
Total langfristiges Fremdkapital		32'800'000	33'403'082	-603'082
Total Fremdkapital		33'323'477	33'927'918	-604'441
Stiftungskapital		300'000	300'000	0
Zuwachskapital		8'574'758	8'029'856	544'902
Jahresergebnis		376'436	544'902	-168'466
Total Eigenkapital	5	9'251'194	8'874'758	376'436
Total Passiven		42'574'671	42'802'676	-228'005

ERFOLGSRECHNUNG

	Anhang	2023 JR	2022 Vorjahr	CHF Veränderung
Ertrag				
Ertrag aus Beteiligungen	6	796'156	773'922	22'234
Erträge aus Finanzanlagen		16'810	13'187	3'623
Total Ertrag		812'966	787'109	25'857
Aufwand				
Entschädigungen Stiftungsrat	7	-7'246	-8'205	959
Entschädigung für Verband		-36'236	-20'323	-15'913
Revisionsaufwand		-2'585	-2'584	-1
Diverse Kosten		-963	-2'928	1'965
Zinsaufwand		-389'500	-206'167	-183'333
Total Aufwand		-436'530	-240'207	-196'323
Ergebnis vor ausserordentlichem Erfolg		376'436	546'902	-170'466
Ausserordentlicher Aufwand	8	0	-2'000	2'000
Jahresergebnis		376'436	544'902	-168'466

ANHANG

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 ff OR) erstellt.

Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Die Aktiven werden maximal zum Anschaffungswert unter Berücksichtigung notwendiger Abschreibungen und Wertberichtigungen bilanziert. Die Passiven sind zum Nominalwert bewertet.

Gründung

Die Stiftung Solinvest mit Sitz in Zürich wurde am 12. Januar 2009 als gemeinnützige, selbständige Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB im Handelsregister eingetragen.

Steuerbefreiung (Staatssteuer, allgemeine Gemeindesteuern, direkte Bundessteuer)

Mit Verfügung des kantonalen Steueramtes Zürich vom 14. Mai 2009 wurde die Stiftung Solinvest wegen Verfolgung von öffentlichen Zwecken von der Staatssteuer und den allgemeinen Gemeindesteuern sowie von der direkten Bundessteuer befreit.

1. Finanzanlagen

Die Stiftung Solinvest hat folgenden Genossenschaften **Überbrückungskapital** gewährt und ist somit am Anteilscheinkapital beteiligt:

	in
Société coopérative d'habitation DomaHabitare	90'000
Genossenschaft Alterswohnungen Stein a. R. (2. Tranche ausbez. 2022)	300'000
Coopérative d'habitation écoresponsable La Bistoquette (2. Tranche ausbez. 2022)	300'000
Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern	135'000
Wohnbaugenossenschaft Giebel	80'000
Gemeinnützige Wobaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI	160'000
Soc. coop. d'habitation Les Voisins (ausbezahlt 2022)	70'000
Baugenossenschaft GURZELENplus (1. Tranche ausbez. 2022; Total CHF 300'000)	150'000
WBG Region Kreuzlingen (ausbezahlt 2022)	120'000
Homebase, Genossenschaft (1. Tranche ausbez. 2022; Total CHF 300'000)	150'000
Ziegelhütte Arbon	150'000
Quercus 1. Tranche ausbez. 2023; Total CHF 250'000	150'000
Iselacher 1. Tranche ausbez. 2023; Total CHF 300'000	150'000
Mietshäuser Syndikat 1. Tranche ausbez. 2023; Total CHF 300'000	150'000
ChatPin 1. Tranche ausbez. 2023; Total CHF 250'000	125'000
Total Überbrückungsbeteiligungen per 31.12.2023	2'280'000

Die Stiftung Solinvest hält an folgenden gemeinnützigen Wohnbauträgern Kleinbeteiligungen :	in CHF
Habitat 8000 AG (Nominalwert CHF 310'000)	175'001
Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa (Nominalwert CHF 10'000)	1
Wohnbaugenossenschaft Siggenberg Untersiggenthal (Nominalwert CHF 10'000)	1
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	1'500
Wohnbau-Genossenschaft Nordwest wgn	225'000
Total Kleinbeteiligungen per 31.12.2023	401'503
Total Finanzanlagen per 31.12.2023	2'681'503

Die im Jahr 2021 gewährte Beteiligung von CHF 150'000 an der Genossenschaft Ziegelhütte Arbon wurde im 2023 vollständig ausbezahlt.

Bei den im Jahr 2022 gewährten Beteiligungen von CHF 250'000 an die Coopérative d'habitation Quercus sowie von CHF 300'000 an die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat wurden bislang die erste Tranche von je CHF 150'000 ausbezahlt.

Bei den im Jahr 2023 gewährten Beteiligung von CHF 300'000 an die Wohnbaugenossenschaft Iselacher wurde ebenfalls die erste Tranche von je CHF 150'000 ausbezahlt. Bei der im Jahr 2023 gewährten Beteiligung von CHF 250'000 an die Société coopérative d'habitation Chatpin wurde die erste Tranche von CHF 125'000 ausbezahlt.

Ein Totalbetrag von Fr. 1'125'000 ist reserviert für acht gewährte, aber noch nicht (voll-) ausbezahlte Überbrückungsbeteiligungen.

2. Beteiligungen

Die Stiftung Solinvest besitzt drei Beteiligungen in Form von Sicherungskapital.

Logis Suisse AG	<u>Nominalwert</u>	<u>Buchwert</u>
(CHF 10 Nominalwert pro Aktie)	in CHF	in CHF
Bestand Aktienkapital per 31.12.2022	39'706'870	37'103'257
Aktienzu- /abgänge im Verlauf 2023	0	0
Bestand Aktienkapital per 31.12.2023	39'706'870	37'103'257

Beim Anteil der Stiftung Solinvest am Aktienkapital der Logis Suisse AG von 37.91% handelt sich weiterhin um eine Beteiligung im Sinne von Art. 960d Abs. 3 OR und sie vermittelt der Stiftung Solinvest einen massgebenden Einfluss auf die Logis Suisse AG. Die Aktien der Logis Suisse AG sind nicht kotiert und nicht frei handelbar. Aufgrund des berechneten Verhältnisses des Ertragswertes der Liegenschaften abzüglich der kurz- und langfristigen Finanzierungen zum Aktienkapital der Logis Suisse AG, kann davon ausgegangen werden, dass der Wert der Aktien der Logis Suisse AG höher ist als ihr Nominalwert. Zwei Mitglieder des Stiftungsrates der Stiftung Solinvest sind gleichzeitig Mitglieder des Verwaltungsrates der Logis Suisse AG.

Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen	<u>Nominalwert</u>	<u>Buchwert</u>
(CHF 500 Nominalwert pro Anteilschein)	in CHF	in CHF
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2022	1'500'000	1'500'000
Anteilscheinz- /abgänge im Verlauf 2023	0	0
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2023	1'500'000	1'500'000

Solilogis AG	<u>Nominalwert</u>	<u>Buchwert</u>
(CHF 1'000 Nominalwert pro Aktie)	in CHF	in CHF
Bestand Aktienkapital per 31.12.2022	0	0
Aktienzu- /abgänge im Verlauf 2023	501'000	6'001
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2023	501'000	6'001
Total Beteiligungen per 31.12.2023	41'707'870	38'609'258

3. Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Übrige kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

Per 31.12.2023 besteht ein zinsloses Darlehen vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO in Höhe von CHF 8'320'000. Die im 2024 fällige Amortisationsrate von CHF 520'000 ist unter den übrigen kurzfristigen unverzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Per 31.12.2023 bestehen weitere langfristige Darlehen in Höhe von CHF 25'000'000.

4. Rückstellung Unterstützungen

In den Jahren 2013 und 2014 erhielt die Stiftung Solinvest Zahlungen aus der Liquidation der WBG Talberg von insgesamt CHF 174'000. Zudem wurden im Jahr 2014 der Nominalwert der Anteilscheine von CHF 10'000 zurückbezahlt. Die erhaltenen Beträge aus dieser Liquidation sollen gemäss Stiftungsratsbeschluss zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Raum Schaffhausen benutzt werden. Mit der Unterstützung der GISSH im Jahr 2023 wurde die letzte Zahlung aus dieser Rückstellung getätigt.

Erlös aus Liquidation und Rückzahlung Anteilscheine nach Abzug aller Kosten	183'082
Spenden an fünf gemeinnützige Organisationen à CHF 4'000 im Kanton Schaffhausen	20'000
Netzwerk "ungewohnt", Abstimmungskampagne "Lindli Areal" Schaffhausen (2016)	10'000
Genossenschaft eins, Gründung (2018)	25'000
Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen, Gründung (2018)	20'000
LEGENO - Lebensgenossenschaft Schaffhausen, Entwicklung Wagi-Areal (2019)	25'000
Gemeinnützige Immobilien-Stiftung Schaffhausen	83'082
Total Zahlungen	183'082
Saldo per 31.12.2023	0

5. Eigenkapital

Das Stiftungskapital der Stiftung Solinvest beträgt CHF 300'000 und wurde zu 100 Prozent einbezahlt.

Bei den Stiftern handelt es sich um:

	in CHF
- Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Zürich	100'000
- Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Zürich	100'000
- Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz	50'000
- Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG in Basel	50'000

Das Stiftungskapital wird ergänzt durch die Gewinnvorträge 2009 - 2022	8'574'758
und den Gewinn 2023 in Höhe von	376'436

Total Eigenkapital	9'251'194
---------------------------	------------------

6. Ertrag aus Beteiligungen

Die Generalversammlung der Logis Suisse AG hat am 27. Juni 2023 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende von 2.5% des Aktienkapitals (CHF 742'672 plus CHF 20'833 von den neu erworbenen Aktien) auszuschütten. Der restliche Ertrag von CHF 32'651 stammt aus Dividendenzahlungen einer weiteren Beteiligung und einer ehemaligen Beteiligung.

7. Entschädigungen

Die Stiftung beschäftigt keine Angestellten.

8. Ausserordentlicher Aufwand

Während des Geschäftsjahres 2022 wechselte der Dachverband seine IT-Struktur aus. Alle Access-Datenbanken, darunter auch diejenige für die Verwaltung der Beteiligungen, wurden aufgegeben und ein neues IT-System mit einer Cloud-Lösung eingeführt. Die Stiftung beteiligt sich anteilmässig mit einem Betrag von CHF 2'000 Franken an diesen Kosten.

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Zur Sicherstellung des Darlehens BWO sind Aktien der Logis Suisse AG im Umfang von CHF 11.44 Mio. beim BWO hinterlegt. Zur Sicherstellung der restlichen langfristigen Darlehen wurden Aktien der Logis Suisse AG über CHF 26.83 Mio. beim Darlehensgeber hinterlegt.