



**wohnbaugenossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
Stiftung Solinvest

**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
Fondation Solinvest

**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica  
Fondazione Solinvest

## Jahresbericht der Präsidentin für das Rechnungsjahr 2023

Die Stiftung Solinvest wurde am 12. Januar 2009 als gemeinnützige, selbständige Stiftung im Sinne der Art. 80 ff. ZGB im Handelsregister eingetragen. Die Stiftung bezweckt die Förderung des Erwerbs und Baus von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger sowie den Erhalt von gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Sicherung und Erhöhung des Bestandes an gemeinnützigem Wohnraum.

Während des Berichtsjahrs 2023 fanden fünf Sitzungen des Stiftungsrates statt, davon fanden drei Stiftungsratssitzungen mittels Videokonferenz statt.

Alle drei Jahre erfolgt die Wahl der Stiftungsratsmitglieder durch die Delegiertenversammlung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Im Juni 2023 war es wieder so weit. Peter Schmid und Heinz Berger, beides Initianten und Mitglieder seit der Gründung der Stiftung, durften nicht mehr zur Wiederwahl antreten, weil sie die maximale Amtsdauer von 15 Jahren erreicht haben. Alle anderen Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl in den Stiftungsrat zur Verfügung und wurden bestätigt. Um den Nachwuchs im Stiftungsrat sicherzustellen, schlug der Stiftungsrat zwei neue Kandidat\*innen zur Wahl vor: Valérie Anouk Clapasson, Vorstandsmitglied des Regionalverbands Wohnbaugenossenschaften Zürich und Geschäftsleiterin der Genossenschaft Kalkbreite, und Michael Blunshi, Vorstandsmitglied der Hypothekar-Bürgerschafts-Genossenschaft hbg und Geschäftsführer der Graphis Bau- und Wohn-genossenschaft. Beide wurden vorbehaltlos als Mitglied des Stiftungsrates gewählt. Der Stiftungsrat freut sich über diese Bereicherung des Gremiums. Wir danken Peter und Heinz ganz herzlich für ihre sehr geschätzte Mitwirkung seit Gründung der Stiftung und wünschen ihnen auf ihrem weiteren Lebensweg nur das Beste. Beide gehen dem gemeinnützigen Wohnungsbau zum Glück nicht verloren, Wir werden sie bei manch' anderem Projekt wieder antreffen.

Neben den statutarischen regelmässigen Aufgaben waren in diesem Jahr nicht nur die Überbrückungsbeteiligungen ein Thema, sondern auch Geschäfte betreffend Kleinbeteiligungen, Sicherungskapital und die Unterstützungsrückstellung im Raum Schaffhausen.

Die Fondsverwaltung bereitete drei Gesuche für Überbrückungsbeteiligung auf. Der Stiftungsrat behandelte und gewährte alle Gesuche im Gesamtbetrag von 850'000 Franken. Diese Übergangsbeteiligungen helfen den Genossenschaften, einen Teil der Kosten während der Zeit der Planung bis zum Bezug der Neubauten zu finanzieren. Sie müssen innerhalb eines Jahres nach Bezug der Liegenschaft der Stiftung zurückbezahlt werden.

Die gewährten Überbrückungsbeteiligungen werden im Folgenden kurz beschrieben:

Die im Jahr 2021 gegründete Wohnbaugenossenschaft Iselacher mit Sitz in Gossau erhält die Möglichkeit, im Dorfkern von Bertschikon drei Parzellen mit gut 7 000 m<sup>2</sup> von einer Privatperson zu erwerben. Die Machbarkeitsstudie zeigt die Realisierung von sechs Wohngebäuden mit 46 1,5- bis 6,5-Zimmerwohnungen und einer Clusterwohnung auf. Des Weiteren sind Geschäfts- und Co-Workingflächen, ein Gemeinschaftsraum mit Küche, sechs Jokerzimmer, drei zumietbare Optionsräume, eine Autoeinstellhalle sowie Veloeinstellplätze geplant. Die Siedlung wird nach Anforderungen von Minerogie-A ausgeführt und zertifiziert.

Die Stiftung unterstützt die junge Genossenschaft mit einer Überbrückungsbeteiligung von 300 000 Franken. Davon wurde die erste Tranche von 150 000 Franken bereits im Berichtsjahr ausbezahlt.

Die Genossenschaft ChatPin gründete sich im Jahr 2020 in Carouge, Genf, um an einem Architekturwettbewerb teilzunehmen. Die Stadt Carouge plante diesen Wettbewerb, um ein Grundstück im Baurecht abzugeben, bei dem mindestens 50 Prozent der Bruttofläche durch gemeinnützige Carouger Wohnbaugenossenschaften realisiert werden sollten. ChatPin schloss sich mit der Genossenschaft Équilibre zusammen, um von der Erfahrung der bereits bewährten Genossenschaft zu profitieren. Zusammen erstellen sie zwei Liegenschaften mit 50 Wohnungen, diverse Gemeinschaftsflächen sowie eine Einstellhalle für Auto und Velos. Die beiden Wohnbauträger werden zwei Stockwerkeigentümer mit je 25 Wohnungen und die Hälfte der Gemeinschaftsflächen begründen. Die Bauten werden den Genfer Energiestandard «Très Haute Performance Énergétique» THPE erfüllen. Die Stiftung unterstützt die junge Genossenschaft mit einer Überbrückungsbeteiligung von 250 000 Franken, wovon ebenfalls die erste Tranche von 125 000 Franken im Berichtsjahr ausbezahlt wurde.

Die Wohnbaugenossenschaft HARMONIE wurde 2018 ebenfalls für einen Architekturwettbewerb gegründet. Entstanden aus der Freundschaft der Mitglieder des Chors von Plan-Les-Ouates "Les Chants de la Terre", hat sich die Genossenschaft Harmonie mit der Genossenschaft Équilibre zusammengeschlossen, um sich gemeinsam für ein von der Gemeinde abgegebenes Baurecht zu bewerben. Die beiden Genossenschaften gewannen den Wettbewerb und planen nun den Bau von insgesamt 62, teilweise vom Kanton subventionierte, Wohnungen sowie vermietbare und nicht-vermietbare Geschäftsflächen. Dieses gemeinnützige Wohnbauprojekt ist ein kleiner Teil eines neuen Ökoquartiers, in dem ca. 3 700 neue Wohnungen, 2 500 Arbeitsplätze, Gewerbeflächen, Geschäfte und Dienstleistungen sowie öffentliche Einrichtungen, Räume für Sport, Kultur und Freizeit bis Ende 2035 geschaffen werden sollen.

Die Stiftung gewährt der Genossenschaft Harmonie eine Überbrückungsbeteiligung von 300 000 Franken. Die erste Tranche von 150 000 Franken wurde im Januar 2024 ausbezahlt.

Im Verlauf des Jahres wurden diverse Überbrückungsbeteiligungen in Höhe von 725 000 Franken ausbezahlt, die im Berichtsjahr und in den Vorjahren gewährt wurden. Während derselben Periode wurden Überbrückungsfinanzierungen in Höhe von 460 000 Franken an die Stiftung zurückbezahlt. Somit erhöhte sich der Bestand des Überbrückungskapitals um 265 000 Franken auf 2 280 000 Franken per Ende Jahr. Insgesamt werden somit 15 laufende Überbrückungsbeteiligungen verwaltet; zwei mehr als im Vorjahr und somit so viele wie noch nie in der Geschichte der Stiftung. Diese Beteiligungen sind in der Bilanz in der Rubrik Finanzanlagen und unter Punkt eins im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen. Zudem bestehen Vereinbarungen für die Auszahlung von gewährten Überbrückungsbeteiligungen von 1 125 000 Franken, die 2024 nach Erfüllung der vom Stiftungsrat gemachten Bedingungen ausbezahlt werden.

In den Kategorie Kleinbeteiligungen gab es im Rechnungsjahr eine Veränderung. Die Stiftung erhöhte ihren Anteil an Stimmrechtsaktien an der gemeinnützigen Habitat 8000 AG um 125 000 Franken. Neu besitzt die Solinvest Aktien im Buchwert von 175 001 Franken, der einem Nominalwert von 310 000 Franken entspricht.

Im Bestand des Sicherungskapitals (in der Bilanz als Beteiligungen ausgewiesen) gab es im Rechnungsjahr ebenfalls eine Veränderung. Die Solinvest übernahm das gesamte Aktienkapital der gemeinnützigen Solilogis AG im Nominalwert von 501 000 Franken zum Buchwert von 6 001 Franken. Die Solilogis hiess früher Société coopérative d'habitation "Vouvry-Centre". Sie besitzt eine Liegenschaft in Vouvry mit 30 Wohnungen und zwei mit je sechs Wohnungen in Evionnaz, Kanton Wallis. 1997 musste die Genossenschaft finanziell saniert werden, wobei dem Dachverband das Anteilkapital zugesprochen wurde. Dieser war aber nicht das passende Gefäss, um Beteiligungen zu halten, weshalb der Dachverband diese an die Solinvest übertragen wollte. Damit dies möglich war, mussten jedoch diverse organisatorische Änderungen vollzogen werden, u.a. auch die Umwandlung von einer Genossenschaft in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft. Die Zukunft des Solilogis AG sehen wir als Motorengefäss für gemeinnützige Wohnbauprojekte im Wallis oder sogar in der ganzen Schweiz.

Per Ende 2023 tätigte die Stiftung Solinvest ihre achte Amortisationszahlung des Darlehens des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Damit reduzierte sich der Darlehensbestand per 31.12.2023 um weitere 520 000 Franken auf 8,32 Millionen Franken.

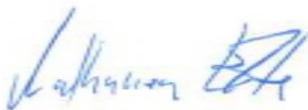
In den Jahren 2013 und 2014 erhielt die Stiftung Solinvest Zahlungen aus der Liquidation der WBG Talberg von insgesamt 174 000 Franken. Zudem wurden im Jahr 2014 der Nominalwert der Anteilsscheine von 10 000 Franken zurückbezahlt. Die erhaltenen Beträge sollen gemäss Stiftungsratsbeschluss zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Raum Schaffhausen benutzt werden. Mit der Unterstützung der Gemeinnützige Immobilien-Stiftung Schaffhausen, welche im Jahr 2023 zwei Liegenschaften in der Stadt Schaffhausen erworben hat, wurde die letzte Zahlung in Höhe von 83 082 Franken aus dieser Rückstellung getätigt. Die Übersicht über die Unterstützungen der Vorjahre ist im Anhang zur Jahresrechnung unter Punkt 4 dargestellt.

Das Jahrergebnis hat im Vergleich zum Vorjahr um fast einen Drittel abgenommen. Dies hat mit dem Erwerb der Aktien der Logis Suisse AG in Höhe von 10 Millionen Franken per 1. Dezember 2022 zu tun. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2022 wurde im Juli 2023 ausbezahlt. D.h. der Ertrag aus diesen neu erworbenen Aktien ist mit nur zu 1/12 im Ertrag aus Beteiligungen im Jahr 2023 berücksichtigt. Jedoch schlugen sich die Zinsen für das Darlehen, das für den Erwerb dieser Aktien aufgenommen wurde, für die ganzen zwölf Monate im Zinsaufwand nieder. Deshalb stieg der Ertrag aus Beteiligungen nur um knapp 3 Prozent an, während dem der Zinsaufwand sich um 89 Prozent erhöhte. Dieses Missverhältnis wird im Jahr 2024 nicht mehr bestehen. Das Total des betrieblichen Aufwands nahm um 12 990 Franken zu, weil aufgrund der höheren Anzahl Sitzungen und Umwandlung der Vou-vry-Centre in die Solilogis AG mehr Verwaltungsaufwand in der Geschäftsstelle anfiel. Der Jahresgewinn von 379 436 Franken wird dem Zuwachskapital im Eigenkapital der Stiftung zugeschlagen, wodurch sich das Vermögen auf knapp 9,3 Millionen Franken erhöht. Dazu bestehen stille Reserven auf Aktien der Logis Suisse AG von rund 2,6 Millionen Franken und 0,5 Millionen Franken auf Aktien der Solilogis AG. Die Stiftung weist eine solide Eigenkapitalquote von 21.73 Prozent auf.

Dies ist mein letzter Geschäftsbericht als Präsidentin und Mitglied des Stiftungsrates. Aufgrund der 15-jährigen Amtszeit werde ich im Juni zurücktreten. Meine Nachfolge ist mit Isabel Gebhard, Vize-Präsidentin uns seit bald sieben Jahren Mitglied des Stiftungsrates, bestens vorbereitet. Ich wünsche Isabel viel Freude bei dieser Aufgabe und dem gesamten Stiftungsrat viel Erfolg für die bevorstehenden Herausforderungen.

Mein herzlicher Dank geht an die langjährigen und neuen Mitglieder des Stiftungsrates für ihre konstruktive Mitarbeit und ihr Engagement für die Stiftung sowie an die Geschäftsführerin Kathrin Schriber mit ihrem Team, die den Stiftungsrat und dessen Präsidentin durch ihr grosses Engagement und ihre kompetente Arbeit entlasten und professionell unterstützen.

Zürich, 3. April 2024



Dr. Nathanea Elte, Präsidentin