



Beteiligungsreglement Stiftung Solinvest

1 Vorbemerkungen / Terminologie

- 1.1 Dieses Reglement gilt für das Eingehen von Beteiligungen in Form von Aktienkapital oder Anteilkapital an gemeinnützigen Wohnbauträgern durch die Stiftung Solinvest von Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger.
- 1.2 Es stützt sich auf Art. 2.1. des Stiftungsstatuts und präzisiert die Beteiligungs- und Vergabekriterien sowie das Verfahren für das Eingehen von Beteiligungen.

2 Beteiligungsarten und deren Regelungen

Es wird im Rahmen dieses Reglements zwischen folgenden Beteiligungen unterschieden, die sich insbesondere durch die Beteiligungsgrösse und –dauer auszeichnen:

- 2.1 Beteiligungen an bestehenden Wohnbauträgern zur Sicherung des Wohnungsbestandes für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Sinne von "**Sicherungskapital**".
- 2.2 Beteiligungen an bestehenden Wohnbauträgern zur Sicherung des Wohnungsbestandes für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Sinne in Form von "**Kleinbeteiligungen**".
- 2.3 Beteiligungen an gemeinnützigen Wohnbauträgern, die im Sinne einer zeitlich begrenzten Anschubfinanzierung auf Eigenkapital im Sinne von "**Überbrückungskapital**" angewiesen sind.

2.1 Sicherungskapital

Beteiligungen in Form von Aktienkapital oder Anteilkapital an gemeinnützigen Wohnbauträgern im Sinne von Sicherungskapital bestehen folgende Regelungen:

- 2.1.1 Es muss eine Due Diligence Prüfung zur Abklärung der Risiken des Immobilienbestandes durchgeführt werden. Der Stiftungsrat benennt die dazu beauftragten Personen oder setzt einen Prüfungsausschuss ein.
- 2.1.2 Bei einer AG muss mit der Beteiligung dem gemeinnützigen Wohnungsbau (ev. zusammen mit der öffentlichen Hand) die Aktienmehrheit zukommen. Die Zweck-erfüllung kann auch durch Bindungsverträge mit anderen Beteiligten gesichert werden. Bei Genossenschaften muss gesichert sein, dass die Gemeinnützigkeit nicht ohne Einwilligung der Solinvest aufgehoben werden kann. Ebenfalls muss eine Nachschusspflicht statutarisch ausgeschlossen sein.
- 2.1.3 In der Regel sollten diese Beteiligungen einen Zinsertrag (Dividende) abwerfen.
- 2.1.4 Mit der Beteiligung muss eine Mitgliedschaft bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz verbunden sein. Sofern nicht vorhanden, muss diese nach Erreichen der Aktienmehrheit gemäss 2.1.2) erklärt werden.
- 2.1.5 Entsprechen die Statuten des Wohnbauträgers nicht den Anforderungen der Gemeinnützigkeit nach Wohnbauförderungsverordnung, sind diese innert zwei Jahren entsprechend anzupassen.
- 2.1.6 Es muss die Möglichkeit bestehen, eine Person in den Vorstand oder Verwaltungsrat zu delegieren. Diese rapportiert dem Stiftungsrat regelmässig.



- 2.1.7 Zum Kauf von Beteiligungen kann die Stiftung Darlehen von anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern aufnehmen.

2.2 Kleinbeteiligungen

Bei Kleinbeteiligungen in Form von Aktienkapital oder Anteilkapital an gemeinnützigen Wohnbauträgern handelt es sich um einen Anteil durch die Stiftung von 10% am Aktien- bzw. Anteilkapital und weniger. Es bestehen folgende Regelungen:

- 2.2.1 In der Regel sollten diese Beteiligungen einen Zinsertrag (Dividende) abwerfen, welcher insbesondere zur Mithilfe der Finanzierung von Überbrückungskapital (siehe 2.3) dienen soll.
- 2.2.2 Der Stiftungsrat entscheidet, ob eine Due Diligence Prüfung zur Abklärung der Risiken des Immobilienbestandes durchzuführen ist und benennt die dazu beauftragten Personen oder setzt einen Prüfungsausschuss ein.
- 2.2.3 Mit der Beteiligung muss eine Mitgliedschaft bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz verbunden sein.
- 2.2.4 Die Statuten des Wohnbauträgers müssen den Anforderungen der Gemeinnützigkeit gemäss Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung, WFV entsprechen.
- 2.2.5 Der Stiftungsrat entscheidet, ob bei Bedarf die Möglichkeit bestehen muss, eine Person in den Vorstand oder Verwaltungsrat zu delegieren. Diese rapportiert dem Stiftungsrat regelmässig.
- 2.2.6 Zum Kauf von Beteiligungen kann die Stiftung Darlehen von anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern aufnehmen.

2.3 Überbrückungskapital

Für die Beteiligungen in Form von Aktienkapital oder Anteilkapital an gemeinnützigen Wohnbauträgern im Sinne von Überbrückungskapital legt der Stiftungsrat jährlich auf Grund der Finanzplanung fest, welcher Betrag für die Gewährung von Überbrückungskapital zur Verfügung steht.

Die Überbrückungsbeteiligungen sind zeitlich beschränkt und sind für die Mitfinanzierung der Kosten während der Projektierungsphase bis Bauende bzw. Bezug der Liegenschaft bestimmt. Es bestehen folgende Regelungen:

- 2.3.1 Es werden nur gemeinnützige Mitgliedergenossenschaften unterstützt, die den Anforderungen an die Gemeinnützigkeit gemäss Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung, WFV entsprechen und Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz sind oder werden.
- 2.3.2 Der Gesuchsteller hat nachzuweisen, dass er bzw. die bestehenden Genossenschaftler mindestens bereits über den gleichen Betrag an Aktien- oder Anteilkapital verfügen.
- 2.3.3 Überbrückungskapital wird nur projektspezifisch gewährt. Das (anvisierte) Projekt muss in seinen Zielsetzungen oder seiner Ausgestaltung den qualitativen Anforderungen des Fonds de Roulement entsprechen. Es muss nachgewiesen werden, dass die Realisierbarkeit mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben ist.
- 2.3.4 Pro Wohnung werden max. Fr. 10'000.00 an Anteil- oder Aktienkapital gezeichnet. Besteht noch kein bewilligtes Bauprojekt, werden höchstens 50% gezeichnet. Pro Gesuch werden höchstens 30 Wohnungen pro Projekt und insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen pro Genossenschaft unterstützt. Die Beteiligung der Stiftung an einem gemeinnützigen Wohnbauträger zur Überbrückung des Eigenkapitals beträgt maximal 10% des Stiftungsvermögens.



- 2.3.5 Beteiligungsgesuche sind auf den dafür vorgesehenen Formularen bei der Geschäftsstelle von Wohnbaugenossenschaften Schweiz einzureichen. Unterlagen und Angaben müssen vollständig sein. Folgende Unterlagen sind bei der Gesuchseinreichung beizulegen:
- Machbarkeitsstudie
 - Finanzierungskonzept, von welchem die Beteiligung der Stiftung ein Teil davon ist
 - Bei Abgabe des Baulandes der Baurechtsvertrag bzw. ein Entwurf dessen.
- 2.3.6 Die materielle Prüfung des Antrags erfolgt durch die Geschäftsstelle von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Entscheid durch den Stiftungsrat Solinvest.
- 2.3.7 Bei einem Entscheid über das Gesuch wird insbesondere berücksichtigt, ob ein Gesuchsteller ohne die Hilfe der Stiftung Solinvest ein Kauf bzw. Neubau nicht realisieren kann.
- 2.3.8 Die Modalitäten für die Beteiligung werden in einem Vertrag zwischen der Stiftung Solinvest und dem Gesuchsteller schriftlich festgehalten.
- 2.3.9 Der Gesuchsteller muss zustimmend zur Kenntnis nehmen, dass es sich beim Beteiligungskapital um eine Überbrückungsfinanzierung handelt. Es soll somit mit dem Bezug der neuen Liegenschaft umfinanziert (durch die Bewohner übernommen) und wieder zurückbezahlt werden.
- 2.3.10 Die Stiftung Solinvest kann die Beteiligung kündigen und zurückfordern, sobald der Antragsteller nicht mehr existenziell darauf angewiesen ist, spätestens jedoch nach zehn Jahren.
- 2.3.11 Nach Bezug der gekauften oder neu gebauten Liegenschaft verlangt die Stiftung Solinvest eine Gebühr für ihre Beteiligung, deren Höhe dem um einen halben Prozentpunkt verminderten Referenzzinssatz auf dem Beteiligungskapital entspricht.
- 2.3.12 Übersteigen unterstützenswerte Gesuche die Mittel der Stiftung oder sucht ein Gesuchsteller eine längerfristige Beteiligung, legt der Stiftungsrat die Prioritäten fest oder er hilft mit, andere gemeinnützige Wohnbauträger zu finden, die sich direkt beteiligen.

Das vorstehende Beteiligungsreglement ist vom Stiftungsrat am 25. November 2010 erlassen worden. Es wurde an den Sitzungen des Stiftungsrates vom 14. Mai 2014, 7. Mai 2015 und 7. Dezember 2017 revidiert. Unter Vorbehalt einer gegenteiligen Stellungnahme durch die Aufsichtsbehörde ersetzt es das vorhergehende Reglement und tritt ab dem 7. Dezember 2017 in Kraft.

Stiftungsrat der Stiftung Solinvest

.....
Peter Schmid, Präsident des Stiftungsrates

.....
Bruno Koch, Vizepräsident des Stiftungsrates