



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 2022

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 2022 fanden vier ordentliche Sitzungen des Stiftungsrates statt, davon fanden zwei Stiftungsratssitzungen mittels Videokonferenz statt.

Im Vergleich mit dem Vorjahr war das Jahre 2022 in Bezug auf die Prüfung von Überbrückungsbeteiligungen ein ruhiges Jahr. Die Fondsverwaltung bereitete drei Gesuche (Vorjahr: neun) für Überbrückungsbeteiligung auf. Der Stiftungsrat behandelte und gewährte zwei Gesuche im Gesamtbetrag von 550'000 Franken und verschob den Entscheid über das dritte Gesuch, da die gelieferten Informationen nicht verlässlich genug waren. 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 beiden gewährten Überbrückungsbeteiligungen werden im Folgenden kurz beschrieben:

Die junge Coopérative d'habitation Quercus plant die Realisierung von vier Wohngebäuden mit 50 Wohnungen in Presinge, Kanton Genf. Ihr Projekt ist eingebettet in die Erstellung eines neuen Dorfkerns in der zersiedelten Gemeinde Presinge. Die Gemeinde ist bestrebt, ihr demografisches Gleichgewicht (ca. 700 Einwohner) zu sichern, ihren Bürgern Wohnmöglichkeiten anzubieten und sich an den notwendigen Anstrengungen im Bereich des Wohnungsbaus auf kantonaler Ebene zu beteiligen. Daher hat sie das Grundstück im Dorf erworben und gibt es im Baurecht an drei gemeinnützige Wohnbauträger, darunter Quercus mit einem Drittel der Fläche, ab. Die Stiftung unterstützt die junge Genossenschaft mit einer Überbrückungsbeteiligung von 250'000 Franken.

Die bereits achtjährige Genossenschaft Mietshäuser Syndikat, welche neun Liegenschaften in Basel besitzt, wagt sich in die Vorortsgemeinde Pratteln. In dieser Gemeinde erwarb die Logis Suisse AG die ehemalige Coop Zentrale mit dem Ziel, einen attraktiven Quartierteil mit günstigen Wohn- und Gewerberäumen zu entwickeln. Rund 480 Wohnungen sollen in vier Wohnbausteinen, dem Wohnhof, realisiert werden. Das Mietshäuser Syndikat erwirbt die Parzelle, auf der ein ehemaliges Lagerhaus steht und transformiert dieses in Wohnraum mit 37 Wohnungen und Gemeinschaftsräumen sowie in Gewerbe- und Kulturräume. Der Wohnungsmix geht von 2.5-Zimmerwohnungen bis hin zu Hallenwohnungen und soll die Bedürfnisse von unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen abdecken. Neben dem Projekt von Homepage, Genossenschaft für selbst gestaltetes Wohnen und Arbeiten, ist das das zweite Projekt, welches die Stiftung mit 300'000 Franken in der Zentrale Pratteln unterstützt.

Im Verlauf des Jahres wurden diverse Überbrückungsbeteiligungen in Höhe von 790'000 Franken ausbezahlt, die in den Vorjahren gewährt wurden. Während derselben Periode wurden Überbrückungsfinanzierungen in Höhe von 320'000 Franken an die Stiftung zurückbezahlt. Insgesamt erhöhte sich somit der Bestand des Überbrückungskapitals um 470'000 Franken auf 2'015'000 Franken per Ende Jahr. Insgesamt werden somit 13 laufende Überbrückungsbeteiligungen verwaltet; eine 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 1'150'000 Franken, die 2023 nach Erfüllung der vom Stiftungsrat gemachten Bedingungen ausbezahlt werden.

In den Kategorien Kleinbeteiligungen gab es im Rechnungsjahr keine Veränderung.

Der Bestand des Sicherungskapitals (in der Bilanz als Beteiligungen ausgewiesen) nahm im Rechnungsjahr um 9 Millionen Franken zu. Es gab folgende zwei Veränderungen:

In der zweiten Jahreshälfte wurde bekannt, dass ein Grossaktionär der Logis Suisse AG seine Aktien im Nominalwert von 10 Millionen Franken abstossen möchte. Die Aktien der Logis Suisse AG sind nicht kotiert und nicht frei handelbar. Der Stiftungsrat beschloss, das Aktienpaket zum Nominalwert zu erwerben, um die bestehende Beteiligung an dieser gemeinnützigen Aktiengesellschaft zu erhöhen. Per 1. Dezember 2022 erhöhte sich somit die Beteiligung der Solinvest an der Logis Suisse AG um 10 Millionen Franken auf 39'706'870 Franken, was 37.91 Prozent des Aktienkapitals entspricht. Finanziert wurde diese Beteiligung mit einem neuen Darlehen in selber Höhe.

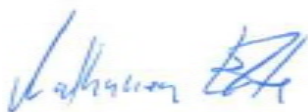
Auf den gleichen Zeitpunkt hin zahlte die Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz das Sicherungskapital von 1 Million Franken der Stiftung zurück.

Per Ende 2022 tätigte die Stiftung Solinvest ihre siebte Amortisationszahlung des Darlehens des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Damit reduzierte sich der Darlehensbestand per 31.12.2022 um weitere 520'000 Franken auf 8.84 Millionen Franken.

Das Jahrergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht verändert. Das Total des betrieblichen Aufwands nahm um 803 Franken leicht zu. Dieser leichte Anstieg hat diverse Gründe. Aufgrund der niedrigeren Anzahl geprüfter Überbrückungsbeteiligungen nahm die Entschädigung für die Mitarbeiter:innen des Verbands ab. Dieser Effekt wurde jedoch fast vollständig von den höheren Darlehenszinsen kompensiert. Die Entschädigungen für den Stiftungsrat verdoppelten sich im Berichtsjahr, weil einerseits eine Sitzung mehr als im Vorjahr stattfand und zusätzliche Arbeitsstunden bei Mitgliedern des Stiftungsrates für beispielsweise die Übernahme der Logis Suisse-Aktien anfielen. Nach der Berücksichtigung eines ausserordentlichen Aufwands für IT-Projektkosten von 2'000 Franken betrug das Jahresergebnis 544'902 Franken, 0.75 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Der Jahresgewinn wird dem Zuwachskapital im Eigenkapital der Stiftung zugeschlagen, wodurch sich das Vermögen auf knapp 8.9 Millionen Franken erhöht. Dazu bestehen stille Reserven auf Aktien der Logis Suisse AG von rund 2.6 Millionen Franken. Die Stiftung weist eine solide Eigenkapitalquote von 20.73 Prozent auf.

Mein herzlicher Dank geht an die 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 ihre kompetente Arbeit entlasten und professionell unterstützen.

Zürich, 3. April 2023



Dr. Nathanea Elte, Präsidentin