

An den Stiftungsrat der

Stiftung Solinvest

c/o Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2024

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. bis 31.12.2024)

31. März 2025
21110885/3+pdf+1/ind

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an den Stiftungsrat der

Stiftung Solinvest, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Solinvest für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

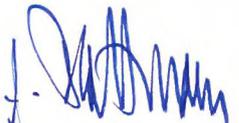
Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und der Stiftungsurkunde entspricht.

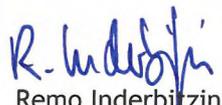
Zürich, 31. März 2025

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

Jahresrechnung

BILANZ

	Anhang	31.12.24	31.12.23	CHF Veränderung
Aktiven				
Flüssige Mittel		57'883	1'203'680	-1'145'797
Übrige kurzfristige Forderungen (VSt)		361'190	80'230	280'960
Total Umlaufvermögen		419'073	1'283'910	-864'837
Finanzanlagen	1	3'511'503	2'681'503	830'000
WB Finanzanlagen	2	-90'000	0	-90'000
Beteiligungen	3	38'609'258	38'609'258	0
Total Anlagevermögen		42'030'761	41'290'761	740'000
Total Aktiven		42'449'834	42'574'671	-124'837
Passiven				
Übrige kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	4	520'000	520'000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gg Nahestehende		0	877	-877
Passive Rechnungsabgrenzung		2'600	2'600	0
Total kurzfristiges Fremdkapital		522'600	523'477	-877
Übrige langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	4	7'280'000	7'800'000	-520'000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4	25'000'000	25'000'000	0
Total langfristiges Fremdkapital		32'280'000	32'800'000	-520'000
Total Fremdkapital		32'802'600	33'323'477	-520'877
Stiftungskapital		300'000	300'000	0
Zuwachskapital		8'951'194	8'574'758	376'436
Jahresergebnis		396'040	376'436	19'604
Total Eigenkapital	5	9'647'234	9'251'194	396'040
Total Passiven		42'449'834	42'574'671	-124'837

ERFOLGSRECHNUNG

	Anhang	2024 JR	2023 Vorjahr	CHF Veränderung
Ertrag				
Ertrag aus Beteiligungen	6	1'018'922	796'156	222'766
Erträge aus Finanzanlagen		13'181	16'810	-3'629
Total Ertrag		1'032'103	812'966	219'137
Aufwand				
Entschädigungen Stiftungsrat	7	-8'109	-7'246	-863
Entschädigung für Verband		-34'473	-36'236	1'763
Revisionsaufwand		-5'246	-2'585	-2'661
Diverse Kosten		-2'414	-963	-1'451
Zinsaufwand		-389'500	-389'500	0
Total Aufwand		-439'742	-436'530	-3'212
Ergebnis vor ausserordentlichem Erfolg		592'361	376'436	215'925
Ausserordentlicher Aufwand	8	-196'321	0	-196'321
Jahresergebnis		396'040	376'436	19'604

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 CHF
DomaHabitare	90'000
Stein am Rhein GAW	300'000
Bistoquette	300'000
Wohnwerk	135'000
Giebel	80'000
Industriestrasse GWI	160'000
GURZELENplus (2. Tranche ausbezahlt 2024)	300'000
Kreuzlingen WEBEGE	120'000
Homebase (2. Tranche ausbezahlt 2024)	300'000
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 (2. Tranche ausbezahlt 2024)	300'000
Chatpin (1. Tranche ausbez. 2023; Total CHF 250'000)	125'000
Harmonie (ausbezahlt 2024)	300'000
REM3 (1. Tranche ausbez. 2024; Total CHF 300'000)	150'000
Total Überbrückungsbeteiligungen per 31.12.2024	3'110'000

Stiftung Solinvest

Die Stiftung Solinvest hält an folgenden gemeinnützigen Wohnbauträgern Kleinbeteiligungen:	in
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 31.12.2024	401'503
Total Finanzanlagen per 31.12.2024	3'511'503

Insgesamt wurden im Berichtsjahr Überbrückungsbeteiligungen in Höhe von CHF 900'000 ausbezahlt. Eine Beteiligung in Höhe von CHF 70'000 wurde zurückbezahlt.

Ein Totalbetrag von CHF 675'000 ist reserviert für fünf gewährte, aber noch nicht (voll-) ausbezahlte Überbrückungsbeteiligungen.

Bei den Kleinbeteiligungen gab es im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderungen.

2. Wertberichtigung Finanzanlagen

Die seit 2016 bestehende Überbrückungsbeteiligung an der Genossenschaft DomaHabitare in Sainte-Croix von CHF 90'000 wurde im Rechnungsjahr 2024 wertberichtigt, da die Rückzahlung als gefährdet eingestuft wird.

3. 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 31.12.2023	39'706'870	37'103'257
Aktienzu- /abgänge im Verlauf 2024	0	0
Bestand Aktienkapital per 31.12.2024	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. Die Stiftung Solinvest hat zwei Personen (ein Mitglied und ein ehemaliges Mitglied des Stiftungsrates) in den Verwaltungsrat der Logis Suisse AG delegiert.

Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen	<u>Nominalwert</u>	<u>Buchwert</u>
(CHF 500 Nominalwert pro Anteilschein)	in CHF	in CHF
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2023	1'500'000	1'500'000
Anteilscheinz- /abgänge im Verlauf 2024	0	0
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2024	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 31.12.2023	501'000	6'001
Aktienzu- /abgänge im Verlauf 2024	0	0
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2024	501'000	6'001
Total Beteiligungen per 31.12.2024	41'707'870	38'609'258

4. Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Übrige kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

Per 31.12.2024 besteht ein zinsloses Darlehen vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO in Höhe von CHF 7'800'000. Die im 2025 fällige Amortisationsrate von CHF 520'000 ist unter den übrigen kurzfristigen unverzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Per 31.12.2024 bestehen weitere langfristige Darlehen in Höhe von CHF 25'000'000.

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-Bürgerschaftsgenossenschaft HBG in Basel	50'000

Das Stiftungskapital wird ergänzt durch die Gewinnvorträge 2009 - 2023 8'951'194

und den Gewinn 2024 in Höhe von 396'040

Total Eigenkapital 9'647'234

6. Ertrag aus Beteiligungen

Die Generalversammlung der Logis Suisse AG hat am 25. Juni 2024 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende von 2.5% des Aktienkapitals auszuschütten.

Der restliche Ertrag von CHF 26'250 stammt aus der Dividendenzahlung einer weiteren Beteiligung.

7. Entschädigungen

Die Stiftung beschäftigt keine Angestellten.

8. Ausserordentlicher Aufwand

Während des Geschäftsjahres 2023 wurde die Stiftung Soliterra gegründet, wofür ein Stiftungskapital von CHF 100'000 gesprochen wurde.

Zudem wurde beschlossen, eine Wertberichtigung für die Überbrückungsbeteiligung an der Société coopérative d'habitation DomaHabitare im Betrag von CHF 90'000 vorzunehmen, da deren Rückzahlung gefährdet ist (siehe auch Punkt 2: Wertberichtigung).

Darüber hinaus läuft derzeit eine Anfechtung der Veranlagung zur Handänderungssteuer im Kanton Wallis. Die damit verbundenen Aufwände beliefen sich im Rechnungsjahr 2024 auf CHF 6'321.30.

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Zur Sicherstellung des Darlehens des 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.

Eventualverbindlichkeiten

Die Stiftung Solinvest hat die Aktien der Solilogis AG (ehemals Genossenschaft Vouvry-Centre) von Wohnbaugenossenschaften Schweiz übernommen. Der Antrag auf Befreiung von der Handänderungssteuer in Höhe von CHF 160'000 aufgrund der Gemeinnützigkeit der Stiftung wurde vom Rechtsamt der Dienststelle für Grundbuchwesen des Kantons Wallis abgelehnt. Gegen diese Entscheidung hat die beauftragte Rechtsvertretung Rekurs eingelegt und eine Stellungnahme eingereicht, die auf die gesetzliche Grundlage der Steuerbefreiung verweist. Der Stiftungsrat ist überzeugt, dass die Stiftung von der Handänderungssteuer befreit ist, und sieht daher von der Bildung einer entsprechenden Rückstellung ab.