

An den Stiftungsrat der

Stiftung Solinvest

c/o Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2025

(umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2025 bis 31.12.2025)

31. März 2026
21110885/2+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 2025 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. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit 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 2026

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage
Jahresrechnung

BILANZ

			CHF	
	Anhang	31.12.25	31.12.24	Veränderung
Aktiven				
Flüssige Mittel *		1'915'916	57'883	1'858'033
Übrige kurzfristige Forderungen (VSt)		103'659	361'190	-257'531
Total Umlaufvermögen		2'019'575	419'073	1'600'502
Finanzanlagen *	1	3'071'503	3'511'503	-440'000
WB Finanzanlagen	2	-90'000	-90'000	0
Beteiligungen	3	36'609'258	38'609'258	-2'000'000
Total Anlagevermögen		39'590'761	42'030'761	-440'000
Total Aktiven		41'610'336	42'449'834	1'160'502
Passiven				
Übrige kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	4	520'000	520'000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gg Nahestehende		1'936	0	1'936
Passive Rechnungsabgrenzung		2'600	2'600	0
Total kurzfristiges Fremdkapital		524'536	522'600	1'936
Übrige langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	4	7'760'000	7'280'000	480'000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4	23'000'000	25'000'000	-2'000'000
Total langfristiges Fremdkapital		30'760'000	32'280'000	-1'520'000
Total Fremdkapital		31'284'536	32'802'600	-1'518'064
Stiftungskapital		300'000	300'000	0
Zuwachskapital		9'347'234	8'951'194	396'040
Jahresergebnis		678'566	396'040	282'526
Total Eigenkapital	5	10'325'800	9'647'234	678'566
Total Passiven		41'610'336	42'449'834	-839'498

* Ein Totalbetrag von CHF 825'000 ist reserviert für sieben gewährte, aber noch nicht (voll-) ausbezahlte Überbrückungsbeteiligungen.

ERFOLGSRECHNUNG

			CHF	
	Anhang	2025	2024	Veränderung
		JR	Vorjahr	
Ertrag				
Ertrag aus Beteiligungen	6	1'101'959	1'018'922	83'037
Erträge aus Finanzanlagen		13'288	13'181	107
Total Ertrag		1'115'247	1'032'103	83'144
Aufwand				
Entschädigungen Stiftungsrat	7	-11'684	-8'109	-3'575
Entschädigung für Verband		-32'436	-34'473	2'037
Revisionsaufwand		-4'696	-5'246	550
Diverse Kosten		-3'365	-2'414	-951
Zinsaufwand		-389'500	-389'500	0
Total Aufwand		-441'681	-439'742	-1'939
Ergebnis vor ausserordentlichem Erfolg		673'566	592'361	81'205
Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand	8	5'000	-196'321	201'321
Jahresergebnis		678'566	396'040	282'526

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
Bistoquette	300'000
Wohnwerk	135'000
Industriestrasse GWI	160'000
GURZELENplus	300'000
Homebase	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	300'000
Chatpin (1. Tranche ausbez. 2023; Total CHF 250'000)	125'000
Harmonie	300'000
REM3 (1. Tranche ausbez. 2024; Total CHF 300'000)	150'000
Feuerwehr Viktoria (1. Tranche ausbez. 2025; Total CHF 120'000)	60'000
Total Überbrückungsbeteiligungen per 31.12.2025	2'670'000

Ingesamt wurden im Berichtsjahr Überbrückungsbeteiligungen in Höhe von CHF 60'000 ausbezahlt. Zurückbezahlt wurden drei Beteiligung in Höhe von CHF 500'000.

Ein Totalbetrag von CHF 825'000 ist reserviert für sieben gewährte, aber noch nicht (voll-) ausbezahlte Überbrückungsbeteiligungen.

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 31.12.2025	401'503
Total Finanzanlagen per 31.12.2025	3'071'503

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 wurde. Am 5. Januar 2026 wurde der Konkurs über die Genossenschaft eröffnet.

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 31.12.2024	39'706'870	37'103'257
Aktienzu- /abgänge im Verlauf 2025	-2'000'000	-2'000'000
Bestand Aktienkapital per 31.12.2025	37'706'870	35'103'257

Beim Anteil der Stiftung Solinvest am Aktienkapital der Logis Suisse AG von 36.005% 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 31.12.2024	1'500'000	1'500'000
Anteilscheinzu- /abgänge im Verlauf 2025	0	0
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2025	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 31.12.2024	501'000	6'001
Aktienzu- /abgänge im Verlauf 2025	0	0
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2025	501'000	6'001
Total Beteiligungen per 31.12.2025	39'707'870	36'609'258

4. Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Übrige kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

Per 31.12.2025 besteht ein zinsloses Darlehen vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO in Höhe von CHF 7'280'000. Die im 2026 fällige Amortisationsrate von CHF 520'000 ist unter den übrigen kurzfristigen unverzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Desweiteren hat die Stiftung ein zinsloses Darlehen von CHF 1'000'000 von der Stiftung Solidaritätsfonds aus dem Rahmenkredit von CHF 2'000'000 in Anspruch genommen.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Per 31.12.2025 bestehen weitere langfristige Darlehen in Höhe von CHF 23'000'000.

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-Bürgschaftsgenossenschaft HBG in Basel	50'000

Das Stiftungskapital wird ergänzt durch die Gewinnvorträge 2009 - 2024 9'347'234
und den Gewinn 2025 in Höhe von 678'566

Total Eigenkapital 10'325'800

6. Ertrag aus Beteiligungen

Die Generalversammlung der Logis Suisse AG hat am 20. Mai 2025 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende von 2.75% des Aktienkapitals auszuschütten.

Der restliche Ertrag von CHF 10'020 stammt aus der Dividendenzahlung einer weiteren Beteiligung.

7. Entschädigungen

Die Stiftung beschäftigt keine Angestellten.

8. Ausserordentlicher Ertrag / Ausserordentlicher Aufwand

Während des Geschäftsjahres 2025 erhielt die Stiftung Solinvest eine Solidaritätsspende von CHF 5'000.

Berichtsjahr 2024:

Während des Geschäftsjahres 2023 wurde die Stiftung Soliterra gegründet, wofür ein Stiftungskapital von CHF 100'000 gesprochen wurde. Dieses wurde im Jahr 2024 ausbezahlt.

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.

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 24.83 Mio. anderen Darlehensgebern 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.