

# Jahresbericht

# 2024



## Vorwort



### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, werte Interessierte

Wir blicken auf ein reiches Jahr 2024 zurück. Das Westfeld lebt – dank seiner Bewohnenden, der Partnerinstitutionen und Läden, aber auch dank der verschiedenen Mieter- und Quartieranlässe, die im vergangenen Jahr durchgeführt wurden. Das Westfeld, unser Buch, die Architektur, aber auch einzelne Teilprojekte werden immer wieder für Preise nominiert und geehrt.

Das freut uns sehr, sehen wir dies doch als Anerkennung für den tagtäglichen Einsatz des Teams der Geschäftsstelle und des Vorstands, einen lebendigen Stadtteil zu schaffen und den Bewohnenden ein sicheres, schönes Zuhause zu vernünftigen Mietzinsen bieten zu können. Eine im Herbst durchgeführte Umfrage bei den Bewohnenden zeigt die hohe Zufriedenheit – und dass wir auf dem richtigen Weg sind.

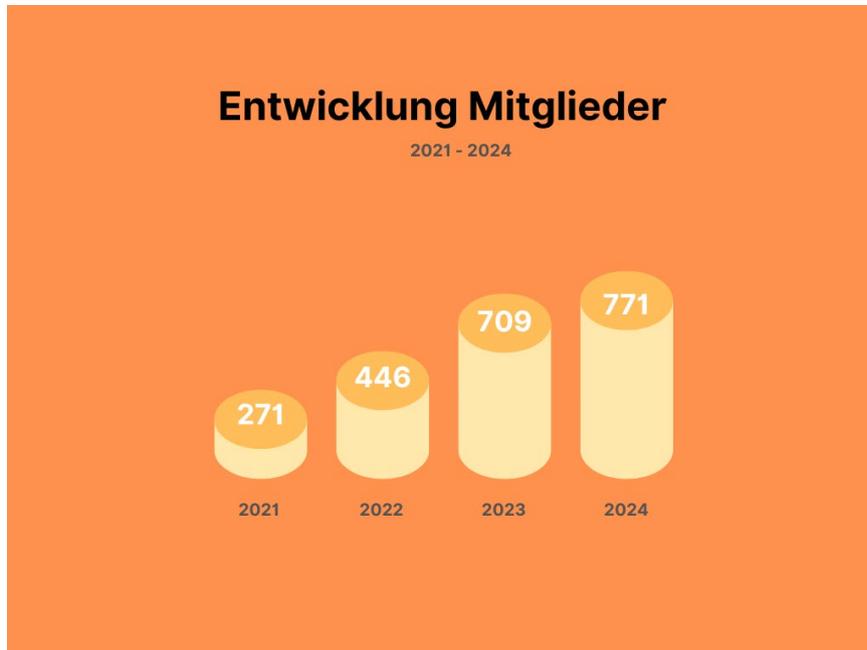
Wir sind derzeit daran, den positiven Flow für nächste Projekte zu nutzen. Wir möchten zu neuen Ufern aufbrechen und weitere Areale entwickeln, um die Genossenschaftsidee weiter voranzutreiben und langfristig attraktiven, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Dabei sind wir auf zusätzliche finanzielle Unterstützung angewiesen. Wir sind für jede Idee und jeden Support sehr dankbar. Melden Sie sich ungeniert bei uns.

Ich bedanke mich an dieser Stelle im Namen von Vorstand und Geschäftsstelle für Ihr Vertrauen und Ihr Engagement für unsere Genossenschaft.



Ihr Richard Schlägel  
Präsident Baugenossenschaft wohnen&mehr

## Aktivitäten und Meilensteine



### Mitglieder und Partner

Im Jahr 2024 konnte wohnen&mehr den höchsten Mitgliederstand in seiner Geschichte verzeichnen. Wir danken allen Mitgliedern – ob Privatpersonen, Genossenschaften oder Unternehmen – herzlich für die Unterstützung, mit der wir genossenschaftlichen Wohn- und Lebensraum gestalten können.

### Generalversammlung

An der Generalversammlung vom 11. Juni 2024 nahmen 104 Mitglieder und 19 Gäste teil. Höhepunkte waren die Wiederwahl des Präsidenten Richard Schlägel für weitere drei Jahre sowie der bisherigen Vorstandsmitglieder Andreas Courvoisier (Vizepräsident), Cornel Baerlocher und Stephan Weippert. Zudem wurde beschlossen, das Anteilscheinkapital erstmals mit 1% zu verzinsen.

### Vorstand und Geschäftsstelle

Der Vorstand traf sich im Jahr 2024 zu 7 Vorstands-, 9 Projektausschuss- und 9 Finanzausschusssitzungen und blieb dank der Wiederwahlen an der Generalversammlung personell konstant. Auf der Geschäftsstelle, die weiterhin von Claudia Bauersachs und Claudio Paulin geleitet wird, gab es folgende Veränderungen: Seit Februar arbeitet Sandra Gehrig als Mitarbeiterin am Empfang und seit November zusätzlich als Sachbearbeiterin in der Buchhaltung. Annina Baumgartner, ehemalige Projektleiterin Schiff, wechselte im Oktober zu einem Büro für Projektentwicklung und Management (ebenfalls Genossenschaft).

## Preise & Auszeichnungen

Westfeld-Buch & Schiff



*Foto Schiff: Ariel Huber Photography*

### Buchpublikation zum Westfeld und Auszeichnungen

Im 2024 hat wohnen&mehr eine Buchpublikation zum Westfeld veröffentlicht. Die Vernissage wurde Ende April gemeinsam mit dem Produktionsteam und Partnern gefeiert. Die Publikation zeichnet den Wandel vom Spitalareal zum Stadtquartier nach und zeigt auf 136 Seiten reich bebildert, wie heute auf dem Westfeld gewohnt, gelebt und gearbeitet wird. Dass das Buch auch noch mit dem ICMA-Award Silver ausgezeichnet wurde, freut uns natürlich sehr.

Ebenfalls ausgezeichnet unter insgesamt 280 eingereichten Projekten wurde die Umnutzung des ehemaligen Felix Platter-Spitals in das Wohnhaus Schiff. Mit dem Gestaltungspreis 2024 der Wüstenrot Stiftung erhält der Umbau eine Würdigung, die uns und das Planungsteam sehr freut. (Anmerkung: Die Preisverleihung fand Ende Januar 2025 statt.)

Auszeichnungen wie diese sind nur möglich, wenn alle Beteiligten an einem Strang in die gleiche Richtung ziehen. Vielen Dank an alle, die zum Westfeld beigetragen haben und dies weiterhin so engagiert tun!

### Projekte und Öffentlichkeitsarbeit

Im Februar 2024 erschien ein Eintrag zum Westfeld im Basler Stadtbuch (Ausgabe 2023). Eine Besichtigung des Schiffs und des LeNa-Hauses war am Open House Basel am 27./28. April möglich und wurde rege genutzt. Am Quartierfest Iselin im September, organisiert vom Quartierzentrum Iselin und mit dem Westfeldplatz als Festzentrum, war wohnen&mehr mit einem Stand und einem Wettbewerb vertreten.

Im Herbst endete das Programm «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020-2024». Zum Abschluss würdigte ein Artikel im MoVo-Magazin das Westfeld und ein Synthesebericht zeigt nützliche Erkenntnisse aus allen sechs Projekten des Clusters «Demographischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten» auf. An einer Fachtagung im Rahmen der Schweizer Wohntage konnte wohnen&mehr zudem das Westfeld als eines der sechs Modellvorhaben des Bundes vorstellen.

## Projekt Westfeld



Foto: Niels Franke Photography

### Kurzporträt

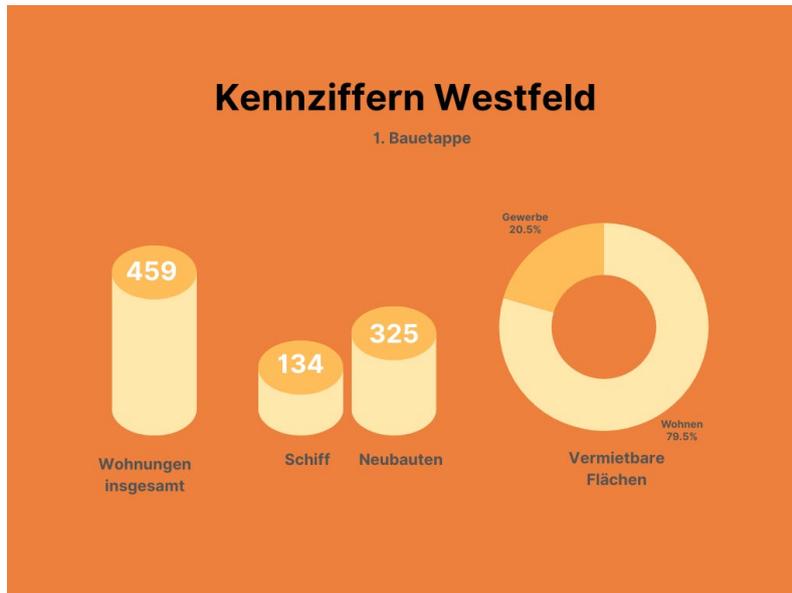
Auf dem Westfeld entsteht bis 2027 genossenschaftlicher, sozial durchmischter Wohnraum mit 525 Mietwohnungen. In einer ersten Bauetappe wurde das ehemalige Spitalgebäude in ein Wohnhaus umgenutzt, gewerbliche und quartierdienliche Nutzungen ergänzen das Angebot. In vier unterschiedlich gestalteten Neubauten (darunter auch das LeNa-Haus) entstanden verschiedenste Wohnungen und Wohnformen. Drei Gewerbepavillons und ein umgenutzter Altbau an der Burgfelderstrasse bieten Raum für Ateliers, Büros, stilles Gewerbe und Läden. Ein autofreier Aussenraum mit vielen Frei- und Grünflächen wie einem Quartiergarten und dem Westfeldplatz mit Brunnen, Einkaufs- und Sportmöglichkeiten sowie Gastrobetriebe ergänzen das Angebot.

Die Planungs- und Bauzeit beträgt vom Start der Initiative bis zum Bezug der letzten Wohnungen insgesamt elf Jahre. Die gesamten Investitionskosten belaufen sich auf rund CHF 262 Mio.

### Meilensteine im 2024

Es ist keine Einsprache gegen das Baugesuch für die zweite Bauetappe eingegangen. Am Info-Anlass Ende Februar informierten wir Bewohnende des Westfelds und Anwohner:innen im Quartier über die geplanten Bauarbeiten. Zudem informierten wir per Anwohnerschreiben als Hauswurfsendung. Der Aushub und die Vorbereitungen für den Baustart fanden im Herbst/Winter statt.

Die Rückmeldungen unserer Mieterbefragung eineinhalb Jahre nach dem Start des Erstbezugs waren erfreulich. Die Zufriedenheit mit der Qualität der Wohnungen und den Freiflächen auf dem Westfeld sind am höchsten. Das vielseitige Engagement der Bewohnenden für das genossenschaftliche Wohnen und Leben zeigt sich in der neu gegründeten Arealkommission und vielen Betriebsgruppen. Eine Herausforderung stellen die Nebenkosten dar: Gemeinsam mit unserem Contracting-Partner IWB informierten wir im Rahmen einer Info-Veranstaltung mit abschliessendem Frage- und Antwortteil.



### Bewirtschaftung neu im «courant normal»

Das Jahr 2024 startete wohnen&mehr mit der Bewirtschaftung der gesamten 459 Wohnungen, die in der ersten Bauetappe erstellt wurden (das LeNa-Haus verwaltet seine Wohnungen selbst). Erfreulicherweise gab es weniger Wechsel als üblich bei Erstvermietungsprojekten. Auch der Prozess der Wiedervermietung hat sich gut eingespielt. Besonders hilfreich ist dabei die neu eingerichtete Interessentenliste: Abonnent:innen informieren wir per Mail, wenn eine Wohnung frei wird, die dem gewünschten Profil entspricht.

Neben den Wohnungsabnahmen und -übergaben gab es auch Nachrüstungen (Auswahl):

- Ausstattung Kellertüren mit Badgeleser (Erhöhung Sicherheit)
- Sickergruben und weitere Bepflanzungen im Aussenraum (Ausbau Ökologie)
- zusätzliche Flächen für Cargobikes und Veloanhänger (Stärkung Mobilität)
- Automatisierung Türen (Erhöhung Barrierefreiheit)



Foto: Kathrin Schulthess

### Mitwirkung auf dem Westfeld

Genossenschaften fördern das Gemeinschaftsleben. So wurde ein Gemeinschaftsfonds geschaffen, mit dem Projektideen von Mietenden auf dem Westfeld finanziert werden können. Der Gemeinschaftsfonds wird über Beiträge aller Mieter:innen auf dem Westfeld (Privatpersonen und Gewerbe) finanziert. Mit Hilfe des Fonds werden soziale, ökologische und kulturelle Aktivitäten unterstützt, welche die Gemeinschaft auf dem Westfeld und im Quartier fördern.

Seit 2024 verwaltet die neu gegründete Arealkommission diesen Gemeinschaftsfonds. Sie prüft vierteljährlich die Anträge und entscheidet über die Unterstützung der Projekte. So konnten Beiträge an zwei Freiluftkino-Abende auf dem Westfeldplatz, einen Fastenbrechen-Anlass im Quartierzentrum Iselin und einen Tannenbaum zur Weihnachtszeit gesprochen werden.



Foto: zVg

### Betriebsgruppen in Aktion

Neben den Beiträgen an Einzelveranstaltungen wurden auch Beiträge an Betriebsgruppen geleistet. Denn im 2024 haben sich verschiedene Bewohnende zu Gruppen zusammengeschlossen und sind aktiv geworden. Ein Beispiel dafür ist die Gartengruppe: Auf einer von wohnen&mehr zur Verfügung gestellten Fläche pflanzen die engagierten grossen und kleinen Mitglieder Gemüse und Blumen an. Ein gemütlicher Pavillon mit Sitzgelegenheit und Lichterkette sowie das Material zum Gärtnern wurden aus dem Fonds finanziert. Auch die Zusammenarbeit mit der benachbarten Kompostgruppe ist gut.

Zudem hat eine Gruppe einen Werkstattraum für Reparaturen und eine andere einen Raum der Stille eingerichtet. Sehr engagiert zeigte sich auch die Betriebsgruppe für den Gemeinschaftsraum und die Dachterrasse im Schiff. Sie hat Umfragen zur gewünschten Nutzung durchgeführt, ein Betriebskonzept erstellt und kümmert sich um die Instandhaltung des Mobiliars und die Sauberkeit.



Foto: Kathrin Schulthess

### Zweite Bauetappe

Mit der zweiten Bauetappe entstehen nochmals 66 Wohnungen und Flächen für Quartiernutzungen und Dienstleistungen sowie ein Velopavillon. Die Autoeinstellhalle wird erweitert. Erfreulicherweise sind alle Gewerbeflächen bereits zugunsten von areal- und quaterdienlichen Nutzungen vermietet. So konnten gemeinsam mit dem Architekturbüro Weyell Zipse und dem Generalplaner Proplaning im 2024 folgende Meilensteine erreicht werden:

- Ausschreibung und Vergaben von 70% der Bauarbeiten
- Baugenehmigung und Baufreigabe
- Ausführungsplanung Rohbau, Haustechnik und Fassaden
- Planung Mieterausbauten
- Aushub und Vorbereitung für den Baustart im 2025

Hinweis: Die Erstvermietung startet voraussichtlich im Sommer 2026. Mitglieder von wohnen&mehr können sich bei der Erstvermietung der neuen Wohnungen bereits einen Monat vor dem offiziellen Vermietungsstart bewerben.

## Kurzporträt wohnen&mehr

### Ziele

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr schafft in der Region Basel qualitativ hochwertigen, gemeinschaftlich orientierten und bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen. Durch bestehende Wohngenossenschaften mitgetragen und unterstützt, verleiht sie dem gemeinnützigen Wohnungsbau mit innovativen Arealentwicklungen Impulse. Über das Wohnen hinaus verfolgt wohnen&mehr nachhaltige Ziele in den Bereichen Gesellschaft, Soziales, Ökologie sowie Stadt- und Quartierentwicklung. Diese ganzheitliche Sicht drückt sich im Namen «wohnen&mehr» aus.

### Vorstand

- Richard Schlägel, Präsident
- Andreas Courvoisier, Vizepräsident
- Cornel Baerlocher
- Sandra Gasser
- Daniel Keller
- Stephan Weippert

### Geschäftsstelle

- Claudia Bauersachs, GL, Leiterin Planung und Bau
- Claudio Paulin, GL, Leiter Nutzung und Betrieb
- Reto Aus der Au, Projektleiter Arealthemen
- Annina Baumgartner, Projektleiterin Schiff (bis 30.9.2024)
- Sheila De Pretto, Bewirtschafterin
- Sandra Gehrig, Mitarbeiterin Empfang (ab 1.2.2024)/ Sachbearbeiterin Buchhaltung (ab 1.11.2024)
- Anita Grieder, Buchhalterin
- Andrea Machura, Projektleiterin Kommunikation
- Bekim Maraj, Senior Bewirtschafter
- Markus Stöcklin, Assistent Geschäftsstelle
- Alan Wakefield, Projektleiter Neubauten

### Mitgliedschaft

- Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Regionalverband Nordwestschweiz)
- Casafair Schweiz
- HEV Basel-Stadt
- Verein The Branch

### Revisionsstelle

- Alltax AG, Basel

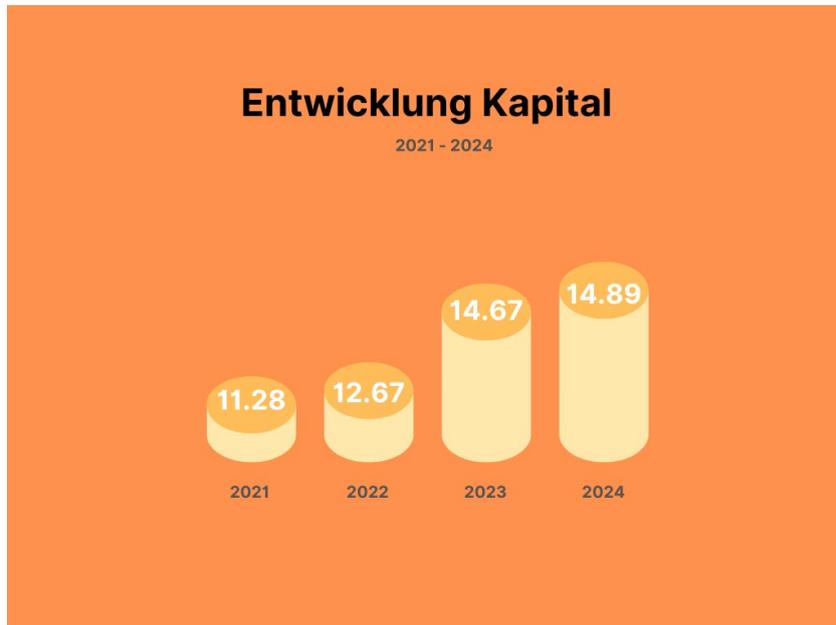
## Mitglieder Stand 31.12.2024

771 Mitglieder, davon 37 Wohngenossenschaften, 120 Firmen/ Institutionen und 614 Privatpersonen:

- 9am
- A-Team Bodenbeläge AG
- AGI AG für Isolierungen
- Allgemeine Wohn- und Baugenossenschaft (AWB)
- Allseal GmbH
- alltech Installationen AG
- Alters- und Pflegeheim Johanniter
- Alzheimer beider Basel
- ARGE Boden FPS
- Atelier/Galerie Gabi Hangartner
- Atelier Nancy & Dorothy
- Bach Heiden AG
- Bachelard Wagner Architekten AG
- Bau- und Wohngenossenschaft LeNa
- Baugenossenschaft zum Stab
- Biene Fenster AG
- Birkhäuser Verlag
- Bluemelade bim Schloss GmbH
- Bretscher Söhne AG
- BSB
- BSK Baumann + Schaufelberger Kaiser-  
augst AG
- ceramigas Keramik Malatelier
- Chiaravalle Maleratelier AG
- Christoph Merian Stiftung
- Citton AG
- Christofoli AG
- Denner AG
- Departement für Wirtschaft, Soziales und  
Umwelt (WSU)
- Detaille Textilgestaltung
- Eberhard Bau AG
- Eisenbahner-Baugenossenschaft beider  
Basel
- EQUANS Service AG
- ERNE AG Holzbau
- Ernst und Nelly Hasler-Stiftung
- ETAVIS Kriegel + Schaffner AG
- Evangelische Bau- und Wohngenossen-  
schaft Basel
- Ferrara Architekten AG
- Finanzierungsstiftung der Gruner AG
- Finanzierungsstiftung der Gruner AG
- Forster Swiss Home AG
- Frame Engine GmbH
- G. Baumgartner AG
- Ganter Basel AG
- GDM Bauservice GmbH
- Genossenschaft COHABITAT
- Genossenschaft Mietshäuser Syndi-  
kat Basel
- Genossenschaftsverband Pilatus
- Gerber-Vogt AG
- Gesundheitspraxis Lebens-  
waage Ivana Gassmann
- Goepfert & Friedel AG
- Grafe AG
- Heer AG
- Hemmerlein Ingenieurbau GmbH
- Hoffmann & Stetter AG
- IWB Industrielle Werke Basel
- Julia Furer Film
- Kapulica AG
- Klangfilm GmbH
- Lea Peng Schönenberger (Werkraum)
- Lindauer AG
- Living Room GmbH (Lilian Man-  
dingorra)
- Lotti Partner AG
- Mag O'Lee Guitars (Magor Szilagyi)
- mehrsichten - Supervision und Bera-  
tung
- Meier Kopp Service AG
- Menz AG
- metaphor GmbH Basel
- Miele AG
- Morath AG
- NEBA Therm AG
- Neue Wohnbaugenossenschaft Basel
- Neutraler Quartierverein Kannenfeld
- NonStop Gym SA
- Norma Reiden AG
- onlinefactory Christian Gehrig
- Orbit Film GmbH
- Pandito GmbH

- [Pépite – Secondhand für Kids](#)
- [Pro Senectute beider Basel](#)
- [Proplaning AG](#)
- [Quartierverein Dynamo Iselin](#)
- [R. Häsler AG](#)
- [r+s Schreinerei AG](#)
- [Rapp AG](#)
- [ReRe Motion Design](#)
- [Riesterer Orthopädie Schuhe-Technik](#)
- [Rio Basel GmbH](#)
- [ROSENMUND HT Holding AG](#)
- [sàd-Studios](#)
- [Salm Fassadenbau AG](#)
- [Sanitas Troesch AG](#)
- [Schenker Storen AG](#)
- [Schindler Aufzüge AG](#)
- [Securitas AG](#)
- [SINAR INDONESIA DISPLAY GmbH \(\(Rumah Indonesia Store\)](#)
- [SOCA Familienheimgenossenschaft](#)
- [Sprenger Bauteile GmbH](#)
- [Stamm Bau AG](#)
- [Steinit AG](#)
- [Stiftung Abendrot](#)
- [Stiftung Edith Maryon](#)
- [Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt](#)
- [Stiftung Habitat](#)
- [Stiftung Hilfsfonds des wgn](#)
- [stöcklin ag](#)
- [Sulaco Film GmbH](#)
- [S.A.S Swiss All Security AGTOZZO AG](#)
- [Tschudin AG](#)
- [U. Baumann AG](#)
- [Umami Basel](#)
- [Universitäre Altersmedizin FELIX PLATTER](#)
- [Verein CURAVIVA Basel-Stadt](#)
- [Verein familia – Für Frauen, Kinder und Familien. Seit 1901](#)
- [Verein für Studentisches Wohnen \(WoVe\)](#)
- [Verein Leben im Schiff](#)
- [Verein Mein Ohr für Dich - einfach mal reden!](#)
- [Verein TAKTIL WORK/SHOP Basel](#)
- [Verein Wohnen+ Basel](#)
- [waldner partner Projektentwicklung und Management](#)
- [Wege zu Dir selbst](#)
- [Wenger AG Gartenbau](#)
- [Westfeld-Apotheke AG](#)
- [Wohnbau-Genossenschaft Nordwest wgn](#)
- [Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg](#)
- [Wohngenossenschaft Albanrheinweg](#)
- [Wohngenossenschaft Bündnerstrasse](#)
- [Wohngenossenschaft Burgfelderstrasse Basel](#)
- [Wohngenossenschaft Chrischona](#)
- [Wohngenossenschaft Eglisee](#)
- [Wohngenossenschaft Entenweid](#)
- [Wohngenossenschaft Gempenblick](#)
- [Wohngenossenschaft Hinter der Mühle](#)
- [Wohngenossenschaft Hinter Gärten](#)
- [Wohngenossenschaft Holeeletten](#)
- [Wohngenossenschaft Holeestrasse Basel](#)
- [Wohngenossenschaft Im Ettingerhof](#)
- [Wohngenossenschaft Im langen Loh](#)
- [Wohngenossenschaft Im Vogelsang](#)
- [Wohngenossenschaft Jurablick](#)
- [Wohngenossenschaft Kannenfeld](#)
- [Wohngenossenschaft Klybeck](#)
- [Wohngenossenschaft Landhof](#)
- [Wohngenossenschaft Lettenhof](#)
- [Wohngenossenschaft Morgartenring](#)
- [Wohngenossenschaft Neuweg](#)
- [Wohngenossenschaft Riburg](#)
- [Wohngenossenschaft Solidar](#)
- [Wohngenossenschaft zum Blauen](#)
- [Wohngenossenschaft zur Eiche](#)
- [Wohnstadt Bau-und Verwaltungsgenossenschaft](#)
- [ZILTENER AG](#)
- 614 Privatpersonen

## Jahresrechnung 2024



### Finanzen

Im Jahr 2024 konnte zusätzliches Genossenschaftskapital von CHF 220'000.- gewonnen werden (Stand per 31.12.2024: CHF 14.89 Mio.). Weiter kann wohnen&mehr zur Finanzierung der zweiten Bauetappe erneut von einem attraktiven Fonds de Roulement-Darlehen, einem genossenschaftsspezifischen Finanzierungsinstrument, profitieren.

Ende 2024 wurde die Finanzierung der zweiten Bauetappe durch die BKB bestätigt, was die Gesamtfinanzierung dieser Bauetappe auf dem Westfeld abschliesst. Das gesamte Investitionsvolumen über beide Bauetappen beträgt rund CHF 262 Mio.

Aufgrund des gestaffelten Bezugs konnte im Geschäftsjahr 2024 der Gesamtmietertag noch nicht voll realisiert werden. Wir schliessen das Jahr 2024 jedoch mit einer Vollvermietung ab und starten so in das neue Geschäftsjahr.

# Bilanz

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	2'246'766	2'647'968
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27'827	1'094'282
<i>Mieterdebitoren</i>	29'327	1'152'082
<i>Delkredere</i>	-1'500	-57'800
Andere kurzfristige Forderungen	19'434	182'755
<i>Gegenüber Dritten</i>	19'434	182'755
Aktive Rechnungsabgrenzung	708'568	257'685
<i>Aktive Rechnungsabgrenzung</i>	185'167	5'780
<i>Vorausbezahlte Nebenkosten</i>	523'401	251'905
	<b>3'002'595</b>	<b>4'182'690</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	33'290	33'290
<i>Anteilscheinkapital EGW</i>	5'000	5'000
<i>Darlehen wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz</i>	14'490	14'490
<i>Depot Kanton Basel-Stadt</i>	13'800	13'800
Sachanlagen	211'993'465	200'636'508
<i>Anlagen im Bau</i>	4'932'865	210'099'003
<i>Liegenschaften</i>	219'770'000	0
<i>Wertberichtigung Liegenschaften</i>	-2'815'000	0
<i>A Fonds Perdu-Beiträge</i>	-9'895'900	-9'471'495
<i>Sachanlagen</i>	1'500	9'000
	<b>212'026'755</b>	<b>200'669'798</b>
	<b>215'029'350</b>	<b>204'852'488</b>

<b>PASSIVEN</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99'568	1'048'650
<i>Gegenüber Dritten</i>	99'568	1'048'650
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	2'580	86'788
<i>Übrige Verbindlichkeiten</i>	2'580	86'788
Passive Rechnungsabgrenzung	1'791'130	1'291'243
<i>Passive Rechnungsabgrenzung</i>	1'791'130	1'291'243
Kurzfristig verzinsliches Fremdkapital	182'886	835'872
<i>Darlehen</i>	182'886	835'872
	<b>2'076'164</b>	<b>3'262'553</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	191'135'407	186'142'254
<i>Darlehen</i>	75'855'407	61'342'254
<i>Hypotheken</i>	115'280'000	124'800'000
Rückstellungen	5'267'955	50'052
<i>Rückstellungen Nachrüstungen</i>	5'138'274	0
<i>Gemeinschaftsfonds</i>	129'681	50'052
	<b>196'403'362</b>	<b>186'192'306</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	14'892'000	14'672'000
Solidaritätsfonds	466'360	500'580
Bilanzgewinn	1'191'464	225'049
<i>Gewinn- bzw. Verlustvortrag</i>	55'729	-1'231'021
<i>Gesetzliche Gewinnreserve</i>	11'300	0
<i>Freiwillige Gewinnreserve</i>	11'300	0
<i>Jahresgewinn/-verlust</i>	1'113'135	1'456'070
	<b>16'549'824</b>	<b>15'397'629</b>
	<b>215'029'350</b>	<b>204'852'488</b>

# Erfolgsrechnung

	2024 1.1.2024–31.12.2024 CHF	2023 1.1.2023–31.12.2023 CHF
<b>Erträge:</b>		
Mieterträge	10'547'197	7'441'917
Leerstände, Mietzinsausfälle	-549'659	-2'169'900
Übrige Erträge	93'334	1'670'879
<b>Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>10'090'872</b>	<b>6'942'896</b>
<b>Aufwände:</b>		
Personalaufwand	-809'214	-443'222
Liegenschaftsaufwand	-573'351	-286'048
Baurechtszinsen	-1'394'177	-672'289
Unterhalt und Reparaturen Geschäftsstelle	-17'769	-18'969
Sachversicherungen, Gebühren	-6'517	-1'984
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-151'444	-94'795
Werbe- und Akquisitionsaufwand	-20'022	-35'633
Abschreibungen Immobilien	-2'098'083	-616'875
Abschreibungen Geschäftsausstattung	-7'500	-9'980
<b>Betriebserfolg</b>	<b>5'012'795</b>	<b>4'763'100</b>
<b>Finanzerfolg:</b>		
Finanzaufwand	-3'607'545	-2'097'497
Ausserordentlicher Aufwand	0	-1'000'000
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1'405'250</b>	<b>1'665'603</b>
Direkte Steuern	-292'115	-209'533
<b>Jahresergebnis nach Steuern</b>	<b>1'113'135</b>	<b>1'456'070</b>

## Kommentar

Das Geschäftsjahr 2024 war erfreulich und geprägt durch eine zunehmend hohe Vermietungsquote. Das Geschäftsjahr konnte mit einer Vollvermietung abgeschlossen werden.

Die erste Bauetappe Westfeld ist mit Ausnahme einiger Nachrüstungen und Optimierungen abgeschlossen. Die Abschreibungssätze wurden in diesem Geschäftsjahr voll bilanziert. Der Erneuerungsfonds musste noch nicht geöffnet werden.

Die zweite Bauetappe Westfeld wurde weitergeplant und der Aushub konnte bis Ende Jahr abgeschlossen werden. Anteilmässig wurden deshalb wiederum Kosten aktiviert (Personalkosten, Honorare, Aushub etc.).

Erwartungsgemäss resultiert ein Betriebsgewinn, der eine angemessene Äufnung der Reserven und eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals erlaubt. Zudem ist ein Betriebsgewinn aus Sicherheitsüberlegungen erforderlich und dient mitunter dazu, Mietzinsschwankungen aufgrund einer sich laufend ändernden Kostenstruktur über die Jahre abzufedern.

# Anhang zur Jahresrechnung

2024	2023
CHF	CHF

## 1 Grundsätze

### 1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen werden kann.

### 1.2 Anlagevermögen

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die Sachanlagen werden linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

## 2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

### 2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen von Wartungsverträgen	63'411	59
Noch nicht erhaltene Versicherungsentschädigung	0	3'772
Vorauszahlungen von Versicherungsprämien	121'062	1'949
Nebenkosten	524'095	251'905
<b>Total</b>	<b>708'568</b>	<b>257'685</b>

### 2.2 Anlagevermögen

Liegenschaften	219'770'000	0
Wertberichtigung auf Liegenschaften	-2'815'000	-616'875
Anlagen im Bau	4'932'865	210'715'878
A Fonds Perdu-Beiträge	-9'995'942	-9'471'495
Wertberichtigung auf A Fonds Perdu-Beiträge	100'042	0
<b>Total</b>	<b>211'991'965</b>	<b>200'627'508</b>

EDV-Anlagen	64'942	64'942
Kumulierte Abschreibungen (linear 3 Jahre)	-63'942	-56'942
<b>Zwischentotal</b>	<b>1'000</b>	<b>8'000</b>

Mobiliar	21'580	21'580
Kumulierte Abschreibungen (linear 5 Jahre)	-21'080	-20'580
<b>Zwischentotal</b>	<b>500</b>	<b>1'000</b>
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>1'500</b>	<b>9'000</b>

### 2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen von Mietern	1'328'080	973'343
Endabrechnungen Versicherungsbeiträge	9'657	0
Ferienguthaben	54'700	59'900
Revision	25'000	30'000
Steuerabgrenzung	352'000	228'000
Übrige Betriebskosten	21'693	0
<b>Total</b>	<b>1'791'130</b>	<b>1'291'243</b>

	2024 CHF	2023 CHF
<b>2.4 Baukredit und Hypotheken</b>		
Basler Kantonalbank Fester Vorschuss	19'280'000	28'800'000
Basler Kantonalbank STWE1 31.3.23 – 31.3.38 2.26%	25'000'000	25'000'000
Basler Kantonalbank STWE2 31.3.23 – 31.3.35 2.26%	12'000'000	12'000'000
Basler Kantonalbank STWE3 31.3.23 – 31.3.34 2.26%	18'000'000	18'000'000
Basler Kantonalbank STWE4 31.3.23 – 31.3.37 2.26%	20'000'000	20'000'000
Basler Kantonalbank STWE5 31.3.23 – 31.3.36 2.26%	21'000'000	21'000'000
<b>Total</b>	<b>115'280'000</b>	<b>124'800'000</b>
<b>2.5 Darlehen</b>		
Darlehen 1–5 Jahre	1'953'268	1'181'677
Darlehen 6–10 Jahre	41'685'025	43'596'449
<b>Total</b>	<b>43'638'293</b>	<b>44'778'126</b>
<b>2.6 Projektentwicklungsdarlehen</b>		
Projektentwicklungsdarlehen wbg <small>(bis maximal 31.12.2026; 2024 zu 0.6% / Vorjahr 0.35% / Handlunggebühren 0.25% p.a.)</small>	2'400'000	2'400'000
<b>Total</b>	<b>2'400'000</b>	<b>2'400'000</b>
<b>2.7 Anleihe</b>		
EGW Anleihe Serie 70 <small>(bis 29.4.2041 / 2024 zu 1.7%)</small>	15'000'000	15'000'000
EGW Anleihe Serie 71 <small>(bis 29.4.2041 / 2024 zu 1.375%)</small>	15'000'000	0
<b>Total</b>	<b>30'000'000</b>	<b>15'000'000</b>
<b>2.8 Verpfändete Aktiven für eigene Verbindlichkeiten</b>		
Grundstück Basel Sektion 2 / 5498 (STWE 5498-1 bis 5498-11) im Baurecht		
Namen-Register-Schuldbriefe	211'328'510	211'428'510
Buchwert der verpfändeten Aktiven	211'991'965	200'627'508
Beanspruchung	188'861'795	183'927'265
<b>2.9 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus Baurecht</b>		
Restverbindlichkeiten aus Baurechtsvertrag <small>(Baurechtszinsen bis zum 30. Juni 2069)</small>	81'559'369	82'953'546
Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel wurde für 50 Jahre abgeschlossen und enthält eine erste Option zur Verlängerung um 30 Jahre und eine zweite Option zur Verlängerung um weitere 20 Jahre.		
<b>2.10 Gemeinschaftsfonds</b>		
Anfangsbestand	50'052	0
+ Einlagen	96'062	50'052
- Verwendungen	-16'433	0
<b>Endbestand per Ende Jahr</b>	<b>129'681</b>	<b>50'052</b>
<b>2.11 Solidaritätsfonds</b>		
Anfangsbestand	500'580	0
+ Einlagen	0	1'000'000
+ Rückzahlungen	13'780	0
- Beanspruchungen	-48'000	-499'420
<b>Endbestand per Ende Jahr</b>	<b>466'360</b>	<b>500'580</b>

	2024	2023
	CHF	CHF
<b>3 Weitere Angaben</b>		
<b>3.1 Vollzeitstellen</b>		
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr unter 10.		
<b>3.2 Personalaufwand</b>		
Personalaufwand	1'208'054	1'192'284
davon als Projektentwicklung aktiviert	-398'840	-749'062
<b>Personalaufwand gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>809'214</b>	<b>443'222</b>
<b>3.3 Gesamtsumme der Entschädigungen an die Organe</b>		
Vorstandsentschädigung	98'835	65'438
Revisionsstelle	30'259	22'000
<b>Total</b>	<b>129'094</b>	<b>87'438</b>
<b>3.4 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
Einlage in den Solidaritätsfonds	0	-1'000'000
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>-1'000'000</b>

### 3.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen.

### Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns 2024

Gewinnvortrag Vorjahr	55'729
Jahresgewinn	1'113'135
<b>Bilanzgewinn auf den 31. Dezember</b>	<b>1'168'864</b>

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

5% Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	55'700
5% Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	55'700
2% Zins auf das Genossenschaftskapital 2024	296'072
Vortrag auf neue Rechnung	761'392
<b>Bilanzgewinn auf den 31. Dezember</b>	<b>1'168'864</b>

# Bericht der Revisionsstelle

**ALLTAX**

**Alltax AG Wirtschaftsprüfung**  
Grosspeteranlage 5  
CH-4052 Basel  
T +41 (0)61 327 37 37  
info@alltax.ch | alltax.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der  
**Baugenossenschaft wohnen&mehr, Basel**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Baugenossenschaft wohnen&mehr** für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 Fehlaussagen 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Basel, 19. März 2025

**Alltax AG Wirtschaftsprüfung**



Gérard Parini  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Isabel Grabmayer  
Dipl. Wirtschaftsprüferin  
Zugelassene Revisionsexpertin

## Impressum

### **Baugenossenschaft wohnen&mehr**

Im Westfeld 2 | 4055 Basel

T 061 261 07 70

[info@wohnen-mehr.ch](mailto:info@wohnen-mehr.ch)

[www.wohnen-mehr.ch](http://www.wohnen-mehr.ch)

### **Bildnachweis**

Niels Franke Photography, Ariel Huber Photography, Pascal Mora Fotografie (Titelbild),  
Kathrin Schulthess (Porträt Richard Schlägel), zVg

Erscheinungsdatum: 30. April 2025