

Jahresrechnung 2025

Bilanz

Aktiven ... Seite 1

Passiven ... Seite 2

Erfolgsrechnung ... Seite 3

Anhang zur Jahresrechnung ... Seiten 4-6

Revisionsbericht ... Seite 7

Bilanz

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	6'990'931	2'246'766
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'279	27'827
<i>Mieterdebitoren</i>	6'679	29'327
<i>Delkredere</i>	-400	-1'500
Andere kurzfristige Forderungen	9'120	19'434
<i>Gegenüber Dritten</i>	9'120	19'434
Aktive Rechnungsabgrenzung	598'016	708'568
<i>Aktive Rechnungsabgrenzung</i>	30'413	185'167
<i>Vorausbezahlte Nebenkosten</i>	567'603	523'401
	7'604'346	3'002'595
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	33'290	33'290
<i>Anteilscheinkapital EGW</i>	5'000	5'000
<i>Darlehen wbg nordwestschweiz</i>	14'490	14'490
<i>Depot Kanton Basel-Stadt</i>	13'800	13'800
Sachanlagen	216'245'290	211'993'465
<i>Anlagen im Bau</i>	13'877'814	4'932'865
<i>Liegenschaften</i>	219'770'000	219'770'000
<i>Wertberichtigung Liegenschaften</i>	-5'013'200	-2'815'000
<i>À Fonds Perdu-Beiträge</i>	-12'403'525	-9'895'900
<i>Mobile Sachanlagen</i>	14'201	1'500
	216'278'580	212'026'755
	223'882'926	215'029'350

PASSIVEN	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171'994	99'568
<i>Gegenüber Dritten</i>	171'994	99'568
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	175	2'580
<i>Übrige Verbindlichkeiten</i>	175	2'580
Passive Rechnungsabgrenzung	2'121'377	1'791'130
<i>Passive Rechnungsabgrenzung</i>	2'121'377	1'791'130
Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital	1'600'000	182'886
<i>Darlehen</i>	1'600'000	182'886
	3'893'546	2'076'164
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	195'977'865	191'135'407
<i>Darlehen</i>	77'797'865	75'855'407
<i>Hypotheken</i>	118'180'000	115'280'000
Rückstellungen	4'074'042	5'267'955
<i>Rückstellungen Nachrüstungen</i>	3'902'648	5'138'274
<i>Gemeinschaftsfonds</i>	171'394	129'681
	200'051'907	196'403'362
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	17'446'500	14'892'000
Solidaritätsfonds	455'331	466'360
Gesetzliche Gewinnreserve	67'000	11'300
Freiwillige Gewinnreserve	67'000	11'300
Bilanzgewinn	1'901'642	1'168'864
<i>Gewinn- bzw. Verlustvortrag</i>	761'392	55'729
<i>Jahresgewinn/-verlust</i>	1'140'250	1'113'135
	19'937'473	16'549'824
	223'882'926	215'029'350

Erfolgsrechnung

	2025 1.1.2025–31.12.2025 CHF	2024 1.1.2024–31.12.2024 CHF
Erträge:		
Mieterträge	10'674'250	10'547'197
Leerstände, Mietzinsausfälle, Beiträge	-314'969	-549'659
Übrige Erträge	45'297	93'334
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen	10'404'578	10'090'872
Aufwände:		
Personalaufwand	-941'702	-809'214
Liegenschaftsaufwand	-761'967	-573'351
Baurechtszinsen	-1'394'177	-1'394'177
Unterhalt und Reparaturen Geschäftsstelle	-30'868	-17'769
Sachversicherungen, Gebühren	-6'557	-6'517
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-216'585	-151'444
Werbe- und Akquisitionsaufwand	-72'663	-20'022
Abschreibungen Immobilien	-2'073'500	-2'098'083
Abschreibungen Geschäftsausstattung	-9'000	-7'500
Abschreibungen Projektkosten	-29'232	0
Betriebserfolg	4'868'327	5'012'795
Finanzerfolg:		
Finanzertrag	5'971	0
Finanzaufwand	-3'363'048	-3'607'545
Jahresergebnis vor Steuern	1'511'250	1'405'250
Direkte Steuern	-371'000	-292'115
Jahresergebnis nach Steuern	1'140'250	1'113'135

Anhang zur Jahresrechnung

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

	2025 CHF	2024 CHF
Vorauszahlungen von Wartungsverträgen	0	63'411
Noch nicht erhaltene Versicherungsentschädigung	1'370	0
Vorauszahlungen von Versicherungsprämien	29'043	121'062
Nebenkosten	567'602	524'095
Total	598'015	708'568

2.2 Anlagevermögen

Liegenschaften	219'770'000	219'770'000
Wertberichtigung auf Liegenschaften	-5'013'200	-2'815'000
Anlagen im Bau	13'877'814	4'932'865
À Fonds Perdu-Beiträge	-12'628'267	-9'995'942
Wertberichtigung auf À Fonds Perdu-Beiträge	224'742	100'042
Total Immobilien	216'231'089	211'991'965

EDV-Anlagen	34'961	64'942
Kumulierte Abschreibungen (linear 3 Jahre)	20'761	-63'942
Total EDV Anlagen	14'200	1'000

Mobiliar	21'580	21'580
Kumulierte Abschreibungen (linear 5 Jahre)	-21'579	-21'080
Total Mobiliar	1	500
Total Sachanlagen	216'245'290	211'993'465

2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen von Mietern	1'623'331	1'328'080
Endabrechnungen Versicherungsbeiträge	347	9'657
Ferienguthaben	37'800	54'700
Revision	24'500	25'000
Steuerabgrenzung	411'534	352'000
Übrige Betriebskosten	23'865	21'693
Total	2'121'377	1'791'130

	2025 CHF	2024 CHF
2.4 Hypotheken		
Basler Kantonalbank Fester Vorschuss STWE 5498-1 bis 5498-9	19'380'000	19'280'000
Basler Kantonalbank Fester Vorschuss Etappe 2	2'800'000	0
Basler Kantonalbank STWE 5498-3/4/5 31.3.23 – 31.3.38 2.26%	25'000'000	25'000'000
Basler Kantonalbank STWE 5498-2/6/7/8 31.3.23 – 31.3.35 2.26%	12'000'000	12'000'000
Basler Kantonalbank STWE 5498-6/7/8 31.3.23 – 31.3.34 2.26%	18'000'000	18'000'000
Basler Kantonalbank STWE 5498-1/3/4/5 31.3.23 – 31.3.37 2.26%	20'000'000	20'000'000
Basler Kantonalbank STWE 5498-1/2 31.3.23 – 31.3.36 2.26%	21'000'000	21'000'000
Total	118'180'000	115'280'000

STWE Begründung im 2025, Neuverteilung von Fester Vorschuss und Hypotheken.

2.5 Darlehen

Darlehen 1-5 Jahre	1'961'094	1'953'268
Darlehen 6-10 Jahre	45'036'771	41'685'025
Total Darlehen	46'997'865	43'638'293
Projektentwicklungsdarlehen wbg <small>(bis maximal 31.12.2026; 2025 zu 0.7% / Vorjahr 0.6% / Handlinggebühren 0.25% p.a.)</small>	2'400'000	2'400'000
Total Projektentwicklungsdarlehen	2'400'000	2'400'000
EGW Anleihe Serie 70 <small>(bis 29.4.2041 / 2025 zu 1.7%)</small>	15'000'000	15'000'000
EGW Anleihe Serie 71 <small>(bis 21.6.2044 / 2025 zu 1.375%)</small>	15'000'000	15'000'000
Total Anleihe	30'000'000	30'000'000
Total	79'397'865	76'038'293

2.6 Verpfändete Aktiven für eigene Verbindlichkeiten

Grundstück Basel Sektion 2 / 5498 (STWE 5498-1 bis 5498-11) im Baurecht		
Namen-Register-Schuldbriefe	241'388'510	211'328'510
Buchwert der verpfändeten Aktiven	216'231'089	211'991'965
Beanspruchung	195'036'325	188'861'795

2.7 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus Baurecht

Restverbindlichkeiten aus Baurechtsvertrag <small>(Baurechtszinsen bis zum 30. Juni 2069)</small>	80'165'192	81'559'369
---	------------	------------

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.

2.8 Gemeinschaftsfonds

Anfangsbestand	129'681	50'052
+ Einlagen	90'219	96'062
- Verwendungen	-48'506	-16'433
Endbestand per Ende Jahr	171'394	129'681

2.9 Solidaritätsfonds

Anfangsbestand	466'360	500'580
+ Einlagen	5'971	0
+ Rückzahlungen	35'500	13'780
- Beanspruchungen	-52'500	-48'000
Endbestand per Ende Jahr	455'331	466'360

	2025	2024
	CHF	CHF

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr unter 10.

3.2 Personalaufwand

Personalaufwand	1'207'102	1'208'054
davon als Projektentwicklung aktiviert	-265'400	-398'840
Personalaufwand gemäss Erfolgsrechnung	941'702	809'214

3.3 Gesamtsumme der Entschädigungen an die Organe

Vorstandsentschädigung	103'185	98'835
Revisionsstelle	28'205	30'259
Total	131'390	129'094

3.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen.

Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025

Gewinnvortrag	761'392
Jahresgewinn	1'140'250
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember 2025	1'901'642

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

5% Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	57'100
5% Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	57'100
2% Zins auf das Genossenschaftskapital 2025	318'584
Vortrag auf neue Rechnung	1'468'858
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember 2025	1'901'642

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 2025 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Basel, 17. April 2026

Alltax AG Wirtschaftsprüfung



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Gérard Parini
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Brian Wunderlin
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte