

# Jahresrechnung 2024

## **Bilanz**

Aktiven ... Seite 1

Passiven ... Seite 2

**Erfolgsrechnung** ... Seite 3

**Anhang zur Jahresrechnung** ... Seiten 4-6

**Revisionsbericht** ... Seite 7

# 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 CHF	2023 CHF
<b>1 Grundsätze</b>		
<b>1.1 Allgemein</b>		
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.		
<b>1.2 Anlagevermögen</b>		
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.		
<b>2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen</b>		
<b>2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
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>
<b>2.2 Anlagevermögen</b>		
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>
<b>2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
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