

Jahresbericht

2015/2016



Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, liebe Interessierte

Wir sind gut gestartet und dürfen mit dem Felix Platter-Areal ein spannendes Stück Stadt entwickeln. Blicken wir auf die ersten 18 Monate der Baugenossenschaft wohnen&mehr zurück, so sind wir sehr dankbar. Somit steht auch das Vorwort ganz im Zeichen des Danks.

Es war schon ein spezieller Moment, als sich am 22. Juni 2015, nach etlichen Monaten der Vorbereitung und unterstützt von einer Initiativgruppe, 27 Gründungsmitglieder zur Gründungsversammlung einfanden und wohnen&mehr aus der Taufe hoben. Über die Unterstützung, die wir seither von Mitgliedern, Förderern und der Begleitgruppe erfahren haben, freuen wir uns sehr.



Die Baugenossenschaft weiter aufzubauen und voranzubringen war eine Herausforderung, die der Vorstand im Sommer 2015 gerne annahm. Die anstehenden Geschäfte erledigte er in 20 Vorstands- und zahlreichen Ausschusssitzungen. Dies alles, wie bei Genossenschaften üblich, in nebenamtlicher Tätigkeit und in der Freizeit. Von der ersten Sitzung an herrschte im Vorstand ein ganz spezieller Spirit. Alle zogen am gleichen Strang. Ein grosses Dankeschön allen im Vorstand – Cornel Baerlocher, Barbara Buser, Andreas Courvoisier, Reto Rütli und Stephan Weippert – für die tolle Zusammenarbeit und das engagierte, kompetente Wirken.

In der Aufbauphase wurden wir wesentlich vom Büro Courvoisier Stadtentwicklung GmbH in geschäftsführenden und administrativen Belangen unterstützt. Ohne diese Manpower und Infrastruktur hätten wir nie starten können und wären auch nicht dort, wo wir heute sind. Deshalb gebührt Sparring-Partner Andreas Courvoisier und Suzanne Courvoisier ein herzliches Dankeschön für die Gespräche, den Austausch und die Entwicklungsarbeit.

Ein weiterer Meilenstein bestand in der Besetzung der Geschäftsführung und der Eröffnung der eigenen Geschäftsstelle am Stapfelberg 7 in Basel. Mit je eigenem Profil, sich ergänzendem Know-how und viel Einsatzbereitschaft leiten Claudia Bauersachs und Claudio Paulin die Geschäftsstelle seit dem 1. September 2016. Ihre engagierte und flexible Arbeit, beseelt vom genossenschaftlichen Geist, erachten wir als nicht selbstverständlich. Vielen Dank dafür.

Schliesslich bedanken wir uns herzlich bei der Basler Regierung, den Behörden, dem Regionalverband Wohngenossenschaften Nordwestschweiz (namentlich Jörg Vitelli, Monika Willin, René Brigger und Andreas Herbster), den Quartierorganisationen sowie Wohnstadt, unserer Partnerin für die Buchhaltung, für die enge und konstruktive Zusammenarbeit. Auf weiterhin gutes Gelingen.

Für die Baugenossenschaft wohnen&mehr

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Schlägel'. The signature is stylized and written in a cursive script.

Richard Schlägel, Präsident

wohnen&mehr auf einen Blick

Ziele

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr will in der Region Basel qualitativ hochwertigen, durchmischten, gemeinschaftlich orientierten und bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen schaffen. Durch bestehende Wohngenossenschaften mitgetragen und unterstützt, will sie dem gemeinnützigen Wohnungsbau mit innovativen Arealentwicklungen Impulse verleihen.

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.

Mitglieder

62 Mitglieder, davon 26 bestehende Wohngenossenschaften, 11 Firmen/Institutionen und 25 Privatpersonen

Vorstand

- Richard Schlägel, Präsident, Bankfachmann
- Andreas Courvoisier, Vizepräsident/Entwicklungsmandat, Projekt- und Stadtentwickler
- Cornel Baerlocher, dipl. Wirtschaftsprüfer
- Barbara Buser, dipl. Architektin ETH/NDS Energie (ausgetreten am 1.3.2017)
- Reto Rütli, Immobilien- und Baufachmann
- Stephan Weippert, dipl. Elektroinstallateur

Revisionsstelle

Alltax AG, Basel

Begleitgruppe

Lukas Gruntz, Andreas Herbst, Andreas Miescher, Jean-Luc Perrin, Dr. Markus Stadlin, Jörg Vitelli

Geschäftsleitung

- Claudia Bauersachs, Leiterin Planung und Bau
- Claudio Paulin, Leiter Nutzung und Betrieb

Mitgliedschaft

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
(Regionalverband Nordwestschweiz)



Von links nach rechts:
Obere Reihe: Claudio Paulin,
Richard Schlägel, Barbara Buser,
Cornel Baerlocher, Claudia
Bauersachs
Untere Reihe: Stephan Weippert,
Andreas Courvoisier, Reto Rütli

Aktivitäten und Meilensteine

Herbst 2014

Initiative und Gründung

Wohnungsknappheit und steigende Mietzinsen, kantonale Wohnbau-Förderpolitik und künftige Areale wie das Felix Platter-Areal: Mit diesen Herausforderungen und Chancen vor Augen ergriffen Richard Schlägel und Andreas Courvoisier im Herbst 2014 die Initiative zur Gründung eines neuen, genossenschaftlichen Bau-trägers.

Sommer 2015

Zusammen mit einer Initiativgruppe und dem Regionalverband Wohnbaugenossen-schaften Nordwestschweiz leisteten sie die Vorarbeiten, die am 22. Juni 2015 zur Gründung der Baugenossenschaft wohnen&mehr führten. Zu den Gründungs-mitgliedern zählten 15 Wohngenossenschaften, dazu engagierte Firmen und Privatpersonen. Sie alle teilten das Anliegen, Kapital und Kräfte zu bündeln und die Genossenschaftsidee weiter zu entwickeln.

Beginn der Arealentwicklung und Aufbau der Strukturen

Im Sommer 2015 schrieb der Regionalverband das Felix Platter-Areal unter den Mitgliedgenossenschaften aus, dies nachdem der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt entschieden hatte, das gesamte, 36'000 Quadratmeter grosse Areal für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. wohnen&mehr erhielt den Zuschlag für die Arealentwicklung Ende Oktober.

Sommer 2015

Frühling 2016

Die folgenden Monate standen im Zeichen der Aufbau- und Entwicklungsarbeit. Es wurden Reglemente und Finanzierungskonzepte erstellt, Partnerschaften an-gebahnt und Mitwirkungsanlässe organisiert. Auch die Arealentwicklung schritt voran: mit der Erarbeitung von Grundlagen, der Lancierung von Vorstudien und der Vorbereitung der Verfahrensschritte – dies jeweils in enger Zusammenarbeit mit den Behörden und dem Quartier.

Ein besonderer Fokus der Arealentwicklung lag bei den Bestandesbauten. Diese sollten nach dem Bezug des Spitalneubaus abgerissen werden. Im März 2016 kam es unter aktiver Vermittlung von wohnen&mehr und WBG Nordwestschweiz zu einem vom Regierungsrat Basel-Stadt bestätigten Vergleich: Demnach bleibt das heutige Spitalgebäude als Zeuge einer baukulturellen Epoche und als markantes, quartierprägendes Bauwerk erhalten. Das Gebäude wird in ein Wohn-gebäude mit Quartierangeboten umgenutzt.

«Die Baugenossenschaft wohnen&mehr bringt uns im Generationen-vertrag weiter, indem sie für die Zukunft und unsere Kinder und Enkel baut. Das Projekt wird wegweisend für Basel.»

Jörg Vitelli

Eine eigene Geschäftsstelle und wichtige politische Weichenstellungen

Die Nutzungsplanung und die Schaffung einer eigenen Geschäftsstelle bildeten zwei Schwerpunkte der Tätigkeit ab Frühling 2016. Seit September führen Claudia Bauersachs, Leiterin Planung und Bau, und Claudio Paulin, Leiter Nutzung und Betrieb, die neu gegründete Geschäftsstelle. Diese erlaubt es, die komplexe Planung zusammen mit dem Vorstand kompetent anzugehen. Bis zu diesem Zeitpunkt waren die Aufbau- und Entwicklungsarbeiten von Courvoisier Stadtentwicklung GmbH und vom Vorstand geleistet worden.

Im vierten Quartal 2016 wurden wichtige politische Weichen gestellt. So hiess der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt im Oktober die Umzonung und den Bebauungsplan erster Stufe für das Felix Platter-Areal mit nur einer einzigen Gegenstimme gut. Ende 2016 schliesslich genehmigte der Regierungsrat die Absichtserklärung mit wohnen&mehr. Diese bildet eine wichtige Grundlage für die künftige Abgabe des Areals im Baurecht und die Erstellung von erschwinglichem, durchmischtem Wohnraum. Auf dieser Basis konnte die konkrete städtebauliche Planung lanciert werden. Sie wird das kommende Jahr 2017 prägen.

Frühling 2016

—

Winter 2016



Entwicklung Felix Platter-Areal

Genossenschaftliches Modellprojekt

Mit der Entwicklung des Felix Platter-Areals in Basel setzt die Baugenossenschaft wohnen&mehr ein genossenschaftliches Grossprojekt mit Modellcharakter um. Geplant ist ein lebendiges Stück Stadt, durchmischt, durchgrünt, dicht und nachbarschaftlich geprägt. Exemplarisch soll auch die Zusammenarbeit mit bestehenden Wohngenossenschaften sein. Sie sollen durch die Entwicklung beflügelt werden und am entstehenden Wohnraum partizipieren. Chancen bieten sich auch für das umliegende Hegenheimerquartier, das eine neue, städtische Mitte erhält. Ein eigentliches Quartierzentrum fehlte im Wohnquartier bis anhin.

Flair dank Nutzungsmix

Für Atmosphäre und Belebung sorgen attraktiv gestaltete Aussenräume, so etwa der geplante Quartierplatz oder die öffentliche Querung, die von der Burgfelderstrasse über das Areal und durch das umgenutzte Spitalgebäude Richtung Bachgraben-Promenade führt. Das Areal schottet sich vom umliegenden Quartier nicht ab, sondern ist mit diesem eng verwoben. Um Quartierflair zu erzielen, wird das Wohnen durch Kleingewerbe, Flächen für Dienstleister sowie Zentrumsfunktionen für das Quartier ergänzt. Einen besonderen Stellenwert hat dabei das umgenutzte Spitalgebäude mit Treffräumen unterschiedlicher Grösse, einem Café-Restaurant und weiteren Quartiernutzungen.



Das Quartier beteiligt sich

Die Arealentwicklung ist breit abgestützt und erfolgt Hand in Hand mit den Behörden, dem Quartier und dem Felix Platter-Spital als künftigen Nachbarn. Um die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung in Erfahrung zu bringen und in die Planung mit einzubeziehen, organisierte wohnen&mehr im Sommer 2016 zwei gut besuchte Nutzungsworkshops. Auf dieser Basis entstanden das Nutzungskonzept und das städtebauliche Programm. An Quartieranlässen, Vorträgen und mit dem periodisch erscheinenden Newsletter informierte wohnen&mehr regelmässig über die Entwicklungen.

Die nächsten Schritte

Bis Ende 2016 wurden die Grundlagen für die konkrete städtebauliche Planung geschaffen. Nun sind Architektenteams daran, Gestaltungsvorschläge für das neue Quartier im Quartier zu erarbeiten. Der Zeitplan sieht vor, nach dem Bezug des Spital-Neubaus Mitte 2019 mit den Bauarbeiten auf dem Areal beginnen zu können.

«Das Felix Platter-Areal bietet die Chance, ein Stück Stadt zu bauen – belebt, nachbarschaftlich und mit viel Flair.»

Andreas Courvoisier



Bilanz

	31.12.2016
	CHF
AKTIVEN	
Umlaufvermögen	
Flüssige Mittel	552'809.63
Übrige Forderungen	74.85
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'677.30
	559'561.78
Anlagevermögen	
Aktivierte Projektentwicklungskosten	174'382.55
Sachanlagen	5'000.00
	179'382.55
	738'944.33
PASSIVEN	
Kurzfristiges Fremdkapital	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27'025.20
Passive Rechnungsabgrenzung	14'669.90
	41'695.10
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	
Darlehen	40'000.00
Projektentwicklungsdarlehen	300'000.00
	340'000.00
Eigenkapital	
Genossenschaftskapital	514'000.00
Jahresverlust 2015/16	-156'750.77
	357'249.23
	738'944.33

Die Erfolgsrechnung schloss erwartungsgemäss mit einem Defizit ab. wohnen&mehr wurde neu gegründet und verfügt deshalb noch nicht über bestehende Liegenschaften und damit verbundene Erträge zur Deckung der Kosten.

Die Kosten werden zurzeit mit Genossenschaftskapital, Spenden, privaten Darlehen und dem Projektentwicklungsdarlehen des Kantons Basel-Stadt finanziert.

Erfolgsrechnung

für die Zeit vom 22. Juni 2015 bis 31. Dezember 2016

2015/16

CHF

Erträge:

Dienstleistungsertrag	10'500.00
Spenden und Beiträge	56'500.00
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen	67'000.00

Aufwände:

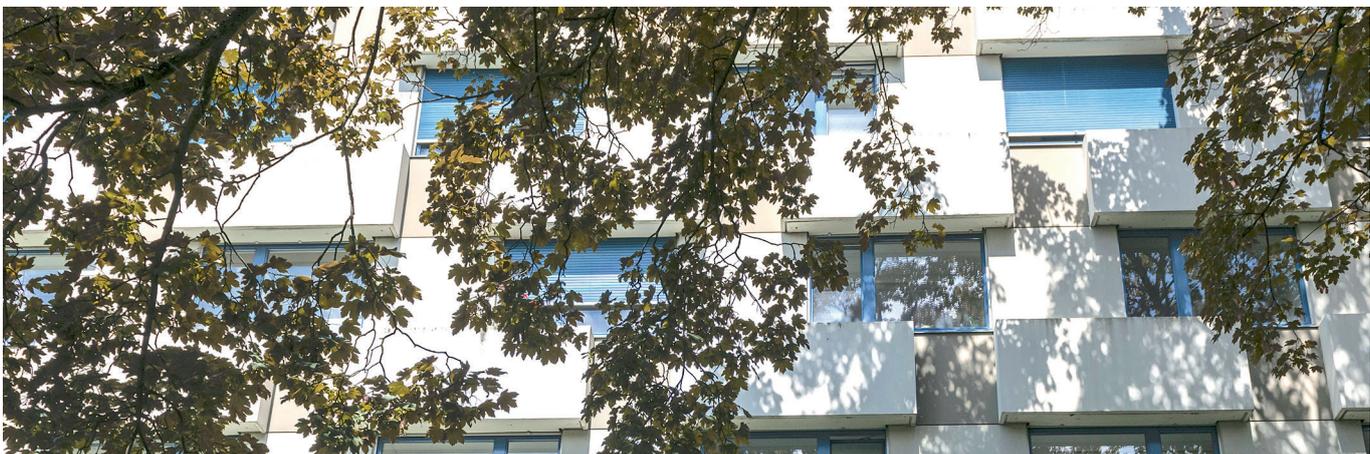
Personalaufwand	-113'174.10
Raumaufwand	-9'169.50
Unterhalt und Reparaturen	-5'890.77
Sachversicherungen, Gebühren	-1'298.05
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-67'830.00
Kommunikationsaufwand	-19'275.15
Abschreibungen Geschäftsausstattung	-2'568.35
Betriebserfolg	-152'205.92

Finanzerfolg:

Finanzertrag	128.25
Finanzaufwand	-1'358.00
Jahresergebnis vor Steuern	-153'435.67

Direkte Steuern

	-3'315.10
Jahresergebnis nach Steuern	-156'750.77



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 Anlagevermögen

Aktivierte Projektentwicklungskosten	174'383
Abschreibungen	0
Total	174'383

Sachanlagen	7'568
Abschreibungen linear 3 Jahre	-2'568
Total	5'000

2.2 Verzinsliche Darlehen

Verzinsliche Darlehen 1–5 Jahre	20'000
Verzinsliche Darlehen 6–10 Jahre	20'000
Total	40'000

2.3 Projektentwicklungsdarlehen

Projektentwicklungsdarlehen WBG (bis maximal 31.12.2026, zu 1.2%)	300'000
Total	300'000

3 Weitere Angaben

3.1. Vollzeitstellen

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

3.2. Gesamtsumme der Entschädigungen an die Organe

Vorstandsentschädigung	49'087
Revisionsstelle	3'000
Total	52'087

Die Projektentwicklung sowie der Aufbau der Geschäftsstelle wurden auf Honorarbasis entschädigt.

3.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen.

3.4 Sonstige Angaben

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr wurde am 22. Juni 2015 gegründet. Das erste Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum vom 22. Juni 2015 bis 31. Dezember 2016. Aus diesem Grund sind keine Vorjahresangaben verfügbar.

Bericht der Revisionsstelle



Alltax AG Wirtschaftsprüfung
Saint-Louis-Strasse 31
CH-4056 Basel
T +41 (0)61 327 37 37
F +41 (0)61 302 33 13
info@alltax.ch // www.alltax.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft wohnen&mehr, Basel

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft wohnen&mehr für das den Zeitraum vom 22. Juni 2015 bis 31. Dezember 2016 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Basel, 24. März 2017 kr-3

ALLTAX AG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG



Kurt Rau
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Tuncer Ceylan
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

Wir danken für die Unterstützung

- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
- Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Christoph Merian Stiftung
- Coop – Regionalverband Nordwestschweiz
- wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz
- Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest
- Wohngenossenschaft Bündnerstrasse
- Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft

Kontakt

Baugenossenschaft wohnen&mehr
Stapelberg 7 | 4051 Basel
T 061 261 07 70 | info@wohnen-mehr.ch
www.wohnen-mehr.ch

Fotos: Kathrin Schulthess, Basel

