

# Jahresbericht 2019




## Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, werte Interessierte

Wir haben Halbzeit! Gegründet im 2015, sind wir nun seit vier Jahren mit der Baugenossenschaft wohnen&mehr und dem Projekt Westfeld unterwegs – und bis Mitte 2023 werden die Wohnungen und Gewerberäume der ersten Etappe bezogen sein. Halbzeit heisst für uns nun aber nicht, eine Pause einzulegen, sondern vielmehr die zweite Halbzeit in Angriff zu nehmen. Professionell und hochmotiviert.

Ein Ereignis hat nicht nur das Team von wohnen&mehr getroffen, sondern auch mich ganz persönlich. Wir mussten von unserem geschätzten Vorstandsmitglied Reto Rütli Abschied nehmen. Reto war für mich ein langjähriger Wegbegleiter bei vielen Bauprojekten und auch bei wohnen&mehr. Ich bin ihm dankbar für die vielen Ratschläge, die guten Gespräche, seinen Humor und seine ruhige Art, die Dinge zu sehen.



Das wichtigste Highlight des vergangenen Jahres war sicherlich, dass wir das Westfeld-Areal per 1. Juli 2019 von Immobilien Basel-Stadt übernehmen konnten. Damit sind wir nun Baurechtsnehmer und können bereits gewisse Mietzinseinnahmen verzeichnen (was sich wiederum positiv auf den Jahresabschluss auswirkt).

Ein Grossprojekt mit so vielen verschiedenen Facetten braucht eine vorausschauende Planung. Deshalb sind wir bereits seit längerem daran, Ankermieter für die Gewerbeflächen zu finden. Dem Einsatz der Geschäftsstelle ist es zu verdanken, dass wir heute für 60 Prozent der Gewerbeflächen über unterschriebene Absichtserklärungen verfügen. Mit Partnern wie dem Bürgerspital Basel, Denner, dem Erziehungsdepartement Basel-Stadt, Familycare Basel oder Pro Senectute bauen wir heute schon an der Attraktivität des Areals und schaffen einen wesentlichen Nutzen, auch für das Quartier.

An dieser Stelle sei den vielen Mitstreiterinnen, Helfern, Planerinnen, Architekten, aber auch allen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern gedankt, dass sie uns unterstützen und uns ihr Vertrauen schenken. Ein herzliches Dankeschön geht auch an das Team der Geschäftsstelle und an meine Kollegin und meine Kollegen im Vorstand – für ihren unermüdlichen Einsatz und ihren professionellen Input.

Wir haben es geschafft, in der ersten Halbzeit alle Planungen so weit voranzutreiben, dass wir nun zu Beginn der zweiten Halbzeit die Baubewilligungen erwarten und dann mit dem Bau des «genossenschaftlichen Leuchtturms» beginnen können. Damit endlich nicht nur abgebrochen, sondern auch aufgebaut wird.

Aufbau und Aufbruch sind überhaupt die Stichworte unter den Wohngenossenschaften. Mit Arealentwicklungen, Bau- und Sanierungsprojekten leisten wir alle einen Beitrag zur Erfüllung des Generationenvertrages und für den Fortbestand der Wohngenossenschaften in Basel und der Nordwestschweiz.



Ihr Richard Schlägel  
Präsident Baugenossenschaft wohnen&mehr

## Aktivitäten und Meilensteine

### Mitglieder und Partner

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr wächst stetig. Ende 2019 zählte wohnen&mehr 148 Mitglieder, davon 39 Genossenschaften. Auch die Zahl derer, die sich für die Entwicklungen auf dem Westfeld interessieren und sich regelmässig informieren lassen wollen, steigt: Inzwischen sind 1263 Kontakte auf der Interessentenliste verzeichnet. Mit zwei Dutzend Behörden-, Quartier- und Nutzungspartnern steht wohnen&mehr im permanenten Austausch.

### Vorstand und Geschäftsstelle

Der Vorstand traf sich im 2019 zu 13 Vorstands-, 14 Projektausschuss- und 11 Finanzausschusssitzungen. Dazu kamen zwei Workshops, an denen er zusammen mit der Geschäftsleitung die Themen Werte/Ziele/Leitbild sowie die Vermietungsstrategie behandelte. Die Geschäftsstelle, geleitet von Claudia Bauersachs und Claudio Paulin, war mit dem weiteren Aufbau der betrieblichen Strukturen und den intensiven Planungsarbeiten für das Westfeld befasst. Ende 2019 verliess Tullio Gallo das Team. An seiner Stelle übernahm Annina Baumgartner die Projektleitung für die Umnutzung des Felix Platter-Spitalgebäudes.

### Projekt Westfeld

Das vergangene Jahr stand im Zeichen der Bauplanung und des Weiterknüpfens am Nutzer-Netzwerk, das auf dem Westfeld entsteht. Bis im Frühling 2019 waren die Vorprojekte für die Umnutzung des bisherigen Felix Platter-Spitalgebäudes und für die Neubauten fertiggestellt, dies nachdem jeweils ein Review und eine Design-to-cost-Überarbeitung zu Optimierungen geführt hatten. Im Frühsommer entschied sich der Vorstand gegen ein General- oder Totalunternehmermodell und für Einzelvergaben. Weiter konnten die IWB als Contracting-Partner für zukunftsgerichtete Energie- und Mobilitätslösungen auf dem Westfeld gewonnen werden. Im Sommer fiel der Finanzierungsentscheid zugunsten der Basler Kantonalbank.



Schlüsselübergabe mit Vertreterinnen und Vertretern des Kantons Basel-Stadt, der Universitären Altersmedizin Felix Platter und der Baugenossenschaft wohnen&mehr. In der Bildmitte die damalige Regierungsrätin Dr. Eva Herzog.

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

Per 1. Juli übernahm wohnen&mehr das Areal im Baurecht. Die Übergabe wurde mit Vertreterinnen und Vertretern des Kantons Basel-Stadt und mit Partnern gebührend gefeiert. Im Laufe des Jahres wurden die Kontakte mit den künftigen Nutzern weiter vertieft und mit der Unterzeichnung von Absichtserklärungen gefestigt. Noch vor Weihnachten wurde das Baugesuch für die Umnutzung des Felix Platter-Spitalgebäudes eingereicht. Der Kostenvoranschlag lag im Rahmen der Kostenschätzung. Auch für die Neubauten lag Ende Jahr das Bauprojekt vor. Da dort die Kosten höher lagen als in der Kostenschätzung angenommen, wurde eine Design-to-cost-Überarbeitung lanciert. Diese brachte die gewünschte Optimierung.

### Öffentlichkeitsarbeit und Mitwirkung

Die Quartierbevölkerung und die Partner von wohnen&mehr erhielten an Führungen und Anlässen sowie via Newsletter, Webseite, Instagram und Medienberichterstattung aktuelle Informationen zur Arealentwicklung. Im Dezember fand eine weitere, gut besuchte Quartierinformation statt. Besondere Mitwirkungsgefässe stellten enge Nutzungspartner von wohnen&mehr bereit. So beispielsweise die Bau- und Wohngenossenschaft LeNa, welche auf dem Westfeld ein besonderes Wohnmodell plant und Interessierte auf vielfältige Weise in die Planungen mit einbezieht – oder der engagierte Verein Wohnen+ Basel, welcher auf dem Westfeld ein Cohousing-Projekt umsetzt. Weiter war die IG Dynamo Westfeld im vergangenen Jahr aktiv, unter anderem mit einem gut besuchten Mitwirkungsworkshop und dem Aufbau der Trägerschaft für den geplanten Quartiertreffpunkt. Ab kommendem Jahr wird wohnen&mehr die Zusammenarbeit mit den Nutzungspartnern weiter intensivieren, dies unter anderem im Rahmen des vom Bundesamt für Raumentwicklung unterstützten Modellvorhabens «Nachhaltige Raumentwicklung 2020–2024».



Visualisierung des Wohnhofs und des Grüngürtels an der Ensisheimerstrasse

### Finanzen

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr «stemmt» mit dem Westfeld ein Grossprojekt. Bereits in den Vorjahren konnten dank der Unterstützung durch bestehende Genossenschaften, das Projektentwicklungsdarlehen des Kantons Basel-Stadt und die Partnerschaft mit einer Basler Institution wichtige Schritte zur Finanzierung unternommen werden. Im vergangenen Jahr konnte die Finanzierung der mit CHF 220 Mio. veranschlagten ersten Bauetappe definitiv gesichert werden. Die Basler Kantonalbank machte ein in allen Belangen überzeugendes Angebot. Die Baugenossenschaft wohnen&mehr wurde in der Vorbereitung und Durchführung der Bankengespräche durch Giampiero Brundia als erfahrenen, externen Berater begleitet. Ein weiterer, grosser Finanzierungsbeitrag stammt aus dem Fonds de Roulement. Schliesslich haben Stiftungen mit ihrer Spende dazu beigetragen, dass soziale Teilprojekte auf dem Westfeld möglich werden (siehe Seite 15).

### Ausblick

Anfang 2020 wird nach erfolgreichem Abschluss der Design-to-cost-Überarbeitung auch für das Teilprojekt Neubauten das Baugesuch eingegeben. Im Frühling 2020 sind die Rückbauarbeiten des Hochbauamts auf dem Perimeter der Neubauten abgeschlossen. Währenddem erste Bauarbeiten im ehemaligen Spitalgebäude bereits am Laufen sind, ist der Baustart für die Neubauten im Sommer 2020 vorgesehen. Im Laufe des Jahres 2020 wird der Bereich Bewirtschaftung in der Geschäftsstelle aufgebaut. Der Bezug der ersten Wohnungen und Gewerbeflächen ist für Ende 2022 geplant.

## Projekt Westfeld

Mit dem Westfeld entsteht ein neues Zentrum für Basel–West mit rund 530 Wohnungen, Quartiernutzungen, Läden, Kleingewerbe sowie Betreuungs- und Freizeitangeboten.



### Neubauten

In der ersten Bauetappe werden auf dem Westfeld 312 Neubauwohnungen gebaut, in der zweiten Bauetappe ab 2024 rund 80 weitere Wohnungen. Der geplante Wohnhof steht sinnbildlich für das gemeinschaftliche Wohnen. Anders als bei einer typischen Basler Blockrandbebauung ist der Innenhof nicht parzelliert und damit privatisiert, sondern nachbarschaftlicher Ort der Begegnung. Der Blockrand unterteilt sich in einzelne Häuser mit unterschiedlichem Gepräge und vielfältigen Wohnungstypen – darunter beispielsweise das LeNa–Haus, das Haus mit Maisonette–Wohnungen am Grüngürtel oder das Haus für jung–urbanes Wohnen am Quartierplatz.

Der Aussenraum bietet viel Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des Westfelds und des umliegenden Quartiers. In den Erdgeschossen und in den Pavillongebäuden finden unterschiedliche Quartier-, Sozial-, Kultur- und Kleingewerbenutzungen Raum, zudem die Cantina von LeNa und ein Café. Ab Sommer 2019 wurden alte Nebengebäude abgebrochen und das Areal für die Neubauten vorbereitet. Die Baueingabe für die Neubauten erfolgte Anfang 2020.



Der zentral gelegene, verkehrsfreie Quartierplatz bildet das Herzstück des Westfelds.



Mit dem Rückbau von Bestandesgebäuden durch den Kanton Basel-Stadt haben die Bauarbeiten auf dem Westfeld begonnen.

### Umnutzung ehemaliges Spitalgebäude

Im vergangenen Jahr bezog die Universitäre Altersmedizin Felix Platter den Spitalneubau. Mitte Jahr übernahm wohn&mehr das bisherige Spitalgebäude und startete im Herbst mit den ersten Rückbauarbeiten im Innern des Gebäudes. Ende Jahr wurde das Bauprojekt zur Umnutzung abgeschlossen und bei den Behörden eingegeben. In den kommenden Jahren wird das denkmalgeschützte Spital aus den 1960er-Jahren in ein Wohnhaus transformiert. Es entstehen 134 Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Im Erdgeschoss finden vielfältige Quartiernutzungen, Läden, Betreuungsangebote und ein Bistro Platz.



Währenddem das äussere Erscheinungsbild des ehemaligen Felix Platter-Spitals geschützt ist, wird im Innern viel zurückgebaut und verändert.

### Nutzer-Netzwerk

Auf dem Westfeld entsteht ein enges Netzwerk an Wohnpartnern, Quartierinstitutionen, Dienstleistern und Gewerbetreibenden. Dazu zählen unter anderem: Bau- und Wohngenossenschaft LeNa (Generalmieter für 80 Wohnungen), Pro Senectute beider Basel (Kurszentrum und Hauptsitz), Bürgerspital Basel (Wohnen mit Service und Bio Bistro), Dynamo Westfeld (Quartiertreffpunkt), Denner (Laden), Wohnen+Basel (Cohousing), Universitäre Altersmedizin Felix Platter (vielfältige nachbarschaftliche Kooperationen), Familycare Basel (Kindertagesstätte), Erziehungsdepartement Basel-Stadt (Doppelkindergarten) und Firmen aus der Kreativwirtschaft, beispielsweise aus der Filmproduktion. Im Herbst 2019 zeichnete das Bundesamt für Raumentwicklung das auf dem Westfeld entstehende Netzwerk als «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020–2024» aus.

### Planungspartner

Mit verschiedenen kantonalen Fachstellen wie Immobilien Basel-Stadt, der Stadtgärtnerei, der Denkmalpflege oder der Stadtbildkommission ist wohnen&mehr im engen Austausch. Das Büro Proplaning ist Generalplaner für die Neubauten. Die Architekten der einzelnen Bausteine sind: Enzmann Fischer Partner (Zürich), ARGE Scheibler Villard / Baumann Lukas (Basel), ARGE Bachelard Wagner Architekten / Reuter Architekten (Basel). Die Arbeitsgemeinschaft Müller Sigrist / Rapp Architekten (Zürich/Münchenstein) ist für die Architektur und die Generalplanung des Umnutzungsprojekts verantwortlich. Als unabhängiger Controller fungiert dany waldner ag.



Hohe Räume, viel Licht und die «vorgesaltete» Loggia zeichnen die Wohnungen im umgenutzten Spitalgebäude aus.

## Kurzportrait wohnen&mehr

### Ziele

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr will in der Region Basel qualitätsvollen, 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.

### Vorstand

- Richard Schlägel, Präsident
- Andreas Courvoisier, Vizepräsident
- Cornel Baerlocher
- Klara Kläusler
- Reto Rütli († 26.7.2019)
- Stephan Weippert

### Geschäftsstelle

- Claudia Bauersachs, GL, Leiterin Planung und Bau
- Claudio Paulin, GL, Leiter Nutzung und Betrieb
- Sheila Currás
- Samira De Bortoli
- Tullio Gallo (bis 31.12.2019)
- Susanne Kozlowski
- Alan Wakefield

### Begleitgruppe

Andreas Fürst, Lukas Gruntz, Andreas Herbster, Andreas Miescher, Dr. Markus Stadlin, Jörg Vitelli

### Revisionsstelle

Alltax AG, Basel

### Mitgliedschaft

Wohnbaugenossenschaften Schweiz  
(Regionalverband Nordwestschweiz)

### Unsere Mitglieder (Stand 31.12.2019)

148 Mitglieder, davon 39 bestehende Wohngenossenschaften, 23 Firmen/Institutionen und 86 Privatpersonen:

- Alzheimer beider Basel
- AWB Allgemeine Wohn- und Baugenossenschaft
- Bachelard Wagner Architekten AG
- Bau- und Wohngenossenschaft LeNa
- Baugenossenschaft zum Stab
- Bürgerspital Basel
- Christoph Merian Stiftung
- dany waldner ag
- Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel
- Stiftung Edith Maryon
- Ernst und Nelly Hasler-Stiftung
- Evangelische Bau- und Wohngenossenschaft Basel
- Familycare Basel
- Ferrara Architekten AG
- Finanzierungsstiftung der Gruner AG

- Genossenschaft COHABITAT
- Genossenschaftsverband Pilatus
- IWB Industrielle Werke Basel
- Johanniter Alters- und Pflegeheim
- Mietshäuser Syndikat
- Neue Wohnbaugenossenschaft Basel
- Neutraler Quartierverein Kannenfeld
- Overall
- Pro Senectute beider Basel
- Rapp AG
- Sanitas Troesch AG
- SOCA Familienheimgenossenschaft
- Spitex Basel
- Stiftung Abendrot
- Stiftung Habitat
- Stiftung Hilfsfonds des wgn



- Wohnbau-Genossenschaft Nordwest wgn
- Wohnen+ Basel
- Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
- Wohngenossenschaft Albanrheinweg
- Wohngenossenschaft Bündnerstrasse
- Wohngenossenschaft Burgfelderstrasse
- Wohngenossenschaft Chrischona
- Wohngenossenschaft Eglisee
- Wohngenossenschaft Entenweid
- Wohngenossenschaft Gempenblick
- Wohngenossenschaft HEGEBA Basel
- 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
- 86 Privatpersonen

### Nachruf Reto Rütli

Was wir nicht für möglich gehalten hätten, ist eingetroffen. Ein vitaler Mensch, gesund, humorvoll und voller Energie, wurde aus unserer Mitte gerissen. Am 26. Juli 2019 starb Reto Rütli an den Folgen eines Herzstillstandes.

Reto Rütli hatte sich in seinem Leben den Immobilien verschrieben. Er war Immobilientreuhänder und ein Fachmann, wenn es darum ging, in grossen Bauprojekten die Interessen von Mietern, Handwerkern und Eigentümern unter einen Hut zu bringen.

Seit der Gründung von wohnen&mehr im Jahr 2015 war er Vorstandsmitglied. Mit seinem professionellen Sachverstand und seiner ruhigen, zielgerichteten Art hat er zum Gedeihen der Baugenossenschaft massgeblich beigetragen. Er war für das Team auf der Geschäftsstelle immer ein Sparringspartner. Er war zur Stelle, wenn es ihn brauchte. Dafür sind wir ihm unendlich dankbar. Sein Humor hat so manche Sitzung aufgelockert.

Wir werden Reto Rütli sowohl als Vorstandsmitglied und lieben Kollegen wie auch als Menschen vermissen. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.



# Bilanz

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	2'725'055.96	2'910'956.18
Übrige Forderungen	41'315.30	665.15
	<u>2'766'371.26</u>	<u>2'911'621.33</u>
<b>Anlagevermögen</b>		
Aktivierte Projektentwicklungskosten	13'093'845.74	4'498'933.56
Sachanlagen	18'200.00	29'300.00
	<u>13'112'045.74</u>	<u>4'528'233.56</u>
	<u>15'878'417.00</u>	<u>7'439'854.89</u>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204'331.56	1'171'473.15
Passive Rechnungsabgrenzung	207'460.30	73'150.00
	<u>411'791.86</u>	<u>1'244'623.15</u>
<b>Langfristiges unverzinsliches Fremdkapital</b>		
Darlehen	200'000.00	200'000.00
	<u>200'000.00</u>	<u>200'000.00</u>
<b>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>		
Darlehen	6'622'159.45	652'691.05
Projektentwicklungsdarlehen	2'400'000.00	1'200'000.00
	<u>9'022'159.45</u>	<u>1'852'691.05</u>
<b>Rückstellungen</b>		
Zweckgebundene Spenden	192'000.00	0.00
	<u>192'000.00</u>	<u>0.00</u>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	6'924'000.00	4'829'000.00
Verlustvortrag	-686'459.31	-330'344.72
Jahresverlust	-185'075.00	-356'114.59
	<u>6'052'465.69</u>	<u>4'142'540.69</u>
	<u>15'878'417.00</u>	<u>7'439'854.89</u>

# Erfolgsrechnung

	2019 01.01.2019–31.12.2019 CHF	2018 01.01.2018–31.12.2018 CHF
<b>Erträge:</b>		
Mieterträge	213'975.00	4'850.00
Übrige Erträge	42'209.78	240.25
Spenden und Beiträge	202'000.00	2'795.95
· Zuweisung an Rückstellungen	-192'000.00	0.00
· Zuweisung an Projektentwicklungskosten	-10'000.00	0.00
<b>Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>256'184.78</b>	<b>7'886.20</b>
<b>Aufwände:</b>		
Personalaufwand	-181'002.30	-179'682.80
Raumaufwand	-22'624.80	-38'648.20
Liegenschaftsaufwand	-85'863.13	-9'502.39
Unterhalt und Reparaturen	-17'237.23	-18'371.68
Sachversicherungen, Gebühren	-5'376.95	-457.15
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-54'169.37	-47'255.52
Werbe- und Akquisitionsaufwand	-23'420.00	-8'629.00
Abschreibungen Geschäftsausstattung	-11'100.00	-13'488.23
<b>Betriebserfolg</b>	<b>-144'609.00</b>	<b>-308'148.77</b>
<b>Finanzerfolg:</b>		
Finanzertrag	17.90	162.53
Darlehenszinsen	0.00	-14'773.20
Finanzaufwand	-355.50	-176.65
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-144'946.60</b>	<b>-322'936.09</b>
Direkte Steuern	-40'128.40	-33'178.50
<b>Jahresergebnis nach Steuern</b>	<b>-185'075.00</b>	<b>-356'114.59</b>

## Kommentar

Unter dem Anlagevermögen sind die aktivierten Projektentwicklungskosten stark gestiegen. Die Arealentwicklung ist weiter vorangeschritten, entsprechend hat das Westfeld-Projekt einen höheren Wert.

Die Personalkosten sind nur zu einem kleinen Teil in der Erfolgsrechnung wirksam, sie sind grösstenteils projektbezogen aktiviert.

Die Darlehenszinsen wurden im 2019 erstmals den Projektkosten belastet (siehe auch 3.5 im Anhang).

Weil wohnen&mehr erst über vergleichsweise geringe Ertragsquellen (erste Mieterträge und Spenden) verfügt, schloss die Erfolgsrechnung wie schon in den Vorjahren erwartungsgemäss mit einem Defizit ab. Die Kosten werden mit Genossenschaftskapital, Darlehen von Institutionen und Privaten sowie dem Projektentwicklungsdarlehen des Kantons Basel-Stadt finanziert.

## Anhang zur Jahresrechnung

	2019 CHF	2018 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 Anlagevermögen</b>		
Aktivierete Projektentwicklungskosten	13'093'846	4'498'934
Abschreibungen	0	0
<b>Total</b>	<b>13'093'846</b>	<b>4'498'934</b>
EDV-Anlagen	29'053	29'053
Kumulierte Abschreibungen (linear 3 Jahre)	-22'853	-15'753
<b>Zwischentotal</b>	<b>6'200</b>	<b>13'300</b>
Mobiliar	19'780	19'780
Kumulierte Abschreibungen (linear 5 Jahre)	-7'780	-3'780
<b>Zwischentotal</b>	<b>12'000</b>	<b>16'000</b>
<b>Total</b>	<b>18'200</b>	<b>29'300</b>
<b>2.2 Verzinsliche Darlehen</b>		
Verzinsliche Darlehen 1-5 Jahre	455'684	150'201
Verzinsliche Darlehen 6-10 Jahre	6'166'475	502'490
<b>Total</b>	<b>6'622'159</b>	<b>652'691</b>
<b>2.3 Projektentwicklungsdarlehen</b>		
Projektentwicklungsdarlehen wbg (bis maximal 31.12.2026, zu 1.0%)	2'400'000	1'200'000
<b>Total</b>	<b>2'400'000</b>	<b>1'200'000</b>

2019  
 CHF

 2018  
 CHF

## 2.4 Verpfändete Aktiven für eigene Verbindlichkeiten

### Verpfändete Aktiven:

Grundstück Basel Sektion 2/5498 im Baurecht

Namen-Register-Schuldbriefe	211'428'510	0
Buchwert der verpfändeten Aktiven	13'093'846	0
Beanspruchung	7'400'000	0

## 3 Weitere Angaben

### 3.1 Vollzeitstellen

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

### 3.2 Personalaufwand

Personalaufwand	916'101	699'074
davon als Projektentwicklung aktiviert	-735'099	-519'391
<b>Personalaufwand gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>181'002</b>	<b>179'683</b>

### 3.3 Gesamtsumme der Entschädigungen an die Organe

Vorstandsentschädigung	68'003	50'313
Revisionsstelle	4'416	4'867
<b>Total</b>	<b>72'419</b>	<b>55'180</b>

Die Projektentwicklung sowie der Aufbau der Geschäftsstelle wurden bis 30.6.2019 auf Honorarbasis entschädigt.

### 3.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen.

### 3.5 Sonstige Angaben

In der vorliegenden Jahresrechnung wurden die Darlehenszinsen in der Höhe von CHF 34'782.70 erstmalig den Projektkosten belastet. Die Vorjahresangaben wurden nicht angepasst, weswegen die Vergleichbarkeit der Jahresrechnung in diesem Punkt nur eingeschränkt möglich ist.

# Bericht der Revisionsstelle



ALLTAX

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 am 31. Dezember 2019 abgeschlossene 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, 13. März 2020 kr-4

**ALLTAX AG**  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Kurt Rau  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Tuncer Ceylan  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte

---

## Ein herzliches Dankeschön

Allen Mitgliedern, Partnern sowie Darlehensgeberinnen und Darlehensgebern möchten wir unseren Dank aussprechen. Ohne ihre Beteiligung käme das genossenschaftliche Modellprojekt nicht zustande.

Weiter danken wir allen Stiftungen herzlich für die Unterstützung sozialer Projekte auf dem Westfeld. Diese Projekte tragen viel zur Lebensqualität und zum gesellschaftlichen Zusammenhalt bei und wären ohne die Unterstützung von Partnern nicht möglich.

- MBF Foundation
- Sophie und Karl Binding Stiftung
- Leonhard Paravicini-Stiftung / Bürgergemeinde der Stadt Basel
- Maria und Heinrich Th. Uster-Stiftung
- Walter Senft / Gustav und Annetta Grisard Stiftung

## Impressum

### **Baugenossenschaft wohnen & mehr**

Im Westfeld 2 | 4055 Basel

T 061 261 07 70

info@wohnen-mehr.ch

www.wohnen-mehr.ch

 wohnenundmehr

### **Bildnachweis**

nightnurse images (Titelblatt, Seiten 4,5 und 16)

Kathrin Schulthess (Seite 2,3 und 9)

Baugenossenschaft wohnen&mehr (Seite 6 oben)

Matthias Wehrli (Seite 6 unten)

Müller Sigrist Architekten | Rapp Architekten (Seite 7)

