

Jahresbericht

2020



Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, werte Interessierte

Damit man bauen kann, braucht es zunächst ein Grundstück – dieses haben wir seit dem 1. Juli 2019. Dann braucht es ein konkretes Programm und man muss Zeit und Kosten gut planen – auch das haben wir erledigt. Weiter braucht es eine professionelle Planerequipe – mit ihr sind wir seit etlichen Jahren gemeinsam unterwegs.

Im vergangenen Jahr war es dann so weit: Wir konnten vom Planungs- in den Umsetzungsmodus wechseln. Eine wichtige Voraussetzung dafür war die Baubewilligung für die Umnutzung und die Neubauten. Wir haben diese erhalten, ohne dass zuvor Einsprachen eingegangen wären. Letzten September schliesslich haben wir zusammen mit allen Partnern Spatenstich gefeiert – ein würdiger Moment und ein veritabler Meilenstein auf unserem Weg.



Covid-19 ist auch an uns nicht spurlos vorbeigegangen. Unsere Geschäftsleitung und das ganze Team von wohnen&mehr haben vorbildlich reagiert und alle notwendigen Massnahmen ergriffen. Unser Zeitplan wurde nicht beeinträchtigt, dies auch, weil sich die Unternehmer auf der Baustelle umsichtig verhalten haben.

Die Geschäftsstelle treibt das Westfeld-Projekt Tag für Tag voran und ist für Interessierte, Nachbarn, Genossenschafterinnen, Unternehmer, Planerinnen und Architekten eine kompetente Anlaufstelle. Ein herzliches Dankeschön unserem Team in der Geschäftsstelle. Wir wissen ihren Einsatz sehr zu schätzen.

Der Vorstand nahm seine Verantwortung für die Genossenschaft auch im letzten Jahr mit Freude und Elan wahr. Für das Engagement und den professionellen Input danke ich meiner Kollegin und meinen Kollegen im Vorstand herzlich.

An dieser Stelle sei den vielen Mitstreitern, Helferinnen und Planern, aber auch allen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern gedankt, dass sie uns unterstützen und uns ihr Vertrauen schenken.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Schlägel'.

Ihr Richard Schlägel
Präsident Baugenossenschaft wohnen&mehr

Aktivitäten und Meilensteine

Mitglieder und Partner

Auch im 2020 konnte wohnen&mehr neue Mitglieder und Partner begrüßen. Ende 2020 zählte die Baugenossenschaft 196 Mitglieder, davon 39 Genossenschaften. Damit hat sich die Mitgliederzahl um ein Viertel vergrößert. Die Zahl derer, die sich mit dem Newsletter informieren stieg auf 1595 Interessierte. Der Kontakt zu zwei Dutzend Behörden-, Quartier- und Nutzungspartnern wurde auch im 2020 intensiv gepflegt; zudem sind sie Teil des neuen «Netzwerk Westfeld». An der Generalversammlung am 10. September 2020 wurden rund 80 Mitglieder über die laufenden Aktivitäten informiert.

Vorstand und Geschäftsstelle

Der Vorstand traf sich im 2020 zu 9 Vorstands-, 12 Projektausschuss- und 11 Finanzausschusssitzungen. Im Vorstand gab es einige Veränderungen: Klara Kläusler trat zurück, um sich auf die von ihr 2019 übernommene Geschäftsleitung der Edith Maryon AG zu fokussieren. Mit Sandra Gasser, Leiterin Bewirtschaftung und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Intercity Basel, und Daniel Keller, Architekt und Leiter des Bereichs Projektentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung bei Burckhardt+Partner Basel, kamen zwei versierte Vorstandsmitglieder hinzu. Die Geschäftsstelle, nach wie vor geleitet von Claudia Bauersachs und Claudio Paulin, leistete engagierte Arbeit mit ihren Bau- und Betriebs-/Nutzungssteams. Mit dem Immobilienkaufmann Bekim Maraj ist im Frühjahr der Bereich Bewirtschaftung aufgebaut worden. Weiter stiessen der Architekt Reto Aus der Au, der Annina Baumgartner während ihres Mutterschaftsurlaubs vertritt, und Andrea Machura, Kommunikationsexpertin, hinzu. Samira De Bortoli und Susanne Kozlowski verliessen wohnen&mehr. Allen gebührt für ihren Einsatz, mit dem sie wohnen&mehr und das Projekt Westfeld unterstützten und mitprägten, grossen Dank!

Arbeiten in Zeiten von Covid-19

Glücklicherweise gab es keine Einschränkungen oder Bauverzögerungen. Auf der Geschäftsstelle wurden jeweils die aktuellen Vorgaben des BAG umgesetzt. Auf der Baustelle setzten dies die Baupartner um, was auch durch Stichprobenkontrollen seitens der Ämter bestätigt wurde.

Projekt Westfeld

Das Projekt stand 2020 im Zeichen von Rückbau und Baustart. Anfang des Jahres wurde nach erfolgreichem Abschluss der Design-to-cost-Überarbeitung für das Teilprojekt Neubauten das Baugesuch eingegeben. Im Frühjahr wurden die Rückbauarbeiten der Bestandsgebäude durch das Hochbauamt auf dem Perimeter der Neubauten abgeschlossen. Währenddessen liefen die Rückbauarbeiten im ehemaligen Spitalgebäude. Erfreulicherweise gab es sowohl beim Baugesuch für die Neubauten als auch für die Umnutzung des ehemaligen Spitalgebäudes keine Einsprachen.



Fotos und Filme unter:
www.wohnen-mehr.ch



Im September 2020 feierte wohnen&mehr mit dem Spatenstich den eigentlichen Baustart zusammen mit Behörden-, Bau- und Nutzungspartnern.

Öffentlichkeitsarbeit und Mitwirkung

Die Quartierbevölkerung und die Partner von wohnen&mehr konnten sich via Website, Newsletter, Instagram und Medienberichterstattung über die Tätigkeiten der Baugenossenschaft informieren. Direkte Anwohnerinnen und Anwohner erhielten Informationsschreiben über grössere geplante Bauarbeiten auf dem Westfeld. Im Rahmen des vom Bundesamt für Raumentwicklung unterstützten Modellvorhabens «Demografischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten» gab es die Möglichkeit, sich mit anderen geförderten Projekten auszutauschen. Um die Zusammenarbeit mit den Nutzungspartnern zu intensivieren, initiierte wohnen&mehr das «Netzwerk Westfeld».



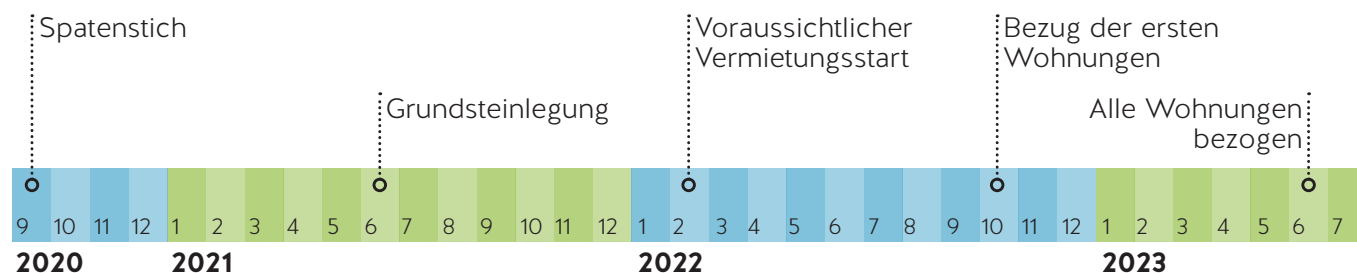
Die Newsletter stehen auf unserer Website zum Download bereit.

Finanzen

Auch im Jahr 2020 standen die Finanzierungsaktivitäten von wohnen&mehr nicht still. So hat sich das Genossenschaftskapital von CHF 6.92 Mio. um CHF 2.56 Mio. auf CHF 9.48 Mio. erhöht. Dies ist auf das weiterhin grosse Engagement von Privatpersonen und neu auch von Planungs- und Baufirmen, die auf dem Westfeld tätig sind, zurückzuführen. Auch die Darlehenskasse ist gewachsen, eine erste Tranche des Fonds de Roulement ist bezogen und der Bezug des Kredits der Basler Kantonalbank wurde vorbereitet.

Ausblick

Im 2021 laufen die Bauarbeiten für die Neubauten und die Einstellhalle wie geplant weiter. Im bisherigen Spitalgebäude werden die Rohbauarbeiten sowie die Arbeiten für die Gebäudehülle ihren Abschluss finden. Im Juni ist mit der Grundsteinlegung für das Gesamtareal eine offizielle Feier vorgesehen. Um das Westfeld stärker nach aussen zu tragen, wird eine eigene Website mit Informationen zum Wohnen und Leben auf dem Westfeld erarbeitet. Parallel dazu bereitet die Geschäftsstelle den Start des Vermietungsprozesses vor, der auf Frühling 2022 geplant ist. Der Bezug der ersten Wohnungen und Gewerbeflächen ist auf Herbst 2022 terminiert, der Bezug aller Wohnungen auf Sommer 2023.



Der Zeitplan ist vorbehältlich unvorhergesehener Verzögerungen.

Projekt Westfeld

Mit dem Westfeld wächst ein neues lebendiges Quartier. Es entstehen genossenschaftlicher, sozial durchmischter Wohnraum (rund 530 Mietwohnungen), ein Quartierplatz, Läden, Kleingewerbe, Cafés sowie Betreuungs- und Freizeitangebote. Die Baugesuche wurden eingereicht und erfreulicherweise gingen keine Einsprachen ein. Das ist sicherlich auf die offene Kommunikation zurückzuführen, die wohnen&mehr kontinuierlich mit ihren Partnern und Anwohnerinnen und Anwohnern führt. Nach Erhalt der Baubewilligungen konnte somit im September 2020 der Baustart für die Neubauten sowie für den Umbau des alten Felix Platter-Spitals gefeiert werden.



Die Realisierung der beiden grossen Teilprojekte ist sehr gut auf Kurs, beide Baustellen bewegen sich im vorgesehenen engen Terminplan. Im 2020 wurden Bauleistungen für knapp CHF 100 Mio. ausgeschrieben. Oft konnten die Arbeiten an regional ansässige Unternehmen vergeben werden, welche wiederum für eine gute Qualität der Arbeiten besorgt sind.

Umnutzung ehemaliges Spitalgebäude

Das denkmalgeschützte Spital aus den 1960er-Jahren wird in ein Wohnhaus transformiert. Es entstehen 134 Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Im Erdgeschoss finden vielfältige Quartiernutzungen, Läden, Betreuungsangebote und ein Bistro Platz. Die Arbeitsgemeinschaft Müller Sigrist / Rapp Architekten (Zürich / Münchenstein) ist für die Architektur und die Generalplanung des Umnutzungsprojekts verantwortlich. Beim Rückbau des gesamten Innenausbau, beginnend im Herbst 2019, fielen 7200 Tonnen Material zur Entsorgung an. Anschliessend wurden die Arbeiten für die Erdbebenertüchtigung und die Durchbrüche für neue Erschliessungskerne in Angriff genommen.



Nach Rückbau freigelegte Betonstruktur des ehemaligen Spitalgebäudes.

Neubauten

Auf dem Westfeld werden in einer ersten Bauetappe 312 Neubauwohnungen gebaut, in der zweiten Bauetappe, voraussichtlich ab 2024, rund 80 weitere Wohnungen. Zusätzlich entsteht Fläche für diverse Gewerbenutzungen. Proplaning (Basel) ist der Generalplaner für die Neubauten. Die Architekten der einzelnen Bausteine sind: Enzmann Fischer Partner (Zürich), ARGE Scheibler Villard / Baumann Lukas (Basel) und ARGE Bachelard Wagner Architekten / Reuter Architekten (Basel). Im Frühling 2020 wurden die Rückbauarbeiten auf dem Perimeter der Neubauten abgeschlossen. So wurden diverse ehemalige Spitalnebengebäude sowie die Garagen an der Ensisheimerstrasse abgebrochen.



Der Aushub für die Neubauten und die Einstellhalle erfolgte plangemäss bis Ende Januar 2021.

Energie und Nachhaltigkeit

Auf dem Westfeld soll klimafreundlich und ressourcenschonend gelebt werden. Neben der sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit bildet die Ökologie den dritten Pfeiler der Nachhaltigkeitsstrategie von wohnen&mehr für das Westfeld. Die Ziele der 2000 Watt-Gesellschaft sind leitend für das, was auf dem Westfeld geplant und gebaut wird. Eine eigentliche Zertifizierung wird nicht angestrebt. Mit dem Basler Energieversorgungsunternehmen IWB hat wohnen&mehr einen starken Partner, um zukunftsgerichtete Energielösungen umzusetzen. Alle Gebäude auf dem Westfeld werden mit erneuerbarem Strom versorgt (Photovoltaik auf dem Westfeld, «naturemade star»-Zertifikat bei zugekauftem Strom) und zu einem sogenannten «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch», kurz ZEV, gebündelt. Die Wärmeversorgung erfolgt per Grundwasser-Wärmepumpe vor Ort und wird mit Fernwärme ergänzt. Im 2020 wurde intensiv an der Wärme, Kälte- und Stromversorgung geplant und mit der Ausführung der Wärmezentrale für das Westfeld begonnen.

Generalmieter

Die Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft LeNa wird ein zukunftsweisendes Wohnprojekt für rund 180 Personen umsetzen. Der geplante Neubau – das LeNa-Haus – orientiert sich am Nachbarschaftskonzept von Neustart Schweiz. Dazu gehören u.a. die Reduktion der Wohnfläche pro Person auf 32m² und das Teilen von Infrastruktur. Wohnen+ Basel ist ein gemeinnütziger Verein, gegründet von zugezogenen *Internationals*, die auch im Ruhestandsalter in Basel wohnen bleiben möchten. Der Verein bietet gemeinschaftliches Wohnen und nachhaltiges Leben im umgenutzten Spitalgebäude mit einem CoHousing-Konzept an. Aufgrund der umfangreichen Schnittstellen, die sich aus den geplanten Generalmietverträgen ergeben, waren die Vorbereitung wie auch die Verhandlung der Verträge entsprechend intensiv. Weiter gab es einen engen Austausch hinsichtlich baulicher Themen und der zukünftigen Vermietung der betreffenden Wohnungen und Gewerbeflächen.

Nutzer-Netzwerk

Das von wohnen&mehr initiierte «Netzwerk Westfeld» fördert den Austausch und die Synergien der Nutzungs- und Behördenpartner. Ziel ist, neben den Dienstleistungen von wohnen&mehr Angebote zu schaffen, die sowohl von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern im Westfeld als auch von den Quartierbewohnerinnen und -bewohnern genutzt werden können. Bereits über 20 Nutzungspartner treffen sich regelmässig zum Austausch. Eine gute, fruchtbare Zusammenarbeit pflegte wohnen&mehr mit der Universitären Altersmedizin FELIX PLATTER in Bezug auf verschiedene Nachbarschaftsthemen (beispielsweise Dienstbarkeiten auf dem Westfeld) sowie mit der Stiftung Hopp-La in Bezug auf die geplanten Kinder- und Generationenspielgeräte.



Die Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach des ehemaligen Spitalgebäudes lädt zu nachbarschaftlichen Treffen ein.

Soziale und kulturelle Belebung für das Quartier

Der Aussenraum mit einem Quartierplatz und einem Quartiergarten sorgt für Begegnung und Aufenthaltsqualität. Ebenso bietet der Wohnhof weitere halböffentliche Begegnungsmöglichkeiten. In den Erdgeschossen und in den Pavillongebäuden finden unterschiedliche Quartier-, Sozial-, Kultur- und Kleingewerbenutzungen Raum, zudem die Cantina von LeNa, das Bio Bistro und ein Café. Im umgenutzten Spitalgebäude gibt es Gemeinschaftsräume für einen Quartiertreffpunkt. Mit der 2019 gegründeten Interessensgemeinschaft (IG) Dynamo Westfeld ist wohnen&mehr im steten Austausch über die Nutzung der Räume. An der Gründungsversammlung im November 2020 formierte sich aus der IG der Quartierverein Dynamo Iselin. Der Name ist somit Programm: Der Quartierverein sieht seinen Wirkungskreis für das ganze Quartier und zählt acht Vorstandsmitglieder.

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
- Sandra Gasser (ab 10.9.2020)
- Daniel Keller (ab 10.9.2020)
- Klara Kläusler (bis 10.9.2020)
- Stephan Weippert

Begleitgruppe

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

Mitgliedschaft

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
(Regionalverband Nordwestschweiz)

Geschäftsstelle

- Claudia Bauersachs, GL, Leiterin Planung und Bau
- Claudio Paulin, GL, Leiter Nutzung und Betrieb
- Reto aus der Au (ab 1.9.2020)
- Annina Baumgartner (ab 1.1.2020)
- Sheila Currás
- Samira De Bortoli (bis 30.06.2020)
- Susanne Kozlowski (bis 31.12.2020)
- Andrea Machura (ab 1.9.2020)
- Bekim Maraj (ab 1.3.2020)
- Alan Wakefield

Revisionsstelle

Alltax AG, Basel

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 und Institutionen herzlich für die Unterstützung sozialer und weiterer 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
- Stiftung Pro Artenvielfalt
- Penderfonds des Kantons Basel-Stadt
- Mehrwertabgabefonds des Kantons Basel-Stadt

Unsere Mitglieder (Stand 31.12.2020)

196 Mitglieder, davon 39 Wohngenossenschaften, 40 Firmen / Institutionen und 117 Privatpersonen:

alltech Installationen AG	Sprenger Bauteile GmbH
Alzheimer beider Basel	Stiftung Abendrot
AWB Allgemeine Wohn- und Baugenossenschaft	Stiftung Edith Maryon
Bachelard Wagner Architekten AG	Stiftung Habitat
Bau- und Wohngenossenschaft LeNa	Stiftung Hilfsfonds des wgn
Baugenossenschaft zum Stab	Stiftung Solinvest
BSB	Universitäre Altersmedizin FELIX PLATTER
BSK Baumann + Schaufelberger Kaiseraugst AG	waldner partner
Christoph Merian Stiftung	Wohnbau-Genossenschaft Nordwest wgn
Eberhard Bau AG	Wohnen+ Basel
Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel	Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
Ernst und Nelly Hasler-Stiftung	Wohngenossenschaft Albanrheinweg
Evangelische Bau- und Wohngenossenschaft Basel	Wohngenossenschaft Bündnerstrasse
Familycare Basel	Wohngenossenschaft Burgfelderstrasse
Ferrara Architekten AG	Wohngenossenschaft Chrischona
Finanzierungsstiftung der Gruner AG	Wohngenossenschaft Eglisee
Frame Engine GmbH	Wohngenossenschaft Entenweid
Genossenschaft COHABITAT	Wohngenossenschaft Gempenblick
Genossenschaftsverband Pilatus	Wohngenossenschaft HEGEBA Basel
Gümüs-Sentürk, Hakan (Café)	Wohngenossenschaft Hinter der Mühle
IWB Industrielle Werke Basel	Wohngenossenschaft Hinter Gärten
Johanniter Alters- und Pflegeheim	Wohngenossenschaft Holeeletten
Kapulica AG	Wohngenossenschaft Holeestrasse Basel
Menz AG	Wohngenossenschaft Im Ettingerhof
Miele AG	Wohngenossenschaft Im langen Loh
Mietshäuser Syndikat	Wohngenossenschaft Im Vogelsang
MTR Tief- und Rückbau AG	Wohngenossenschaft Jurablick
Neue Wohnbaugenossenschaft Basel	Wohngenossenschaft Kannenfeld
Neutraler Quartierverein Kannenfeld	Wohngenossenschaft Klybeck
Overall	Wohngenossenschaft Landhof
Proplaning AG	Wohngenossenschaft Lettenhof
Pro Senectute beider Basel	Wohngenossenschaft Morgartenring
Rapp AG	Wohngenossenschaft Neuweg
R. Häsler AG	Wohngenossenschaft Riburg
ROSENMUND HT Holding AG	Wohngenossenschaft Solidar
Sanitas Troesch AG	Wohngenossenschaft zum Blauen
Schenker Storen AG	Wohngenossenschaft zur Eiche
Schindler Aufzüge AG	Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft
Securitas AG	ZILTENER AG
SOCA Familienheimgenossenschaft	
Spitex Basel	117 Privatpersonen

Bilanz

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	4'883'192	2'725'056
Übrige Forderungen	59'078	41'315
Aktive Rechnungsabgrenzung	15'012	0
	4'957'282	2'766'371
Anlagevermögen		
Aktivierete Projektentwicklungskosten	31'962'979	13'093'846
Sachanlagen	15'800	18'200
Depot Kanton Basel-Stadt	154'800	0
	32'133'579	13'112'046
	37'090'861	15'878'417
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	927'504	204'332
Passive Rechnungsabgrenzung	93'145	207'460
	1'020'649	411'792
Langfristiges unverzinsliches Fremdkapital		
Darlehen	200'000	200'000
	200'000	200'000
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital		
Darlehen	24'748'859	6'622'159
Projektentwicklungsdarlehen	2'400'000	2'400'000
	27'148'859	9'022'159
Rückstellungen		
Zweckgebundene Spenden	192'000	192'000
	192'000	192'000
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	9'481'000	6'924'000
Verlustvortrag	-871'534	-686'459
Jahresverlust	-80'113	-185'075
	8'529'353	6'052'466
	37'090'861	15'878'417

Erfolgsrechnung

	2020 1.1.2020–31.12.2020 CHF	2019 1.1.2019–31.12.2019 CHF
Erträge:		
Mieterträge	389'850	213'975
Übrige Erträge	1'602	42'210
Spenden und Beiträge	0	202'000
· Zuweisung an Rückstellungen	0	-192'000
· Zuweisung an Projektentwicklungskosten	0	-10'000
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen	391'452	256'185
Aufwände:		
Personalaufwand	-239'480	-181'002
Raumaufwand	0	-22'625
Liegenschaftsaufwand	-88'280	-85'863
Unterhalt und Reparaturen	-14'391	-17'237
Sachversicherungen, Gebühren	-10'693	-5'377
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-67'586	-54'169
Werbe- und Akquisitionsaufwand	-33'083	-23'420
Abschreibungen Geschäftsausstattung	-14'128	-11'100
Betriebserfolg	-76'189	-144'609
Finanzerfolg:		
Finanzertrag	0	18
Darlehenszinsen	0	0
Finanzaufwand	-376	-356
Jahresergebnis vor Steuern	-76'565	-144'947
Direkte Steuern	-3'548	-40'128
Jahresergebnis nach Steuern	-80'113	-185'075

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.

Weil wohnen&mehr erst über vergleichsweise geringe Ertragsquellen 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

1 Grundsätze

2020	2019
CHF	CHF

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

Aktiviert Projektentwicklungskosten	31'962'979	13'093'846
Abschreibungen	0	0
Total	31'962'979	13'093'846
EDV-Anlagen	40'781	29'053
Kumulierte Abschreibungen (linear 3 Jahre)	-32'981	-22'853
Zwischentotal	7'800	6'200
Mobiliar	19'780	19'780
Kumulierte Abschreibungen (linear 5 Jahre)	-11'780	-7'780
Zwischentotal	8'000	12'000
Total Sachanlagen	15'800	18'200
Depot Kanton Basel-Stadt *	154'800	0
Total	154'800	0

* Diese Position beinhaltet eine Depotzahlung an den Kanton Basel-Stadt für die Erstellung von Schutzräumen. Die Rückzahlung des Depots ist gebunden an die Erstellung von zusätzlichen Schutzräumen im alten Spitalgebäude und im Rahmen der zweiten Bauetappe auf dem Westfeld. Dadurch sollen fehlende Schutzräume der Neubauten der ersten Bauetappe kompensiert werden.

2.2 Darlehen

Darlehen 1–5 Jahre	507'759	455'684
Darlehen 6–10 Jahre	24'241'100	6'166'475
Total	24'748'859	6'622'159

2.3 Projektentwicklungsdarlehen

Projektentwicklungsdarlehen wbg	2'400'000	2'400'000
Total	2'400'000	2'400'000

(bis maximal 31.12.2026; 2020 zu 0.25% / Vorjahr zu 0.70 %)

	2020	2019
	CHF	CHF
2.4 Verpfändete Aktiven für eigene Verbindlichkeiten		
Verpfändete Aktiven:		
Grundstück Basel Sektion 2 / 5498 im Baurecht		
Namen-Register-Schuldbriefe	211'428'510	211'428'510
Buchwert der verpfändeten Aktiven	31'962'979	13'093'846
Beanspruchung	25'400'000	7'400'000

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

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

3.2 Personalaufwand

Personalaufwand	949'660	916'101
davon als Projektentwicklung aktiviert	-710'180	-735'099
Personalaufwand gemäss Erfolgsrechnung	239'480	181'002

3.3 Gesamtsumme der Entschädigungen an die Organe

Vorstandsentschädigung	72'166	68'003
Revisionsstelle	5'137	4'416
Total	77'303	72'419

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

Der Notfall-Ausschuss der Weltgesundheitsorganisation (WHO) hatte wegen des Coronavirus am 30. Januar 2020 eine «gesundheitliche Notlage von internationaler Tragweite» ausgerufen. Der Bundesrat hat die Situation in der Schweiz am 28. Februar 2020 als besondere Lage gemäss Epidemiegesetz eingestuft. In der Zwischenzeit wurden weiter einschneidende Massnahmen durch Bund und Kantone getroffen, welche auch Folgen für die Baugenossenschaft wohnen&mehr haben können. Zur Zeit können sowohl der Zeitplan als auch das Gesamtbudget des Projekts Westfeld eingehalten werden. Der Vorstand geht davon aus, dass die auferlegten Massnahmen keinen Einfluss auf die Fähigkeit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit haben.

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 2020 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, 25. März 2021 kr-4

ALLTAX AG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Kurt Rau
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Stefan Tschudin
Dipl. Treuhandexperte
Zugelassener Revisionsexperte

Das Westfeld via Webcam



1. Januar 2020



31. Dezember 2020

Impressum

Baugenossenschaft wohnen&mehr

Im Westfeld 2 | 4055 Basel

T 061 261 07 70

info@wohnen-mehr.ch

www.wohnen-mehr.ch

 wohnenundmehr

Bildnachweis

Kathrin Schulthess (Titelblatt, Seiten 2,3 und 5)

zVg (Seite 6)

nightnurse images (Seite 7)

Baugenossenschaft wohnen&mehr, Webcam (Seite 15)

Druckerei

Druckkollektiv Phönix, Basel

Papier: 100% Altpapier (Blauer Engel, FSC zertifiziert, Nordic Swan, CO² neutral)

