

# Jahresbericht

## 2022



## Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, werte Interessierte



Den Jahresbericht 2022 werden nicht nur unsere langjährigen, sondern auch unsere neuen Genossenschafter:innen, welche auf dem Westfeld bereits wohnen oder bald einziehen werden, in den Händen halten. Deshalb

### ein herzliches Willkommen

an Sie: Schön, sind Sie da. Und schön, beteiligen Sie sich an unserer Genossenschaft. Wir hoffen, dass Sie sich auf dem Westfeld gut einleben und ein Teil des genossenschaftlichen Wirkens in Basel werden.

Während wir im 2021 noch unter dem starken Einfluss von Covid standen und die damit einhergehenden, täglichen Herausforderungen meistern mussten, wurde das letzte Jahr durch den Krieg in der Ukraine überschattet. Uns allen wurden damit auch die Abhängigkeit und die Risiken der Just-in-time-Produktion und der Globalisierung bewusst gemacht. Aufgrund der Verteuerung der Energie haben sich innert kürzester Zeit auch die Preise vieler Produkte erhöht, die auf der Baustelle benötigt wurden. Dank unserer vorausschauenden Führung der Baustelle und der Finanzen konnten wir Schlimmeres verhindern. Ein Dank gebührt hier einmal mehr unseren Planer:innen, Kostenverantwortlichen, Architekt:innen und Handwerksbetrieben, die uns auch in dieser schwierigen Phase nicht im Stich gelassen haben. Es zahlt sich aus, lokales Gewerbe zu berücksichtigen.

Unsere Genossenschaft, die 2015 gegründet wurde und die Ende 2022 nach siebeneinhalb Jahren Organisation, Planung, Abbruch, Um- und Neubau die ersten Gebäude übernehmen konnte, schaffte dies nur deshalb in so kurzer Zeit, weil sie auf ein starkes Team zählen kann. Wir dürfen uns glücklich schätzen, dass wir auf der Geschäftsstelle Mitarbeiter:innen haben, die jeden Tag ihr Bestes geben. Und es macht Spass und Freude, mit einem kritischen, konstruktiven und professionellen Vorstand die Geschicke der Genossenschaft zu leiten.

Ich freue mich, zusammen mit unseren Genossenschafter:innen und Partner:innen, der Geschäftsstelle und dem Vorstand die weiteren Herausforderungen anzunehmen und danke allen für das Vertrauen in unser Wirken und Handeln.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large 'R' followed by a horizontal line and a few loops.

Ihr Richard Schlägel  
Präsident Baugenossenschaft wohnen&mehr

## Aktivitäten und Meilensteine

### Mitglieder und Partner

Das Interesse an der Baugenossenschaft wohnen&mehr hat auch im 2022 weiter zugenommen. Mit unserem Newsletter informierten wir regelmässig über 3'000 Interessierte, Partner und Mitglieder über unsere Aktivitäten in der Baugenossenschaft und auf dem Westfeld. Ende 2022 zählte die Baugenossenschaft wohnen&mehr 446 Mitglieder, davon 37 Wohngenossenschaften. Zu den neuen Genossenschaftler:innen zählen insbesondere auch die Mieter:innen, die ab 2023 aufs Westfeld ziehen. An der Generalversammlung am 23. Juni 2022 nahmen 118 Mitglieder und Gäste teil.

### Vorstand und Geschäftsstelle

Der Vorstand traf sich im 2022 zu 10 Vorstands-, 11 Projektausschuss- und 11 Finanzausschusssitzungen. Auf der von Claudia Bauersachs und Claudio Paulin geleiteten Geschäftsstelle gab es folgende personellen Veränderungen: Seit Mitte Januar ergänzt Sandra Lüscher als Sachbearbeiterin Bewirtschaftung das Verwaltungsteam. Sheila Currás, Assistentin der Geschäftsstelle, ging im Juli in den Mutterschaftsurlaub und Markus Stöcklin übernahm ihre Vertretung. Im Vorstand gab es keine Veränderungen.

### Projekt Westfeld

Das Jahr 2022 war äusserst ereignisreich: Im Sommer feierte wohnen&mehr mit einem Baustellenfest die Aufrichte der Neubauten. Zeitgleich begann die Erstvermietung für die ersten knapp 160 Wohnungen (im Schiff und im Neubau am Westfeldplatz). An einem Tag der offenen Tür präsentierten wir kurz vor Fertigstellung das Schiff, das auf Ende 2022 von den Generalplanern an uns übergeben und in Betrieb genommen wurde. Die Baugenossenschaft wohnen&mehr wiederum konnte mit den ersten Übergaben an die Nutzungspartner und Gewerbemieter starten. Im Herbst begann der Umbau der Geschäftsstelle. Für die zweite Bauetappe wurde durch ein Studienauftrag-Verfahren ein Architekturbüro erkoren und mit der weiteren Planung beauftragt.

 Fotos und Film vom Baustellenfest unter: [www.wohnen-mehr.ch](http://www.wohnen-mehr.ch)

Baustellenfest Juni 2022: Nach dem Errichten des letzten Rohbaus der Neubauten dankte wohnen&mehr allen Handwerker:innen und Planer:innen auf dem Westfeld für ihren täglichen Einsatz.



## Öffentlichkeitsarbeit und Mitwirkung

«Schiff ahoi!» hiess es Ende September, als wohnen&mehr an drei Tagen zu Medien-, Partner-, Dankes- und Publikumsanlässen aufs Westfeld einlud. So konnte erstmalig kurz vor Fertigstellung das Schiff besichtigt werden. Zudem stellten sich zukünftige Gewerbetreibende und Anbieter einem breiten Publikum vor.



Grosses Interesse am Tag der offenen Tür. Neugierig wurde das umgebaute Spitalgebäude vom Erdgeschoss bis zur Dachterrasse im 9. Obergeschoss begutachtet.

Der Print-Newsletter 2022 präsentierte das Wettbewerbsergebnis für die Neubauten der zweiten Baustufe. Zudem informierten wir mit sechs digitalen Newslettern über alle Aktivitäten von wohnen&mehr. Auf der Westfeld-Website wurden alle wichtigen Angaben zur Erstvermietung aufgeschaltet und es fanden erste Besichtigungen der Musterwohnungen statt. Anwohner:innen vom Westfeld wurden mit zwei Info-Schreiben über anstehende Bauarbeiten informiert.

An fünf Stammtischen tauschten sich Mitglieder des Netzwerks Westfeld aus. Dem Bund lieferten wir im Rahmen der Teilnahme am Modellvorhaben «Demografischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten» Informationen für die Stadtentwicklung von morgen; ebenso als Projektpartner beim Materialkatalog «Baumaterialien für Städte im Klimawandel».

## Finanzen

Im Jahr 2022 konnten zusätzliches Genossenschaftskapital von rund CHF 1.4 Mio. (Stand per 31.12.2022: CHF 12.67 Mio.) und Darlehen über CHF 5.29 Mio. gewonnen werden. Zudem wurde der Bankkredit beansprucht, der Ende Jahr bei einer Höhe von CHF 115.4 Mio. lag. Die Finanzierung ist dem Engagement der vielen Finanzierungspartner – ob institutionell oder privat – zu verdanken. Die Baugenossenschaft steht auf gesunden Beinen. Auch wurde bereits mit der Finanzierungsplanung der zweiten Baustufe begonnen, damit diese plangemäss umgesetzt werden kann.

## Ausblick

Ab Januar 2023 startet der Erstbezug der Wohnungen im Schiff, die übrigen Neubauwohnungen und Gewerberäume werden gestaffelt bis im Herbst 2023 bezogen. Damit wird auch mit der Aktivierung des Genossenschaftslebens begonnen. Weiter stehen an: Eröffnungen Läden und Start Dienstleistungen, Bewerbung des Westfelds, Bezug neue Räumlichkeiten der Geschäftsstelle, Fertigstellung Aussenraum Westfeld, Abbruch des Holzpavillons (Seite Luzernerring) sowie Beginn der zweiten Baustufe (Abbruch Bestandesgebäude). Zudem ist wohnen&mehr Gastgeberin eines Erfahrungsaustausches des Bundes, nimmt am Open House Basel teil und wird im September 2023 mit Partnern das grosse Westfeld-Fest veranstalten.

## Projekt Westfeld

Auf dem Westfeld entsteht genossenschaftlicher, sozial durchmischter Wohnraum mit rund 520 Mietwohnungen, ein zentraler Quartierplatz, Läden, Kleingewerbe, Cafés sowie Betreuungs- und Freizeitangebote. Das 35'000 m<sup>2</sup> grosse ehemalige Spitalareal erhält damit eine neue Nutzung und belebt auch das umliegende Quartier. Nach vielen Jahren Planungs- und über zwei Jahren Bauzeit mit Abbrüchen, Umbauten und Neubauten wird sich das Westfeld ab 2023 peu à peu beleben.



Alleine im 2022 wurden auf dem Westfeld mit zumeist regionalen Unternehmen über CHF 60 Mio. verbaut. Durch den grossen Einsatz der Bauleitungsteams konnten Termine und Kosten über das gesamte Areal – trotz partieller Lieferschwierigkeiten und Preissteigerungen auf den Weltmärkten für Baumaterialien – auf Kurs gehalten werden.

### Schiff / Umnutzung ehemaliges Spitalgebäude

Im 2022 konnte der Umbau des denkmalgeschützten Spitals in ein Wohnhaus mit 135 Wohnungen sowie Gewerbe- und Quartiernutzungen abgeschlossen werden. Die Wohnungen wurden für den Erstbezug ab Januar 2023 vorbereitet. Im Erdgeschoss wurden die ersten Flächen an Nutzungspartner übergeben (beispielsweise Bio Bistro, Kindertagesstätte, Fitness und Denner). Schliesslich konnte auch die Photovoltaik-Anlage in Betrieb genommen werden.



Die Nordfassade des Schiffs mit ihrem feingliedrigen Betongitterwerk sowie den frei auskragenden, markanten Balkonen.

### Neubauten

Mit der Fertigstellung des Rohbaus des Bausteins 4 standen im Frühsommer 2022 alle Neubauten der ersten Bauetappe. Im Juli wurde damit begonnen, die Fassadenelemente zu montieren. Auch wurde der Innenausbau der 40 Neubauwohnungen im Baustein 1 und der Musterwohnungen in den Bausteinen 3 und 4 realisiert. Der Pavillon 1 konnte dank vorgefertigter Holzelemente innert kurzer Zeit aufgestellt werden. Die Bauarbeiten für das LeNa-Haus (Erstbezug ab April 2023) liegen im Zeitplan.



Mit der zweiten Bauetappe erhalten die Neubauten ihren Kopfbau und der Wohnhof schliesst sich (vorne rechts im Bild).

### Neubauten zweite Bauetappe

Fünf ausgewählte Architekturbüros erhielten im 2021 von wohnen&mehr die Einladung zur Teilnahme an einem Studienauftrag. Das Team Weyell Zipse Architekten entschied im Sommer 2022 den Projektwettbewerb für die zweite Bauetappe auf dem Westfeld für sich. Im Rahmen einer zehntägigen Ausstellung konnten alle Projekte inklusive Siegerprojekt besichtigt werden. Von 2024–2026 werden somit nochmals rund 70 Wohnungen sowie Flächen für Quartiernutzungen, Dienstleistungen und Kleingewerbe gebaut. Pro-planing wird auch für dieses Teilprojekt die Generalplanung übernehmen.

### Energie und Nachhaltigkeit

Die Ziele der 2000 Watt-Gesellschaft nimmt wohnen&mehr als Wegweiser für das Westfeld. Mit IWB Basel als Partnerin setzen wir zukunftsgerichtete Energielösungen um. Dazu zählen die Versorgung aller Gebäude mit erneuerbarem Strom, die Bündelung zum sogenannten «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (kurz ZEV) und die Wärmeversorgung per Grundwasser-Wärmepumpe vor Ort, ergänzt durch Fernwärme. Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Schiffs liefert seit Sommer 2022 Strom ins Netz, ein Grossteil der Anlagen auf den Dächern der Neubauten wurde bereits installiert.

### Aussenraum

Auch erste Arbeiten am ökologisch hochwertigen Aussenraum haben im 2022 stattgefunden. Der neue Westfeldplatz wurde mit hellen Natursteinplatten ausgelegt und der Brunnen fertiggestellt. Die ersten Neupflanzungen von Sträuchern in der Umgebung des Schiffs und Bäumen auf dem Quartierplatz haben bereits stattgefunden. Die markante Eichengruppe und der alte Baumbestand im Wohnhof sind trotz Bautätigkeiten erhalten geblieben. Auch die Tiefgarage ist fertiggestellt.

### Bewirtschaftung

Der Start der Erstvermietung im Sommer 2022 stand im Fokus der Tätigkeiten des Bereichs Bewirtschaftung. Mit der Immobiliendienstleisterin Tend AG aus Basel hat wohnen&mehr eine Partnerin für die Erstvermietung an ihrer Seite, die die Bewerbungen koordiniert und auch bei den Wohnungsbesichtigungen Hand bietet. Die Westfeld Basel-App als Mieterplattform wurde in Betrieb genommen. Zudem wurden die Vorbereitungen für den Erstbezug (Wohnungs- und Schlüsselübergaben ab Januar 2023) getätigt.

### Gewerbenutzungen

Im Spätsommer fanden die ersten Übergaben an Mieter:innen statt, die anschliessend mit dem eigenen Innenausbau begannen. So übernahm beispielsweise Pro Senectute beider Basel den Pavillon 2 im Rohbau. Weitere von wohnen&mehr ausgebaute Gewerbeflächen konnten übergeben werden: Zum Beispiel wurden im Erdgeschoss des Schiffs gemeinsam mit dem Quartierverein Dynamo Iselin die Räume für das Quartierzentrum Iselin fertiggestellt. Für Räumlichkeiten im Gebäude der Geschäftsstelle sowie für Ladenflächen und Büros im Pavillon 3 konnten neue Mieter:innen gefunden und ins Netzwerk Westfeld aufgenommen werden.



Schlüsselübergabe an Pro Senectute beider Basel, die grösste Mieterin auf dem Westfeld.

## Kurzportrait wohnen&mehr

### Ziele

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

### Mitgliedschaft

- Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Regionalverband Nordwestschweiz)
- Casafair Schweiz
- HEV Basel-Stadt
- Verein The Branch

### Geschäftsstelle

- Claudia Bauersachs, GL, Leiterin Planung und Bau
- Claudio Paulin, GL, Leiter Nutzung und Betrieb
- Reto Aus der Au
- Annina Baumgartner
- Markus Christen
- Sheila Currás
- Anita Grieder
- Sandra Lüscher (ab 17.1.2022)
- Andrea Machura
- Bekim Maraj
- Markus Stöcklin (ab 18.7.2022)
- Alan Wakefield

### Revisionsstelle

Alltax AG, Basel

### Unsere Mitglieder (Stand 31.12.2022)

446 Mitglieder (37 Wohngenossenschaften, 95 Firmen/Institutionen, 314 Privatpersonen)

---

A-Team Bodenbeläge

---

AGI AG

---

Allgemeine Wohn- und Baugenossenschaft (AWB)

---

Allseal GmbH

---

alltech Installationen AG

---

Alters- und Pflegeheim Johanniter

---

Alzheimer beider Basel

---

ARGE Boden FPS

---

ARGE Stamm Bau AG + Lotti Partner AG

---

Atelier/Galerie Gabi Hangartner

---

Bach Heiden AG

---

Bachelard Wagner Architekten AG

---

Bau- und Wohngenossenschaft LeNa

---

Baugenossenschaft zum Stab

---

Behrend Gebäudetechnik AG

---

Biene Fenster AG

---

BSB

---

BSK Baumann + Schaufelberger Kaiseraugst AG

---

Chiaravalle Maleratelier AG

---

Christoph Merian Stiftung

---

Citton AG

---

Denner AG

---

Eberhard Bau AG

---

Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel

---

ERNE AG Holzbau

---

Ernst und Nelly Hasler-Stiftung

---

ETAVIS Kriegel + Schaffner AG

---

Evangelische Bau- und Wohngenossenschaft Basel

---

Familycare Basel

---

Ferrara Architekten AG

---

Finanzierungsstiftung der Gruner AG

---

Forster Swiss Home Holding AG

---

Frame Engine GmbH

---

G. Baumgartner AG

---

Ganter Basel AG

---

GDM Bauservice GmbH

---

Genossenschaft COHABITAT

---

genossenschaft waldner partner

---

Genossenschaftsverband Pilatus

---

Gerber-Vogt AG

---



Gerschwiler Design	Stiftung Abendrot
Goepfert & Friedel AG	Stiftung Edith Maryon
Grafe AG	Stiftung Habitat
Hegeba Immobilien AG	Stiftung Hilfsfonds des wgn
Hemmerlein GmbH	Stiftung Solinvest
Hoffmann & Stetter AG	stöcklin ag
Hürzeler Holzbau AG	Sulaco Film GmbH
IWB Industrielle Werke Basel	Tschudin AG
Kapulica AG	U. Baumann AG
Lindauer AG	Umami (Hakan Gümüs-Sentürk)
Mag O'Lee Guitars	Universitäre Altersmedizin FELIX PLATTER
MBC Rueff Reinigung AG	Verein Taktil Work / Shop Basel
Meier Kopp Service AG	Wenger AG Gartenbau
Menz AG	Wohnbau-Genossenschaft Nordwest wgn
metaphor GmbH Basel	Wohnen+ Basel
MEVO-Fenster AG	Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
Miele AG	Wohngenossenschaft Albanrheinweg
Mietshäuser Syndikat	Wohngenossenschaft Bündnerstrasse
Morath AG	Wohngenossenschaft Burgfelderstrasse
MTR Tief- und Rückbau AG	Wohngenossenschaft Chrischona
Musik & Sounddesign (Thomas Rechberger)	Wohngenossenschaft Eglisee
Neba Therm AG	Wohngenossenschaft Entenweid
Neue Wohnbaugenossenschaft Basel	Wohngenossenschaft Gempenblick
Neutraler Quartierverein Kannenfeld	Wohngenossenschaft Hinter der Mühle
NonStop Gym AG	Wohngenossenschaft Hinter Gärten
Norma Immobilien AG	Wohngenossenschaft Holeeletten
Orbit Film GmbH	Wohngenossenschaft Holeestrasse Basel
Overall	Wohngenossenschaft Im Ettingerhof
Pro Senectute beider Basel	Wohngenossenschaft Im langen Loh
Proplaning AG	Wohngenossenschaft Im Vogelsang
Quartierverein Dynamo Iselin	Wohngenossenschaft Jurablick
R. Häsler AG	Wohngenossenschaft Kannenfeld
r+s Schreinerei AG	Wohngenossenschaft Klybeck
Rapp AG	Wohngenossenschaft Landhof
ROSENMUND HT Holding AG	Wohngenossenschaft Lettenhof
sàd-Studios	Wohngenossenschaft Morgartenring
Salm Fassadenbau AG	Wohngenossenschaft Neuweg
Sanitas Troesch AG	Wohngenossenschaft Riburg
Schenker Storen AG	Wohngenossenschaft Solidar
Schindler Aufzüge AG	Wohngenossenschaft zum Blauen
Securitas AG	Wohngenossenschaft zur Eiche
SOCA Familienheimgenossenschaft	Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft
Spitex Basel	ZILTENER AG
Sprenger Bauteile GmbH	
Stamm Bau AG	
Steinit AG	314 Privatpersonen

# Bilanz

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	9'222'098	7'506'309
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	86'990	0
Übrige kurzfristige Forderungen	2'140'088	0
Übrige Forderungen	74'677	55'456
Aktive Rechnungsabgrenzung	31'604	0
	<b>11'555'457</b>	<b>7'561'765</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Aktivierete Projektkosten	154'724'474	90'780'534
Sachanlagen	16'000	9'700
Depot Kanton Basel-Stadt	154'800	154'800
	<b>154'895'274</b>	<b>90'945'034</b>
	<b>166'450'731</b>	<b>98'506'799</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	361'016	2'497'539
Übrige Verbindlichkeiten	34'835	0
Passive Rechnungsabgrenzung	168'890	57'945
	<b>564'741</b>	<b>2'555'484</b>
<b>Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>		
Darlehen	101'895	0
	<b>101'895</b>	<b>0</b>
<b>Langfristiges unverzinsliches Fremdkapital</b>		
Darlehen	0	200'000
	<b>0</b>	<b>200'000</b>
<b>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>		
Darlehen	36'350'116	30'966'393
Projektentwicklungsdarlehen	2'400'000	2'400'000
Baukredit Fester Vorschuss	115'400'000	51'900'000
	<b>154'150'116</b>	<b>85'266'393</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Zweckgebundene Spenden	192'000	192'000
	<b>192'000</b>	<b>192'000</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	12'673'000	11'276'000
Verlustvortrag	-983'078	-951'647
Jahresverlust	-247'943	-31'431
	<b>11'441'979</b>	<b>10'292'922</b>
	<b>166'450'731</b>	<b>98'506'799</b>

# Erfolgsrechnung

	2022 1.1.2022-31.12.2022 CHF	2021 1.1.2021-31.12.2021 CHF
<b>Erträge:</b>		
Mieterträge	354'585	381'120
Übrige Erträge	43'714	37'548
<b>Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>398'299</b>	<b>418'668</b>
<b>Aufwände:</b>		
Personalaufwand	-429'826	-221'887
Liegenschaftsaufwand	-56'312	-70'295
Unterhalt und Reparaturen	-7'035	-18'629
Sachversicherungen, Gebühren	-17'495	-10'663
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-87'439	-69'698
Werbe- und Akquisitionsaufwand	-35'526	-68'303
Abschreibungen Geschäftsausstattung	-14'881	-7'900
<b>Betriebserfolg</b>	<b>-250'216</b>	<b>-48'707</b>
<b>Finanzerfolg:</b>		
Finanzaufwand	-4'550	-488
Ausserordentlicher Ertrag	22'026	32'845
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-232'740</b>	<b>-16'350</b>
Direkte Steuern	-15'203	-15'081
<b>Jahresergebnis nach Steuern</b>	<b>-247'943</b>	<b>-31'431</b>

## Kommentar

Der Grossteil der Personalkosten ist wie in den Vorjahren projektbezogen aktiviert und zu einem geringeren Teil in der Erfolgsrechnung wirksam.

Es wird in der Erfolgsrechnung 2022 erwartungsgemäss erneut ein Defizit ausgewiesen, da die ersten Mietzinseinnahmen aus dem umgenutzten Spitalgebäude und den ersten Neubauten erst im Jahr 2023 fliessen werden. Die Kosten werden gemäss dem Budget weiterhin grösstenteils über Eigen- und Fremdkapital finanziert.

## Anhang zur Jahresrechnung

	2022	2021
	CHF	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	8'913	0
Vorauszahlungen von Mitgliederbeiträgen	250	0
Vorauszahlungen von Versicherungsprämien	21'441	0
Nicht eingelöste Gutscheine	1'000	0
<b>Total</b>	<b>31'604</b>	<b>0</b>
<b>2.2 Anlagevermögen</b>		
Aktivierete Projektkosten	154'724'474	90'780'534
Abschreibungen	0	0
<b>Total</b>	<b>154'724'474</b>	<b>90'780'534</b>
EDV-Anlagen	61'962	40'781
Kumulierte Abschreibungen (linear 3 Jahre)	-48'362	-36'881
<b>Zwischentotal</b>	<b>13'600</b>	<b>3'900</b>
Mobiliar	21'580	21'580
Kumulierte Abschreibungen (linear 5 Jahre)	-19'180	-15'780
<b>Zwischentotal</b>	<b>2'400</b>	<b>5'800</b>
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>16'000</b>	<b>9'700</b>
<b>2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorauszahlungen von Mietern	94'434	5'145
Ferienguthaben	34'900	18'100
Revision	8'000	5'200
Steuerabgrenzung	30'000	24'500
Übrige Betriebskosten	1'556	5'000
<b>Total</b>	<b>168'890</b>	<b>57'945</b>
<b>2.4 Darlehen</b>		
Darlehen 1-5 Jahre	2'697'625	509'115
Darlehen 6-10 Jahre	33'754'386	30'457'278
<b>Total</b>	<b>36'452'011</b>	<b>30'966'393</b>

	2022 CHF	2021 CHF
<b>2.5 Projektentwicklungsdarlehen</b>		
Projektentwicklungsdarlehen wbg <small>(bis maximal 31.12.2026; 2022 zu 0.25% / Vorjahr zu 0.25 %)</small>	2'400'000	2'400'000
<b>Total</b>	<b>2'400'000</b>	<b>2'400'000</b>

### 2.6 Verpfändete Aktiven für eigene Verbindlichkeiten

Grundstück Basel Sektion 2 / 5498 im Baurecht

Namen-Register-Schuldbriefe	211'428'510	211'428'510
Buchwert der verpfändeten Aktiven	154'724'474	90'780'534
Beanspruchung	149'800'000	83'300'000

### 2.7 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus Baurecht

Restverbindlichkeiten aus Baurechtsvertrag <small>(Baurechtszinsen bis zum 30. Juni 2069)</small>	84'115'360	85'044'812
---	------------	------------

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.

## 3 Weitere Angaben

### 3.1 Vollzeitstellen

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

### 3.2 Personalaufwand

Personalaufwand	1'072'001	802'760
davon als Projektentwicklung aktiviert	-642'175	-580'873
<b>Personalaufwand gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>429'826</b>	<b>221'887</b>

### 3.3 Gesamtsumme der Entschädigungen an die Organe

Vorstandsentschädigung	57'714	65'035
Revisionsstelle	9'054	5'409
<b>Total</b>	<b>66'768</b>	<b>70'444</b>

### 3.4 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Auflösung Steuerabgrenzung Vorjahre	0	32'845
Auflösung Rechtsberatungsabgrenzung	5'000	0
Vermarktungsbeiträge	15'000	0
Verkauf EDV Gerätschaften	526	0
Honorar Referat Vorjahr	1'500	0
<b>Total Ertrag</b>	<b>22'026</b>	<b>32'845</b>

### 3.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen.

# 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**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Baugenossenschaft wohnen&mehr** für das am 31. Dezember 2022 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Basel, 31. März 2023

**Alltax AG Wirtschaftsprüfung**

Gérard Parini  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte

Marc Membrini  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte

## Das Westfeld via Webcam



1. Januar 2022



31. Dezember 2022

---

# 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 2,3,4,5 und 6)

Pro Senectute beider Basel (Seite 7)

Baugenossenschaft wohnen&mehr, Webcam (Seite 15)

## **Druckerei**

Druckkollektiv Phönix, Basel

Papier: 100% Altpapier (Blauer Engel, FSC zertifiziert, Nordic Swan, CO<sup>2</sup> neutral)

