

Jahresbericht

2023



Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, werte Interessierte



Anfang 2023 war es so weit: Die ersten Mieter:innen bezogen ihre Wohnungen, Leben kehrte ein auf dem Westfeld. Auf diesen Zeitpunkt hatten viele Engagierte und Interessierte, Architekt:innen und Planer:innen, Handwerksbetriebe und Baufirmen, Behörden und Politik, Wohngenossenschaften und Regionalverband, Geschäftsstelle und Vorstand unermüdlich und zielfokussiert hingearbeitet.

Mit viel Umsicht und Voraussicht waren wir all die Jahre unterwegs und haben das uns anvertraute Areal sorgsam entwickelt und das Kapital verantwortungsvoll investiert. Es war uns von Anfang an ein grosses Anliegen, das Westfeld offen zu gestalten und zu einem Treffpunkt im Quartier werden zu lassen. Unsere Nutzungspartner:innen und die ausgewählten Gewerbetreibenden haben uns dabei wesentlich unterstützt.

Heute sind wir stolz, dass unsere Pläne, Ziele und Wünsche in Erfüllung gegangen sind und das Westfeld mit seinen Freizeitangeboten, Sozialinstitutionen, Läden, Kreativschaffenden, Restaurants und natürlich mit den vielfältigen Wohnungen auf so regen Zuspruch gestossen ist. Auch freut es uns sehr, dass das genossenschaftliche Grossprojekt eine positive Resonanz bis über die Kantonsgrenzen hinaus gefunden hat. Dies alles haben wir mit einem bunten, fröhlichen Westfeld-Fest am 23. September 2023 gefeiert.

Von Anfang an sahen wir eine kleinere, zweite Bauetappe vor, um das Westfeld zu komplettieren und auf neue Bedürfnisse reagieren zu können. Diese zweite Bauetappe hat nun begonnen und wir sind überzeugt, dass wir auch dieses Projekt mit unserem Team, unterstützt von unseren Mitgliedern und Partner:innen, erfolgreich bewältigen werden.

Dass wir heute sind, wo wir sind, verdanken wir all denen, die uns und unserem Projekt Vertrauen entgegengebracht haben. Für dieses Vertrauen bedanke ich mich von ganzem Herzen. Wir werden auch in Zukunft unser Bestes geben zum Gedeihen der Baugenossenschaft wohnen&mehr und des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Region Basel.

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

Ihr Richard Schlägel
Präsident Baugenossenschaft wohnen&mehr

Aktivitäten und Meilensteine

Mitglieder und Partner

Das Jahr 2023 bescherte der Baugenossenschaft wohnen&mehr einen neuen Mitgliederrekord: Ende 2023 waren es 709 Mitglieder (Vorjahr: 446). Der Zuwachs ist einerseits auf neue Partner aus der Baubranche sowie Gewerbemietler:innen zurückzuführen, zum grössten Teil jedoch auf die neuen Wohnungsmietler:innen auf dem Westfeld. Die Anzahl der Privatpersonen beträgt 559 (Vorjahr: 314). Die Zahl der Wohnbaugenossenschaften ist mit 37 konstant geblieben. An der Generalversammlung vom 13. Juni 2023 nahmen 84 Mitglieder und 20 Gäste teil.

Vorstand und Geschäftsstelle

Der Vorstand traf sich im Jahr 2023 zu 10 Vorstands-, 11 Projektausschuss- und 11 Finanzausschuss-sitzungen und blieb personell konstant. Auf der Geschäftsstelle, die von Claudia Bauersachs und Claudio Paulin geleitet wird, gab es folgende Veränderungen: Sheila Currás, neu De Pretto, bisherige Assistentin der Geschäftsstelle, kehrte im Sommer aus dem Mutterschaftsurlaub zurück und verstärkt neu als Bewirtschafterin das Bewirtschaftungs- und das Buchhaltungsteam. Annina Baumgartner, Projektleiterin Schiff, ging ab Sommer in den Mutterschaftsurlaub. Die Geschäftsstelle bezog nach der Renovation der Villa ihre neuen Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Projekt Westfeld

Im Jahr 2023 fanden zeitgleich Planung, Baubeginn, Fertigstellung, Erstvermietung und Erstbezug statt. So erfolgten auf dem Westfeld parallel Wohnungsbesichtigungen, Bauabnahmen mit Behörden, Gebäudeübergaben vom Generalplaner an wohnen&mehr, die Übergabe des LeNa-Hauses an die Bau- und Wohn-genossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft LeNa sowie zahlreiche Wohnungs- und Schlüsselübergaben an private Mieter:innen und Gewerbetreibende. Auch der Aussenraum belebte sich: Der Brunnen sowie der Quartiergarten wurden in Betrieb genommen und die gastronomischen Angebote eröffneten. Die Tiefgarage wurde fertiggestellt und das Parking in Betrieb genommen. Auch die gewünschte Mitgestaltung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens durch die Bewohnenden wurde initiiert. Im September veranstaltete wohnen&mehr gemeinsam mit vielen Partner:innen das Westfeld-Fest.

TIPP
! Fotos und Film vom Westfeld-Fest unter: www.wohnen-mehr.ch



Am Westfeld-Fest im September 2023 feierte wohnen&mehr mit zahlreichen Partner:innen die Eröffnung des Westfelds.

Öffentlichkeitsarbeit

Neben dem grossen Eröffnungsfest öffneten das Schiff und das LeNa-Haus am Open House Basel Anfang Mai ihre Türen für über 2'500 Interessierte. Zudem fanden diverse Besichtigungen von Musterwohnungen statt. Die Öffentlichkeit konnte sich auf den Webseiten wohnen-mehr.ch und westfeld-basel.ch informieren. Ausserdem verschickten wir fünf digitale Newsletter an jeweils über 3'200 Personen. Die Anwohnenden wurden mit zwei Info-Schreiben informiert, zudem erhielten sie Gutscheine fürs Westfeld für die Geduld und das Verständnis während der Bauphase. Ausserdem tauschten sich an fünf Stammischen Mitglieder des Netzwerks Westfeld aus.

Der Verein ArchitekturBasel veranstaltete drei Abende zum Westfeld, das Magazin WOHNENextra des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz widmete dem Westfeld eine Sonderausgabe und die IWB publizierte eine Reportage zum nachhaltigen Wohnen auf dem Westfeld. Auch waren wir Gastgeber beim Erfahrungsaustausch zum Modellvorhaben «Demografischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten» des Bundes mit Teilnehmenden aus der ganzen Schweiz.



Der Showroom mit einer interaktiven Installation der IWB informiert über das Westfeld und wohnen&mehr.

Finanzen

Im Jahr 2023 konnte zusätzliches Genossenschaftskapital von rund CHF 2 Mio. gewonnen werden (Stand per 31.12.2023: CHF 14.67 Mio.). Die Bankzinsen für die Hypotheken bilden den grössten Kostenblock in der Erfolgsrechnung. Zur Optimierung der Finanzierung hat der Vorstand deshalb beschlossen, Stockwerkeigentum zu errichten – und dies nicht auf einzelne Wohnungen, sondern ganze Gebäude. Dies erlaubt, auslaufende Hypotheken unter Konkurrenz auszuschreiben. Im Vergleich zur Finanzierung der heutigen Baurechtsparzelle können so bessere Konditionen ausgehandelt und die Finanzierungskosten optimiert werden. Dies wird sich langfristig auch positiv bei den Mietzinsen niederschlagen. Es ist explizit kein Ziel, einzelne Stockwerkeigentumseinheiten (Gebäude) zu verkaufen. Die Mietverträge bleiben unverändert bestehen.

Ausblick

Im Frühjahr wird eine umfangreiche Buchpublikation zum Westfeld erscheinen. Im April gibt es zudem eine erneute Teilnahme am Open House Basel. Die neu gegründete Arealkommission wird ihre Arbeit aufnehmen und unter anderem den Gemeinschaftsfonds verwalten. Der Aussenraum wird mit neuen Pflanzungen weiter begrünt. Im Herbst 2024 ist der Baubeginn der Neubauten der zweiten Bauetappe geplant. Schliesslich ist wohnen&mehr weiterhin daran, Wachstumsmöglichkeiten zu prüfen, die möglicherweise ab 2024 angepackt werden können.

Projekt Westfeld

Auf dem Westfeld entsteht bis 2027 genossenschaftlicher, sozial durchmischter Wohnraum mit 525 Mietwohnungen. In einer ersten Bauetappe wurde das ehemalige Spitalgebäude in ein Wohnhaus umgenutzt, gewerbliche und quartierdienliche Nutzungen ergänzen das Angebot. In vier verschieden ausgestatteten Neubauten (darunter auch das LeNa-Haus) entstanden unterschiedlichste Wohnungen und Wohnformen. Drei Gewerbepavillons und ein Geschäftshaus bieten Platz für Ateliers, Büros, stilles Gewerbe und Läden.



Mit der zweiten Bauetappe entstehen nochmals 66 Wohnungen und Flächen für Quartiernutzungen, Dienstleistungen sowie Parkierung. Die Planungs- und Bauzeit beträgt von der Initiative bis zum Bezug der letzten Wohnungen der zweiten Bauetappe insgesamt 11 Jahre. Die gesamten Investitionskosten werden sich auf rund CHF 262 Mio. belaufen.

Erstbezug und Eröffnung

Ab Januar 2023 begann der Erstbezug der knapp über 450 Wohnungen, womit sich das Westfeld mit seinen 1'000 neuen Bewohnenden belebte. Auf Ende 2023 waren über 95% der Wohnungen und Gewerbeflächen vermietet. Das 35'000 m² grosse ehemalige Spitalareal ist mit seinem zentralen Quartierplatz, Läden, Kleingewerbe, Restaurants sowie Betreuungs- und Freizeitangeboten sowohl für die Bewohnenden des Westfelds als auch für Besucher:innen aus dem Quartier offen. Das grosse Westfeld-Fest im September zog rund 4'000 Interessierte an.



Das Westfeld ist für alle da (Aufnahme mit belebtem Quartiergarten und -platz am Westfeld-Fest im September 2023)

Bewirtschaftung

Zusammen mit der Immobiliendienstleisterin Tend AG aus Basel hat wohnen&mehr die Erstvermietung und den Erstbezug der über 450 Wohnungen gemeistert. Für die Vermietung und den Erstbezug der Gewerbeflächen war unser Bewirtschaftungsteam zuständig. Unsere Genossenschafter:innen wurden vorab über die jeweiligen Erstvermietungen informiert. Die Zusammenarbeit mit dem Hauswartteam der Firma Equans ist gut gestartet. Intensiv beschäftigt haben das Team die Mängelbehebungen nach Gebäudeübernahme. Für die Kommunikation mit den Mietenden wird primär die Westfeld Basel-App genutzt.

Schiff (ehemaliges Spitalgebäude)

Im Januar 2023 bezogen die ersten Mieter:innen die ersten der insgesamt 134 Wohnungen, ebenso wie die Gewerbemietenden im Erdgeschoss ihre Räumlichkeiten. Die Eingangshalle wurde mit Sofas, Sesseln und Tischen möbliert und kann seitdem als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich genutzt werden. Im Laufe des Jahres wurden noch Nachbesserungen und Mängelbehebungen durchgeführt. Drei Gästezimmer im ersten Obergeschoss des Ostflügels wurden eingerichtet und stehen den Mietenden des Westfelds für Besuche von Freund:innen und Familie zur Verfügung (Buchung via App).

Neubauten

Ebenfalls ab Januar 2023 begann der Erstbezug des Neubaus am Westfeldplatz. Im Februar folgte die Erstvermietung der Bausteine 3 und 4 mit diversen Wohnungsbesichtigungen durch unseren Partner Tend AG. Gleichzeitig wurden die Gebäude fertiggestellt, deren Erstbezug wohnen&mehr gestaffelt ab Juli begann. Ende März übergab wohnen&mehr das LeNa-Haus an die Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft LeNa.



Mit den Neubauten entstand auch der grosse gemeinschaftliche Wohnhof.

Neubauten zweite Bauetappe

Im Spätherbst 2023 erfolgte der Abbruch des zweiten der beiden ehemaligen Personalhäuser. Damit ist das Teilareal an der Hegenheimer-/Ensisheimerstrasse fertig für den Baustart. Mit dem Team Weyell Zipse Architekten, das im Sommer 2022 den Studienauftrag gewonnen hat, plant wohnen&mehr nochmals 66 Wohnungen sowie Flächen für Quartiernutzungen, Dienstleistungen und Kleingewerbe. Proplaning übernimmt die Generalplanung (analog Neubauten erste Bauetappe).

Durchmischung

Das Westfeld bietet bezahlbare Mietzinsen und ein vielfältiges Wohnungsangebot für eine soziale, kulturelle und altersmässige Durchmischung. So setzt sich die Nationalität der 1'000 Bewohnenden der ersten Bauetappe wie folgt zusammen: Schweiz 65%, Europa 27%, ausserhalb Europa 8%. Ein Solidaritätsfonds unterstützt Menschen in wirtschaftlich schwierigen Situationen mit einer Beteiligung am Genossenschaftskapital, und es werden Wohnungen zu besonders günstigen Mietzinsen angeboten (mit Auflagen zu Einkommen und Vermögen).

Neue Wohnformen

Neben der «klassischen Wohnung» sind heute auch alternative Wohnformen gefragt. Die Baugenossenschaft wohnen&mehr ermöglicht deshalb das Nestwohnen und das Leben in Wohngemeinschaften und Clusterwohnungen. Das BSB bietet eine innovative Wohnform für Menschen im Alter: halb privat, halb gemeinschaftlich. Und die Mitglieder des Vereins Wohnen+ Basel haben jeweils eine eigene Wohnung und teilen sich zusätzlich eine Gemeinschaftswohnung als gemeinsames «Wohnzimmer».

Wohnen im LeNa-Haus

Ende März konnten wir den Neubau Baustein 2 an die Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft LeNa übergeben. Das LeNa-Haus bietet gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen an und startete im April die Erstvermietung ihrer über 80 Wohnungen, WG-Zimmer und Wohnateliers. Das Genossenschaftsrestaurant cantiLENA wurde eröffnet und das Lebensmitteldepot eingerichtet. Per Ende Jahr war das LeNa-Haus voll vermietet.



Einblick in eine Wohnung im LeNa-Haus mit Ausblick in den Wohnhof

Aussenraum

Mit der Eröffnung des Quartiergartens, der Inbetriebnahme des Brunnens auf dem Westfeldplatz und der Verlegung von 18'000 hellen Natursteinplatten wurde der Aussenraum der ersten Bautappe gestaltet. Dazu kamen die meisten Neupflanzungen von insgesamt 175 Bäumen, 225 Kletterpflanzen, 315 Sträuchern und 8'000 Stauden sowie die Montage von Veloständern. Die unter dem Westfeldplatz und den Pavillons gelegene Auto- und Veloeinstellhalle wurde Anfang Jahr in Betrieb genommen. Der alte Pavillon an der Westseite des Schiffs wurde abgerissen, der Wohnhof der Neubauten weitgehend angelegt und drei Kunstwerke aus dem Bestand vor der Arealübernahme wieder aufgestellt.



Am Eingang zum Schiff von der Hegenheimerstrasse steht eines der drei Kunstwerke vom alten Spitalgelände.

Angebote fürs Iselin-Quartier

Das Westfeld bietet auf 8'415 m² Flächen für Gewerbe-, Freizeit- und Quartiernutzungen an. Im Erdgeschoss eröffneten: Alzheimer beider Basel, Atelier/Galerie Gabi Hangartner, Bio Bistro, Bluemelade bim Schloss, cantiLENA, ceramigas, Détaille, Denner, Doppelkindergarten, Familycare Basel, Lebenswaage, Pépite, Mag O'Lee Gitarrenbau, NonStop Gym, Pro Senectute beider Basel, Tagesstruktur Isaak Iselin, Taktil, Umami, Westfeld-Apotheke. Das Quartierzentrum Iselin bietet drei Veranstaltungsräume zum Mieten und ein reiches Programm für die Quartierbevölkerung an. Zudem stehen den Anwohnenden dank des Pendlerfonds 15 Quartierparkplätze zur Verfügung.

Mitgestaltung

Der Baugenossenschaft wohnen&mehr ist eine aktive Mitgestaltung der Bewohnenden wichtig. Mit dem Gemeinschaftsfonds, der sich seit Anfang 2023 aus Mietzinsbeiträgen füllt, stehen dafür auch finanzielle Mittel zur Verfügung. An Info-Anlässen wurden die Bewohnenden über die Möglichkeiten der Mitgestaltung informiert. Im Laufe des Jahres haben sich erste Betriebsgruppen sowie eine Arealkommission gebildet.

Kurzportrait wohnen&mehr

Ziele

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr schafft in der Region Basel qualitativollen, 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, Präsident¹³
- Andreas Courvoisier, Vizepräsident¹⁰
- Cornel Baerlocher²
- Sandra Gasser⁶
- Daniel Keller⁹
- Stephan Weippert⁷

Mitgliedschaft

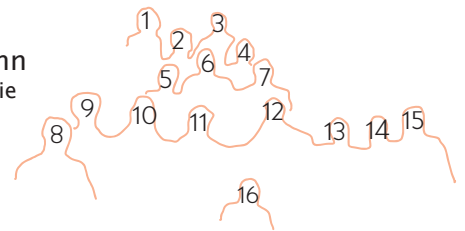
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Regionalverband Nordwestschweiz)
- Casafair Schweiz
- HEV Basel-Stadt
- Verein The Branch

Revisionsstelle

- Alltax AG, Basel

Geschäftsstelle

- Claudia Bauersachs, GL, Leiterin Planung und Bau¹⁴
- Claudio Paulin, GL, Leiter Nutzung und Betrieb¹⁶
- Reto Aus der Au¹²
- Annina Baumgartner¹¹
- Sheila De Pretto (vormals Currás)⁸
- Anita Grieder¹
- Sandra Lüscher (bis 31.12.2023)
- Andrea Machura⁵
- Bekim Maraj⁴
- Markus Stöcklin³
- Alan Wakefield¹⁵
- Roman Steinemann (Büro für Bauökonomie 1.1. bis 30.11.2023)



Unsere Mitglieder (Stand 31.12.2023)

709 Mitglieder, davon 37 Wohngenossenschaften, 113 Firmen / Institutionen und 559 Privatpersonen:

9 am	Forster Swiss Home AG
A-Team Bodenbeläge AG	Frame Engine GmbH
AGI AG	G. Baumgartner AG
Allgemeine Wohn- und Baugenossenschaft	Ganter Basel AG
Allseal GmbH	GDM Bauservice GmbH
alltech Installationen AG	Genossenschaft COHABITAT
Alters- und Pflegeheim Johanniter	Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel
Alzheimer beider Basel	genossenschaft waldner partner
ARGE Boden FPS	Genossenschaftsverband Pilatus
ARGE Stamm Bau AG + Lotti Partner AG	Gerber-Vogt AG
Atelier/Galerie Gabi Hangartner	Gesundheitspraxis Lebenswaage Ivana Gassmann
Atelier Nancy & Dorothy	Goepfert & Friedel AG
ATELIER NNNNA	Grafe AG
Bach Heiden AG	Heer AG
Bachelard Wagner Architekten AG	Hegeba Immobilien AG
Bau- und Wohngenossenschaft LeNa	Hemmerlein GmbH
Baugenossenschaft zum Stab	Hoffmann & Stetter AG
Behrend Gebäudetechnik AG	Hürzeler Holzbau AG
Biene Fenster AG	IWB Industrielle Werke Basel
Birkhäuser Verlag GmbH	Kapulica AG
Bluemelade bim Schloss GmbH	Lea Peng Schönenberger (Werkraum)
Bretscher Söhne AG	Lindauer AG
BSB	Mag O'Lee Guitars
BSK Baumann + Schaufelberger Kaiseraugst AG	mehrsichten - Supervision und Beratung
ceramigas Keramik Malatelier	Meier Kopp Service AG
Chiaravalle Maleratelier AG	Menz AG
Christoph Merian Stiftung	metaphor GmbH Basel
Citton AG	MEVO-Fenster AG
Cristofoli AG	Miele AG
Denner AG	Morath AG
Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt	MTR Tief- und Rückbau AG
Detaile	Musik & Sounddesign (Thomas Rechberger)
Eberhard Bau AG	Neba Therm AG
Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel	Neue Wohnbaugenossenschaft Basel
EQUANS Services AG	Neutraler Quartierverein Kannenfeld
ERNE AG Holzbau	NonStop Gym AG
Ernst und Nelly Hasler-Stiftung	Norma Reiden AG
ETAVIS Kriegel + Schaffner AG	onlinefactory Christian Gehrig
Evangelische Bau- und Wohngenossenschaft Basel	Orbit Film GmbH
Ferrara Architekten AG	Pandito GmbH
Finanzierungsstiftung der Gruner AG	Pépite - Secondhand für Kids

Pro Senectute beider Basel	Verein Taktil Work / Shop Basel
Proplaning AG	Wenger AG Gartenbau
Quartierverein Dynamo Iselin	Westfeld-Apotheke AG
R. Häsler AG	Wohnbau-Genossenschaft Nordwest wgn
r+s Schreinerei AG	Wohnen+ Basel
Rapp AG	Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
Rio Basel	Wohngenossenschaft Albanrheinweg
ROSENMUND HT Holding AG	Wohngenossenschaft Bündnerstrasse
sàd-Studios	Wohngenossenschaft Burgfelderstrasse
Salm Fassadenbau AG	Wohngenossenschaft Chrischona
Sanitas Troesch AG	Wohngenossenschaft Eglisee
Schenker Storen AG	Wohngenossenschaft Entenweid
Schindler Aufzüge AG	Wohngenossenschaft Gempenblick
Securitas AG	Wohngenossenschaft Hinter der Mühle
Sina Gerschwiler Grafikdesign	Wohngenossenschaft Hinter Gärten
SOCA Familienheimgenossenschaft	Wohngenossenschaft Holeeletten
Spitex Basel	Wohngenossenschaft Holeestrasse Basel
Sprenger Bauteile GmbH	Wohngenossenschaft Im Ettingerhof
Stamm Bau AG	Wohngenossenschaft Im langen Loh
Steinit AG	Wohngenossenschaft Im Vogelsang
Stiftung Abendrot	Wohngenossenschaft Jurablick
Stiftung Edith Maryon	Wohngenossenschaft Kannenfeld
Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt	Wohngenossenschaft Klybeck
Stiftung Habitat	Wohngenossenschaft Landhof
Stiftung Hilfsfonds des wgn	Wohngenossenschaft Lettenhof
stöcklin ag	Wohngenossenschaft Morgartenring
Sulaco Film GmbH	Wohngenossenschaft Neuweg
Tschudin AG	Wohngenossenschaft Riburg
U. Baumann AG	Wohngenossenschaft Solidar
Umami Restaurant	Wohngenossenschaft zum Blauen
Universitäre Altersmedizin FELIX PLATTER	Wohngenossenschaft zur Eiche
Verein CURAVIVA Basel-Stadt	Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft
Verein Familycare Basel	ZILTENER AG
Verein für Studentisches Wohnen (WoVe)	
Verein Mein Ohr für Dich – einfach mal reden!	559 Privatpersonen

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'647'968	9'222'098
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'094'282	86'990
<i>Mieterdebitoren</i>	1'152'082	86'990
<i>Delkredere</i>	-57'800	0
Andere kurzfristige Forderungen	182'755	2'140'088
<i>Gegenüber Dritten</i>	182'755	2'140'088
Aktive Rechnungsabgrenzung	257'685	106'281
<i>Aktive Rechnungsabgrenzung</i>	5'780	31'604
<i>Vorausbezahlte Nebenkosten</i>	251'905	74'677
	4'182'690	11'555'457
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	33'290	154'800
<i>Anteilscheinkapital EGW</i>	5'000	0
<i>Darlehen wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz</i>	14'490	0
<i>Depot Kanton Basel-Stadt</i>	13'800	154'800
Sachanlagen	200'636'508	154'740'474
<i>Aktivierte Projektkosten</i>	210'099'003	162'032'482
<i>A Fonds Perdu-Beiträge</i>	-9'471'495	-7'308'008
<i>Sachanlagen</i>	9'000	16'000
	200'669'798	154'895'274
	204'852'488	166'450'731



PASSIVEN	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'048'650	361'016
<i>Gegenüber Dritten</i>	1'048'650	361'016
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	86'788	34'835
<i>Übrige Verbindlichkeiten</i>	86'788	34'835
Passive Rechnungsabgrenzung	1'291'243	168'890
<i>Passive Rechnungsabgrenzung</i>	1'291'243	168'890
Kurzfristig verzinsliches Fremdkapital	835'872	101'895
<i>Darlehen</i>	835'872	101'895
	3'262'553	666'636
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	186'142'254	154'150'116
<i>Darlehen</i>	61'342'254	38'750'116
<i>Hypotheken</i>	124'800'000	115'400'000
Rückstellungen	50'052	192'000
<i>Gemeinschaftsfonds</i>	50'052	0
<i>Zweckgebundene Spenden</i>	0	192'000
	186'192'306	154'342'116
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	14'672'000	12'673'000
Solidaritätsfonds	500'580	0
Bilanzgewinn/ -verlust	225'049	-1'231'021
<i>Verlustvortrag</i>	-1'231'021	-983'078
<i>Jahresgewinn/-verlust</i>	1'456'070	-247'943
	15'397'629	11'441'979
	204'852'488	166'450'731

Erfolgsrechnung

	2023 1.1.2023-31.12.2023 CHF	2022 1.1.2022-31.12.2022 CHF
Erträge:		
Mieterträge	5'272'017	354'585
Übrige Erträge	1'670'879	43'714
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen	6'942'896	398'299
Aufwände:		
Personalaufwand	-443'222	-429'826
Liegenschaftsaufwand	-286'048	-56'312
Baurechtszinsen	-672'289	0
Unterhalt und Reparaturen Geschäftsstelle	-18'969	-7'035
Sachversicherungen, Gebühren	-1'984	-17'495
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-94'795	-87'439
Werbe- und Akquisitionsaufwand	-35'633	-35'526
Abschreibungen Projektkosten	-616'875	0
Abschreibungen Geschäftsausstattung	-9'980	-14'881
Betriebserfolg	4'763'100	-250'216
Finanzerfolg:		
Finanzaufwand	-2'097'497	-4'550
Ausserordentlicher Aufwand	-1'000'000	0
Ausserordentlicher Ertrag	0	22'026
Jahresergebnis vor Steuern	1'665'603	-232'740
Direkte Steuern	-209'533	-15'203
Jahresergebnis nach Steuern	1'456'070	-247'943

Kommentar

Das Geschäftsjahr 2023 war durch einen fließenden Übergang von der Projekt- zur Betriebsphase «Westfeld» geprägt. So konnten bereits Mieterträge und einmalige, projektbedingte Erträge erzielt werden. Gleichzeitig wurden noch viele Kosten (Finanzierung, Baurechtszins, Personal u.a.) aufgrund der gestaffelten Übernahme der Gebäude aktiviert. Zudem erlaubte uns dieses spezielle Jahr mit reduzierten Abschreibungssätzen zu bilanzieren und auch der Erneuerungsfonds musste noch nicht geöffnet werden.

Diese besondere Konstellation hat zu einem Betriebsgewinn geführt, der die Auflösung des Verlustvortrags aus der Projektphase und damit eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals der Genossenschafter:innen erlaubt. Siehe dazu auch: Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns 2023 auf Seite 17.

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 Aktive Rechnungsabgrenzungen

	2023 CHF	2022 CHF
Vorauszahlungen von Wartungsverträgen	59	8'913
Noch nicht erhaltene Versicherungsentschädigung	3'772	250
Vorauszahlungen von Versicherungsprämien	1'949	21'441
Nicht eingelöste Gutscheine	0	1'000
Nebenkosten	251'905	74'677
Total	257'685	106'281

2.2 Anlagevermögen

Aktiviert Projektkosten	210'715'878	162'032'482
A Fonds Perdu-Beiträge	-9'471'495	-7'308'008
Abschreibungen	-616'875	0
Total	200'627'508	154'724'474

EDV-Anlagen	64'942	61'962
Kumulierte Abschreibungen (linear 3 Jahre)	-56'942	-48'362
Zwischentotal	8'000	13'600

Mobiliar	21'580	21'580
Kumulierte Abschreibungen (linear 5 Jahre)	-20'580	-19'180
Zwischentotal	1'000	2'400
Total Sachanlagen	9'000	16'000

2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen von Mietern	973'343	94'434
Ferienguthaben	59'900	34'900
Revision	30'000	8'000
Steuerabgrenzung	228'000	30'000
Übrige Betriebskosten	0	1'556
Total	1'291'243	168'890

	2023 CHF	2022 CHF
2.4 Baukredit und Hypotheken		
Basler Kantonalbank Fester Vorschuss	28'800'000	115'400'000
Basler Kantonalbank STWE1 31.3.23 – 31.3.38 2.26%	25'000'000	0
Basler Kantonalbank STWE2 31.3.23 – 31.3.35 2.26%	12'000'000	0
Basler Kantonalbank STWE3 31.3.23 – 31.3.34 2.26%	18'000'000	0
Basler Kantonalbank STWE4 31.3.23 – 31.3.37 2.26%	20'000'000	0
Basler Kantonalbank STWE5 31.3.23 – 31.3.36 2.26%	21'000'000	0
Total	124'800'000	115'400'000
2.5 Darlehen		
Darlehen 1–5 Jahre	1'181'677	2'697'625
Darlehen 6–10 Jahre	43'596'449	33'754'386
Total	44'778'126	36'452'011
2.6 Projektentwicklungsdarlehen		
Projektentwicklungsdarlehen wbg <small>(bis maximal 31.12.2026; 2023 zu 0.35% / Vorjahr zu 0 % / Handlinggebühren 0.25% p.a.)</small>	2'400'000	2'400'000
Total	2'400'000	2'400'000
2.7 Anleihe		
EGW Anleihe Serie 70 <small>(bis 29.4.2041 / 2023 zu 1.7%)</small>	15'000'000	0
Total	15'000'000	0
2.8 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	200'627'508	154'724'474
Beanspruchung	183'927'265	149'800'000
2.9 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus Baurecht		
Restverbindlichkeiten aus Baurechtsvertrag <small>(Baurechtszinsen bis zum 30. Juni 2069)</small>	82'953'546	84'115'360
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.		
2.10 Gemeinschaftsfonds		
Anfangsbestand	0	0
+ Einlagen	50'052	0
- Bezüge	0	0
Endbestand per Ende Jahr	50'052	0
2.11 Solidaritätsfonds		
Anfangsbestand	0	0
+ Einlagen	1'000'000	0
- Bezüge	-499'420	0
Endbestand per Ende Jahr	500'580	0

3 Weitere Angaben

2023	2022
CHF	CHF

3.1 Vollzeitstellen

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

3.2 Personalaufwand

Personalaufwand	1'192'284	1'072'001
davon als Projektentwicklung aktiviert	-749'062	-642'175
Personalaufwand gemäss Erfolgsrechnung	443'222	429'826

3.3 Gesamtsumme der Entschädigungen an die Organe

Vorstandsentschädigung	65'438	57'714
Revisionsstelle	22'000	9'054
Total	87'438	66'768

3.4 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Einlage in den Solidaritätsfonds	-1'000'000	0
Auflösung Rechtsberatungsabgrenzung	0	5'000
Vermarktungsbeiträge	0	15'000
Verkauf EDV Gerätschaften	0	526
Honorar Referat Vorjahr	0	1'500
Total	-1'000'000	22'026

3.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen.

3.6 Erläuterungen zur Jahresrechnung Vorjahresvergleich

Die Jahresrechnung 2023 ist gegenüber dem Vorjahr nicht vergleichbar (Spezialjahr).

Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns 2023

Verlustvortrag Vorjahr	-1'231'021	
Jahresgewinn	1'456'070	
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	225'049	

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

5% Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	11'300	
5% Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	11'300	
1% Zins auf das Genossenschaftskapital per 31.12.2023	146'720	
Vortrag auf neue Rechnung	55'729	
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	225'049	

Bericht der Revisionsstelle



Alltax AG Wirtschaftsprüfung
Grosspeteranlage 5
CH-4052 Basel
T +41 (0)61 327 37 37
info@alltax.ch | alltax.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft wohnen&mehr, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Baugenossenschaft wohnen&mehr** für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Basel, 21. März 2024

Alltax AG Wirtschaftsprüfung

Gérard Parini
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Sebastian Krug
Bachelor of Science in Business Administration
Zugelassener Revisor

Fotos der Bauetappen



Die erste Bauetappe ist fertiggestellt (Foto 23.9.2023 mit Festzelt vom Westfeld-Fest, im Hintergrund das Bestandsgebäude 2. Bauetappe)



Das Teilareal der zweiten Bauetappe nach Abriss des Bestandsgebäudes (31. Dezember 2023)

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)

Andrea Machura (Seite 4)

Niels Franke (Seiten 6 und 19)

Boris Haberthür (Seite 7)

Maria Gambino (Seiten 8 und 9)

Baugenossenschaft wohnen&mehr, Webcam (Seite 19)

Druckerei

Druckkollektiv Phönix, Basel

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

