

WOHN RAUM BASEL

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2025

Stiftung für preisgünstigen
Wohnraum Basel-Stadt



Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2025

Vorwort	5
Stiftungsbericht	6
Stiftungsorganisation	6
Finanzen	6
Öffentlichkeitsarbeit	7
Genossenschaftsanteilscheinfonds	7
Liegenschaften	8
Liegenschaftserwerb	9
Bauprojekte	10
Liegenschaften per 31. Dezember 2025	12
Jahresrechnung 2025	14
Bilanz	14
Erfolgsrechnung	16
Anhang und Erläuterungen	18
Testat der Revisionsstelle	22
Organe, Personen und beauftragte Firmen	23
Stiftungsrat	23
Geschäftsstelle	23
Mitarbeitende	23
Revisionsstelle	23
Beauftragte Firmen	23



Vorwort

Ich freue mich sehr, Ihnen den Geschäftsbericht der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt für das Jahr 2025 präsentieren zu dürfen.

Zunächst möchte ich den Stiftungsrätinnen Manuela Scarpellino, Sarah Barth, Iva Marelli sowie dem Stiftungsrat Cédric Rudin für ihren enormen Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit danken. Ein weiterer, besonderer Dank gilt auch unserer Geschäftsführerin, Frau Sarah Righetti, die mit ihrer umsichtigen Art eine enorme Bereicherung und Erleichterung für die Arbeit des Stiftungsrates ist, sowie Frau Katrin Eggenschwiler, die die Verwaltung der Liegenschaften besorgt, und Herrn Christoph Meier, der die Buchhaltung der Stiftung führt.

Der Stiftungsrat traf sich im Berichtsjahr zu zehn Sitzungen und hielt im September 2025 eine Retraite ab, anlässlich der die Strategien hinsichtlich Finanzen und Immobilien sowie die Organisationstruktur festgelegt wurden. In den ordentlichen Sitzungen fokussierte sich der Stiftungsrat auf die Professionalisierung und Konsolidierung der Abläufe, um eine nachhaltige und effektive Verwaltung der Stiftung und unserer Liegenschaften zu gewährleisten. Diese wird mit zunehmender Anzahl Wohneinheiten naturgemäss immer umfangreicher.

Ein Meilenstein war auch die Verabschiedung bzw. die Genehmigung aller relevanten Reglemente durch den Regierungsrat. Diese bieten eine klare und verbindliche Grundlage für ein einheitliches Vorgehen in allen Bereichen.

Nicht untätig blieb die Stiftung auch in ihrer Kernaufgabe, dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. So konnten im Berichtsjahr zwei weitere Liegenschaften erworben werden. Die Stiftung verfügt somit über 153 Wohneinheiten und fünf Gewerbeobjekte. Ebenfalls im Berichtsjahr wurde das erste grössere Sanierungsprojekt in Angriff genommen, um die Liegenschaften in einen zeitgemässen Zustand zu bringen, damit günstiger Wohnraum auch weiterhin erhalten werden kann.

Gut entwickelt hat sich nicht zuletzt auch der Genossenschaftsanteilscheinfonds, dank dem 30 Gesuche bewilligt und somit Darlehen im Umfang von gesamthaft CHF 241'850 bereitgestellt werden konnten. Auch hier gilt ein grosser Dank Frau Sabine Dettwiler von der Stiftung Edith Maryon, die für uns die Verwaltung des Fonds besorgt.

Mit Blick auf die kommenden Herausforderungen bin ich zuversichtlich, dass die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel eine zentrale Rolle in der Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum einnehmen wird.

Dr. Carlo Bertossa

Präsident des Stiftungsrates

Stiftungsbericht

Stiftungsorganisation

Der Stiftungsrat traf sich im Berichtsjahr zu zehn ordentlichen Stiftungsratssitzungen und einer Retraite. Darüber hinaus fanden 26 Kommissionssitzungen mit weiteren Akteurinnen und Akteuren statt. Neben den wiederkehrenden Beschlüssen zu Geschäftsbericht, Jahresrechnung und Budget beschäftigten den Stiftungsrat vor allem der Liegenschaftserwerb, die Erneuerungs- und Investitionsplanung der Liegenschaften sowie die Überarbeitung der normativen Grundlagen der Stiftung.

In Bezug auf die normativen Grundlagen wurde im 2025 ein weiterer Meilenstein erreicht. Die im Vorjahr vom Stiftungsrat verabschiedeten Reglemente – Finanz-, Organisations- und Mietreglement sowie die Richtlinien zur Mietzinsgestaltung – wurden in Zusammenarbeit mit dem Präsidialdepartement Basel-Stadt und anderen Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung nochmals überarbeitet und schliesslich vom Regierungsrat genehmigt. Damit liegen nun sämtliche im Wohnstiftungsgesetz erwähnten reglementarischen Grundlagen der Stiftung in definitiv verabschiedeter Form vor.

Mitte 2025 traf sich der Stiftungsrat zu einer ganztägigen Retraite, an der die noch aus den Anfängen stammende Stiftungsstrategie überprüft und abgeglichen wurde. Zusammen mit der Erneuerungs- und Investitionsplanung und dem Halbjahresabschluss wurde daraus die strategische Weiterentwicklung von Wohnraum Basel abgeleitet. So soll das Stiftungsportfolio, das in den letzten vier Jahren sehr schnell gewachsen ist, in den nächsten fünf Jahren konsolidiert und der Schwerpunkt vermehrt auf die Sanierung der bestehenden Stiftungsliegenschaften gelegt werden. Neue Liegenschaften werden primär dann erworben, wenn sie in den nächsten Jahren keinen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen.

Ende November endete die erste Amtsperiode des bestehenden Stiftungsrates. Alle fünf Mitglieder des Stiftungsrates haben sich zur Wiederwahl für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung gestellt und wurden am 23. September 2025 durch den Regierungsrat für die Amtsperiode vom 1. Dezember 2025 bis 30. November 2029 gewählt. Ebenso wurde Dr. Carlo Bertossa für eine weitere Amtsperiode von vier Jahren zum Stiftungsratspräsidenten gewählt. Diese Wiederwahl aller Mitglieder sichert Kontinuität und Stabilität in der Führung der Stiftung und schafft eine verlässliche Basis für die Umsetzung der langfristigen Ziele von Wohnraum Basel.

Finanzen

Im Berichtsjahr fanden mehrere Sitzungen mit der kantonalen Finanzkontrolle (Revisionsstelle) statt, in denen die bisher angewandte Abschreibungspraxis von 0,5 % Abschreibungen auf dem Anlagewert der Liegenschaften thematisiert und kritisch hinterfragt wurde.

In diesem Zusammenhang wurde eine umfassende Neubewertung sämtlicher Liegenschaften durch einen unabhängigen externen Liegenschaftsbewerter vorgenommen. Dabei ergaben sich für einzelne Objekte tiefere Verkehrswerte als jene, die bislang in der Buchhaltung ausgewiesen waren. In der Folge wurden die entsprechenden Buchwerte wertberichtigt angepasst. Dieses Vorgehen entspricht der branchenüblichen Praxis im Immobilienbereich und trägt dazu bei, eine Überbewertung der Liegenschaften in der Bilanz zu vermeiden. Die neue Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung des Stiftungszwecks, langfristig tiefe Mieten zu erhalten, und basierte bewusst auf einer vorsichtigen und konservativen Einschätzung.

Über das gesamte Liegenschaftsportfolio hinweg führte diese Neubewertung zu einer Wertberichtigung, die sich in der Jahresrechnung 2025 in Form einer ausserordentlichen Abschreibung in Höhe von 6'831'872.45 Franken niederschlägt. Aufgrund dieser ausserordentlichen Abschreibung resultiert in der Jahresrechnung 2025 ein Verlust von 6'482'185.42 Franken.

Gleichzeitig wurde auch die buchhalterische Darstellung der Liegenschaften überarbeitet: Land- und Gebäudewerte werden neu separat ausgewiesen. Abschreibungen erfolgen künftig ausschliesslich auf den Gebäudewert, da der Landwert als grundsätzlich stabil beziehungsweise langfristig im Wert steigend eingeschätzt wird.

Öffentlichkeitsarbeit

Ein Schwerpunkt lag im Jahr 2025 auf der Bekanntmachung des Genossenschaftsanteilscheinfonds, der im September 2024 lanciert wurde. Am 13. Mai 2025 erhielten die Stiftungsrätin Manuela Scarpellino und die Geschäftsleiterin Sarah Righetti die Möglichkeit, im Rahmen der 99. Generalversammlung des Regionalverbands Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz das Angebot der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt sowie den Genossenschaftsanteilscheinfonds den anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern vorzustellen. Das Angebot der Stiftung ist dabei auf grosse Resonanz gestossen.

Ende Juni erschien im News-Blog des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz sowie in der Verbandszeitschrift «Wohnen» zudem ein Interview mit Sarah Righetti zum Genossenschaftsanteilscheinfonds und auch die Basler Zeitung berichtete am 15. Dezember 2025 in einem ausführlichen Artikel sehr positiv über den Genossenschaftsanteilscheinfonds.

Genossenschaftsanteilscheinfonds

Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Tätigkeiten rund um den Genossenschaftsanteilscheinfonds pflegte Wohnraum Basel im Berichtsjahr auch einen regen Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern von Geschäftsstellen und Vorständen verschiedener Genossenschaften, um den Fonds bekannt zu machen.

Dass Darlehen für Wohnungen in 17 Genossenschaften angefragt wurden, zeigt, dass der Fonds schon in seinem zweiten Jahr eine gewisse Bekanntheit erreicht hat und einem grossen Bedürfnis entspricht.

Im Berichtsjahr, dem ersten vollständigen Geschäftsjahr seit Inbetriebnahme des Fonds, wurden insgesamt 30 Darlehen in der Höhe von insgesamt CHF 241'850 vergeben. Der tiefste Einzelbetrag betrug CHF 1000, der höchste CHF 50'000, wobei 90 % unter CHF 10'000 lagen. Wir freuen uns sehr, dass wir dadurch im Jahr 2025 rund 100 Menschen den Einzug in eine Genossenschaftswohnung ermöglichen konnten.

Liegenschaften

Ende 2025 verzeichnet Wohnraum Basel ein Stiftungsportfolio von neun Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 153 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten. Bei den Wohnräumen beläuft sich der durchschnittliche Nettomietzins am Stichtag 31. Dezember 2025 auf CHF 15.20 pro Quadratmeter Wohnfläche pro Monat. Dieser Wert liegt deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von monatlich CHF 19.70 pro Quadratmeter Wohnfläche (Quellen: BFS – SE, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Stand 2024).

Hinsichtlich der Vermietungen verzeichnete die Stiftung ein unverändert stabiles Geschäftsjahr. Im Berichtsjahr wurden 18 Wohnungen gekündigt und wiedervermietet. Die Verwaltung und Betreuung der Liegenschaften lag, wie in den vergangenen Jahren, bei der externen Liegenschaftsverwaltung Rauner Immobilien GmbH. Verfügbare Wohnungen werden weiterhin öffentlich ausgeschrieben und auf der Internetseite der Verwaltung publiziert. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist nach wie vor gross.

In den bestehenden Liegenschaften wurden verschiedene kleinere Unterhalts- und Reparaturarbeiten durchgeführt. Im Rahmen von Mieterwechseln erfolgten, wo erforderlich, Malerarbeiten sowie der Austausch von Geräten.

Bei den Liegenschaften Lehenmattstrasse 114 und 116 wurden die laufenden Strassenarbeiten in Zusammenhang mit dem neuen Fernwärmenetz des Wärmeverbunds Lehenmatt Birs AG dazu genutzt, die bestehende Ölheizung in den beiden Liegenschaften frühzeitig durch eine neue Heizung zu ersetzen. Die Liegenschaften wurden per September 2025 an das Fernwärmenetz des Wärmeverbunds Lehenmatt Birs angeschlossen.

In der Liegenschaft Fasanenstrasse 122 wurde der Auszug eines langjährigen Mieters dazu genutzt, die Küche, die noch aus dem Baujahr der Liegenschaft (1976) stammte, komplett zu ersetzen. Ebenfalls wurde die ganze Wohnung gestrichen und die Böden wurden, wo nötig, erneuert. Dieses Vorgehen soll auch bei weiteren Mieterwechseln erfolgen und die Liegenschaft so schrittweise saniert werden.

Anfang des Jahres 2025 wurde eine umfassende Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde eine übergeordnete Erneuerungs- und Investitionsplanung für die nächsten zehn Jahre entwickelt, die kontinuierlich überprüft und bei Bedarf angepasst wird.

Liegenschaftserwerb

Auch im Berichtsjahr 2025 verfolgte Wohnraum Basel weiterhin das Ziel, das Portfolio und damit das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Basel-Stadt auszubauen. Der Stiftungsrat prüfte dazu fortlaufend geeignete Liegenschaften. Insgesamt wurden 41 Objekte einer ersten Prüfung unterzogen, von denen neun im Rahmen von Besichtigungen vor Ort näher begutachtet wurden. Für acht Liegenschaften reichte Wohnraum Basel anschliessend ein Richtangebot ein. Nach umfassender vertiefter Analyse konnten für sechs Objekte verbindliche Offerten abgegeben werden. Besonders erfreulich ist, dass Wohnraum Basel zwei Liegenschaften erwerben konnte. Dank dem Zukauf wuchs das Stiftungsportfolio im vergangenen Jahr von 137 auf 153 Wohnungen.

Wie bereits im Vorjahr, war auch 2025 auf dem Immobilienmarkt ein umfangreiches Angebot für Mehrfamilienhäuser vorhanden, vor allem für Objekte älteren Baujahrs mit grossem Sanierungsbedarf. Die Preise bewegen sich jedoch, insbesondere bei nicht sanierungsbedürftigen Liegenschaften, weiterhin in einem Bereich, der es Wohnraum Basel erschwert, im Markt konkurrenzfähig aufzutreten. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass Wohnraum Basel entsprechend dem Stiftungszweck nur Liegenschaften mit tiefen Bestandsmieten erwirbt und diese Mieten auch im neuen Mietverhältnis beibehält. Ein höherer Kaufpreis würde zwangsläufig eine Erhöhung der Mieten erfordern, damit die Liegenschaftserträge die laufenden Kosten decken können, insbesondere bei notwendigen Sanierungen. Zukäufe sind daher in erster Linie bei Liegenschaften möglich, deren Eigentümerschaft diese bewusst an eine gemeinnützige Institution veräussern möchte, oder bei Off-Market-Angeboten.

Riehenstrasse 141

Im Juli 2025 gelang es Wohnraum Basel, ein stattliches Mehrfamilienhaus im Rosentalquartier zu erwerben. Die Eckliegenschaft an der *Riehenstrasse 141* stammt aus dem Jahr 1934 und ist Teil einer fünfgeschossigen Blockrandbebauung mit typähnlichen Mehrfamilienhäusern.

Das Gebäude umfasst zehn Wohnungen mit klassischen, zeitlosen Grundrisstypologien. Erschliessung und Raumaufteilung folgen einem klaren, einfachen Schema, wie es für Wohnbauten dieser Epoche typisch ist. Die Wohnungen sind aufgrund ihrer ansprechenden Grösse und der guten Lage sehr gefragt.

Der allgemeine bauliche Zustand der Liegenschaft ist einfach, jedoch gepflegt. In den vergangenen Jahren wurden bei Mieterwechseln und nach Bedarf Instandsetzungen vorgenommen.

Dadurch ist ein zeitgemässer Nutzungsstandard gewährleistet, der den baulichen Charakter des Gebäudes nicht verändert.

Klingentalstrasse 63 und 63a

Im September konnte Wohnraum Basel von einem privaten Verkäufer eine weitere Liegenschaft im Kleinbasel erwerben. Das Mehrfamilienhaus mit Hinterhaus an der *Klingentalstrasse 63 und 63a* wurde im Jahr 1864 erstellt und gehört zum historischen Kleinbasler Wohnhausbestand. Das Mehrfamilienhaus ist strassenseitig als klassisches Stadthaus ausgebildet und weist zusammen mit dem rückwärtigen Hinterhaus eine kleinteilige, für die Bauzeit typische Struktur auf.

Insgesamt umfasst das Mehrfamilienhaus fünf Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen im Vorderhaus sowie eine Wohnung und ein Atelier im Hinterhaus. Der Zugang zum Hinterhof sowie die Erschliessung des Hinterhauses sind in die Gesamtstruktur integriert.

Der Ausbau der Wohnungen ist sehr einfach. Modernisierungen und Anpassungen wurden über die Jahre nur punktuell vorgenommen, um die Nutzbarkeit weiterhin sicherzustellen. Dadurch hat das Gebäude nichts von seinem ursprünglichen Charme verloren. Nach der Übernahme des Hauses wurden nötige Sofortmassnahmen, wie das Ausbessern von Rissen in der Fassade, das Instandsetzen der Dachwohnung sowie statische Arbeiten im Keller vorgenommen, um das Haus auch weiterhin sicher vermieten zu können. Der Standard der Wohnungen soll mittelfristig bewusst sehr einfach und damit günstig gehalten werden. Die Parzelle verfügt über eine Ausnutzungsreserve, die der Stiftung zukünftig Spielraum für zusätzlichen Wohnraum ermöglicht.

Bauprojekte

In den Klostermatten 32

Das Mehrfamilienhaus *In den Klostermatten 32* wurde im Sommer 2024 von Wohnraum Basel erworben. Bereits zu diesem Zeitpunkt war absehbar, dass in naher Zukunft eine umfassende Sanierung der Bäder und Küchen notwendig sein würde. Die bestehenden Leitungen stammten noch aus der Bauzeit (1953) und hatten wiederholt zu Wasserschäden geführt. Auch die Küchen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und müssen im Zuge der Umstellung von Gasherden auf Elektroherde erneuert werden.

In einem Planwahlverfahren erhielt Atelier Atlas Architektur den Zuschlag für die Planung und Umsetzung des Projekts. Die erste Sitzung zur Besprechung des Vorhabens fand im Januar 2025 statt. Anschliessend erfolgten die Bestandsaufnahme sowie die Ausarbeitung des Vorprojekts, das im Juni 2025 zusammen mit der Kostenschätzung abgeschlossen wurde. Auf

dieser Grundlage wurde beim Stiftungsrat ein Baukredit beantragt und nach dessen Genehmigung das Bauprojekt gestartet.

Die Sanierung umfasst neben der Erneuerung der Bäder und Küchen auch die Modernisierung der elektrischen Leitungen in sämtlichen Wohnungen sowie die Erneuerung der Elektroverteilung. Zusätzlich werden Brandschutzmassnahmen umgesetzt, insbesondere die Installation einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) sowie der Ersatz von Türen.

Da die Sanierungsarbeiten im bewohnten Zustand erfolgen, fand Ende August ein Informationsanlass für die Mieterschaft statt. Dabei wurden die Mieterinnen und Mieter über die geplanten Massnahmen sowie die erwarteten Auswirkungen auf den Wohnalltag informiert. Die Rückmeldungen zum Projekt fielen mehrheitlich positiv aus. Bei allfälligen Kündigungen in Zusammenhang mit der Sanierung wird ein Umzug in eine alternative Stiftungswohnung angeboten.

Im November 2025 wurde das Baugesuch eingereicht. Der Baustart ist für Ende Juni 2026 vorgesehen, die Fertigstellung auf Ende September 2026. Für das Jahr 2028 ist zudem der Ersatz der bestehenden Ölheizung und der Anschluss an das Fernwärmenetz des Wärmeverbunds Lehenmatt Birs geplant.

Liegenschaften per 31. Dezember 2025

Liegenschaft	1 & 1,5 Zimmer	2 & 2,5 Zimmer	3 & 3,5 Zimmer	4 & 4,5 Zimmer	5 & mehr Zimmer	Mansarden & Einzelzimmer	Total Wohnungen	Lager	Gewerbeobjekte	Parkplätze
Burgfelderstrasse 3	4		4			3	8		2	
Fasanenstrasse 122	6	3	6	3			18	2		12
Haltingerstrasse 63	6		6	5			17			2
Hammerstrasse 47, 49			13				13	1	2	
In den Klostermatten 32		5	4				9			
Kleinhüningeranlage 40–50		4	28	18	4		54			12
Klingentalstrasse 63, 63a	1	2	1	1	1		6		1	
Lehenmattstrasse 114, 116			8	10			18			
Riehenstrasse 141			7	1			10			
Total	17	16	77	38	5	3	153	3	4	26

Abb. Folgeseite (von o.l. nach u.r.)

Burgfelderstrasse 3; Hammerstrasse 47,49; In den Klostermatten 32;
Kleinhüningeranlage 40–50; Haltingerstrasse 63; Lehenmattstrasse 114,116;
Fasanenstrasse 122; Klingentalstrasse 63; Riehenstrasse 141



Jahresrechnung 2025

Bilanz per 31. Dezember	2025	2024
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	719'890.07	2'504'783.75
Banken	719'890.07	2'504'783.75
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33'335.25	36'708.20
gegenüber Mietern aus Mieten	14'835.25	28'208.20
gegenüber Kanton Basel-Stadt	18'500.00	8'500.00
Übrige kurzfristige Forderungen	142'396.87	732'492.42
gegenüber Mietern aus Heiz- und Nebenkosten	109'180.78	208'808.94
gegenüber Florian AG in Liq. (Beteiligung)	0.00	492'974.27
gegenüber staatlichen Stellen	26'132.34	30'577.36
gegenüber Sozialversicherungen	121.20	131.85
gegenüber sonstigen Dritten	6'962.55	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	17'889.06	46'301.45
gegenüber Dritten	17'889.06	46'301.45
Umlaufvermögen	913'511.25	3'320'285.82
Finanzanlagen	4'411'890.00	3'888'311.00
Wertschriften ohne Börsenkurs	5'000.00	5'000.00
Wertschriften mit Börsenkurs	4'143'670.00	3'864'011.00
Langfristige Forderungen Genossenschaftsanteilsfonds	258'750.00	16'900.00
Sonstige langfristige Forderungen gegenüber Dritten	4'470.00	2'400.00
Beteiligungen	0.00	50'000.00
Florian AG in Liquidation, Basel	0.00	50'000.00
Mobile Sachanlagen	3'200.00	4'800.00
Mobiliar und Einrichtungen	1'800.00	2'400.00
Büromaschinen, Informatik, Kommunikationstechnologie	1'400.00	2'400.00
Immobilien Sachanlagen	46'880'459.45	49'259'714.85
Vermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaften	46'880'459.45	49'259'714.85
Anlagevermögen	51'295'549.45	53'202'825.85
TOTAL AKTIVEN	52'209'060.70	56'523'111.67

Bilanz per 31. Dezember	2025 CHF	2024 CHF
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188'841.43	230'194.83
gegenüber sonstigen Dritten	44'834.10	102'421.03
gegenüber Mietern	144'007.33	127'773.80
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'500'000.00	0.00
gegenüber Banken	1'500'000.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	159'440.55	229'195.55
gegenüber Organen	0.00	7'520.00
gegenüber Sozialversicherungen	5'783.15	10'096.55
gegenüber Mietern aus Akonto Heiz- und Betriebskosten	153'457.40	211'379.00
gegenüber Mietern aus Depots	200.00	200.00
Passive Rechnungsabgrenzung	115'013.70	143'924.65
gegenüber Dritten	100'853.70	124'652.15
gegenüber Kanton Basel-Stadt	0.00	344.15
gegenüber Organen	14'160.00	18'928.35
kurzfristiges Fremdkapital	1'963'295.68	603'315.03
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	22'382'000.00	21'832'000.00
gegenüber Banken	22'082'000.00	21'532'000.00
gegenüber Kanton BS (Genossenschaftsanteilsfonds)	300'000.00	300'000.00
Langfristige Rückstellungen	659'575.15	401'421.35
Erneuerungsfonds Liegenschaften	659'575.15	401'421.35
langfristiges Fremdkapital	23'041'575.15	22'233'421.35
Dotationskapital	35'000'000.00	35'000'000.00
Verlustvortrag	- 1'313'624.71	- 1'860'399.21
Jahresgewinn	- 6'482'185.42	546'744.50
Stiftungskapital	27'204'189.87	33'686'375.29
TOTAL PASSIVEN	52'209'060.70	56'523'111.67

Erfolgsrechnung per 31. Dezember	2025	2024
	CHF	CHF
Betriebsertrag	1'904'765.38	1'631'153.40
Liegenschaftsertrag	1'859'157.08	1'530'390.05
Mietzinseinnahmen Wohnungen	1'764'477.50	1'435'232.65
Mietzinseinnahmen übrige	114'858.00	99'840.00
Nebenkostenpauschalen	24'798.80	24'616.80
Leerstände	- 28'204.20	- 25'970.00
Forderungsverluste	- 16'773.02	- 3'329.40
Übrige Erlöse	408.30	5'763.35
Erlöse aus Dienstleistungen	408.30	5'763.35
Eigenleistungen	45'200.00	95'000.00
Eigenleistungen Akquisition Liegenschaften	45'200.00	95'000.00
Liegenschaftsaufwand	- 1'529'831.98	- 1'244'602.59
Laufender Unterhalt und Reparaturen	- 366'738.32	- 278'826.37
Zuweisungen Erneuerungsfonds	- 258'153.80	- 223'845.00
Sonstige direkte Liegenschaftsaufwendungen	- 255'799.88	- 216'536.63
Abschreibungen Liegenschaften	- 271'799.85	- 223'845.00
Finanzaufwand	- 377'340.13	- 301'549.59
Bruttoergebnis nach Liegenschaftsaufwand	374'933.40	386'550.81
Ausserordentliche Abschreibungen Liegenschaften	- 6'831'872.45	0.00
Bruttoergebnis nach Liegenschaftsaufwand und ausserordentlichen Abschreibungen	- 6'456'939.05	386'550.81
Personalaufwand	- 221'637.75	- 267'785.02
Lohnaufwand Personal und Organe	- 148'474.10	- 165'955.35
Fremdleistungen Organe	- 48'222.35	- 73'724.10
Sozialversicherungen	- 19'114.50	- 21'411.52
Sonstiger Personalaufwand	- 5'826.80	- 6'694.05
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	- 6'678'576.80	118'765.79
Übriger betrieblicher Aufwand	- 79'873.73	- 80'455.76
Raumaufwand	- 9'205.70	- 6'196.75
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	- 60.90	- 170.70
Sachversicherungen	- 734.10	- 734.10
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 66'821.98	- 59'442.12
Werbeaufwand	- 2'346.05	- 13'912.09
Übriger betrieblicher Aufwand	- 705.00	0.00
Betriebserfolg vor Abschreibungen und Finanzerfolg	- 6'758'450.53	38'310.03

Erfolgsrechnung per 31. Dezember	2025	2024
	CHF	CHF
Betriebserfolg vor Abschreibungen und Finanzerfolg	- 6'758'450.53	38'310.03
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	- 1'600.00	- 18'672'341.00
Wertberichtigung Beteiligung Florian AG in Liquidation	0.00	- 18'669'941.00
Abschreibungen Mobilien	- 1'600.00	- 2'400.00
Betriebserfolg vor Finanzerfolg	- 6'760'050.53	- 18'634'030.97
Sonstiger Finanzerfolg	276'016.42	19'167'927.82
Sonstiger Finanzaufwand	- 27'254.02	- 63'282.84
Liquidationsschlussdividende Florian AG in Liquidation	0.00	19'174'682.87
Sonstiger Finanzertrag	303'270.44	56'527.79
Erfolg Genossenschaftsanteilscheinfonds	- 11'322.51	12'635.00
Fondsertrag	33'000.00	8'500.00
Finanzertrag Fonds	1'308.59	0.00
Ausserord., einmaliger, periodenfremder Ertrag Fonds	0.00	4'500.00
Sonstiger Fondsaufwand	- 43'800.30	0.00
Finanzaufwand Fonds	- 1'830.80	- 365.00
Betriebliches Ergebnis	- 6'495'356.62	546'531.85
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	13'171.20	242.65
JAHRESVERLUST / -GEWINN	- 6'482'185.42	546'774.50

Anhang und Erläuterungen

Rechtsform

Die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt ist eine selbstständige öffentlich-rechtliche Stiftung des Kantons Basel-Stadt. Rechtsgrundlage ist das Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz, WSG).

Zweck

Die Stiftung bezweckt im Kanton Basel-Stadt in bestehenden und allenfalls in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Mietwohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen und bereitzustellen. Die Stiftung verwaltet zudem einen Darlehensfonds für den Erwerb von Genossenschaftsanteilscheinen durch Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen. Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

Gesetze und Reglemente

Wohnstiftungsgesetz (WSG)	Vom 13. Januar 2021. In Kraft seit 1. Dezember 2021.
Eintrag in das Handelsregister	12. Januar 2022
Entschädigungsreglement	Genehmigung durch den Regierungsrat am 19. Dezember 2023
Fondsreglement	Genehmigung durch den Regierungsrat am 25. Juni 2024
Personalreglement	Genehmigung durch den Stiftungsrat am 4. Juni 2024
Organisationsreglement	Genehmigung durch den Regierungsrat am 11. November 2025
Finanzreglement	Genehmigung durch den Regierungsrat am 11. November 2025
Mietreglement	Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. September 2025
Mietzinsgestaltung	Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. September 2025

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus drei bis fünf Mitgliedern. Die Mitglieder des Stiftungsrats werden vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt, wobei maximal drei Wiederwahlen möglich sind. Der Regierungsrat bezeichnet die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst. Per 31. Dezember 2025 besteht der Stiftungsrat aus den folgenden fünf Personen:

	Funktion	Amtsdauer	
Dr. Carlo Bertossa	Präsident	2023–2029	KU
Manuela Scarpellino	Vize-Präsidentin	2021–2029	KU
Sarah Barth	Mitglied	2021–2029	KU
Iva Marelli	Mitglied	2024–2029	KU
Cédric Rudin	Mitglied	2024–2029	KU

Geschäftsleiterin

Sarah Righetti	KU
----------------	----

KU = Kollektivunterschrift

	2025 CHF	2024 CHF
Entschädigungen des Stiftungsrats		
Gesamtvergütungen an natürliche Personen: Honorare, Sitzungsgelder und pauschale Spesen	63'500.00	91'700.00
Gesamtvergütungen an juristische Personen: Honorare, Sitzungsgelder und pauschale Spesen inkl. MWST	48'222.35	73'724.10
Gesamtvergütungen an Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte	111'722.35	165'424.10

Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde

Revisionsstelle:	Finanzkontrolle des Kantons Basel-Stadt, Basel Die Revisionsstelle wird durch den Regierungsrat gewählt.
Aufsichtsbehörde:	Die Aufsicht wird durch den Regierungsrat ausgeübt, die Oberaufsicht obliegt dem Grossen Rat (WSG § 8).

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 ff OR) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben.

Abweichung Stetigkeit der Darstellung und Bewertung

Per 1. Januar 2025 wurde der Kontenplan überarbeitet und angepasst. Zur einfacheren Nachvollziehbarkeit wurde der Kontenplan in der Jahresrechnung 2025 nach Tätigkeitsfelder anstelle von Kostenarten gruppiert.

Per 1. Januar 2025 wurden zudem die Abschreibungsgrundsätze für die Liegenschaften angepasst. Die Anschaffungs- bzw. Gestehungskosten der Liegenschaften wurden dieses Jahr erstmals in Landwerte und Gebäudewerte aufgeteilt. Dabei wurden die zu aktuellen Sachwerten bewerteten Landanteile von den Gestehungskosten der Liegenschaften nominell ausgeschieden. Diese Sachwerte wurden den externen Bewertungsgutachten entnommen.

Die planmässigen Abschreibungen erfolgen neu ausschliesslich auf den Gebäudebuchwerten (pro rata temporis), da der Landwert als grundsätzlich stabil beziehungsweise langfristig wertsteigernd eingeschätzt wird (siehe auch Kommentar bei Immobile Sachanlagen).

Die Anpassung der Bewertungs- und Abschreibungsgrundsätze erfolgt vor dem Hintergrund des Stiftungszwecks, insbesondere dem langfristigen Erhalt von preisgünstigem Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung des eingesetzten Kapitals. Die Umstellung auf eine degressive Abschreibung trägt dem Umstand Rechnung, dass der Wertverzehr von Gebäuden in der Regel zu Beginn höher ist und sich im Zeitverlauf reduziert. Dadurch wird die wirtschaftliche Entwicklung der Liegenschaften differenzierter abgebildet.

Mit der Beschränkung der Abschreibungen auf den Gebäudewert wird zudem berücksichtigt, dass sich Land- und Gebäudewerte unterschiedlich entwickeln, da der Landwert keiner systematischen Entwertung unterliegt.

Die weiterhin unveränderte Zuweisung in den Erneuerungsfonds in Höhe von 0.5 % des gesamten Anlagewerts stellt sicher, dass unabhängig von der Abschreibungssystematik laufend Mittel für die langfristige Werterhaltung der Liegenschaften aufgebaut werden. Insgesamt führt die angepasste Methodik zu einer sachgerechten Abbildung der Vermögens- und Ertragslage im Einklang mit dem Stiftungszweck

Kurzfristige Forderungen

Diese werden zu Nominalwerten bilanziert. Für drohende Ausfallrisiken werden spezifische Einzelwertberichtigungen gebildet.

Anhang und Erläuterungen

Finanzanlagen

- Wertschriften ohne Börsenkurs: Diese werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Es wird eine Einzelbewertung vorgenommen. Bei Anzeichen einer Überbewertung wird ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf ermittelt und, falls nötig, verbucht.
- Wertschriften mit Börsenkurs: Diese werden in Form einer Sammelbewertung zu Kurswerten bilanziert.
- Langfristige Forderungen gegenüber Dritten: Diese werden zu Nominalwerten bilanziert. Für drohende Ausfallrisiken werden spezifische Einzelwertberichtigungen gebildet.

Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen direkt und nach der degressiven Methode auf dem Buchwert.

Immobilie Sachanlagen

Die Bilanzierung der vermieteten Liegenschaften erfolgt in Form einer Einzelbewertung zu Anschaffungs- bzw. Gestehungskosten, zuzüglich der aktivierten Eigenleistungen für die Akquisitionen der Liegenschaften und die wertvermehrenden Investitionen, abzüglich der Abschreibungen.

Per 1. Januar 2025 wurden die Bewertungs- und Abschreibungsgrundsätze für die Liegenschaften angepasst (siehe auch Bemerkungen zu Abweichung Stetigkeit der Darstellung und Bewertung). Die Buchwerte der Liegenschaften wurden gestützt auf externe Bewertungsgutachten per 30. November 2025 überprüft. Überstiegen die bisherigen Buchwerte die ermittelten Verkehrswerte, wurden erfolgswirksame ausserplanmässige Abschreibungen auf den Verkehrswerten vorgenommen. Lagen die Buchwerte unter den Verkehrswerten, erfolgten keine Zuschreibungen. Dieser Vorgang führte im laufenden Geschäftsjahr 2025 zu signifikanten erfolgswirksamen Abwertungen.

Die Anschaffungs- bzw. Gestehungskosten der Liegenschaften wurden dieses Jahr erstmals in Landwerte und Gebäudewerte aufgeteilt. Dabei wurden die zu aktuellen Sachwerten bewerteten Landanteile von den Gestehungskosten der Liegenschaften nominell ausgedehnt. Diese Sachwerte wurden den externen Bewertungsgutachten entnommen.

Die planmässigen Abschreibungen erfolgen neu degressiv mit 1 % pro Jahr auf den Gebäudebuchwerten (pro rata temporis). Im Vorjahr erfolgten die Abschreibungen indirekt und linear mit 0.5 % auf den gesamten Gestehungskosten inklusive Land (pro rata temporis). Die Buchwerte der Liegenschaften werden periodisch überprüft. Bei Anzeichen von Überbewertungen werden falls nötig zusätzliche Wertberichtigungen vorgenommen.

Erneuerungsfonds

Die Zuweisungen in die Erneuerungsfonds erfolgen je separat pro Liegenschaft pro rata in der Höhe von 0.5 % auf den Gestehungskosten der Liegenschaften (Gebäude- und Landwert).

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Vollzeitstellen

Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

2025

< 10

2024

< 10

	31.12.2025	31.12.2024
Beteiligung Florian AG in Liquidation, Basel	CHF	CHF
	0.00	50'000.00
Nominelles Aktienkapital	0%	100%
Kapital- und Stimmenanteile		

Die Florian AG in Liquidation wurde im Jahr 2025 endgültig im Handelsregister gelöscht. Aus der Liquidationsabwicklung resultierte ein Restgewinn von CHF 12'768.40, der im Finanzertrag erfasst wurde.

Entwicklung des Buchwerts der Beteiligung im Jahr 2024 (Liquidationsbilanz auf den 31.12.2024 erstellt)	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Gestehungskosten per 1.1.	0.00	20'509'941.00
Vortrag Wertberichtigung per 1.1.	0.00	- 1'790'000.00
Buchwert nach ausserordentlicher Wertberichtigung per 1.1.	0.00	18'719'941.00
Wertberichtigung infolge Ausschüttung Liquidationsschlussdividende	0.00	-18'669'941.00
Buchwert per 31.12.	0.00	50'000.00

Restguthaben per 31.12.2024 aus der Liquidation	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen (aus der Liquidationsschlussdividende)	0.00	426'639.47
Auszahlung des nominellen Aktienkapitals	0.00	50'000.00
Total Restguthaben aus der Liquidation	0.00	476'639.47

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Verpfändete Aktiven		
Immobilien zu Buchwerten	46'880'459.45	49'259'714.85

Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen	2025	2024
	CHF	CHF
Ausserordentliche Abschreibungen Liegenschaften	6'831'872.45	0.00
Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellung (siehe Erfolg Genossenschaftsanteilscheinfonds)	0.00	4'500.00
Überschuss Restguthaben aus der Liquidation der Florian AG in Liq.	12'768.40	0.00
Diverse Posten	402.80	242.65
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	6'845'043.65	4'742.65

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die im Jahresabschluss buchungspflichtig waren oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Testat der Revisionsstelle

Finanzkontrolle des Kantons Basel-Stadt

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat 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. Demnach 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 dem Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz) entspricht.

Ohne unsere Prüfungsaussage einzuschränken, machen wir darauf aufmerksam, dass die angewandte Methodik zur Abschreibung der Gebäude sowie zur Aktivierung von Erneuerungsarbeiten aus unserer Sicht den anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften nicht entspricht. Deren Auswirkung auf die Jahresrechnung 2025 lag zwar noch unterhalb der Wesentlichkeitsgrenze, mittelfristig wird sie jedoch zu unzureichenden Aufwänden für Abschreibungen und Gebäudeunterhalt in der Erfolgsrechnung und zu einer Überbewertung der Gebäude in der Bilanz führen. Aus unserer Sicht ist – betrachtet über das gesamte Liegenschaftsportfolio – eine Restnutzungsdauer von maximal 50 Jahren sowie die Aktivierung ausschliesslich der wertvermehrenden Erneuerungsarbeiten vertretbar.

Basel, 15. Juni 2026

Finanzkontrolle des Kantons Basel-Stadt



Daniel Dubois
Zugelassener Revisionsexperte



Claudius Asche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

350001 Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt
Bericht der Revisionsstelle - Bericht Nr. 31 vom 15. Juni 2026
Form. 4.1.02c V12

Seite 2/2

Organe, Personen und beauftragte Firmen

Stiftungsrat

- Dr. Carlo Bertossa, Präsident
- Manuela Scarpellino, Vize-Präsidentin
- Sarah Barth
- Iva Marelli
- Cédric Rudin

Geschäftsstelle

- Sarah Righetti, Geschäftsleiterin

Mitarbeitende

Eine Hauswartin ist von der Stiftung angestellt. Sie wird von der mandatierten Bewirtschaftungsfirma geführt.

Revisionsstelle

Die Finanzkontrolle des Kantons Basel-Stadt wurde vom Regierungsrat am 9. November 2021 für die Amtsperiode vom 1. Dezember 2021 bis 30. November 2025 und am 4. November 2025 für die Geschäftsjahre 2025 bis 2029 gewählt.

Beauftragte Firmen

- Rauner Immobilien GmbH, Muttenz; Liegenschaftsbewirtschaftung
- Stiftung Edith Maryon, Basel; Verwaltung Genossenschaftsanteilscheinfonds
- Walder & Lehmann AG, Basel; Buchhaltung

Impressum

Herausgeberin/Redaktion: Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt

Fotografien: Weisswert, Basel

Luftaufnahmen: Raphael Alù (Aluarts), Basel

Lektorat & Korrektorat: Tilo Richter, Basel



**Stiftung für preisgünstigen
Wohnraum Basel-Stadt**
Im Westfeld 2
CH – 4055 Basel
www.wohnraum-basel.ch