

# WOHN RAUM BASEL

## Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024

Stiftung für preisgünstigen  
Wohnraum Basel-Stadt





# Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024

---

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Stiftungsbericht</b>	<b>6</b>
Stiftungsorganisation	6
Finanzen	6
Kommunikation	7
Bewirtschaftung und Vermietung	7
Genossenschaftsanteilsfonds	8
Bestehende Liegenschaften	8
Liegenschaftserwerb	9
Bauprojekte	10
<b>Organe, Personen und beauftragte Firmen</b>	<b>11</b>
Stiftungsrat	11
Geschäftsstelle	11
Mitarbeitende	11
Revisionsstelle	11
Beauftragte Firmen	11
<b>Liegenschaften per 31. Dezember 2024</b>	<b>12</b>
<b>Jahresrechnung 2024</b>	<b>14</b>
Bilanz	14
Erfolgsrechnung	16
Anhang und Erläuterungen	18
<b>Testat der Revisionsstelle</b>	<b>22</b>



## Vorwort

Ich freue mich sehr, Ihnen den dritten Geschäftsbericht der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnraum Basel) für das Jahr 2024 präsentieren zu dürfen.

Wohnraum Basel befand sich im Jahr 2024 in einer entscheidenden Phase der Weiterentwicklung und Konsolidierung. Nach zwei Jahren der Unterbesetzung konnte der Stiftungsrat mit der Wahl von Iva Marelli und Cédric Rudin endlich wieder vollständig besetzt werden. Ihre Expertise und ihr Engagement bereichern die Stiftung und ermöglichen es ihr, die anstehenden Herausforderungen erfolgreich anzugehen.

In den vergangenen zwölf Monaten hat sich der Stiftungsrat auf die Professionalisierung und Konsolidierung der Prozesse konzentriert, um eine nachhaltige und effektive Verwaltung der Stiftung und ihrer Liegenschaften zu gewährleisten. Dies ist nicht nur für die interne Organisation wichtig, sondern auch für die Mieterinnen und Mieter, denen wir qualitativ hochwertigen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen wollen. In diesem Sinne wurde die Entwicklung der Stiftung weiter vorangetrieben. Dazu hat die Geschäftsstelle professionelle Prozesse etabliert, die den strategischen und operativen Betrieb der Stiftung wesentlich verbessern.

Ein wichtiger Meilenstein im Berichtsjahr war neben der Verabschiedung aller relevanten Reglemente – darunter das Personalreglement, das Organisationsreglement, das Vermietungsreglement und das Finanzreglement – auch die Inbetriebnahme des Genossenschaftsanteilsfonds im September 2024. Nach intensiver und langwieriger Vorarbeit freuen wir uns, mit diesem Fonds ein wichtiges Instrument zur Verfügung stellen zu können, das finanzschwachen Haushalten den Zugang zum genossenschaftlichen Wohnen erleichtert.

Auch bei ihrer Kernaufgabe, der Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum, blieb die Stiftung nicht untätig. So konnten im Berichtsjahr drei weitere Liegenschaften erworben werden. Damit verfügt die Stiftung über 137 Wohneinheiten und vier Gewerbeobjekte.

Ich danke den Stiftungsrätinnen Sarah Barth, Iva Marelli und Manuela Scarpellino sowie dem Stiftungsrat Cédric Rudin für ihr grosses Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit. Ganz besonders danke ich auch unserer Geschäftsleiterin Sarah Righetti, die mit ihrer umsichtigen Art die Arbeit des Stiftungsrates enorm bereichert und erleichtert, sowie Katrin Eggenschwiler für die Verwaltung der Liegenschaften, Christoph Meier für die Buchhaltung der Stiftung und der Stiftung Edith Maryon für die Verwaltung des Genossenschaftsanteilsfonds.

Mit Blick auf die kommenden Herausforderungen bin ich zuversichtlich, dass Wohnraum Basel eine zentrale Rolle bei der Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einnehmen wird.

**Dr. Carlo Bertossa**

Präsident des Stiftungsrates

# Stiftungsbericht

## Stiftungsorganisation

Das dritte Geschäftsjahr der Stiftung stand ganz im Zeichen des kontinuierlichen Aufbaus und der Weiterentwicklung der Stiftung. Nach zwei Jahren der Unterbesetzung konnte im Januar 2024 mit der Neuwahl von Iva Marelli und Cédric Rudin durch den Regierungsrat endlich wieder in kompletter Besetzung im Stiftungsrat gearbeitet werden. Die Aufgaben-Ressorts innerhalb des Stiftungsrates wurden mit der Neubesetzung neu verteilt.

Im Laufe des Jahres 2024 wurden insgesamt 15 ordentliche Stiftungsratssitzungen abgehalten, die im Durchschnitt alle drei Wochen stattfanden. Darüber hinaus fanden 24 Kommissionssitzungen und Sitzungen mit weiteren Akteurinnen und Akteuren, einschliesslich dem Präsidialdepartement Basel-Stadt sowie Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern sowie Dritten, statt.

Ein entscheidender Schritt in der Professionalisierung und im weiteren Aufbau der Stiftung war die Verabschiedung der normativen Vorgaben und Reglemente. Alle fehlenden Reglemente, die im Wohnstiftungsgesetz genannt werden, darunter das Organisationsreglement, das Finanzreglement, das Personalreglement, das Mietreglement sowie die Richtlinien zur Mietzinsgestaltung, wurden erarbeitet und vom Stiftungsrat beschlossen. Diese neuen Reglemente schaffen eine klare und verbindliche Grundlage für den strategischen und operativen Betrieb der Stiftung und gewährleisten eine einheitliche Vorgehensweise in allen Bereichen.

Zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung befinden sich die oben genannten Reglemente zur Genehmigung beim Regierungsrat.

## Finanzen

Die Jahresrechnung 2024 weist – wie bereits 2023 – ein positives Ergebnis von 546'774.50 Franken aus. Damit wird das für 2024 budgetierte Ziel von 23'000.00 Franken um 523'774.50 Franken übertroffen. Der Gewinn resultiert einerseits aus einer Buchung im Zusammenhang mit der bevorstehenden Liquidation der Florian AG, einer Firma die mit einer Liegenschaft übernommen wurde. Andererseits konnten im Berichtsjahr mehr Liegenschaften als budgetiert erworben werden, was zu höheren Mietzinseinnahmen führte.

Mit dem neuen Finanzreglement wurden in diesem Jahr auch die normativen Grundlagen für die Finanzverwaltung der Stiftung geschaffen. Das Reglement basiert auf dem Wohnstiftungsgesetz und regelt die Rechnungsführung sowie die Anlagestrategie der Stiftung. Es soll die finanziellen Ziele durch klare Strukturen und Vorgaben zur Liquiditätssicherung unterstützen. Das Rechnungswesen gliedert sich in Liegenschaftsbuchhaltung, Fondsbuchhaltung und Geschäftsstelle, die jeweils spezifische finanzielle Informationen bereitstellen müssen. Eine einheitliche Kontenstruktur sorgt für klare Standards und Transparenz im Finanzwesen.

Die im Jahr 2023 gestartete Finanzierungsstrategie wurde 2024 erfolgreich umgesetzt. Bislang unbelehnte Liegenschaften der Stiftung wurden teilweise mit Hypotheken belegt, wodurch zusätzliche finanzielle Mittel freigesetzt wurden. Die Vorgaben zur Belehnung sind ebenfalls im Finanzreglement festgelegt, das bei der Finanzierung von Immobilien eine Belehnung von max. 70% vorsieht. Diese Neuausrichtung ermöglichte es der Stiftung, ihr Portfolio auszubauen und das Liegenschaftsvermögen um drei neue Immobilien zu erweitern. So wurde ein wesentlicher Grundstein für das nachhaltige Wachstum und die langfristige Erfüllung der Stiftungsziele im Bereich des preisgünstigen Wohnraums gelegt.

An der ausserordentlichen Generalversammlung der von der Stiftung übernommenen Florian AG in Liq. vom 5. Juli 2024 wurde der Jahresbericht des Verwaltungsrates, resp. der Liquidatorinnen und Liquidatoren, und die Liquidationsschlussbilanz per 31. März 2024 genehmigt. Zudem wurde der Löschantrag am 23. Juli 2024 beim Handelsregisteramt Basel-Stadt eingereicht. Die Löschung befindet sich derzeit in Bearbeitung.

### **Kommunikation**

Mitte Juni wurde der bisherige «One Pager» durch eine umfassende neue Website ersetzt. Neben Informationen zur Stiftung und ihren Organen bietet die Website nun auch einen Überblick über die Liegenschaften der Stiftung, die Vermietung und den Genossenschaftsanteilfonds. Personen, die ein Darlehen beantragen möchten, können das Gesuchsformular direkt von der Website herunterladen. Damit wird der Prozess für Antragstellerinnen und Antragsteller deutlich vereinfacht und die Transparenz über die Angebote der Stiftung erhöht.

### **Bewirtschaftung und Vermietung**

Im Bereich der Vermietung kann die Stiftung auf ein stabiles Jahr zurückblicken. Im Berichtsjahr waren 16 Wiedervermietungen von Wohnungen zu verzeichnen. Die Verwaltung und Betreuung der Stiftungsliegenschaften erfolgte wie in den Vorjahren durch die externe Liegenschaftsverwaltung Rauner Immobilien GmbH. Freie Wohnungen wurden dabei öffentlich ausgeschrieben und auf der Website der Verwaltung aufgeführt.

Ab dem dritten Quartal unterlagen alle Neuvermietungen dem vom Stiftungsrat beschlossenen Mietreglement. Dieses regelt spezifische Vergabekriterien wie die Belegung, die wirtschaftlichen Voraussetzungen und die Dringlichkeit bei der Zuteilung von Wohnraum. Damit schreibt das Reglement die bisherige Praxis nieder, dass Personen mit geringem bis mittlerem Einkommen bei der Vergabe von Wohnungen bevorzugt berücksichtigt werden.

## **Genossenschaftsanteilfonds**

Nachdem das Fondsreglement im Oktober 2023 vom Stiftungsrat beschlossen wurde, konnte Mitte August 2024 auch der Darlehensvertrag mit dem Kanton unterzeichnet werden. Der Genossenschaftsanteilfonds konnte dadurch endlich aktiv werden. Bereits im September wurde das erste Darlehen bewilligt.

Der im Wohnstiftungsgesetz vorgesehene Fonds unterstützt Personen, die nicht über ausreichende finanzielle Mittel für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen verfügen, durch die Gewährung eines Darlehens. Der Fonds steht allen im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Personen offen, die Anspruch auf Krankenkassenvergünstigungen haben. Die Darlehen sind, mit Ausnahme von Sozialhilfebezügerinnen und -bezügern, zu verzinsen und müssen spätestens bei Auszug aus der Wohnung zurückgezahlt werden.

Die Verwaltung des Genossenschaftsanteilfonds obliegt der Stiftung Edith Maryon, die aufgrund ihrer Tätigkeit im Bereich Mietzinsbürgschaften und -kautionen bereits über wertvolle Kontakte und viel Expertise verfügt.

Bis Ende des Jahres wurden insgesamt acht Gesuche geprüft und fünf Darlehen in Höhe von insgesamt CHF 26'600 vergeben. Das Interesse seitens der Genossenschaften und sozialen Organisationen ist gross und wird mit zunehmender Bekanntheit des Fonds weiter zunehmen.

## **Bestehende Liegenschaften**

Im August setzte der Stiftungsrat eine ständige Portfoliomanagement-Kommission ein, die sich um das Immobilienportfolio der Stiftung kümmert. Diese Kommission ist für die folgenden Ziele verantwortlich:

- Monitoring des Immobilienportfolios und Entwickeln von Handlungsempfehlungen
- Antizipation und Aufzeigen von Liegenschaftspotenzialen und -risiken
- Langfristige Investitionsplanung unter Berücksichtigung der Erneuerungs- und Nachhaltigkeitsstrategie

Zur Umsetzung dieser Ziele wurden verschiedene Steuerungsinstrumente erarbeitet, die 2025 präzisiert und ausgebaut werden sollen.

In den bestehenden Wohnungen wurden kleinere Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. Im Zuge von Mieterwechseln wurden, wo nötig, Malerarbeiten durchgeführt und Geräte ausgetauscht.

## **Liegenschaftserwerb**

Die Liegenschaftsstrategie der Stiftung war im vergangenen Jahr weiterhin auf ein nachhaltiges Wachstum ausgerichtet. Ziel war es, das Portfolio gezielt zu erweitern und damit die Grundlage für mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Der Schwerpunkt lag weiterhin auf Bestandsliegenschaften mit niedrigen Bestandsmieten.

Im Berichtsjahr hat der Stiftungsrat zur Umsetzung dieses Ziels kontinuierlich Liegenschaften geprüft. Insgesamt wurden 49 Liegenschaften einer ersten groben Prüfung unterzogen, wobei acht dieser Objekte vor Ort besichtigt wurden. Für neun Liegenschaften wurde ein Richtangebot abgegeben und nach einer detaillierten Prüfung schliesslich für sechs Liegenschaften verbindliche Angebote unterbreitet. Erfreulicherweise gelang es der Stiftung, drei Liegenschaften zu erwerben.

Bereits zu Jahresbeginn fanden Gespräche zwischen dem Stiftungsrat und Vertretern des Vorstandes der GGG (Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige) statt. Die GGG plante, drei ihrer Immobilien an eine andere gemeinnützige Institution zu veräussern und bot diese der Stiftung zum Kauf an. Da die Stiftung jedoch nur an zwei der drei Liegenschaften interessiert war, trat sie in Gespräche mit weiteren Genossenschaften, die Interesse an einer Übernahme des dritten Objekts haben könnten. Mit der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat konnte schliesslich eine geeignete Partnerin gefunden werden, die die dritte Liegenschaft erwarb, sodass die Stiftung die verbleibenden zwei Immobilien im Juli 2024 mitsamt den bestehenden Mieterinnen und Mietern von der GGG übernehmen konnte.

### *Lehenmattstrasse 114 und 116*

Die Liegenschaft an der *Lehenmattstrasse 114 und 116* umfasst zwei im Jahr 1960 erbaute Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen auf fünf Etagen. Die Grundrisse der 3- und 4-Zimmerwohnungen sind flächeneffizient und funktional organisiert. Der Ausbau der Wohnungen ist einfach, aber zweckmässig. Im Jahr 2025 ist der Anschluss an den Fernwärmeverbund Lehenmatt Birs geplant, was zu einer umweltfreundlicheren Wärmeversorgung beitragen soll.

### *Hammerstrasse 47 und 49*

Im Juni konnte die Stiftung von einem privaten Verkäufer eine weitere Liegenschaft im Kleinbasel erwerben. Die Eckliegenschaft *Hammerstrasse 47 und 49* in der Nähe des Wettsteinplatzes in Kleinbasel besteht aus zwei fünfgeschossigen Gebäuden, die im Jahr 1913 erbaut wurden. Sie umfasst 13 4-Zimmer-Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die Wohnungen verfügen über einen einfachen Ausbau mit originalem Fischgrätparkett und hohen Decken und bewahren so den Altbaucharme der Liegenschaft. Beide Gebäude sind über einen Innenhof miteinander verbunden.

### *In den Klostermatten 32*

Das fünfgeschossige Gebäude *In den Klostermatten 32* wurde 1953 im Lehenmattquartier errichtet und ist Teil eines Ensembles von drei gleichzeitig erstellten Mehrfamilienhäusern. Die Liegenschaft umfasst vier 2,5-Zimmer- und fünf 3,5-Zimmer-Wohnungen und zeichnet sich durch eine solide Bausubstanz sowie funktionale Grundrisse aus. Die Liegenschaft wurde 2003 teilsaniert, wobei Massnahmen wie Aussendämmung, Fenstererneuerung, Estrichdämmung sowie die Installation neuer Sonnenstoren, Rollläden und einer Gegensprechanlage erfolgten. 2013 wurde eine Gasheizung mit Solarunterstützung installiert. Jedoch sind die Leitungen der Bäder und Küchen inzwischen stark in die Jahre gekommen und erfordern eine Erneuerung.

Dank dem Zukauf der drei Liegenschaften wuchs das Stiftungsportfolio im vergangenen Jahr von 97 auf 137 Wohnungen.

### **Bauprojekte**

Schon bei der Übernahme der Liegenschaft *In den Klostermatten 32* war aufgrund mehrerer Wasserschäden in den vergangenen Jahren klar, dass im Gebäude zeitnah eine Renovation durchgeführt werden muss. Der Stiftungsrat entschied deshalb, mit der Sanierung das erste Bauprojekt der Stiftung zu lancieren. Im August 2024 wurde dazu eine Baukommission errichtet. Diese besteht aus drei Personen – einer Vertretung des Stiftungsrats, der Geschäftsleiterin und einer externen Fachperson – und wird vom Stiftungsrat projektbezogen eingesetzt und nach Abschluss des Projekts wieder aufgelöst.

Die Kommission erarbeitete in der Folge ein Konzept und beantragte beim Stiftungsrat einen Planungskredit für die ersten Planungsphasen (SIA-Phasen 21–31). Anschliessend wurden die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet und drei Teams zur Teilnahme eines Planerwahlverfahrens eingeladen. Aktuell wird der Zustand der Liegenschaft vertieft geprüft und der Umfang der Sanierung festgelegt. Geplant ist eine Sanierung in bewohntem Zustand.

# Organe, Personen und beauftragte Firmen

## Stiftungsrat

- Dr. Carlo Bertossa, Präsident
- Manuela Scarpellino, Vizepräsidentin
- Sarah Barth
- Iva Marelli (ab 01.01.2024)
- Cédric Rudin (ab 01.01.2024)

## Geschäftsstelle

- Sarah Righetti, Geschäftsleiterin

## Mitarbeitende

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

## Revisionsstelle

Die kantonale Finanzkontrolle Basel-Stadt wurde vom Regierungsrat am 09. November 2021 für die Amtsperiode vom 1. Dezember 2021 bis 30. November 2025 gewählt.

## Beauftragte Firmen (Auszug)

- Rauner Immobilien GmbH, Muttenz; Liegenschaftsbewirtschaftung
- Stiftung Edith Maryon, Basel; Verwaltung Genossenschaftsanteilfonds
- Walder & Lehmann AG, Basel; Buchhaltung (Stiftung und Florian AG in Liq.)

## Liegenschaften per 31. Dezember 2024

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	Parkierung
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
Lehenmattstrasse 114, 116			8	10			18			
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>69</b>	<b>36</b>	<b>4</b>	<b>(3)</b>	<b>137</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>26</b>

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

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



## Jahresrechnung 2024

Bilanz per 31. Dezember	2024	2023
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>2'504'783.75</b>	<b>1'428'959.74</b>
Banken	2'504'783.75	1'428'959.74
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>36'708.20</b>	<b>5'572.90</b>
gegenüber Mietern	28'208.20	5'572.90
gegenüber sonstigen Dritten	8'500.00	0.00
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>732'492.42</b>	<b>146'864.44</b>
gegenüber Mietern aus Heiz- und Nebenkosten	208'808.94	134'410.63
gegenüber Beteiligungen	492'974.27	0.00
gegenüber staatlichen Stellen	30'577.36	12'421.11
gegenüber Sozialversicherungen	131.85	32.70
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>46'301.45</b>	<b>10'911.90</b>
gegenüber Dritten	46'301.45	10'911.90
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'320'285.82</b>	<b>1'592'308.98</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3'888'311.00</b>	<b>7'400.00</b>
Wertschriften ohne Börsenkurs	5'000.00	5'000.00
Wertschriften mit Börsenkurs	3'864'011.00	0.00
Langfristige Forderungen Genossenschaftsanteilsfonds	16'900.00	0.00
Sonstige langfristige Forderungen gegenüber Dritten	2'400.00	2'400.00
<b>Beteiligungen</b>	<b>50'000.00</b>	<b>18'719'941.00</b>
Florian AG in Liquidation, Basel	50'000.00	18'719'941.00
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>4'800.00</b>	<b>7'200.00</b>
Möbiliar und Einrichtungen	2'400.00	3'200.00
Büromaschinen, Informatik, Kommunikationstechnologie	2'400.00	4'000.00
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>49'259'714.85</b>	<b>39'864'688.05</b>
Vermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaften	49'259'714.85	39'864'688.05
<b>Anlagevermögen</b>	<b>53'202'825.85</b>	<b>58'599'229.05</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>56'523'111.67</b>	<b>60'191'538.03</b>

<b>Bilanz per 31. Dezember</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>230'194.83</b>	<b>107'791.94</b>
gegenüber sonstigen Dritten	102'421.03	52'916.04
gegenüber Mietern	127'773.80	54'875.90
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0.00</b>	<b>18'670'000.00</b>
gegenüber Beteiligungen	0.00	18'670'000.00
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>229'195.55</b>	<b>178'468.75</b>
gegenüber Organen	7'520.00	19'924.70
gegenüber Beteiligungen	0.00	15'558.00
gegenüber Sozialversicherungen	10'096.55	1'638.65
gegenüber Mietern aus Akonto Heiz- und Betriebskosten	211'379.00	141'347.40
gegenüber Mietern aus Depots	200.00	0.00
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>143'924.65</b>	<b>88'100.20</b>
gegenüber Dritten	124'652.15	49'482.20
gegenüber Kanton Basel-Stadt	344.15	0.00
gegenüber Organen	18'928.35	7'501.00
gegenüber Beteiligungen	0.00	31'117.00
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>603'315.03</b>	<b>19'044'360.89</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>21'832'000.00</b>	<b>7'830'000.00</b>
gegenüber Banken	21'532'000.00	7'830'000.00
gegenüber Kanton BS Genossenschaftsanteilsfonds	300'000.00	0.00
<b>Langfristige Rückstellungen</b>	<b>401'421.35</b>	<b>177'576.36</b>
Erneuerungsfonds Liegenschaften	401'421.35	177'576.35
<b>langfristiges Fremdkapital</b>	<b>22'233'421.35</b>	<b>8'007'576.35</b>
Dotationskapital	35'000'000.00	35'000'000.00
Verlustvortrag	-1'860'399.21	-2'136'846.56
Jahresgewinn	546'744.50	276'447.35
<b>Stiftungskapital</b>	<b>33'686'375.29</b>	<b>33'139'600.79</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>56'523'111.67</b>	<b>60'191'538.03</b>

<b>Erfolgsrechnung per 31. Dezember</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	CHF	CHF
<b>Betriebsertrag</b>	<b>1'639'653.40</b>	<b>1'295'664.65</b>
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>1'530'390.05</b>	<b>929'886.70</b>
Mietzinseinnahmen Wohnungen	1'435'232.65	871'801.10
Mietzinseinnahmen übrige	99'840.00	70'592.00
Nebenkostenpauschalen	24'616.80	15'690.00
Leerstände	- 25'970.00	- 12'965.00
Forderungsverluste	- 3'329.40	- 15'231.40
<b>Betriebsbeiträge</b>	<b>8'500.00</b>	<b>5'777.95</b>
Betriebsbeiträge Kanton BS (Genossenschaftsanteilsfonds)	8'500.00	5'777.95
<b>Übrige Erlöse</b>	<b>5'763.35</b>	<b>5'777.95</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	5'763.35	5'777.95
<b>Eigenleistungen</b>	<b>95'000.000</b>	<b>360'000.00</b>
Eigenleistungen Akquisition Liegenschaften	95'000.00	360'000.00
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>- 668'018.30</b>	<b>- 358'322.77</b>
Laufender Unterhalt und Reparaturen	- 278'826.37	- 115'063.88
Zuweisungen Erneuerungsfonds	- 223'845.00	- 168'343.00
Sonstige direkte Liegenschaftsaufwendungen	- 165'346.93	- 74'915.89
<b>Bruttoergebnis nach Liegenschaftsaufwand</b>	<b>971'635.10</b>	<b>937'341.88</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>- 186'881.57</b>	<b>- 234'239.73</b>
Lohnaufwand	- 158'776.00	- 187'068.95
Sozialversicherungen	- 21'411.52	- 16'844.98
Sonstiger Personalaufwand	- 6'694.05	- 30'325.80
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>	<b>784'753.53</b>	<b>703'102.15</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>- 212'548.91</b>	<b>- 116'187.28</b>
Raumaufwand	- 6'196.75	- 4'042.35
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	- 170.70	- 838.14
Sachversicherungen	- 734.10	- 165.90
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 140'345.57	- 67'519.69
Werbeaufwand	- 13'912.09	- 27'735.85
Übriger betrieblicher Aufwand	- 51'189.70	- 15'885.35
<b>Betriebserfolg vor Abschreibungen und Finanzerfolg</b>	<b>572'204.62</b>	<b>586'914.87</b>

<b>Erfolgsrechnung per 31. Dezember</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	CHF	CHF
<b>Betriebserfolg vor Abschreibungen und Finanzerfolg</b>	<b>572'204.62</b>	<b>586'914.87</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen</b>	<b>- 18'896'186.00</b>	<b>- 92'510.24</b>
Wertberichtigung Beteiligung Florian AG in Liquidation	- 18'669'941.00	0.00
Abschreibungen Mobilien	- 2'400.00	- 3'792.24
Abschreibungen Immobilien	- 223'845.00	- 88'718.00
<b>Betriebserfolg vor Finanzerfolg</b>	<b>- 18'323'981.38</b>	<b>494'404.63</b>
Finanzaufwand	- 365'197.43	- 260'713.56
Liquidationsschlussdividende Florian AG in Liquidation	19'174'682.87	0.00
Sonstiger Finanzertrag	56'527.79	35'488.88
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>542'031.85</b>	<b>269'179.95</b>
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	4'742.65	7'267.40
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>546'774.50</b>	<b>276'447.35</b>

## 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 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 7. Februar 2023
Fondsreglement	Genehmigung durch den Regierungsrat am 25. Juni 2024
Personalreglement	Genehmigung durch den Stiftungsrat am 4. Juni 2024
Organisationsreglement	Genehmigung durch den Stiftungsrat am 4. Juni 2024*
Finanzreglement	Genehmigung durch den Stiftungsrat am 24. Juni 2024*
Mietreglement	Genehmigung durch den Stiftungsrat am 14. August 2024*
Mietzinsgestaltung	Genehmigung durch den Stiftungsrat am 25. September 2024*

\* Genehmigung durch den Regierungsrat pendent

### 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 2024 besteht der Stiftungsrat aus den folgenden fünf Personen:

	<b>Funktion</b>	<b>Amtsdauer</b>	
Dr. Carlo Bertossa, Basel	Präsident	2023 – 2025	KU
Manuela Scarpellino, Basel	Vize-Präsidentin	2021 – 2025	KU
Sarah Barth, Basel	Mitglied	2021 – 2025	KU
Iva Marelli, Baden	Mitglied (Eintritt per 01.01.2024)	2024 – 2025	KU
Cédric Rudin, Basel	Mitglied (Eintritt per 01.01.2024)	2024 – 2025	KU

### Geschäftsleiterin

Sarah Righetti, Basel	KU
-----------------------	----

KU = Kollektivunterschrift

<b>Entschädigungen des Stiftungsrats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Gesamtvergütungen an natürliche Personen:		
Honorare, Sitzungsgelder und pauschale Spesen	91'700.00	166'700.00
davon Honorare für VR-Mandate Florian AG in Liq., Basel	0.00	2'100.00
Gesamtvergütungen an juristische Personen:		
Honorare, Sitzungsgelder und pauschale Spesen inkl. MWST	73'724.10	0.00
davon Honorare für VR-Mandate Florian AG in Liq., Basel	378.35	0.00
<b>Gesamtvergütungen an Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte</b>	<b>165'802.45</b>	<b>168'800.00</b>

---

### **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, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben.

---

### **Kurzfristige Forderungen**

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

---

### **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.

---

### **Beteiligung Florian AG in Liquidation**

Diese ist zu Gestehungskosten bilanziert. Bei Anzeichen einer Überbewertung wird ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf ermittelt und und falls nötig verbucht.

---

### **Mobile Sachanlagen**

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

---

### **Immobilien Sachanlagen**

Die Bilanzierung der vermieteten Liegenschaften erfolgt in Form einer Einzelbewertung zu Anschaffungskosten, zuzüglich der aktivierten Eigenleistungen für die Akquisition der Liegenschaften, abzüglich Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen indirekt und linear mit 0,5% auf den Gestehungskosten (pro rata). Im Vorjahr: 0,5% Abschreibungen auf dem Gebäudeversicherungswert (pro rata). Die Buchwerte der Liegenschaften werden periodisch überprüft. Bei Anzeichen von Überbewertungen werden, falls nötig, zusätzliche Wertberichtigungen vorgenommen.

---

### **Erneuerungsfonds**

Die Zuweisungen in den Erneuerungsfonds erfolgen je separat pro Liegenschaft in der Höhe von 0,5% auf den Gestehungskosten (pro rata). Im Vorjahr: Die Zuweisungen erfolgten in der Höhe von vom Stiftungsrat pro Liegenschaft individuell festgelegten Prozentsätzen auf den Gebäudeversicherungswerten der einzelnen Liegenschaften (pro rata).

---

## Anhang und Erläuterungen

### Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

<b>Vermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaften</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	CHF	CHF
<b>Buchwert per 1.1.</b>	<b>39'864'688.05</b>	<b>3'577'887.80</b>
Gestehungskosten per 1.1.	39'959'379.05	3'583'860.80
Zugänge Geschäftsjahr	9'618'871.80	36'375'518.25
<b>Gestehungskosten per 31.12.</b>	<b>49'578'250.85</b>	<b>39'959'379.05</b>
Kumulierte Abschreibungen per 1.1.	- 94'691.00	- 5'973.00
Abschreibungen Geschäftsjahr	- 223'845.00	- 88'718.00
<b>Kumulierte Abschreibungen per 31.12.</b>	<b>- 318'536.00</b>	<b>- 94'691.00</b>
<b>Buchwert per 31.12.</b>	<b>49'259'714.85</b>	<b>39'864'688.05</b>

<b>Anteiliges Jahresergebnis aus Genossenschaftsanteilsfonds</b> (Auszug aus der Erfolgsrechnung)	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	CHF	CHF
Betriebsbeiträge Kanton Basel-Stadt	8'500.00	0.00
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>8'500.00</b>	<b>0.00</b>
Verwaltungsaufwand extern	- 7'000.00	- 4'500.00
Verwaltungsaufwand intern (Umlage inkl. Personalaufwand)	- 19'800.30	0.00
Finanzaufwand Darlehen Kanton Basel-Stadt	- 344.15	0.00
Sonstiger Finanzaufwand	- 20.85	0.00
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>- 27'165.30</b>	<b>- 4'500.00</b>
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>4'500.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Jahresverlust aus Genossenschaftsanteilsfonds</b>	<b>- 14'165.30</b>	<b>- 4'500.00</b>

### Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

<b>Vollzeitstellen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

<b>Beteiligung Florian AG in Liquidation, Basel</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2024</b>
	CHF	CHF
Nominelles Aktienkapital	50'000.00	50'000.00
Kapital- und Stimmenanteile	100%	100%

Die Beteiligung wurde im Juli 2022 erworben. Es handelt sich um eine Immobiliengesellschaft. Die Generalversammlung der Florian AG in Liquidation hat am 13.09.2022 die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Die Stiftung hat die einzige sich zuvor noch im Eigentum der Florian AG in Liquidation

befindliche Liegenschaft im Jahr 2023 käuflich erworben. Die ausserordentliche Generalversammlung vom 05.07.2024 hat die Ausschüttung der Liquidationsschlussdividende im Betrage von 19'174'682.87 CHF per 05.07.2024 beschlossen. Die Liquidatoren haben die Gesellschaft am 23.07.2024 dem Handelsregisteramt Basel-Stadt zur Löschung angemeldet. Die Löschung durch das Handelsregisteramt Basel-Stadt wurde zum Zeitpunkt der Bilanzerrichtung noch nicht vollzogen.

#### Verwaltungsrat

Felix Suter, Zürich	Präsident / Liquidator	KU
Manuela Scarpellino, Basel	Vize-Präsidentin / Liquidatorin	KU
Sarah Barth, Basel	Mitglied / Liquidatorin	KU

KU = Kollektivunterschrift

Entwicklung des Buchwerts der Beteiligung	2024 CHF	2023 CHF
Gestehungskosten per 1.1.	20'509'941.00	20'509'941.00
Vortrag Wertberichtigung per 1.1.	- 1'790'000.00	- 1'790'000.00
<b>Buchwert nach ausserordentlicher Wertberichtigung per 1.1.</b>	<b>18'719'941.00</b>	<b>18'719'941.00</b>
Wertberichtigung infolge Ausschüttung Liquidationsschlussdividende	18'669'941.00	0.00
<b>Buchwert per 31.12. (2024: nominelles Aktienkapital)</b>	<b>50'000.00</b>	<b>18'719'941.00</b>

Restguthaben aus der Liquidation	31.12.2024 CHF
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen (aus der Liquidationsschlussdividende)	426'639.47
Auszahlung des nominellen Aktienkapitals	50'000.00
<b>Total Restguthaben aus der Liquidation</b>	<b>476'639.47</b>

Das Restguthaben ist in den übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber der Beteiligung Florian AG in Liquidation enthalten und hauptsächlich auf die per Bilanzstichtag noch nicht saldierten Bankkonten der Florian AG in Liquidation zurückzuführen.

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>Verpfändete Aktiven</b>		
Immobilien zu Buchwerten	49'259'714.85	26'706'211.00

Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen	2024 CHF	2023 CHF
Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen für Beraterleistungen	4'500.00	0.00
Diverse Posten	242.65	0.00
Erwerbsausfallentschädigung für das Jahr 2022	0.00	7'267.40
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand</b>	<b>4'742.65</b>	<b>7'267.40</b>

#### 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 2024 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. 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 dem Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz) entspricht.

Basel, 19. Juni 2025

Finanzkontrolle des Kantons Basel-Stadt



Daniel Dubois  
Revisionsexperte



Claudius Asche  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

### Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

350001 Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt  
Bericht der Revisionsstelle - Bericht Nr. 39 vom 19. Juni 2025  
Form. 4.1.02c V10

Seite 2/2

**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](http://www.wohnraum-basel.ch)