

WOHN RAUM BASEL

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2023

Stiftung für preisgünstigen
Wohnraum Basel-Stadt



Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2023

Vorwort	3
Stiftungsbericht	4
Stiftungsorganisation	4
Geschäftsstelle	4
Kommunikation	5
Reglemente und Richtlinien	5
Finanzen	5
Liegenschaftserwerb	6
Bewirtschaftung	8
Genossenschaftsanteilfonds	8
Organe, Personen und beauftragte Firmen	9
Stiftungsrat	9
Geschäftsstelle	9
Mitarbeitende	9
Revisionsstelle	9
Beauftragte Firmen	9
Liegenschaften per 31. Dezember 2023	10
Jahresrechnung 2023	12
Bilanz	12
Erfolgsrechnung	14
Anhang und Erläuterungen	16
Testat der Revisionsstelle	19

Vorwort

Das zweite Geschäftsjahr der Stiftung war ebenso spannend und intensiv wie das erste. Es stellte uns als Stiftung vor vielfältige Herausforderungen und bot gleichzeitig Chancen für Veränderungen. Mit dem Rücktritt der ersten Stiftungsratspräsidentin per Ende 2022 wurde das Präsidium interimistisch von der Vizepräsidentin Manuela Scarpellino übernommen. Mit der Wahl durch den Regierungsrat hat Carlo Bertossa per 1. Juli 2023 das Präsidium des Stiftungsrates übernommen. Etwa gleichzeitig konnte auch eine Geschäftsleiterin für die Stiftung gefunden werden. Die Evaluation der Geschäftsleiterin war ein intensiver, aber spannender Prozess. Wir freuen uns, dass wir Sarah Righetti verpflichten konnten, die mit ihrem Know-how und ihrem immensen Engagement eine grosse Entlastung für die bisher auch operativ tätigen Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte darstellt. Ebenfalls konnte die Stiftung ihre Geschäftsstelle auf dem ehemaligen Areal des Felix Platter-Spitals, Im Westfeld 2, in Basel beziehen, wo wir nun über eigene Büroräumlichkeiten und ein Sitzungszimmer verfügen, in denen ab Mitte 2023 auch die Stiftungsratssitzungen stattfanden.

Im Berichtsjahr traf sich der Stiftungsrat zu 18 Sitzungen und mehr als 30 weiteren Sitzungen mit dem Präsidialdepartement oder Dritten im Rahmen von Stiftungsratsausschüssen oder Kommissionen. Der Stiftungsrat hat im Berichtsjahr über 20 Liegenschaften geprüft und einen Teil davon besichtigt. Zwei weitere Liegenschaften konnten erworben werden, je eine an der Fasanenstrasse und an der Haltingerstrasse. Damit verfügt die Stiftung bereits über 97 Wohnungen.

Wir danken unseren Stiftungsratskollegen Sarah Barth sowie Jürg Steiner und Felix Suter für ihre erfolgreiche Arbeit und ihr grosses Engagement im Stiftungsrat. Letztere haben zum grossen Bedauern des Stiftungsrates beschlossen, nach zwei intensiven Jahren kürzer zu treten und haben ihren Rücktritt auf das Ende des Berichtsjahres erklärt. Der Stiftungsrat verliert damit zwei fachliche «Schwergewichte», die mit ihrem Wissen und ihrer Erfahrung die Arbeit der Stiftung nicht nur bereichert, sondern massgeblich mitgeprägt haben. Wir wünschen beiden von Herzen alles Gute und bedauern, dass unser gemeinsamer Weg in der Stiftung nicht etwas länger gedauert hat. Wir sind froh, sie mit Iva Marelli und Cédric Rudin adäquat ersetzen zu können.

Ein besonderer Dank gilt auch unserer Geschäftsleiterin Sarah Righetti, die bereits jetzt eine unverzichtbare Hilfe und umsichtige Leiterin aller administrativen Aufgaben ist, sowie Katrin Eggenchwiler, die für die Verwaltung der Liegenschaften verantwortlich ist, und Christoph Meier, der sich um die Buchhaltung der Stiftung kümmert.

Manuela Scarpellino

Vizepräsidentin, Präsidentin a.i. des Stiftungsrates vom 1. Dezember 2022 bis 30. Juni 2023

Dr. Carlo Bertossa

Präsident des Stiftungsrates ab 1. Juli 2023

Stiftungsbericht

Stiftungsorganisation

Das Geschäftsjahr 2023 war für die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel ein Jahr der Veränderungen und Herausforderungen, aber auch des Wachstums. Der Beginn des Jahres war geprägt vom Rücktritt der bisherigen Stiftungsratspräsidentin Dr. Agnes Dormann per Ende November 2022 und der damit verbundenen Vakanz im Stiftungspräsidium. Manuela Scarpellino übernahm das Amt ad interim und leitete die Stiftungsaktivitäten mit grossem Engagement. Dennoch führten die personellen Engpässe im Stiftungsrat und die noch nicht etablierte Geschäftsstelle vor allem in der ersten Jahreshälfte zu einer spürbaren Mehrbelastung aller Stiftungsratsmitglieder.

Im Juli konnte mit der Ernennung von Dr. Carlo Bertossa ein qualifizierter Nachfolger für das Amt des Stiftungsratspräsidenten gewonnen werden, so dass das Gremium nach einer halbjährigen Unterbesetzung wieder vollständig war.

Diese positive Entwicklung wurde jedoch gegen Ende des Jahres von weiteren personellen Veränderungen im Stiftungsrat begleitet. Jürg Steiner und Felix Suter verliessen den Stiftungsrat per Ende November, was wiederum eine Herausforderung darstellte, da der Stiftungsrat erneut in Unterbesetzung agieren musste. Dank frühzeitigem Handeln und der Ausschreibung der Vakanz konnte die Stiftung dem Regierungsrat bereits per Ende November zwei qualifizierte Nachfolger für die vakanten Positionen vorschlagen. Iva Marelli und Cédric Rudin werden ihre Aufgaben im Stiftungsrat im Januar 2024 übernehmen, womit das Gremium wieder vollzählig und für die kommenden Herausforderungen gut gerüstet ist.

Im Laufe des Jahres 2023 wurden insgesamt 18 ordentliche Stiftungsratssitzungen abgehalten, die im Durchschnitt alle drei Wochen stattfanden. Darüber hinaus fanden 35 weitere Sitzungen mit verschiedenen Akteuren, einschliesslich dem Präsidialdepartement Basel-Stadt, Liegenschaftseigentümern und Dritten im Rahmen von Ausschüssen des Stiftungsrates oder Kommissionen statt.

Geschäftsstelle

Der Erwerb der Liegenschaft an der Kleinhüningeranlage 40–50 mit 54 Wohnungen war nicht nur ein wichtiger Schritt im Wachstum der Stiftung, sondern auch der Auslöser für den Aufbau einer eigenen Geschäftsstelle. Als Basis für den Auswahlprozess der Geschäftsleitung wurden in moderierten Workshops die Grundlagen wie ein Pflichtenheft und ein Funktionendiagramm erarbeitet. Der gesamte Rekrutierungsprozess wurde von einer externen Beratungsfirma begleitet und erfolgte in einem zweistufigen Verfahren.

Im April fanden erste Gespräche mit potenziellen Kandidatinnen und Kandidaten statt, und Ende Mai wurde Sarah Righetti zur Geschäftsleiterin ernannt. Im September nahm sie ihre Tätigkeit mit

einem 60-Prozent-Pensum auf und bezog die neuen Geschäftsräume in der Villa K im Westfeld 2.

Der Aufbau der neuen Geschäftsstelle umfasste neben der Bereitstellung einer funktionierenden Infrastruktur auch die Schaffung effizienter Arbeitsabläufe und Strukturen, um den Stiftungsrat operativ zu entlasten und eine reibungslose Zusammenarbeit zu gewährleisten. Bis zur Eröffnung der Geschäftsstelle im September 2023 wurden die Verwaltungsaufgaben des Stiftungssekretariats sowie die Buchhaltung an externe Dienstleister ausgelagert. Dies ermöglichte eine effiziente und professionelle Abwicklung der administrativen Aufgaben.

Kommunikation

Anfang des Jahres wurde in Zusammenarbeit mit einem externen Grafikbüro das Corporate Design inklusive Logo entwickelt. Basierend auf dem Corporate Design wurden Briefpapier und Visitenkarten entworfen und gedruckt. Im Januar, zu Beginn des Rekrutierungsprozesses für die Geschäftsführung, wurde zudem eine einfache Website online gestellt.

Die Website soll im kommenden Jahr kontinuierlich ausgebaut werden, um umfassend über die Stiftung und ihren Auftrag zu informieren und die Stiftung nach aussen zu repräsentieren. Ein detailliertes Konzept für die Weiterentwicklung der Website wurde bereits erarbeitet und wird im ersten Halbjahr 2024 umgesetzt.

Reglemente und Richtlinien

Gemäss § 5 des Wohnstiftungsgesetzes ist der Stiftungsrat für den Erlass der Reglemente zuständig, welche gemäss § 8 vom Regierungsrat zu genehmigen sind. Im Jahr 2023 wurde neben dem Entschädigungsreglement für den Stiftungsrat für die Jahre 2023 und 2024 auch das Fondsreglement für den Genossenschaftsanteilfonds vom Stiftungsrat verabschiedet (Genehmigung durch den Regierungsrat hängig).

Folgende Reglemente sind derzeit beim Stiftungsrat in Bearbeitung: Organisationsreglement, Finanzreglement, Personalreglement, Mietreglement und Richtlinien zur Mietzinsgestaltung. Für diese Reglemente ist eine Genehmigung durch den Regierungsrat im Jahr 2024 vorgesehen.

Finanzen

Die Jahresrechnung 2023 weist bereits im zweiten Jahr des Bestehens der Stiftung ein positives Ergebnis von 276'447.35 Franken aus. Dieser Gewinn übertrifft zudem das für das Jahr 2023 budgetierte Ziel von 64'600 Franken – ein erfreuliches Resultat, das auf eine erfolgreiche finanzielle Entwicklung der Stiftung hinweist.

Entsprechend der Stiftungsstrategie wurde für den Erwerb der ersten Liegenschaften primär auf das zinslose Stiftungskapital zurückgegriffen. Bis auf eine Liegenschaft sind bis heute alle Objekte unbelehnt. Um die finanzielle Unabhängigkeit und Flexibilität für zukünftige Liegenschaftserwerbe sicherzustellen, wurde im vierten Quartal des Jahres 2023 in Kooperation mit einem externen Treuhänder eine umfassende Finanzierungsstrategie erarbeitet.

Im Zentrum der Strategie steht die Umstrukturierung der Hypotheken mit dem Ziel einer ausgewogenen Belehnung aller Liegenschaften der Stiftung. Entsprechend der Stiftungsstrategie wird eine Belehnung der Liegenschaften bis zu einem Anteil von bis zu 70% angestrebt. Der Eigenfinanzierungsgrad, das Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme, soll dabei 25% nicht unterschreiten. Mit der Umsetzung dieser Strategie verfolgt die Stiftung das Ziel eines nachhaltigen Wachstums. Gleichzeitig soll die finanzielle Flexibilität für zukünftige Projekte und Investitionen erhöht werden.

Florian AG in Liq.

Im Mai erfolgte die Übertragung der Liegenschaft Kleinhünigeranlage 40–50 von der Florian AG an die Stiftung. Die Liegenschaft war zuvor im Rahmen eines Share Deals von der Florian AG erworben worden. Mit der Übertragung wurde auch die ordentliche Liquidation der Florian AG in Liq. eingeleitet, die zusammen mit der Liegenschaft im Rahmen des Share Deals übernommen wurde. Die Liquidation der Florian AG in Liq. ist für Anfang 2024 geplant.

Liegenschaftserwerb

Im vergangenen Jahr hat die Stiftung im Rahmen ihres Stiftungszweckes, kostengünstigen Wohnraum anzubieten, insgesamt 41 Liegenschaften einer groben Prüfung unterzogen. Dabei wurden elf der überprüften Liegenschaften persönlich besichtigt. Für zehn Liegenschaften wurden Richtangebote abgegeben, für drei Liegenschaften wurden nach detaillierter Prüfung verbindliche Angebote abgegeben. Erfreulicherweise konnten zwei Liegenschaften erworben werden:

Fasanenstrasse 122

Mit dem Mehrfamilienhaus an der Fasanenstrasse 122 konnte die Stiftung im Juni 2023 ihre dritte Liegenschaft erwerben. Das Gebäude aus dem Jahr 1976 umfasst 18 Wohnungen mit einem ausgewogenen Mix von 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie zwölf Einstellhallenplätze. Das architektonisch ansprechende Gebäude des renommierten Basler Architekturbüros Diener & Diener Architekten liegt im ruhigen Schorenquartier und bietet auch Dank der Nähe zu den Langen Erlen, dem grössten Naherholungsgebiet der Stadt, eine hohe Wohnqualität.

Haltingerstrasse 63

Im Dezember 2023 folgte der Kauf eines weiteren Mehrfamilienhauses im Kleinbasel. Das

Gebäude aus dem Jahr 1973 beherbergt 17 Wohnungen, die sich durch eine besonders effiziente Raumaufteilung und eine optimale Nutzung des Wohnraums auszeichnen. Aufgrund der niedrigen Bestandsmieten und des vielfältigen Wohnungsmixes stellt die Liegenschaft eine wertvolle Ergänzung des Stiftungsportfolios dar.

Der Stiftungsrat hat in seiner Strategie zu Beginn des ersten Betriebsjahres festgelegt, dass das Portfolio möglichst rasch eine gewisse Grösse erreichen soll, damit Mieteinnahmen fliessen und die Stiftung sich selbst tragen kann. Dank dem raschen Zukauf von Liegenschaften ist dies nun möglich und die Stiftung kann Ende 2023 insgesamt 97 Wohnungen im preisgünstigen Mietsegment anbieten. Dies entspricht Wohnraum für rund 250 Personen.

Mit der Wachstumsstrategie konnte zudem das im «Ratschlag für ein Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt» skizzierte Wachstumsszenario bereits in den Jahren 2022 bis 2023 übertroffen werden. Der Ratschlag 20.01831.01 des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt vom 17. März 2020 sah ein Szenario für die finanzielle Entwicklung der Stiftung vor, das «einen kontinuierlichen Aufbau eines Immobilienportfolios durch den Zukauf einzelner Bestandsliegenschaften sowie ein grösseres Neubauprojekt mit 100 Wohneinheiten (2028)» bis ins Jahr 2030 vorsah. Es wurde ein Wachstum des Stiftungsportfolios auf rund 250 Wohnungen bis zum Jahr 2030 prognostiziert (siehe Abb.).

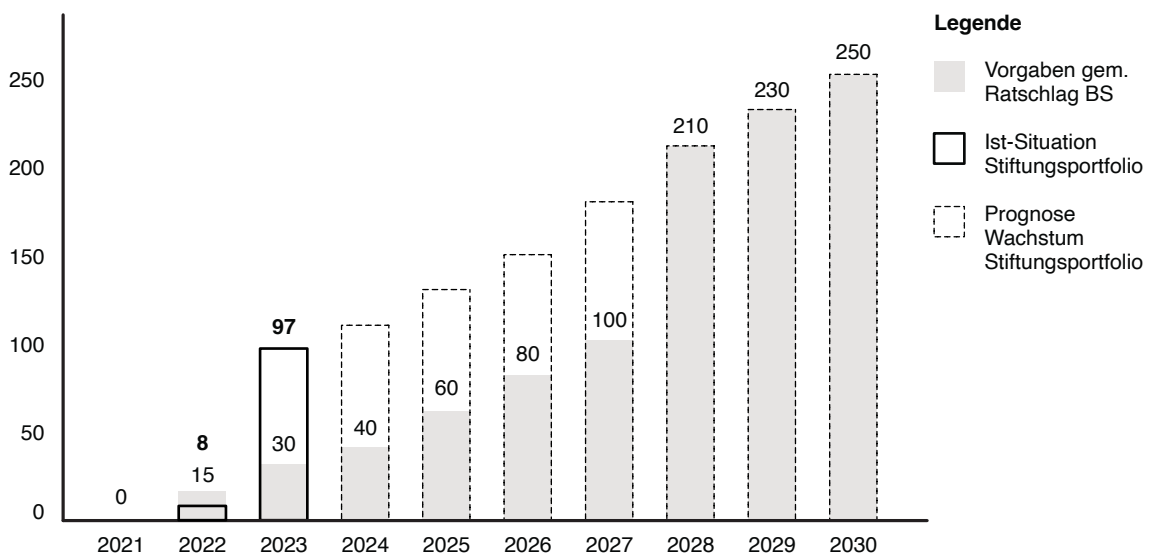


Abb. Entwicklung Wohnungsbestand (Gegenüberstellung Ratschlag BS und Ist-Situation)

Der Stiftungsrat verfolgt weiterhin eine Wachstumsstrategie und möchte in den nächsten Jahren nach Möglichkeit weitere Liegenschaften erwerben. Der Fokus liegt nach wie vor auf dem Erwerb von Bestandsliegenschaften. Neubauprojekte sollen erst in einer zweiten Phase in Angriff genommen werden, wenn das Portfolio und die Finanzen der Stiftung konsolidiert sind.

Bewirtschaftung

Die Verwaltung und Betreuung der Liegenschaften erfolgt durch eine externe Liegenschaftsverwaltung. Diese ist auch für die Koordination der von der Stiftung angestellten Hauswarte in den jeweiligen Liegenschaften verantwortlich.

Im Bereich der Vermietung kann die Stiftung auf ein stabiles Jahr zurückblicken. Der überwiegende Teil der Mieterschaft in den Liegenschaften der Stiftung besteht aus langjährigen Bewohnerinnen und Bewohnern. Im Jahr 2023 konnten rund 30 neue Personen von den preisgünstigen Mietwohnungen der Stiftung profitieren.

Genossenschaftsanteilsfonds

Während des ganzen Jahres wurde in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung, verschiedenen Ämtern und unter Einbezug von Genossenschaften intensiv am Fondsreglement gearbeitet, das die Grundlage für den Genossenschaftsanteilsfonds bildet. Ziel des Genossenschaftsanteilsfonds ist es, Menschen mit eng beschränkten finanziellen Mitteln den Zugang zu Wohngenossenschaften zu erleichtern. Dazu gewährt der Fonds Darlehen für den Erwerb von Anteilscheinen, und ermöglicht so bezahlbaren Wohnraum und demokratische Mitbestimmung.

Am 26. Oktober 2023 konnte der Stiftungsrat das Fondsreglement erfolgreich verabschieden und zur abschliessenden Genehmigung an den Regierungsrat weiterleiten. Parallel dazu wurden auch der Darlehensvertrag mit dem Kanton sowie der Vertrag über den Staatsbeitrag zur Deckung der Verwaltungskosten des Fonds ausgearbeitet. Der Stiftungsrat hofft, dass diese Dokumente Anfang 2024 vom Regierungsrat genehmigt werden. Ziel ist es, bereits im ersten Quartal 2024 die ersten Darlehen aus dem Fonds vergeben zu können.

Mit der operativen Verwaltung des Fonds wird die Stiftung Edith Maryon betraut, die bereits im Vorfeld in den Reglementierungsprozess des Fonds eingebunden war. Diese Zusammenarbeit wurde und wird im Zuge der Fondsübertragung weiter vertieft und verfeinert, um eine effiziente und effektive Umsetzung der Fondsziele zu gewährleisten.

Organe, Personen und beauftragte Firmen

Stiftungsrat

- Dr. Carlo Bertossa, Präsidium (ab 01.07.2023)
- Manuela Scarpellino, Vizepräsidentin (Präsidentin a.i.: 01.12.2022–30.06.2023)
- Sarah Barth
- Jürg Steiner (bis 30.11.2023)
- Felix Suter (bis 30.11.2023)

Geschäftsstelle

- Sarah Righetti, Geschäftsleiterin (ab 01.09.2023)

Mitarbeitende

Zwei mit einer Liegenschaft übernommene Hauswarte sind von der Stiftung angestellt. Sie werden von der mandatierten Bewirtschaftungsfirma geführt.

Revisionsstelle

Die kantonale Finanzkontrolle Basel-Stadt wurde vom Regierungsrat am 09. November 2021 für die Amtsperiode vom 01. Dezember 2021 bis 30. November 2025 gewählt.

Beauftragte Firmen (Auszug)

- Oxifina AG, Zürich; Beratung betr. Finanzierung
- Rauner Immobilien GmbH, Muttenz; Liegenschaftsbewirtschaftung, Stiftungssekretariat (bis 08/2023)
- Stiftung Edith Maryon, Basel; Verwaltung Genossenschaftsanteilsfonds
- Walder & Lehmann AG, Basel; Buchhaltung (Stiftung und Florian AG in Liq.)

Liegenschaften per 31. Dezember 2023

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			
Kleinhüningeranlage 40 – 50		4	28	18	4		54			12
Total	16	7	44	26	4	(3)	97	2	2	24

Abb. Übersicht Liegenschaften per 31.12.2023



Abb. Fasanenstrasse 122



Abb. Kleinhüningeranlage 40 – 50



Abb. Haltingerstrasse 63



Abb. Burgfelderstrasse 3

Jahresrechnung 2023

Bilanz per 31. Dezember	2023 (01.12.22–31.12.23) CHF	2022 (01.12.21–31.12.22) CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	1'428'959.74	10'984'670.37
Banken	1'428'959.74	10'984'670.37
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5'572.90	0.00
gegenüber Mietern	5'572.90	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	146'864.44	44'480.87
gegenüber Mietern aus Heiz- und Nebenkosten	134'410.63	21'640.87
gegenüber sonstigen Dritten	0.00	22'840.00
gegenüber staatlichen Stellen	12'421.11	0.00
gegenüber Sozialversicherungen	32.70	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'911.90	18'878.35
gegenüber Dritten	10'911.90	738.00
gegenüber Beteiligungen	0.00	18'140.35
Umlaufvermögen	1'592'308.98	11'048'029.59
Finanzanlagen	7'400.00	0.00
Wertschriften des Anlagevermögens	5'000.00	0.00
Langfristige Forderungen gegenüber Dritten	2'400.00	0.00
Beteiligungen	18'719'941.00	18'515'000.00
Florian AG in Liq., Basel	18'719'941.00	18'515'000.00
Mobile Sachanlagen	7'200.00	0.00
Mobiliar und Einrichtungen	3'200.00	0.00
Büromaschinen, Informatik, Kommunikationstechnologie	4'000.00	0.00
Immobilien Sachanlagen	39'864'688.05	3'577'887.80
Vermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaften	39'864'688.05	3'577'887.80
Anlagevermögen	58'599'229.05	22'092'887.80
TOTAL AKTIVEN	60'191'538.03	33'140'917.39

Bilanz per 31. Dezember	2023 (01.12.22–31.12.23) CHF	2022 (01.12.21–31.12.22) CHF
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107'791.94	55'577.70
gegenüber sonstigen Dritten	52'916.04	50'548.15
gegenüber Mietern	54'875.90	5'029.55
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	18'670'000.00	0.00
gegenüber Beteiligungen	18'670'000.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	178'468.75	28'058.55
gegenüber Organen	19'924.70	0.00
gegenüber Beteiligungen	15'558.00	0.00
gegenüber Sozialversicherungen	1'638.65	3'218.55
gegenüber Mietern aus Akonto Heiz- und Betriebskosten	141'347.40	24'840.00
Passive Rechnungsabgrenzung	88'100.20	184'894.35
gegenüber Dritten	49'482.20	93'962.15
gegenüber Organen	7'501.00	90'932.20
gegenüber Beteiligungen	31'117.00	0.00
kurzfristiges Fremdkapital	19'044'360.89	268'530.60
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7'830'000.00	0.00
gegenüber Banken	7'830'000.00	0.00
Langfristige Rückstellungen	177'576.36	9'233.35
Erneuerungsfonds Liegenschaften	177'576.35	9'233.35
langfristiges Fremdkapital	8'007'576.35	9'233.35
Dotationskapital	35'000'000.00	35'000'000.00
Verlustvortrag	-2'136'846.56	0.00
Jahresverlust	276'447.35	- 2'136'846.56
Stiftungskapital	33'139'600.79	32'863'153.44
TOTAL PASSIVEN	60'191'538.03	33'140'917.39

Erfolgsrechnung per 31. Dezember	2023 (01.12.22–31.12.23) CHF	2022 (01.12.21–31.12.22) CHF
Betriebsertrag	1'295'664.65	101'080.85
Liegenschaftsertrag	929'886.70	46'228.00
Mietzinseinnahmen Wohnungen	871'801.10	2'764.00
Mietzinseinnahmen übrige	70'592.00	13'464.00
Nebenkostenpauschalen	15'690.00	0.00
Leerstände	- 12'965.00	0.00
Forderungsverluste	- 15'231.40	0.00
Übrige Erlöse	5'777.95	19'452.85
Erlöse aus Dienstleistungen	5'777.95	19'452.85
Eigenleistungen	360'000.00	35'400.00
Eigenleistungen Akquisition Liegenschaften	360'000.00	35'400.00
Liegenschaftsaufwand	- 358'322.77	- 14'629.11
Laufender Unterhalt und Reparaturen	- 115'063.88	- 2'080.68
Zuweisungen Erneuerungsfonds	- 168'343.00	- 9'233.35
Sonstige direkte Liegenschaftsaufwendungen	- 74'915.89	- 3'315.08
Bruttoergebnis nach Liegenschaftsaufwand	937'341.88	86'451.74
Personalaufwand	- 234'239.73	- 190'377.05
Lohnaufwand	- 187'068.95	- 170'602.60
Sozialversicherungen	- 16'844.98	- 13'944.45
Sonstiger Personalaufwand - 5'830.00	- 30'325.80	- 5'830.00
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	703'102.15	- 103'925.31
Übriger betrieblicher Aufwand	- 116'187.28	- 236'494.60
Raumaufwand	- 4'042.35	- 6'872.70
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	- 838.14	0.00
Sachversicherungen	- 165.90	0.00
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 67'519.69	- 223'935.35
Werbeaufwand	- 27'735.85	- 5'686.55
Übriger betrieblicher Aufwand	- 15'885.35	0.00
Betriebserfolg vor Abschreibungen und Finanzerfolg	586'914.87	- 340'419.91
Abschreibungen Anlagevermögen	- 92'510.24	- 5'973.00
Abschreibungen Mobilien	- 3'792.24	0.00
Abschreibungen Immobilien	- 88'718.00	- 5'973.00
Betriebserfolg vor Finanzerfolg	- 494'404.53	- 346'392.91

Erfolgsrechnung per 31. Dezember	2023 (01.12.22–31.12.23) CHF	2022 (01.12.21–31.12.22) CHF
Betriebserfolg vor Finanzerfolg	494'404.63	- 346'392.91
Finanzaufwand	- 260'713.56	- 453.65
Finanzertrag	35'488.88	0.00
Betriebliches Ergebnis	269'179.95	- 346'846.56
Ausserordentlicher einmaliger, periodenfremder Aufwand	0.00	-1'790'000.00
Ausserordentlicher einmaliger, periodenfremder Ertrag	7'267.40	0.0 0
JAHRESGEWINN / -VERLUST	276'447.35	-2'136'846.56

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.

Weitere Angaben / Vorjahresvergleich

Das erste Geschäftsjahr dauerte vom 1. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022.

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

Stiftungsräte	Funktion	Amtsdauer	
Carlo Bertossa, Basel	Präsident	2023-2025	KU
Scarpellino, Manuela, Basel	Vize-Präsidentin (Präsidentin ad interim bis 30.06.2023)	2021-2025	KU
Barth, Sarah, Basel	Mitglied	2021-2025	KU
Steiner, Jürg, Wettingen	Mitglied (Austritt: 30.11.2023)	2021-2023	KU
Suter, Felix, Zürich	Mitglied (Austritt: 30.11.2023)	2021-2023	KU

Geschäftsführerin

Sarah Righetti, Basel	Eintritt: 01.09.2023	KU
-----------------------	----------------------	----

KU = Kollektivunterschrift

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 2023 besteht der Stiftungsrat aus drei Personen.

Entschädigungen des Stiftungsrats	2023 CHF	2021/2022 CHF
Gesamtvergütungen an natürliche Personen:		
Honorare, Sitzungsgelder und pauschale Spesen	166'700.00	155'000.00
davon Honorare für VR-Mandate Florian AG in Liq., Basel	2'100.00	6'650.00
Gesamtvergütungen an juristische Personen:		
Honorare, Sitzungsgelder und pauschale Spesen inkl. MWST	0.00	45'341.70

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.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen langfristig gehaltene Wertschriften ohne Börsenkurs sowie Darlehen. Die Wertschriften sind zu Gestehungskosten und die Darlehen zum Nominalwert bilanziert, abzüglich allfälliger Wertberichtigungen.

Beteiligungen

Beteiligungen sind zu den Gestehungskosten bilanziert. Bei Anzeichen einer Überbewertung wird ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf ermittelt und verbucht.

Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen werden direkt abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode auf dem Buchwert.

Immobilien Sachanlagen

Die Bewertung der vermieteten Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten, zuzüglich der Eigenleistungen für die Akquisition der Liegenschaften, abzüglich Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen indirekt und linear.

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

Immobilien Sachanlagen	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Anschaffungskosten (zuzüglich aktivierte Eigenleistungen für die Akquisition) der vermieteten Wohn- und Geschäftsliegenschaften	39'959'379.05	3'583'860.80
Kumulierte Abschreibungen vermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaften	- 94'691.00	- 5'973.00
Buchwert Immobilien Sachanlagen	39'864'688.05	3'577'887.80

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Vollzeitstellen	2023	2021/2022
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:	< 10	< 10

Anhang und Erläuterungen

Beteiligung	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Florian AG in Liq., Basel		
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 Liq. hat am 13.9.2022 die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Die Stiftung hat die einzige sich noch im Besitz der Florian AG in Liq. befindlichen Liegenschaft im Jahre 2023 käuflich erworben.

Verwaltungsräte

Suter, Felix	Präsident / Liquidator	KU
Scarpellino, Manuela, Basel	Vize-Präsidentin / Liquidatorin	KU
Barth, Sarah, Basel	Mitglied / Liquidatorin	KU
Steiner Jürg	Mitglied / Liquidator (Austritt: 30.11.2023)	KU

KU = Kollektivunterschrift

Gestehungskosten	20'509'941.00	20'305'000.00
Ausserordentliche Wertberichtigung	- 1'790'000.00	- 1'790'000.00
Buchwert	18'719'941.00	18'515'000.00

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Verpfändete Aktiven		
Immobilien zu Buchwerten	26'706'211.00	3'577'887.80

Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Ausserordentliche Wertberichtigung Beteiligung Florian AG in Liq.	0.00	- 1'790'000.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0.00	- 1'790'000.00
Erwerbsausfallentschädigung für das Jahr 2022	7'267.40	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	7'267.40	0.00

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 2023 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.

Ohne unser Prüfurteil einzuschränken, machen wir darauf aufmerksam, dass die Liegenschaften mit 0,5% pro Jahr abgeschrieben werden, was einer Nutzungsdauer von 200 Jahren entspricht.

Wir machen darauf aufmerksam, dass der Stiftungsrat die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zum Wohnstiftungsgesetz (§ 5 Abs. 1 lit. a), insbesondere Finanz-, Mietreglement sowie die Richtlinien zur Mietzinsgestaltung, noch nicht erlassen hat. Folglich wurden diese und die Reglemente für den Fond und die Organisation auch noch nicht durch den Regierungsrat nach § 8, Abs. 4 Wohnstiftungsgesetz genehmigt.

Basel, 13. Juni 2024

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. 29 vom 13. Juni 2024
Form. 4.1.02c V10



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