

# Geschäftsbericht



**WOHN  
STADT.**

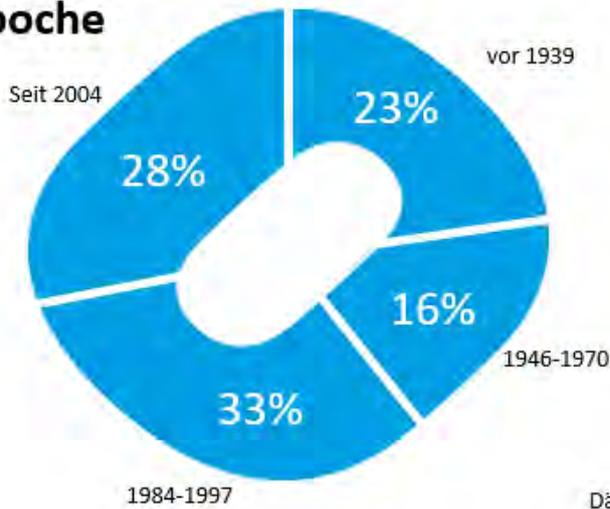
**2023**

50 Jahre gute  
Nachbarschaft!  
Die beste  
Art, zu leben!

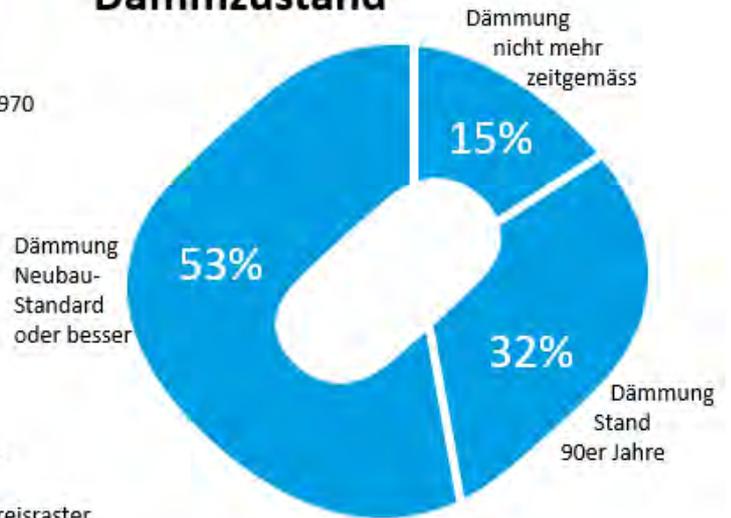


50  
JAHRE  
WOHN  
STADT.

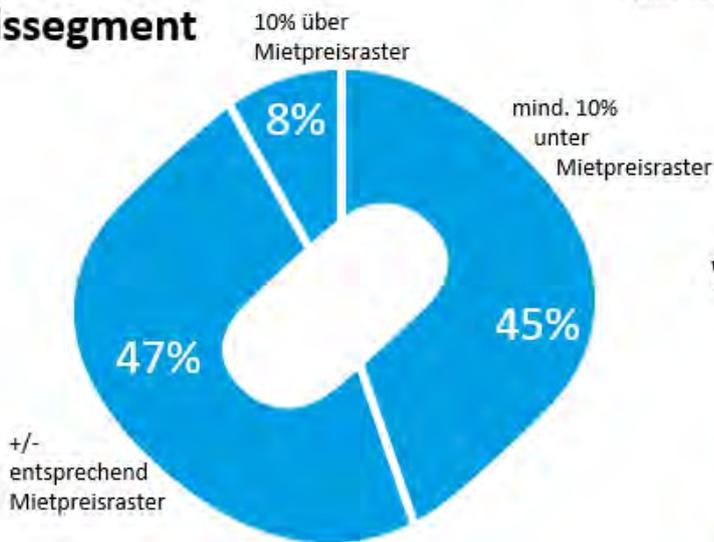
## Bauepoche



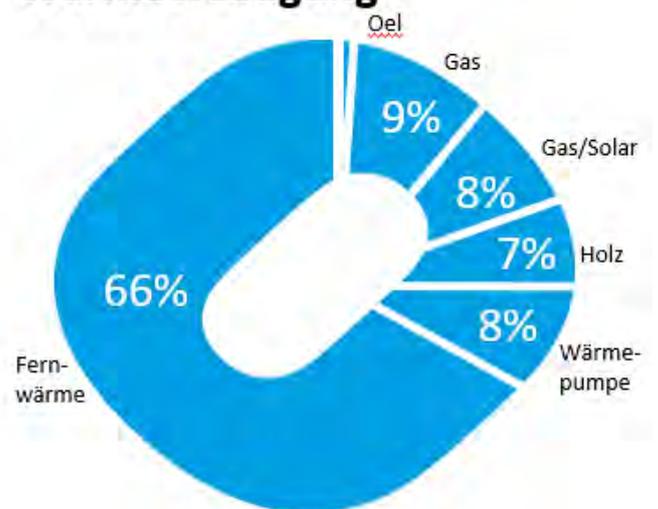
## Dämmzustand



## Preissegment



## Wärmeerzeugung



## Das Wohnstadt Portefeuille

- Gute Bausubstanz: nur 16 % aller Objekte aus der problematischen Epoche 1946-1980 (BS = fast 50 %)
- Mietpreisniveau: 90 % der Flächen sind trotz jüngeren Wohnungen günstig (Vergleich Mietpreisraster BS)
- Dämmzustand: 85 % der Nutzfläche ist gut bis sehr gut gedämmt
- Nachhaltige Wärmeerzeugung: nur noch 10 % der Nutzflächen nutzen ausschliesslich fossile Wärmeträger

# Vorwort

## des Präsidenten

Im vergangenen Jahr haben wir erneut bedeutende Schritte unternommen, um unsere Organisation weiterzuentwickeln und uns auf zukünftige Herausforderungen vorzubereiten. Es war ein Jahr der Veränderung, des Wachstums und der Feierlichkeiten.

Ein besonderer Höhepunkt war zweifellos das 50-jährige Jubiläum der Wohnstadt, das wir mit grosser Freude und Stolz gefeiert haben. Das Jubiläumsfest fand am 16. September 2023 in der Langen Erlen statt, einem altbekannten und idyllischen Ort, der perfekt für unsere Feierlichkeiten geeignet war. Wir durften sowohl eine Festrede der Ständerätin Eva Herzog wie auch eine Ansprache durch Daniel Seiler des Erlen Vereins geniessen. Beide brachten in ihren Reden die Bedeutung unserer Genossenschaft zum Ausdruck und würdigten unsere Erfolge.

Im Rahmen unserer Feierlichkeiten haben wir auch einen Beitrag zur Gemeinschaft geleistet, indem wir der Langen Erlen eine Spende in Höhe von CHF 10'000.00 für das neue Wolfsgehege überreichen durften. Diese Spende unterstreicht unser Engagement für die Region, den Umweltschutz und den Erhalt der Tierwelt.

Das vergangene Jahr war auch geprägt von wichtigen Veränderungen und Entwicklungen in unserer Geschäftsstelle, wir sind nun bereit für den Start in die nächsten 50 Jahre. Die Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Elsäusserstrasse 131 verlief reibungslos, und bereits jetzt ist der Alltag in der neuen Organisation eingeleitet. Diese Fusion hat uns gestärkt und gezeigt, dass wir als Anlaufstelle für ersuchende kleinere Genossenschaften ein zuverlässiger Partner sind. Wir haben unsere Zukunftsfähigkeit als Genossenschaft weiter ausgebaut.

Ich möchte diese Gelegenheit nutzen, um meinen herzlichen Dank an alle Beteiligten auszusprechen. Ein besonderer Dank gilt dem Personal der Geschäftsstelle, den Mitgliedern des Verwaltungsrats sowie allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern. Ihr Engagement und Ihre Unterstützung bilden das Fundament unseres Erfolgs und zeigen, dass wir als Gemeinschaft gemeinsam Grosses erreichen können.

Mit Zuversicht und Entschlossenheit blicken wir auf die kommenden Jahre und sind fest davon überzeugt, dass wir auch weiterhin unseren Mitgliedern hochwertige Wohn- und Dienstleistungen bieten und eine verantwortungsbewusste und nachhaltige Geschäftspraxis verfolgen werden.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Zusammenarbeit.

Philippe Maurer, Verwaltungsratspräsident



# Vorwort

## des Geschäftsleiters



Das Jubeljahr ist vorbei, zahlreiche Erinnerungen an schöne Momente bleiben. Wohnstadt hat gefeiert und schreitet nun weiter in die Zukunft. Bei Drucklegung dieses Berichtes gab es bereits 693 Wohnungen und Gewerbeobjekte, dazu sind 66 Hauptobjekte im Bau und weitere 69 in der Projektierungsphase. Über zusätzliche ca. 50 stehen wir konkret in Verhandlung und weitere Optionen für Käufe, Projekte oder Fusionen werden sorgfältig zu prüfen sein.

Grosse Zahlen sollen aber nicht zu Grössenwahn verleiten. Wir wissen genau, was Wohnstadt gut kann. «Wohnstadt kann Häuser». Häuser mit Wohnungen aus allen Bauepochen, eher kleinere und mittlere als ganz grosse und gerne auch mit Entwicklungspotenzial.

Neue und bestehende Aufgaben und Herausforderungen stehen vor uns. Wir packen sie gerne an. Das gelingt uns dank einem tollen Team. Ein solches haben wir nach einem Dämpfer im letzten Herbst wieder zusammen. Die Mitglieder des Verwaltungsrates und die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle bilden ein gutes Team. Wohnstadt ist aber vor allem stark dank treuen Mitgliedern, ob nun mit oder ohne Wohnstadt-Wohnung. Ihnen allen gilt mein spezieller Dank. Lassen Sie uns zusammen den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Region voranbringen. Gerade weil es jetzt Wohnraum braucht und mit höheren Zinsen und zusätzlichen Auflagen beim Umgang mit Wohnungen Bremskräfte höher sind als auch schon. Wir bleiben dran.

Andreas Herbster, Geschäftsführer

# 50 Jahre Wohnstadt

Bereits seit einem halben Jahrhundert ist Wohnstadt nun aktiv. Aus 700 Franken Startkapital wurden in diesem Zeitraum fast 700 Wohnungen. Das Weiterentwickeln des Wohnungsbestandes zum Nutzen der Wohnenden treibt uns an. Für Wohnstadt hiess das nie lediglich die bisherigen Mietobjekte zu pflegen, sondern immer auch neue Wohnmöglichkeiten im Kontext unserer Stadtregion bereitzustellen.

Das Jubiläumjahr startete mit Bannern an unseren Liegenschaften. Wer sich mit Velo, Tram oder zu Fuss durch die Stadt bewegt hat, konnte an der einen oder anderen Ecke immer wieder ein weiteres Wohnstadt-Haus entdecken.

Es war uns ein Anliegen, dass ein Wohnstadt-Jubiläum in den einzelnen Siedlungen und Häusern und nicht im Rahmen eines pompösen Galadiners gefeiert werden sollte. Wir haben darum unseren Nachbarschaften ein Grillfest angeboten. In etwa der Hälfte kam ein solcher Grillplausch zustande. Je nach Grösse der Liegenschaft hat Wohnstadt neben Essen und Trinken oder Grill auch Personal organisiert. Bei den Grillanlässen war eine Filmequipe zu Gast. Aus acht Stunden Rohmaterial ist ein Film über die Wohnstadt-Nachbarschaften entstanden. Der 20-minütige Film ist auf unsere Website zu sehen. Es lohnt sich!

Zum Jubiläumsfest hat Wohnstadt am 16. September in den Tierpark Lange Erlen eingeladen. Der Tierpark passt zu uns: ein angenehmer Ort, für alle offen mit einem familiären Team. Bei bestem Wetter genossen über 400 Wohnstädterinnen und Wohnstädter unterschiedliche Verpflegungsmöglichkeiten, eine Ausstellung oder den Jubiläumsfilm im Erlensaal oder einfach ein Wiedersehen von Nachbarn oder früheren Geschäftspartnerinnen oder Mitengagierten. Verbandspräsidentin und Ständerätin Eva Herzog überbrachte eine Grussbotschaft und Wohnstadt-Präsident Philippe Maurer konnte dem Tierpark einen Check zur Unterstützung für die neuen Wolfsgehege überreichen.

Wohnstadt nahm das Jubiläum auch zu Anlass, ein paar der in der langen Zeit gelernten «Lektionen» über den Wohnungsbau in Buchform zu publizieren. Die Bücher können immer noch auf der Geschäftsstelle bezogen werden. Uns hat riesig gefreut, als das Wohnstadt-Jubiläums-Buch in der Kategorie «Corporate Books» den 14. ICMA-Award in Silber gewonnen hat.

Was bleibt vom Jubiläum? Engere Nachbarschaften, Festbankgarnituren in unseren Liegenschaften, ein Film und ein Buch mit «Wohnlektionen» sowie zahlreiche anregende Kontakte mit Wohninteressierten! Auf jeden Fall genug, um mit Schwung die nächsten Jahre anzugehen.



Ausgelassene Feststimmung am Jubiläumsfest im Tierpark Langen Erlen



Präsident Philippe Maurer überreicht unser Jubiläumsscheck an Daniel Seiler und Claudia Baumgartner vom Erlensverein



Eva Herzog, Ständerätin und Präsidentin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz am Wohnstadt-Jubiläumsfest



Das Wohnstadt-Buch zum Jubiläum

# Geschäftsstelle und Organe

## Veränderungen in der Geschäftsstelle



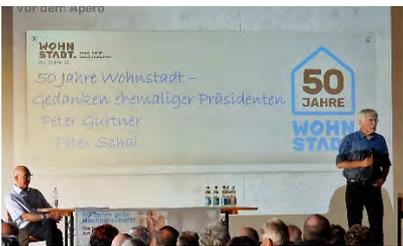
Wohnstadt hat seit bald dreissig Jahren die Geschäftsstelle in der Markthalle



Die Projektkommission am Beckenweg



Wohnstadt-GV beschliesst Fusion



Gründungsmitglied Peter Gurtner zur Wohnstadt-Entwicklung seit 1973

Ins Geschäftsjahr fiel der Entscheid zur Einführung einer neuen Softwarelösung. Wohnstadt wird als neue Buchhaltungs- und Bewirtschaftungslösung auf das Produkt «Abaimmo» umsteigen. Gleichzeitig wird auch ein grosser Schritt in Richtung «digitale» Arbeitsabläufe folgen. Als erstes werden wir den Prozess «Kreditorenrechnungen» digitalisieren, den wir bearbeiten pro Monat hunderte von eingehenden Rechnungen. Digitalisierung ist aber kein Selbstzweck. Wir werden für unsere Mieterschaft immer noch gerne am Telefon oder am Schalter zur Verfügung stehen. Vor allem ältere Wohnende oder solche, die weniger gut Deutsch schreiben und lesen können, schätzen dies sehr. Die Geschäftsstelle hat die Kontaktzeiten zwar etwas reduziert. Seit einigen Monaten sind wir telefonisch und am Schalter während fünf Tagen zwischen 8 bis 13 Uhr erreichbar, per E-Mail und nach Vereinbarung natürlich auch darüber hinaus. Vor allem die Öffnungszeit über den Mittag wird sehr geschätzt.

Wo gearbeitet wird, kann es auch zu Konflikten kommen. Im Herbst kam es im Rechnungswesen-Team zu ungeplanten Abgängen von Mitarbeitenden. Dies belastet das Rest-Team mit Mehrarbeit. Dank gutem Teamgeist und dem Einsatz von Springerinnen konnte die Situation gut bewältigt werden. Per Anfang Juli wird unser Team wieder komplett sein mit 16 Mitarbeitenden. Letzten September stiess Barry Savage als Mitarbeiter für technische Verwaltungsaufgaben zum Team. Er betreute die Räumlichkeiten im Domino in Riehen und steht für vielfältige Aufgaben zu Verfügung.

## Generalversammlung

Nach vielen Jahren in der Aula des Bethesdaspitals fand unsere Generalversammlung am 19. Juni 2023 zum ersten Mal im Westfeld, genauer im Quartiersaal des ehemaligen Felix Platter-Spitals statt. Neben den statutarischen Geschäften, die wie immer speditiv erledigt werden konnten, stand der Entscheid über die Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Elsässerstrasse 131 auf der Traktandenliste. Die Fusion wurde, wie schon an der GV der WBG E 131 drei Tage vorher, einstimmig beschlossen. Vor dem Apéro berichteten mit Mitgründer Peter Gurtner und Peter Schai zwei Ex-Präsidenten in launigen Worten über alte Geschichten und ihre aktuelle Einschätzung zur «Jubilarin» Wohnstadt.

## Verwaltungsrat

Neben der Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Elsässerstrasse 131 und dem Jubiläum beschäftigten sich die Mitglieder des Verwaltungsrates mit zahlreichen Geschäften. Dies anlässlich von vier Verwaltungsrats- und fünf Kommissionssitzungen. Dazu kamen neun Ad-hoc Sitzungen. Anlässlich des Jubiläums trafen sich die Mitglieder ausnahmsweise einmal zu einem Nachtessen mit den Partnerinnen und Partnern.

# Dienstleistungen und Beratung

## Immobilienbewirtschaftung

Neue Liegenschaftsmandate bringen für die Geschäftsstelle und die Mandanten Herausforderungen und Chancen mit sich. In der Regel ist ein neues Mandat immer auch mit Aufräumarbeiten verbunden. Dies unabhängig davon, ob es sich nun um gemeinnützige Bauträger, Private oder Institutionen sind. Auf Ende Geschäftsjahrs wurden auch Mandate beendet oder reduziert, sei es durch Abgänge von Liegenschaften oder weil die Mandanten die Bewirtschaftungsarbeiten selber an die Hand nahmen. Ein Verkauf einer Liegenschaft bringt nicht sofort eine Entlastung für das Bewirtschaftungsteam, da in aller Regel noch ausseramtliche Abrechnungen und andere Übergabearbeiten vorzunehmen sind. Die Vorbereitungen des Wechsels auf die neue Immobilien-Softwarelösung bindet ebenfalls personelle Ressourcen. Uns wird also nie langweilig. Ins Berichtsjahr fielen 64 Neubezüge von Wohnstadt-Wohnungen. Wiederum lag die Wechselquote bei den 2- und 4-Zimmerwohnungen höher als bei den 1-/3- oder 5-Zimmerwohnungen. Mit zusätzlichen 90 Bezügen bei Mandanten waren über 150 Mieterwechsel zu bearbeiten, also drei pro Woche.

## Beratung und Entwicklung

Durch mehr eigene Projekte und interne Aufgaben reduziert sich die Kapazität für Beratungen. Neben zahlreichen Kurzberatungen begleiten wir z.B. die Gemeinde Ziefen in einer Zentrumsentwicklung oder wir organisieren für die reformierte Kirchgemeinde Oberwil-Therwil-Ettingen einen Ersatzbau für das alte Pfarrhaus in Oberwil. Das neue Neunfamilienhaus bietet ebenfalls Wohnraum für Pfarrpersonen wie auch für weitere Haushalte. Dies ermöglicht eine Innenentwicklung an zentraler Lage für die Gemeinde.

Mehr und mehr Genossenschaften müssen sich mit ihrer Zukunftsstrategie beschäftigen. Dank unserer grossen Erfahrung im Wohnungsbau und der strategischen Immobilienentwicklung können wir mit relativ wenigen Beratungsstunden wesentliche Impulse für solche Prozesse liefern.



Seniorenhochhaus Lärchenpark in Münchenstein



Überbauung Grammet der Bürgergemeinde Liestal



Der Neubau für die reformierte Kirchgemeinde Oberwil-Therwil-Ettingen (links vorne) ergänzt das Ensemble mit Kirche und Überbauung Johanneshof der Wohnbaugenossenschaft Langegasse.



Die Bau- und Wohngenossenschaft Im Landauer mit kleinen Häusern und grossen Gärten.

# Entwicklungen Portefeuille

## Sanierungstätigkeiten im Bestand



Neue Küche an der Laufenstrasse



Feldbergstrasse: Vorbereitung für die neue Küche



An der Laufenstrasse wird eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe eingebaut.



Erwerb Achtdamienhaus Binningen

2023 konnte die Totalsanierung des Vorderhauses Feldbergstrasse 48 abgeschlossen werden. Neben neuen Fenstern und der Fernwärmeeinführung wurden zwei der Vierzimmerwohnungen total renoviert. Alle Wohnungen erhielten neue Leitungen, Bäder und Küchen.

An der Eichenstrasse 2 waren ebenfalls die Sanitärleitungen zu ersetzen. Dabei wurden in den letzten zwei Wohnungen Küchen und Bäder modernisiert. In einer Wohnung wurden dabei Küche und Bad ausgetauscht, so dass in allen fünf Wohnungen nun Bädern und Küchen wieder übereinander liegen. Für die betroffene Mietpartei brachte dies natürlich eine Umstellung mit sich, für das Haus ist es aber «richtig» so.

Die grösste Aufgabe für unser Bauteam war aber natürlich die Totalsanierung der 50 Wohnungen im St. Johann (siehe Folgeseite). Solche Sanierungen intern planen und die Bauleitung wahrnehmen zu können, macht sowohl von den Kostenseite wie von den Entscheidungswegen her Sinn. V.a. auch im Interesse der betroffenen Mieterschaften.

## Dekarbonisierung

Basel Stadt will fossile Heizungen los werden. Es gibt aber viele Orte, bei denen eine Fernwärmeversorgung zu spät oder gar nicht realisiert wird. Was also tun? Propagiert werden Wärmepumpen. Solche Luft-Wasser-Wärmepumpen in den Höfen oder im Vorgarten kann aber nicht die Lösung sein. Die Nachbarn würden wohl über Lärmimmissionen klagen und wir alle über die Beeinträchtigung des Stadtbildes.

Daher die Fragestellung: Können die nicht auf Neubaustandard isolierten Häuser aus der Gründer- oder der Zwischenkriegszeit mit «unsichtbaren» Wärmepumpen ausgerüstet werden?

Ja, das geht: Im Keller, mit je einem Schacht für die Zu- und für die Abluft im Vorgarten. Wohnstadt hat dies in der Neuensteinerstrasse (Schutzzone) und an der Laufenstrasse (Schonzone) durchgespielt. Erkenntnisse:

- Technisch funktioniert, auch wenn Altbauten höhere Vorlauf-temperaturen benötigen
- Die Lieferzeit beträgt aufgrund der Nachfrage in ganz Europa fast ein Jahr.
- Die notwendigen Wärmepumpen sind noch viel zu gross. In beiden Fällen konnten sie weder durch das innere Treppenhaus noch über die Aussen-treppe eingebracht und auch nicht auseinander gebaut werden. Es brauchte je eine Baugrube im Vorgarten und ein Loch in der Kellerwand. Betreffend Energieverbrauch werden wir die Objekte natürlich genau beobachten.

## Liegenschaftserwerb

Im Berichtsjahr haben wir für 2024 zwei Liegenschaftserwerbe vorbereitet. Ein Achtfamilienhaus mit Baulandreserve in Binningen und ein grosses Zweifamilienhaus angrenzend an unsere Siedlung Niederholzboden. In beiden Fällen war es der Verkäuferschaft ein Anliegen, das die Häuser in gute Hände kommen. Das Vertrauen ehrt uns und wir sind uns der Verantwortung bewusst.

# Sanierung Papageienhäuser

## Beckenstrasse/Hünigerstrasse bewohnt saniert

Mit der Übernahme der sogenannten «Papageienhäuser» gingen wir die Verpflichtung ein, sie innert 10 Jahren «bewohnt» zu sanieren. Für uns ist dies – falls technisch möglich - eine Selbstverständlichkeit. Nachdem wir 2021 und 2022 die Häuser und deren Bewohnende kennen lernen konnten, war 2023 das Jahr der grossen Bauarbeiten. Folgende Massnahmen wurden realisiert:

- Energetische Sanierung von Gebäudehülle und Dach auf Stufe GEAK B mit einer erwarteten Heizenergieeinsparung von 50%,
- Erneuerung Kalt- und Warmwasserleitungen (ohne Ablaufleitungen),
- Erneuerung von Küchen und Bäder sowie Elektroinstallationen, teilweise neue Bodenbeläge und Malerarbeiten,
- Ersatz Balkonbrüstungen, Storen, Fensterläden und Taubenschutz,
- Installation Photovoltaik-Anlage (total 162 kWp, 440 Module)
- Erneuerung Umgebung

Die Sanierung musste nicht durch die Wohnschutzkommission bewilligt werden, da dies gem. §8aAbs.2 WRFG für gemeinnützigen Wohnungsbau nicht erforderlich ist. Investiert wurden netto (d.h. nach Subventionen) ca. CHF 5.4 Mio. oder 107'000.- pro Wohnung ohne Architektur- und Bauleitungshonorar (Eigenleistung). Auch mit den geplanten und kommunizierten Mietzinsaufschlägen von 80.- bis 100.-/Mt. (zzgl. 25.- für einen Geschirrspüler, falls gewünscht) bleiben die Mieten einiges unter den Bestandsmieten im Quartier. Neuvermietungen sind etwas teurer als die Mieten für die Bisherigen, die Mietpreise sind aber mit 990.- für 2-Zimmer, 1190.- für Dreizimmer und 1350.- für 4-Zimmer immer noch sehr günstig. Die Kostenmiete über die ganze Liegenschaft mit den Altmietern nicht erreicht. Mit der Verbesserung der Gebäudehülle auf Stufe GEAK B konnten dank des Sonderprogramms vom Fonds der Roulement CHF 2.5 Mio. und damit ein Teil der Kosten 10 Jahre zinsfrei finanziert werden. Dies und die Reduktion des Baurechtszinses in den ersten 9 Jahren helfen, die Wohnungen sehr günstig zu erhalten. Neben dem Verzicht auf Architektur und Bauleitungshonorar half folgende Entscheide, einigermaßen kostengünstig zu sanieren:

- Die alte Küchenlösung mit drei Abwaschmöbel und Gasherd wurde durch eine Drei-Element-Einbauküche ersetzt. Kühlschrank und allfällige Geschirrspüler bleiben freistehend.
- Das Dach wurde mit rotem Industriebau-Profilblech eingedeckt, welches gleichzeitig die Unterkonstruktion für die PV-Elemente bildet.
- Auf eine Verbreiterung der Balkone wurde verzichtet. Der Raumverlust durch die zusätzliche Dämmung wurde durch die neuen, schlankeren Metall-Geländer aus Metall kompensiert
- In die Grundstruktur und die Statik wurde nicht eingegriffen. Der Erdbebennachweis zeigte, dass zusätzliche Massnahmen nicht zwingend sind. Die Materialisierung und Detaillierung der Massnahmen sind aber in allen Fällen hochwertig. Die Bauten haben ihre charakteristische und namensgebende Farbgebung behalten, sind nun aber wieder zeitgemäss saniert und bieten für weitere Jahrzehnte echt günstigen Wohnraum in der Stadt. Prädikat: vorzeigenswert!



Metалldach mit viel Photovoltaik



Markante Farben



Neue Eingangstüren / Balkongeländer



Erhalt der Charakteristischen Farbgebung aus den 80er Jahren



Neue Dreielementküche

# Re-Use und Neunutzung



Flohmarkt im alten Domenikushaus



Rückbau des Zwischentrakts



Bausstelle Waldenburg



Im Hof werden noch zusätzliche Lauben angebaut als willkommene Aussenräume für neue Städtchen-Bewohnende

## Re-Use im Domino Riehen

Die Baubewilligung für die Umnutzung lag bereits nach einer Bearbeitungszeit von acht Monaten bereits im Januar vor. Das neue Dominikushaus konnte aber erst im August bezogen werden. Die Bewohnenden und Mitarbeitenden des Pflegeheimes fühlen sich wohl am neuen Ort näher beim Zentrum. Wohnstadt konnte damit Anfang September das alte Pflegeheim an der Albert Oeri-Strasse übernehmen. Als erstes galt es, alles Übriggebliebene zu räumen und die zum «Re-Use» vorgesehenen Bauteile zu sichern. Anlässlich eines Flohmarktes konnte das eine oder andere Brauchbare noch weitergegeben werden und dann konnten die Rückbauarbeiten starten. Infolge der in den sechziger Jahren verarbeiteten asbesthaltigen Baumaterialien dauert dies – wie erwartet - bis in den Frühling 2024. Re-Use von Bauteilen ist für die Planungs- und Baubranche «Neuland». Was für unsere Vorfahren über Jahrhunderte völlig normal war, nämlich Dinge so lange wie möglich in Gebrauch zu halten oder wiederzuverwenden, müssen wir in unserem «Wohlstandszeitalter» wieder neu lernen. Die Bauarbeiten für die Neunutzung werden noch bis Mitte 2025 dauern.

## Wohnen und Kultur in Waldenburg

2023 konnte mit den Umbauarbeiten in den ehemals als Bezirksgericht genutzten zwei Altstadt Häusern begonnen werden. Nach langen Jahrzehnten, in welchen mit Ausnahme der Neumöblierung des Gerichtssaals kaum etwas in die Altbauten investiert worden war, ist nun der Zeitpunkt gekommen, die Häuser für die nächsten Jahrzehnte und für neues Leben im Städtchen fit zu machen.

Im Erdgeschoss wird der Verein «Kulturraum Waldenburg» die Räume bespielen. In den Obergeschossen werden eine kleinere (55 m<sup>2</sup> für drei Zimmer) und drei grosse Wohnungen (mit je über 100m<sup>2</sup>) attraktives Altbau-Wohnen im Städtchen ermöglichen. Zusätzlich angebaute Lauben bieten die im Städtchen sonst häufig fehlenden privaten Aussenräume.

# Neue Wege, neue Projekte

## Wohneigentum auf Zeit in Reinach

Beim Projekt «Bodmen» an der Ettingerstrasse konnte im Berichtsjahr 2023 das Richtfest gefeiert werden. Die Fertigstellung ist auf Sommer 2024 geplant. Die Vorabklärungen für die Vermarktung als «Wohneigentum auf Zeit», d.h. für eine Generation bzw. 30 Jahre, benötigte doch einige Zusatzschritte gegenüber einer normalen Erstvermietung. Es gibt zwar seit zwanzig Jahren ein Pilotprojekt in Bern, aber eben nicht hier in der Region. Mittlerweile sind die Bauarbeiten weit fortgeschritten, eine Bankenfinanzierung für Wohnstadt und die WAZ-Eigentümer liegt vor und die notwendigen Abklärungen mit der Steuerverwaltung BL sind getroffen worden. Nun erhalten noch die notwendigen Verträge ihren letzten Schliff.

Wir sind überzeugt, dass mit diesem Konzept eigentumsähnliche Wohnverhältnisse realisierbar sind ohne die Nachteile von klassischem Stockwerkeigentum wie z.B. sehr hohe Eigenkapitalanforderungen an die Wohnenden und mangelnde künftige Entwicklungsfähigkeit der Häuser. Auch der Spekulationsentzug ist besser gesichert.

## Umnutzung Gewerbebau und neuer Holzbau in Birsfelden

Die Gemeindeversammlung Birsfelden hat am 25. September 2023 die Quartierplanung Hardstrasse zur Umnutzung des alten Gemeindeverwaltungsstandortes einstimmig genehmigt. Die drei ausgewählten Baugenossenschaften wurden dabei kurz vorgestellt, der Gemeinderat muss aber im Juni 2024 noch ermächtigt werden, die notwendigen Baurechtsverträge abzuschliessen zu dürfen. Es entstehen ca. 100 Wohnungen in vier Bauten. Wohnstadt kann in etwa die Hälfte davon realisieren. Dies einerseits in einem neuen Holzbau im Zentrum des Areals, andererseits durch die Umnutzung des benachbarten ehemaligen Gewerbebaus im Westen des Areals.

Die drei Wohnbaugenossenschaften EBG (Eisenbahnerbaugenossenschaft beider Basel), WG Hagnau und Wohnstadt sind motiviert, eine interessantes, vielfältiges und vorbildliche Siedlung zu realisieren. Wir freuen uns auf das Projekt.

## Neubau im Zentrum von Arlesheim

Die Gemeinde Arlesheim hat 2018 den Wettbewerb für einen neuen Gemeindesaal (das sogenannte Setzwerk) am Stollenrain juriert. Neben dem Saal ist auf der kleinen Restparzelle im Zentrum von Arlesheim ein Wohn- und Gewerbegebäude vorgesehen. Für dieses suchte die Gemeinde einen gemeinnützigen Bauträger. Nachdem schon Projekte gescheitert sind, konnte Wohnstadt im Dezember 2023 das kleine Baurechtsgrundstück übernehmen. Entstehen werden über einer Dienstleistungsfläche insgesamt 15 Zwei- und Dreieinhalbzimmerwohnungen. Der Baubeginn ist geplant auf Frühling 2025.



Richtfest in Reinach



Frühling 2024: endlich ohne Gerüst



offizielle Visualisierung des Projektes in Birsfelden: (Salewski Nater Kretz Architekten:) links der Holzbau, rechts die Umnutzung des bestehenden Gewerbegebäudes.



Der Bauplatz neben dem neuen Gemeindesaal im Zentrum von Arlesheim

# Alles anders im Basler Wohnungsmarkt?



Basel wächst... noch...  
Bauen sich am Horizont Gewitterwolken auf?



Wird seltener: Sanierungsbaustelle

## Zinswende, Wohnschutz und Wohnungsnot

Dass die Zinswende kommen würde, musste allen klar sein. Der genaue Zeitpunkt und die Höhe des neuen Zinsniveaus natürlich nicht. Die Zinswende trifft die Immobilienbranche und die Mieter im ganzen Land. Da die (Negativ-)Zinsen vorher länger rekordtief waren, macht sich der Zinsanstieg in den Jahresrechnungen von Immobilienunternehmen natürlich stark bemerkbar. Auch wenn Wohnstadt mit einer mittleren Verfallsdauer von über fünf Jahren überdurchschnittlich träge finanziert ist, zeigen sich die höheren Zinsen bereits im Finanzierungsaufwand. Wenn nur schon bei einem Fünftel der Schuldsomme doppelt so hohe Zinsen fällig werden, schlägt sich das in der Jahresrechnung nieder. Da periodisch auch die Baurechtszinsen den neuen Gegebenheiten angepasst werden, kommt eine weitere Teuerungs-Komponente dazu. Auch Wohnstadt wird nicht um eine Anpassung der Mietzinsen aufgrund des bis deutlich gestiegenen Referenzzinssatzes herumkommen, vermutlich in der zweiten Hälfte des Jahres.

Das vor allem in den städtischen Regionen anhaltende Bevölkerungswachstum, speziell aber die Verkleinerung des durchschnittlichen Haushaltgrösse, führen zu mehr Wohnungsnachfrage. Gleichzeitig ist der Wohnraum schlecht verteilt. Das Mietrecht bevorteilt lange andauernde Mietverhältnisse. Nach zehn oder zwanzig Jahren ist die Wohnung vergleichsweise günstig. Kaum jemand zieht ohne Not aus einer – vielleicht nach Auszug der Kinder - zu gross gewordenen Wohnung aus. Eine neue, kleinere Wohnung wäre viel zu teuer. Das geltende Mietrecht benachteiligt alle Haushalte, die eine neue Wohnsituation brauchen oder möchten. Eine politische Frage, die aber in der aktuellen Diskussion unserer Ansicht nach zu wenig beachtet wird. Den Profitierenden sei es gegönnt, gesellschaftlich bleibt die Frage brisant.

Ob der baselstädtische Wohnschutz mit seiner ausufernden Bürokratie und einer entwicklungsfeindlichen Grundhaltung einen wesentlichen Beitrag zu einer guten Wohnraumversorgung zu leisten vermag, oder ob vor allem Arbeitsplätze im Gewerbe vernichtet werden, wird man in 10 Jahren beurteilen können und müssen. Wir auf jeden Fall sind froh, nicht «zusätzlich beübt» zu werden.

Das Geschäftsmodell des gemeinnützigen Wohnungsbaus macht vieles besser. Die Belegungsdichte ist grösser, Umzüge in eine kleinere Wohnung ohne Mehrkosten sind eher möglich und bei den Mietpreisen gibt es sicher keine Auswüchse. Auch wenn der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus wieder gesteigert werden kann, braucht es alle anderen, anständig gebliebenen Wohnraum-Anbieter für eine funktionierende Stadt. Wir nehmen auf jeden Fall unsere Verantwortung wahr und sorgen für «preiswerten Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche» und einer «hohen Lebens- und Wohnqualität, guter Nachbarschaft und ausgewogener Berücksichtigung sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte» (vgl. Zweckartikel aus den Wohnstadt Statuten)

# Jahresrechnung 2023

## Kommentar zur Jahresrechnung

### Bilanz

Während das Umlaufvermögen 13% leicht unter Vorjahr liegt, ist das Anlagevermögen und damit die gesamte Bilanzsumme um 8% gestiegen. Dies v.a. durch die Integration der Wohnbaugenossenschaft Elsässerstrasse 131, aber auch durch unser generelles Wachstum. Der Anschaffungswert der Liegenschaften liegt nun bei CHF 184 Mio. Nach Wertberichtigungen durch Abschreibungen beträgt der Buchwert CHF 151 Mio. Der Wert der Anlagen im Bau liegt bei fast CHF 13 Mio. Ein Teil der durch Sanierung geschaffenen Mehrwerte wurden im Jahr 2023 aktiviert, v.a. die Gesamt-sanierung der 50 Wohnungen in den Papageienhäusern im St. Johann.

Auf der Passivseite liegt das kurzfristige Fremdkapital in etwa auf Vorjahresniveau. Das langfristige Fremdkapital in Form von Hypotheken und Darlehen, welches zur Finanzierung des Anlagevermögens dient, ist um 9% höher gegenüber Vorjahr. Wohnstadt bedient Hypotheken und Darlehen im Umfang von CHF 131 Mio. Demgegenüber steht ein, mit einem vorsichtigen Kapitalisierungsfaktor von 5% berechneten, Ertragswert der Liegenschaften (ohne Anlagen im Bau) von CHF 213 Mio. Dies entspricht immer noch einer Belehnung von etwas über 60%.

Das Anteilscheinkapital ist um 4% gestiegen auf CHF 17.86 Mio. Das gesamte Eigenkapital liegt mit CHF 22.3 Mio. bei knapp 14% der Bilanzsumme.

### Erfolgsrechnung

Die Soll-Mietzinseinnahmen liegen bei CHF 11.9 Mio. 5% über Vorjahr. Anpassungen an die gestiegenen Referenzzinssätze wurden noch nicht vorgenommen. Die Leerstände und Debitorenverluste sind gesunken auf 2.0% anstelle 2.9% im Vorjahr. Ein Leerstand von 2% ist im Rahmen von Sanierungen, Mieterwechseln und bei Parkplätzen in der Stadt völlig normal. Die Dienstleistungserträge liegen knapp 17% unter Vorjahr bei CHF 0.60 statt CHF 0.72 Mio. Wohnstadt beschäftigt sich etwas mehr mit den eigenen Liegenschaften und Projekten als in den Vorjahren.

Der Personalaufwand liegt lediglich etwas mehr als 1% über dem Vorjahreswert. Unterhalt und Reparaturen liegen etwa 12% unter dem Vorjahr. Dies vor allem infolge der Aktivierung unserer Grosssanierung im St. Johann-Quartier. Der Verwaltungsaufwand ist einmalig stark angestiegen. In dieser Position sind alle Aufwendungen für das Jubiläum (Buch, Feste, Film, Festbankgarnituren, etc.) verbucht, aber auch die Implementierungs- und Lizenzkosten für die neue Softwarelösung Abaimmo. Während die Versicherungsprämien deutlich gestiegen sind, liegen der Raumaufwand und der übrige Liegenschaftsaufwand unter Vorjahresniveau.

Mit steigendem Liegenschaftsbestand steigen auch die getätigten Abschreibungen um 3% auf CHF 2.74 Mio. Wohnstadt kann also immer noch fast ein Viertel der Sollmietzinseinnahmen in Form von Wertberichtigungen verbuchen.

Der Finanzierungsaufwand für Baurechte und Hypothekar- und Darlehenszinsen liegt mit CHF 3.00 statt 2.35 Mio. ein Viertel über dem Vorjahr. Trotz der im Durchschnitt eher längeren Laufdauern unserer Verbindlichkeiten steigen unsere Finanzierungskosten merklich. Das nach der Zinswende 2022 deutlich höhere Zinsniveau zeigt sich auch bei uns im Finanzierungsaufwand. Neben höheren Hypothekarzinsen ist auch der Aufwand für Baurechtszinsen gestiegen. Historisch bedingt konzentrieren sich die alle zehn Jahre fälligen Baurechtszinsanpassungen bei zwei Dritteln unserer Baurechte jeweils auf die ersten drei Jahre jedes Jahrzehnts. Die im letzten Jahrzehnt stark angestiegenen Bodenpreise machen sich hier – abgeschwächt – bemerkbar. Wohnstadt wird aufgrund der steigenden Finanzierungskosten 2024 Anpassungen der Mieten an den gestiegenen Referenzzinssatz vornehmen müssen.

Insgesamt ist Wohnstadt wirtschaftlich immer noch sehr solide aufgestellt. Der Jahresgewinn von CHF 0.43 Mio. erlaubt problemlos die immer noch attraktive Verzinsung des Anteilscheinkapitals sowie die Zuweisung an die Reserven.

# Bilanz

## Aktiven

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>				
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>				
<b>Flüssige Mittel</b>	<u>5'007'824.96</u>	<b>5'007'824.96</b>	<u>6'921'431.91</u>	6'921'431.91
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Gegenüber Dritten	115'143.00		399'879.42	
Delkredere	<u>-51'181.00</u>	<b>63'962.00</b>	<u>-43'800.00</u>	356'079.42
<b>Andere kurzfristige Forderungen</b>				
Gegenüber Dritten	8'540.79		53'072.26	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	<u>15'300.00</u>	<b>23'840.79</b>	<u>5'000.00</u>	58'072.26
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
Aktive Rechnungsabgrenzung	774'942.80		272'403.80	
Heiz- und Nebenkosten	<u>3'400'735.67</u>	<b>4'175'678.47</b>	<u>3'084'949.98</u>	3'357'353.78
Total Umlaufvermögen		<u><b>9'271'306.22</b></u>		<u>10'692'937.37</u>
<b><u>Anlagevermögen</u></b>				
<b>Finanzanlagen</b>				
Mieter Depot Viaduktstr.	51'167.07		51'001.45	
Wertschriften	<u>78'460.00</u>	<b>129'627.07</b>	<u>118'910.00</u>	169'911.45
<b>Immobilien Sachanlagen</b>				
Anlagen im Bau	12'964'342.68		6'668'340.69	
Liegenschaften	183'917'275.22		170'739'226.17	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>-45'901'512.49</u>	<b>150'980'105.41</b>	<u>-40'110'284.64</u>	137'297'282.22
Total Anlagevermögen		<u><b>151'109'732.48</b></u>		<u>137'467'193.67</u>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<u><b>160'381'038.70</b></u>		<u><b>148'160'131.04</b></u>

# Bilanz

## Passiven

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Gegenüber Dritten	<u>1'840'940.65</u>	<b>1'840'940.65</b>	<u>1'751'088.15</u>	1'751'088.15
<b>Andere kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Mietervorauszahlungen	<u>924'921.62</u>	<b>924'921.62</b>	<u>878'693.87</u>	878'693.87
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Hypotheken	15'000.00		15'000.00	
Darlehen	<u>35'300.00</u>	<b>50'300.00</b>	<u>35'300.00</u>	50'300.00
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
Passive Rechnungsabgrenzung	432'665.35		1'045'770.22	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	<u>3'535'035.75</u>	<b>3'967'701.10</b>	<u>3'151'567.15</u>	4'197'337.37
Total kurzfristiges Fremdkapital		<u><b>6'783'863.37</b></u>		<u>6'877'419.39</u>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Hypotheken	93'065'000.00		84'510'000.00	
Darlehen	<u>37'848'000.00</u>	<b>130'913'000.00</b>	<u>35'533'300.00</u>	120'043'300.00
<b>Langfristige Rückstellungen</b>				
Rückstellung aperiodische Betriebskosten	163'276.90		162'579.15	
Rückstellung für Investitionsrisiko	<u>208'283.90</u>	<b>371'560.80</b>	<u>219'500.00</u>	382'079.15
Total langfristiges Fremdkapital		<u><b>131'284'560.80</b></u>		<u>120'425'379.15</u>
<b>Genossenschaftskapital</b>		<b>17'855'500.00</b>		17'128'200.00
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>		<b>849'000.00</b>		796'500.00
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>		<b>2'000'000.00</b>		2'000'000.00
<b>Bilanzgewinn</b>				
Gewinnvortrag	1'173'023.26		476'443.07	
Jahresgewinn	<u>435'091.27</u>	<b>1'608'114.53</b>	<u>456'189.43</u>	932'632.50
Total Eigenkapital		<u><b>22'312'614.53</b></u>		<u>20'857'332.50</u>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<u><b>160'381'038.70</b></u>		<u>148'160'131.04</u>

# Erfolgsrechnung

## Erfolgsrechnungen 2023 und 2022

	2023		2022	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>ERTRAG</b>				
<b>Betriebsertrag</b>				
Liegenschaftsertrag	11'915'892.39		11'315'165.85	
Leerstände / Debitorenverluste	-236'694.70		-326'487.60	
Dienstleistungsertrag	600'152.05	<b>12'279'349.74</b>	718'967.94	11'707'646.19
<b>AUFWAND</b>				
<b>Betriebsaufwand</b>				
Personalaufwand	1'770'957.80		1'749'891.71	
Unterhalt und Reparaturen	3'124'606.36		3'543'104.50	
Verwaltungsaufwand	388'310.28		184'745.59	
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	162'842.70		133'119.55	
Raumaufwand	114'421.35		118'147.22	
Übriger Liegenschaftsaufwand	166'089.13		171'900.74	
Abschreibungen	2'742'830.00	<b>8'470'057.62</b>	2'659'086.33	8'559'995.64
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>3'809'292.12</b>		<b>3'147'650.55</b>
Finanzertrag	-3'998.68		-2'452.00	
Baurechtszinsen / Anmiete	1'358'405.79		1'089'138.05	
Finanzaufwand	1'650'019.64	<b>3'004'426.75</b>	1'262'097.22	2'348'783.27
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>		<b>804'865.37</b>		<b>798'867.28</b>
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	<b>0.00</b>	0.00	0.00
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>804'865.37</b>		<b>798'867.28</b>
Direkte Steuern	369'774.10	<b>369'774.10</b>	342'677.85	342'677.85
<b>Jahresgewinn</b>		<b>435'091.27</b>		<b>456'189.43</b>

# Anhang, Gewinnverteilung

## Anhang zur Jahresrechnung

### 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss OR.

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

2.1 Wertschriften (inkl. Anteilscheine anderer Genossenschaften) werden zum Nennwert bilanziert. Keine der Beteiligungen ist wesentlich, d.h. >10 % bzw. CHF 2 Mio.

2.2 Auf eine Darstellung der intern kalkulierten Bewirtschaftungsentschädigung als Aufwand z.L. Liegenschaftsrechnung und als Ertrag z.G. Betriebsrechnung wird aus Gründen des Rechnungslegungsrechtes verzichtet.

2.3 Mitglieder VR, GL sowie die Mehrheit der Mitarbeitenden sind am Anteilscheinkapital beteiligt und haben die Mitwirkungsrechte und -pflichten gemäss Genossenschaftsrecht und Statuten. Es bestehen keine Darlehen und Forderungen gegenüber Organen VR und GL.

2.4 Die Forderungen und Verbindlichkeiten beinhalten auch Positionen gegenüber Genossenschaftsmitgliedern, da Mieter sowie teilweise Lieferanten oder Gläubiger Genossenschaftsmitglieder sind.

2.5 Personalaufwand für nebenamtliche Hauswarte, die aktiviert und den Mietern als Heiz- und Betriebskosten in Rechnung gestellt werden, betragen im Berichtsjahr CHF 78'697.85 (Vorjahr CHF 111'576.60)

2.6 Fusion: Dem Antrag auf rückwirkende Fusion per 1.1.23 haben, gestützt auf Fusionsbericht und Fusionsvertrag, die Generalversammlungen der WBG Elsässerstrasse 131 und der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft am 16.6.23 und am 19.6.23 je einstimmig zugestimmt. Die Wohnbaugenossenschaft Elsässerstrasse 131 ist damit in Wohnstadt aufgegangen.

### 3. Erklärung Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Vollzeitstellen FTE der Geschäftsstelle im Jahresdurchschnitt >10 <50 (Vorjahr <10)

### 4. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

CHF 0.00 (Vorjahr CHF 0.00)

### 5. Verpfändete Aktiven

	2023	2022
Buchwert der Liegenschaften	138'015'762.73	130'628'941.53
Zur Sicherung von Hypotheken	93'080'000.00	84'525'000.00
Zur Sicherung von Darlehen	37'883'300.00	35'568'600.00

### 6. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

keine, es gab wie im Vorjahr weder a.o. Aufwand noch a.o. Ertrag

### 7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine relevanten Ereignisse eingetreten.

## Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns 2023

	31. Dez 23	31. Dez 22
	CHF	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	1'173'023.26	476'443.07
Jahresgewinn	435'091.27	456'189.43
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	1'608'114.53	932'632.50
Der Verwaltungsrat schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	25'000.00	25'000.00
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
2.0 % Zins auf zinsberechtigtem Genossenschaftskapital	355'792.15	335'345.20
Vortrag auf neue Rechnung	1'227'322.38	572'287.30
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	1'608'114.53	932'632.50

# Revisionsbericht

## Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der

BANDO  
TREUHAND

### Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Basel, 10. April 2024

BANDO TREUHAND AG



Ursula Weber  
Revisionsexpertin RAB  
Leitende Revisarin



Marc Malzoch  
Revisor RAB

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Bando Treuhand AG | Viaduktstrasse 42 | CH-4051 Basel  
T. 061 406 62 62 | F. 061 406 62 63 | info@bandotreuhand.ch | www.bandotreuhand.ch  
Mitglied von EXPERTSUISSE und TREUHAND | SUISSE

# Wohnstadt-Liegenschaften

## Portefeuilleübersicht

Objekt	Ort	Baujahr	Erwerb	Wohnungen	Gewerbe	Parkplätze	Nebenräume	m2 Mietfläche	m2 Grundstück	Vers.wert 1.1.2024 (TCHF)	Buchwert 31.12.2023 (TCHF)
Rickenbacherstrasse 13	Gelterkinden	1962	1976	9	0	8	0	579	1'112	2'380	840
Neuensteinerstrasse 22	Basel	1908	1976	5	0	0	0	298	235	1'413	500
Mörsbergerstrasse 50/52	Basel	1900	1977	18	6	0	0	1'692	1'260	8'214	2'540
Feldbergstrasse 48	Basel	1894	1979	5	1	0	0	493	285	2'814	825
Homburgerstrasse 47-53	Basel	1939	1980	27	0	0	0	1'780	1'251	7'851	3'564
Froburgstrasse 26-28	Basel	1937	1980	16	0	8	0	934	919	4'689	1'902
Eichenstrasse 2	Basel	1912	1985	5	0	0	0	367	235	1'547	663
Colmarerstrasse 112	Basel	1932	1986	11	0	0	0	681	357	2'737	1'351
Breisacherstrasse 129	Basel	1902	1986	9	0	0	0	401	200	1'868	675
Laufenstrasse 69	Basel	1929	1988	5	0	0	0	373	205	1'582	738
Klybeckstrasse 8	Basel	1897	1988	11	1	0	1	820	476	4'573	2'091
Gotthelfstrasse 95-97	Basel	1910	1990	10	0	0	0	806	359	3'860	2'262
Bruggfeldweg 2	Aesch	1997	1993	9	0	9	3	852	1'235	2'529	2'013
Im Niederholzboden	Riehen	1994	1994	41	0	40	26	4'037	*7'502	21'641	9'975
Mülhauserstrasse 73	Basel	1930	1994	6	0	0	0	466	350	1'946	923
Ochsengarten	Aesch	1995	1995	35	3	33	2	3'139	*4'832	10'978	6'536
Brislachstrasse 12	Laufen	1997	1995	13	0	13	1	1'315	2'700	5'133	2'889
Wattstrasse 22	Basel	1913	1995	11	1	1	0	951	268	4'628	2'455
Steinmattweg 30-34	Dornach	1964	1996	18	0	12	0	1'449	3'135	4'513	2'155
Oetlingerstrasse 153	Basel	1961	2001	24	0	1	5	1'580	750	5'819	3'883
Gellertstrasse 160/162	Basel	2004	2004	16	0	16	4	1'744	*1'561	7'087	4'332
Dornacher-/Sempacherstrasse	Basel	1984	2010	52	4	47	3	4'621	*2'863	22'008	7'930
Burgfelderstrasse 200-206	Basel	1993	2010	39	4	42	10	3'889	*2'793	16'402	8'016
Birseckstrasse 17-19	Münchenstein	1995	2010	12	0	5	0	815	*1'241	3'681	2'019
Ribi 2	Ormingen	2014	2014	20	1	20	4	2'312	*2'580	9'025	6'686
Belforterstrasse 140-150	Basel	2017	2017	68	0	22	19	5'988	*5'539	25'418	20'656
Riehenring 3/3a	Basel	2020	2020	36	0	0	0	3'176	*3'095	16'214	13'746
Kernmattstrasse 18/20	Binningen	1851	2020	4	0	0	0	280	*292	1'792	2'288
Hüniger-41-45/Beckenstr.6-8	Basel	1950	2021	50	0	3	0	3'607	*3'227	13'410	9'416
Beckenweg 11	Basel	2021	2021	30	1	0	1	1'583	*669	8'989	8'013
Elsässerstrasse 131	Basel	1996	2023	20	1	18	2	**	*1809	10'173	5'104
Liegenschaften im Bau:											
Hauptstr. 70/72	Waldenburg	1801	2022	4	2	0	1	**	437	1'932	**1'030
Albert Oeri-Strasse 7	Riehen			37	2	6	4	**	*4790	19'007	**
Ettingerstrasse 38/40/42	Reinach	2023	2022	21	0	28	0	**	*3067	**	**
TOTAL				697	27	332	86	51'028	61'629	246'490	138'016
für Dritte bewirtschaftete Objekte (gerundet)				830	60	490	190				

\* Grundstück im Baurecht. \*\* LS im Bau

## Personen, Mitgliedschaften, Adresse

### Mitglieder des Verwaltungsrates:

Philippe Maurer, Betriebswirtschafter/Unternehmensberater, Muttenz, Präsident  
Richard Schlägel, Finanzierungsspezialist, Ormalingen, Vizepräsident  
Denise Senn, Mitglied Vorstand WBG Schweiz und WBG NWCH, Basel  
Linde Greber, lic.iur, MBA, Basel  
Sonja Christen, Master of Arts in Architecture FHNW, Basel  
Reto Bieli, lic. phil. I, Architekt FH, Aarau

### Mitarbeitende der Geschäftsstelle

Andreas Herbster, Dipl. Architekt ETH/SIA, Geschäftsleiter  
Michael von Appen, Leiter Bewirtschaftung, Mitglied der GL  
Nedzad Merdanovic, Leiter Administration + Finanzen, Mitglied der GL (ab 7/2024)  
Noëlle Baumann, Immobilienbewirtschafterin  
Christoph Borer, Spezialist HBK (ab 01/2024)  
Lilian Erb, Sekretariat und Assistenz Bewirtschaftung  
Basil Heckendorn, Immobilienbewirtschafter  
Nicole Kaiser, Sachbearbeiterin Rechnungswesen  
Simone Kohler, Anwältin, Architektin  
Thomas Kühne, Innenarchitekt, Energiefachmann  
Dagmar Maurer, Assistentin Geschäftsleitung  
Makiko Mori, Sachbearbeitung Rechnungswesen (ab 04/2024)  
Barry Savage, Technische Bewirtschaftung  
Helga Siebold-Tejero, Immobilienbewirtschafterin  
Katharina Siegel, Sekretariat und Assistenz Bewirtschaftung  
Erna Stäger, Leiterin Rechnungswesen

Revisionsstelle: Bando Treuhand AG, Ettingen

### wichtige Mitgliedschaften:

WBG NWCH Wohnbaugenossenschaften  
Nordwest-Schweiz  
WOHNEN SCHWEIZ Verband der Bau-  
genossenschaften  
EGW Emissionszentrale für gemein-  
nützige Wohnbauträger  
SVIT Schweizerischer Verband der  
Immobilien-Treuhänder

Gründungsdatum: 25. Mai 1973

### Adresse:

WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft  
Viaduktstrasse 12, 4002 Basel  
Telefon 061 284 96 66  
Internet: [www.wohnstadt.ch](http://www.wohnstadt.ch)  
mail: [vorname.name@wohnstadt.ch](mailto:vorname.name@wohnstadt.ch)

