



An den Grossen Rat

23.1060.01

PD/P231060

Basel, 25. Oktober 2023

Regierungsratsbeschluss vom 24. Oktober 2023

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022 der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt

Der Regierungsrat hat an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2023 den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2022 der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt genehmigt. Gemäss Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt vom 13. Januar 2021 sind Geschäftsbericht und Jahresrechnung vom Regierungsrat an den Grossen Rat zur Kenntnisnahme weiterzuleiten.

Beiliegend erhalten Sie den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2022 der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt.

Anerkennend stellt der Regierungsrat fest, dass es dem Stiftungsrat gelungen ist, bereits im ersten Betriebsjahr erste Liegenschaften zu erwerben. Insgesamt bleiben so 62 Wohnungen und eine Gewerbefläche langfristig dem preisgünstigen Segment erhalten. Der Regierungsrat dankt den Stiftungsrätinnen und Stiftungsräten für Ihren Einsatz.

Im ersten Betriebsjahr offenbarten sich aber auch unterschiedliche Vorstellungen zur Stellung der selbständigen öffentlich-rechtlichen Stiftung. Im Jahresbericht erwähnt die Stiftung dazu exemplarisch den Prozess zur Auszahlung der vom Grossen Rat beschlossenen Einlage. Gemäss § 8 des Finanzhaushaltsgesetzes hat das Finanzdepartement die Freigaben der Tranchen durch den Regierungsrat vorgängig auf ihre finanzielle und wirtschaftliche Tragweite zu überprüfen. Die Stiftung wünschte jedoch einen abgekürzten Prozess. Dies war rechtlich jedoch nicht möglich.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Beat Jans
Regierungspräsident

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

- Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022 der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (inkl. Revisionsbericht)

WOHN RAUM BASEL

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022

Stiftung für preisgünstigen
Wohnraum Basel-Stadt



Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022

1. Vorwort der Präsidentin	3
2. Bericht des Stiftungsrates	4
a. Stellung der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Stiftung	4
b. Stiftungsstrategie	5
c. Arbeitsmittel und Stiftungsorganisation	6
d. Finanzen	7
e. Kommunikation	7
f. Reglemente und Richtlinien	7
g. Liegenschaftserwerb	8
h. Bewirtschaftung	8
i. Genossenschaftsanteilsfonds	9
3. Jahresrechnung 2022	10
a. Bilanz und Erfolgsrechnung	10
b. Anhang und Erläuterungen	13
4. Testat der Revisionsstelle	16
5. Liegenschaften per 31. Dezember 2022	17
6. Organe, Personen und beauftragte Firmen	18
a. Stiftungsrat	18
b. Verwaltungsrat der Florian AG in Liq.	18
c. Geschäftsstelle	18
d. Mitarbeitende	18
e. Revisionsstelle	18
f. Beauftragte Firmen	19

1. Vorwort der Präsidentin

Der Stiftungsrat wurde vom Präsidiialdepartement Basel-Stadt zusammengestellt und vom Regierungsrat gewählt. Wir Stiftungsratsmitglieder kannten uns nicht, hatten höchstens voneinander gehört. Wir wurden gewählt, weil wir alle über Know-how in unseren Fachbereichen verfügen. Unser erstes Treffen im Stiftungsrat fand am 2. Dezember 2021 statt und wir waren alle sehr gespannt, was da auf uns zukommen würde. Es entstand auf Anhieb ein guter Teamgeist; im Sitzungsturnus von 14 Tagen wir haben uns an die Umsetzung unserer Aufgaben gemacht. Wir wollten die Stiftung und ihren Zweck sofort sichtbar machen. Insbesondere wollten wir so bald als möglich Liegenschaften erwerben, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen und für die Stiftung Einnahmen generieren. Per Anfang September 2022 war die Stiftung bereits Eigentümerin von acht Wohnungen und einem Gewerberaum an der Burgfelderstrasse 3, und über den Kauf einer Aktiengesellschaft Besitzerin von 54 Wohnungen an der Kleinhüningeranlage.

Auf das Erreichte können wir stolz sein. Das alles war nur dank des enormen Einsatzes aller Mitglieder des Stiftungsrates möglich. Leider führte dieser Einsatz bei mir zu einem Konflikt mit meiner beruflichen Tätigkeit, so dass ich mich entschloss, auf Ende des ersten Geschäftsjahres als Präsidentin des Stiftungsrates zurückzutreten. Ich werde euch, Sarah Barth, Manuela Scarpellino, Jürg Steiner und Felix Suter, persönlich sehr vermissen. Ich wünsche der Stiftung für die Zukunft alles Gute, damit sie ihren Zweck erfüllen kann, preisgünstigen Wohnraum zu erwerben und zu halten.

Zuletzt gilt mein Dank dem Basler Stimmvolk, das die Initiative «Recht auf Wohnen» im Jahr 2018 angenommen hat. Das klare Votum bildet die Grundlage unserer Arbeit und die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum möchte ihren Teil zu einer lebenswerten Stadt mit bezahlbaren Wohnungen beitragen.

Dr. Agnes Dormann

Präsidentin des Stiftungsrates vom 1. Dezember 2021 bis 30. November 2022

2. Bericht des Stiftungsrates

Das erste Betriebsjahr der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt war von grossem Engagement und ersten Erfolgen geprägt, aber auch von unterschiedlichen Meinungen und sehr viel Aufbauarbeit.

Der Regierungsrat hat am 9. November 2021 das Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz, WSG) per 1. Dezember 2021 in Kraft gesetzt, den Stiftungsrat gewählt und das Präsidium bestimmt. Die erste Stiftungsratssitzung fand am 2. Dezember 2021 statt. Sie diente neben einer ersten Vorstellungsrunde auch der Unterzeichnung der Anmeldung an das Handelsregister. In seinen ersten Sitzungen im Jahr 2022 hat der Stiftungsrat die Frage erörtert, wie die Stiftung in ihrer Aufbauphase gestaltet werden soll, die Aufgaben in Ressorts zusammengefasst und diese verteilt.

Entsprechend dem hohen Erwartungsdruck der Bevölkerung und auf Basis betriebswirtschaftlicher Überlegungen wurde der rasche Erwerb von einigen Liegenschaften avisiert. Mit den dadurch gewährleisteten Mietzinseinnahmen soll die Basis für die Etablierung einer Geschäftsstelle geschaffen werden. Dies ist mit dem Erwerb zweier Liegenschaften gelungen und so konnte die Stelle des Geschäftsleiters oder der Geschäftsleiterin der Stiftung Anfang 2023 ausgeschrieben werden.

Erschwerend im gesamten ersten Betriebsjahr war, dass die Aufbauphase der Stiftung vom Gesetzgeber nicht berücksichtigt worden war und der Stiftungsrat gemäss Wohnstiftungsgesetz nicht operativ tätig sein darf. Ein Widerspruch, der den Stiftungsrat nach wie vor beschäftigt.

a. Stellung der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Stiftung

Die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt ist eine selbstständige öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit, die im zuständigen Handelsregister Basel-Stadt als Institut des öffentlichen Rechts mit einem Dotationskapital von 35 Millionen Franken eingetragen ist. Für den Kanton und die Verwaltung ist der Umgang mit einer neuen selbstständigen öffentlich-rechtlichen Stiftung ungewohnt und auch für die Mitglieder des Stiftungsrates ist der Einsitz im Leitungsgremium einer selbstständigen öffentlich-rechtlichen Stiftung eine Premiere. Dies führte dazu, dass es im Laufe des Jahres mehrfach zu unterschiedlichen Auffassungen zur Stellung der Stiftung zwischen Stiftungsrat und kantonaler Verwaltung kam. Der Stiftungsrat geht davon aus, dass dieses Thema in der gesamten Aufbauzeit prägend bleiben wird.

Als Beispiel für die unterschiedlichen Auffassungen zur Stellung der Stiftung kann die Auszahlung des Stiftungskapitals dokumentiert werden, die in insgesamt vier Tranchen erfolgte. Die kantonale Verwaltung beharrte auf der Anwendung von § 8 «Vorprüfung von Vorlagen auf finanzielle Auswirkungen» des Finanzhaushaltsgesetzes. Der Stiftungsrat hingegen war der Auffassung, dass selbstständige öffentlich-rechtliche Stiftungen gemäss dem § 2 des Finanzhaushaltsgesetzes ausserhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes liegen. Die Prüfung des § 8 erfolgte bereits im Bericht zur Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen», den der Regierungsrat am 18. März 2020 beschlossen hat. Eine erneute Prüfung bei der Auszahlung der Tranchen des Stiftungskapitals erachtet der Stiftungsrat als unnötig, weil die Prüf- und Beurteilungskriterien unklar wären. Die Verzögerung der Auszahlung der 4. und letzten Tranche durch den Regierungsrat im Herbst

2022, führte dazu, dass die Erwerbsbemühungen im 4. Quartal sistiert werden mussten und erst zu Beginn des Jahres 2023 nach Erhalt der letzten Tranche wieder aufgenommen werden konnten.

b. Stiftungsstrategie

Der Stiftungsrat hat ab März 2022 eine Stiftungsstrategie für die Aufbauphase beraten und diese im September 2022 formuliert und beschlossen. Sie beinhaltet zusammengefasst folgende Punkte:

- Die Stiftung fokussiert ihr Geschäftsfeld auf kleine bis mittlere Liegenschaften im Kanton Basel, also in der Stadt Basel sowie in den Gemeinden Bettingen und Riehen.
- Sie nimmt aktiv am Netzwerk der gemeinnützigen Wohnbauträger teil und spricht sich so weit als möglich mit den anderen Mitbewerbenden ab (andere Genossenschaften, Stiftungen, Immobilien Basel-Stadt etc.).
- Die Stiftung strebt an, jedes Jahr eine gewisse Anzahl geeigneter Liegenschaften zu erwerben, unabhängig von der Entwicklung des Immobilienmarktes. Im Fokus des Erwerbes stehen Wohnliegenschaften ab vier Wohnungen, gemischt genutzte Liegenschaften (Wohnungen und Gewerbe). Reine Gewerbeliegenschaften erwirbt sie nur, wenn mittelfristig eine vollständige oder teilweise Umnutzung in Wohnraum möglich und zweckmässig ist.
- Beim Erwerb achtet sie darauf, dass der Anteil der Mieterträge von Gewerbeobjekten ca. 20 % der gesamten Mieterträge der Stiftung nicht übersteigt. Bei Bürohäusern und Liegenschaften mit Gastronomiebetrieben sind realistische Fortführungs- oder Umnutzungsszenarien nachzuweisen.
- Die Stiftung unterhält ihre Liegenschaften laufend. Sie erneuert sie zyklisch nach dem Motto «So spät wie möglich» und erhält dadurch günstigen Mietwohnraum.
- Auf ihren Grundstücken nutzt die Stiftung freie Ausnutzungspotenziale für Aufstockungen, An- und Neubauten. Im Rahmen der Erneuerungsstrategie realisiert die Stiftung Ersatzneubauten und Erneuerungen, evtl. kombiniert mit dem Ausschöpfen von Ausnutzungspotenzialen.
- Das Wachstum setzt sich zusammen aus dem Erwerb sowie den Bautätigkeiten, die sich auf den Anlagewert auswirken. Angestrebt wird ein kontinuierliches jährliches Wachstum in Höhe von 20 bis 40 Mio. Franken.
- Erworbene Liegenschaften sollen vorerst durch eine externe Liegenschaftsverwaltung auf der Basis eines Verwaltungsvertrages bewirtschaftet werden.
- Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus dem Gründungskapital, allfälligen weiteren Zahlungen des Kantons, dem Überschussvortrag (Zuwachskapital) und dem Erneuerungsfonds. Die jährlichen Überschüsse und die Veränderung des Erneuerungsfonds sind somit Voraussetzung für die angestrebte Eigenkapitalentwicklung.
- Da mit dem derzeitigen Stiftungskapital von 35 Mio. Franken nicht genügend Liegenschaften für eine selbsttragende Stiftung erworben werden können, soll rasch nach den ersten Liegenschaftserwerbungen ein Gesuch um Erhöhung des Stiftungskapitals um mindestens 45 Mio. Franken gestellt werden.
- Die ersten Liegenschaftskäufe werden zu 100 % eigenfinanziert. Anschliessend werden die beim Erwerb errichteten Schuldbriefe über 70 % des Erwerbspreises sukzessive belehnt. Zweitrangige Schuldbriefe in der Grössenordnung von 24 % des Erwerbspreises werden erst errichtet, wenn dafür Bedarf besteht und wenn ein Darlehensgeber / eine Darlehensgeberin ausgelobt ist.

- Erforderliches Fremdkapital wird hauptsächlich mittels Krediten, Hypotheken, Darlehen oder Anleihen beschafft; dazu wird ein Finanzierungskonzept erstellt. Der Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital/Bilanzsumme) soll 25 % nicht unterschreiten.
- Es ist davon auszugehen, dass die Stiftung in den ersten Jahren nicht kostendeckend arbeiten kann.
- Die Mietverträge von erworbenen Bestandsliegenschaften werden unverändert übernommen. Bei Mietparteiwechseln können die Mieten angepasst werden.
- Die Mietzinse von allfälligen Neubauten und nach Gesamterneuerungen werden nach dem Modell der «Kostenmiete» kalkuliert.
- Es ist vorgesehen, die Mietzinse sowohl bei Senkungen wie auch bei Erhöhungen des Referenzzinssatzes anzupassen.
- Genossenschaftsanteilsfonds: Es ist unklar, mit welchen Mitteln der im Gesetz in Aussicht gestellte Genossenschaftsanteilsfonds von 1,8 Mio. Franken aufgebaut und betrieben werden soll. Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass es dem Zweck der Stiftung widerspricht, die Mieterträge der stiftungseigenen Liegenschaften für den Aufbau des Fonds zu verwenden.
- Arbeitsweise: In der Aufbauphase organisiert sich der Stiftungsrat in Kommissionen und erarbeitet die zu beschliessenden Geschäfte selbst. Sobald sich abzeichnet, dass es sinnvoll ist, eine Geschäftsstelle zu installieren, werden die Kommissionen aufgehoben und die Aufgaben in einem Organisationsreglement festgelegt.

c. Arbeitsmittel und Stiftungsorganisation

Die Stiftung verfügte im ersten Betriebsjahr weder über Büroräumlichkeiten noch über eigene Geräte wie Computer oder Telefone. Vor diesem Hintergrund entschied der Stiftungsrat, eine cloud-basierte IT-Infrastruktur aufzubauen, die später auch von der noch einzurichtenden Geschäftsstelle übernommen und genutzt werden könnte. Die entsprechende Dienstleistung wurde ausgelobt und die Serverstruktur festgelegt. Seit dem vierten Quartal 2022 sind auch individuelle, auf die Stiftung bezogene E-Mail-Adressen in Verwendung.

Während zu Beginn des Jahres 2022 die Protokolle der Sitzungen von den Stiftungsrätinnen und -räten noch alternierend selbst geschrieben wurden, konnte diese Arbeit später an eine mandatierte Firma ausgegliedert werden. Dieselbe Firma wurde auch mit der Buchführung und der Entschädigungsabrechnung beauftragt.

Der Stiftungsrat hat mit der Etablierung einer Geschäftsstelle – einem massgebenden Kostenfaktor – gewartet, bis die Anzahl erworbener Wohnungen ein gewisses Mass erreicht hatte, und verantwortet werden konnte, Personal anzustellen. Mit dem Erwerb der beiden Liegenschaften mit insgesamt 62 Wohnungen und einem Gewerberaum im Sommer schienen die Voraussetzungen dafür gegeben. Mitte November haben erste extern moderierte Workshops zur Erarbeitung der Grundlagen (Organisationsreglement, Anstellungsbedingungen) einer Stellenausschreibung für die Geschäftsführung begonnen.

Ein Mietvertrag für bescheidene Geschäftsräumlichkeiten mit Mietbeginn Mitte 2023 konnte unterzeichnet werden.

d. Finanzen

Der Stiftungsrat hat nach der Aufnahme seiner Tätigkeit im Dezember 2021 erkannt, dass es wegen der damals drohenden Negativzinsen nicht sinnvoll ist, das gesamte Stiftungskapital abzurufen. Eine erste Tranche wurde beantragt, um überhaupt tätig werden zu können, Aufträge zu erteilen und Leistungen einzukaufen. Die in Zusammenhang mit zwei Erwerbsgeschäften stehenden Tranchen zwei und drei zeigten, dass die Frist vom Gesuch bis zur Auszahlung zu lang ist, um überhaupt verbindliche Angebote abgeben zu können. Dass die Finanzierung dieser Käufe überhaupt zustande kam, ist dem immensen Aufwand der Stiftungsratspräsidentin und der geschickten Koordination der involvierten Personen innerhalb des Präsidialdepartements zu verdanken.

Der Stiftungsrat hat gemäss seiner Stiftungsstrategie die Absicht, die Liegenschaften bis zu 80 % zu belehnen. Deshalb werden jeweils Schuldbriefe von 70 % errichtet. Der Stiftungsrat hat Ende 2022 dem Regierungsrat das Gesuch unterbreitet, in einer vierten und letzten Tranche den Rest des vom Grossen Rat beschlossenen Stiftungskapitals von 35. Mio. Franken auszuzahlen. Nicht zuletzt deshalb, um künftige Erwerbe zu ermöglichen und dem unternehmerischen Ansatz entsprechend zuerst zinsloses Stiftungskapital einzusetzen und erst dann Fremdkapital aufzunehmen. Dies umso mehr, als sich die Zinsen deutlich erhöht haben. Diesem Gesuch wurde Mitte Dezember entsprochen und seither verfügt die Stiftung über das gesamte Stiftungskapital.

e. Kommunikation

Die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt verfügt von Gesetzes wegen über einen langen, wenig einprägsamen Namen. Um einen einfacheren Begriff zu finden und zugleich einen grafischen Auftritt zu entwickeln, arbeitete der Stiftungsrat mit einer lokalen Agentur zusammen und entschied sich im Frühsommer 2022 für die Kurzform «Wohnraum Basel». Ein Corporate Design mit Logo, Briefschaften und Visitenkarten ist derzeit in Arbeit. Die Domain www.wohnraum-basel.ch wurde reserviert, eine schlichte Website wird in der ersten Jahreshälfte 2023 online gehen.

f. Reglemente und Richtlinien

Der Stiftungsrat ist gemäss § 5 des Wohnstiftungsgesetzes für den Erlass der Reglemente zuständig, die gemäss § 8 vom Regierungsrat genehmigt werden müssen.

Genehmigte Reglemente:

- Entschädigungsreglement des Stiftungsrates
 - Erlass Stiftungsrat 22.11.2022
 - Genehmigung Regierungsrat 07.02.2023

In Bearbeitung

- Organisationsreglement
- Finanzreglement
- Mietreglement
- Richtlinien zur Mietzinsgestaltung
- Fondsreglement (Fonds für Genossenschaftsanteile)

Weitere normative Vorgaben des Stiftungsrates:

- Stiftungsstrategie
 - beschlossen am 20.9.2022
- Personalreglement

g. Liegenschaftserwerb

Die für eine Beurteilung wesentlichen Instrumente wurden erarbeitet und es wurde festgelegt, dass der Stiftungsrat über Richtofferten wie auch über bindende Angebote entscheiden muss. Für die Grobprüfung wurde eine Datenbank angelegt, die anhand einiger weniger Kennwerte der Liegenschaft wesentliche Kennzahlen liefert und die es erlaubt, ein Richtangebot abzugeben.

Im ersten Betriebsjahr wurden 25 Liegenschaften grob geprüft und davon acht besichtigt. Für vier Liegenschaften wurden Richtangebote, für sieben – nach einer Feinprüfung – verbindliche Angebote abgegeben. Zwei Liegenschaften konnten erworben werden, eine davon mittels Erwerb der Eigentümerfirma (Share Deal).

Burgfelderstrasse 3

Eine erste Liegenschaft konnte im August 2022 erworben werden. Das Gebäude mit einem Zoo-fachgeschäft im Erdgeschoss liegt unmittelbar am belebten Burgfelderplatz und verfügt über acht vornehmlich kleinere Wohnungen. Das schlichte aber ansprechende Gebäude aus dem Jahr 1957 wurde vom Architekten Marcus Diener entworfen, dem Mitgründer des bekannten Architekturbüros Diener & Diener Architekten.

Der Stiftungsrat freut sich sehr, dass die private Eigentümerschaft sich dafür entschied, das Haus in gute Hände abzugeben und über einen Verkauf an die Stiftung Wohnraum Basel die langfristige Sicherstellung der günstigen Mietzinse zu ermöglichen.

Kleinhünigeranlage 40–50

Im August 2022 konnte die zweite Liegenschaft mit 54 Wohnungen und zwölf Garagenplätzen erworben werden. Zentral in Kleinhüningen gelegen, befindet sich die 1961 erstellte Liegenschaft in einem der Basler Quartiere, die aktuell den grössten Aufwertungsdruck verspüren. Umso wichtiger war es für den Stiftungsrat, die Liegenschaft mit den ausserordentlich tiefen Mieten langfristig für die Bevölkerung erhalten zu können.

Der Erwerb wurde als Share Deal abgeschlossen. Die Stiftung übernahm mit dem Kauf sämtliche Aktien der Florian AG von einer privaten Eigentümerschaft, wird die Aktiengesellschaft im Jahr 2023 liquidieren und die Liegenschaft in die Stiftung übertragen. Sämtliche Mitglieder des Stiftungsrates sind zugleich im Verwaltungsrat der Florian AG in Liq.

Bei der komplexen Festlegung des definitiven Kaufpreises liess sich die Stiftung von einem spezialisierten Anwalt beraten. Leider zeigte sich nach Unterzeichnung des Aktien-Kaufvertrages, dass diesem ein Fehler bei seinen Abklärungen im Rahmen der diversen anfallenden Steuerlasten unterlaufen war, was zu einem höheren Kaufpreis der Aktien der Florian AG / Kleinhünigeranlage führte. Die Stiftung versucht nun, diese Mehrkosten direkt gegenüber dem spezialisierten Anwalt respektive seiner Berufshaftpflichtversicherung geltend zu machen.

h. Bewirtschaftung

In Übereinstimmung mit der Stiftungsstrategie wurde eine Verwaltungsfirma für die Bewirtschaftung der erworbenen Liegenschaften ausgelobt und im Herbst beauftragt. Die mit einer Liegenschaft übernommenen und angestellten Hauswarte werden von dieser Firma geführt. Das Mietreglement und das Reglement Mietzinsgestaltung liegen im Entwurf vor und sollen im Jahr 2023 beschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

i. Genossenschaftsanteilsfonds

Wie vom Gesetz vorgeschlagen, beschloss der Stiftungsrat, dass die operative Tätigkeit im Zusammenhang mit dem Betrieb des Fonds für Genossenschaftsanteile an eine geeignete Organisation übertragen werden soll. Hierzu wurden mit zwei Institutionen konkrete Gespräche geführt.

Es zeigte sich jedoch, dass sich die Annahme, der Genossenschaftsanteilsfonds sei als Nebenprojekt der Stiftungstätigkeit rasch aufgegleist, als vorschnell erwies. Auch für den Fonds wurde – wie für die gesamte Stiftung – keine Aufbauphase vorgesehen. Die Finanzierung des Betriebs ist noch unklar, ebenso die Konditionen des kantonalen Darlehens und die Frage des Ausfallrisikos.

Dem Stiftungsrat ist bewusst, dass der Bedarf nach diesem Fonds auf dem Basler Wohnungsmarkt gross ist, und ist bestrebt, so bald als möglich erste Darlehen für Genossenschaftsanteile zu sprechen.

3. Jahresrechnung 2022

a. Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz per 31. Dezember	2022 (1.12.2021–31.12.2022)
	CHF
AKTIVEN	
Flüssige Mittel	10'984'670.37
Banken	10'984'670.37
Übrige kurzfristige Forderungen	44'480.87
gegenüber Mietern aus Heiz- und Nebenkosten	21'640.87
gegenüber sonstigen Dritten	22'840.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	18'878.35
gegenüber Dritten	738.00
gegenüber Beteiligungen	18'140.35
Umlaufvermögen	11'048'029.59
Beteiligungen	18'515'000.00
Florian AG in Liq., Basel	18'515'000.00
Immobilie Sachanlagen	3'577'887.80
Vermietete Wohn- und Geschäftliegenschaften	3'577'887.80
Anlagevermögen	22'092'887.80
TOTAL AKTIVEN	33'140'917.39

Bilanz per 31. Dezember

2022 (1.12.2021–31.12.2022)

CHF

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55'577.70
gegenüber sonstigen Dritten	50'548.15
gegenüber Mietern	5'029.55
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	28'058.55
gegenüber Sozialversicherungen	3'218.55
gegenüber Mietern aus Akonto Heiz- und Betriebskosten	24'840.00
Passive Rechnungsabgrenzung	184'894.35
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	93'962.15
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Organen	90'932.20
kurzfristiges Fremdkapital	268'530.60
Langfristige Rückstellungen	9'233.35
Erneuerungsfonds Liegenschaften	9'233.35
langfristiges Fremdkapital	9'233.35
Dotationskapital	35'000'000.00
Jahresverlust	- 2'136'846.56
Stiftungskapital	32'863'153.44
TOTAL PASSIVEN	33'140'917.39

Erfolgsrechnung

2022 (1.12.2021-31.12.2022)

CHF

Betriebsertrag	101'080.85
Liegenschaftsertrag	46'228.00
Mietzinseinnahmen Wohnungen	32'764.00
Mietzinseinnahmen übrige	13'464.00
Übrige Erlöse	19'452.85
Erlöse aus Dienstleistungen	19'452.85
Eigenleistungen	35'400.00
Eigenleistungen Akquisition Liegenschaften	35'400.00
Liegenschaftsaufwand	- 14'629.11
Laufender Unterhalt und Reparaturen	- 2'080.68
Zuweisungen Erneuerungsfonds	- 9'233.35
Sonstige direkte Liegenschaftsaufwendungen	- 3'315.08
Bruttoergebnis nach Liegenschaftsaufwand	86'451.74
Personalaufwand	- 190'377.05
Lohnaufwand	- 170'602.60
Sozialversicherungen	- 13'944.45
Sonstiger Personalaufwand	- 5'830.00
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	- 103'925.31
Übriger betrieblicher Aufwand	- 236'494.60
Raumaufwand	- 6'872.70
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 223'935.35
Werbeaufwand	- 5'686.55
Betriebserfolg vor Abschreibungen und Finanzerfolg	- 340'419.91
Abschreibungen Anlagevermögen	- 5'973.00
Abschreibungen Immobilien	- 5'973.00
Betriebserfolg vor Finanzerfolg	- 346'392.91
Finanzaufwand	- 453.65
Betriebliches Ergebnis	- 346'846.56
Ausserordentlicher Aufwand	- 1'790'000.00
Jahresverlust	- 2'136'846.56

b. Anhang

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.

Gründung

Das WSG datiert vom 13. Januar 2021. Gemäss Regierungsratsbeschluss vom 9. November 2021 ist das WSG wirksam per 1. Dezember 2021. Die Eintragung in das Handelsregister des Kantons Basel-Stadt erfolgte am 12. Januar 2022. Das erste Geschäftsjahr dauerte vom 1. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022. Der Kanton Basel-Stadt hat die Stiftung mit einem Dotationskapital von 35 Mio. Franken ausgestattet. Sowohl die Stiftungsräte als auch die Revisionsstelle wurden am 9. November 2021 durch den Regierungsrat gewählt.

Gesetze und Reglemente

Wohnstiftungsgesetz (WSG)	Vom 13. Januar 2021. In Kraft seit 1. Dezember 2021.
Eintrag in das Handelsregister	12. Januar 2022
Entschädigungsreglement	Verabschiedet vom Stiftungsrat am 22. November 2022 Genehmigt vom Regierungsrat am 7. Februar 2023

Stiftungsräte

Dormann, Agnes, Basel	Präsidentin, Austritt 30.11.2022	KU
Scarpellino, Manuela, Basel	Vize-Präsidentin (Funktion der Präsidentin ad interim ab 1. Dezember 2022)	KU
Barth, Sarah, Basel	Mitglied	KU
Steiner, Jürg, Wettingen	Mitglied	KU
Suter, Felix, Zürich	Mitglied	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. Aktuell besteht der Stiftungsrat aus vier Personen.

Entschädigungen des Stiftungsrats

	2021/2022
An natürliche Personen:	CHF
Gesamtvergütungen Honorare, Sitzungsgelder und pauschale Spesen	155'000
davon Honorare für VR-Mandate Florian AG in Liq., Basel	6'650
An juristische Personen:	
Gesamtvergütungen Honorare, Sitzungsgelder und pauschale Spesen inkl. MWST	45'342

Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde

Revisionsstelle:	Finanzkontrolle des Kantons Basel-Stadt, Basel
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. 957ff OR) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden wesentlichen Grundsätze angewendet:

Beteiligungen

Beteiligungen sind zum Kaufpreis bzw. Anschaffungswert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

Immobilie 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

Immobilie Sachanlagen	31.12.22
	CHF
Anschaffungskosten (zuzüglich aktivierte Eigenleistungen für die Akquisition) der vermieteten Wohn- und Geschäftsliegenschaften	3'583'860.80
Abschreibungen vermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaften	- 5'973.00
Buchwert Immobilie Sachanlagen	3'577'887.80
<hr/>	
Liegenschaftsrechnung	2021/2022
	CHF
Ertrag aus Liegenschaften	46'228.00
Direkter Liegenschaftsaufwand	- 14'629.11
Abschreibungen	- 5'973.00
Erfolg aus Liegenschaften	25'625.89

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt im Berichtsjahr unter 10.

Direkte Beteiligungen	31.12.22
	CHF
Florian AG in Liq., Basel	
Aktienkapital:	50'000.00
Kapital- und Stimmenanteil:	100%

Die Beteiligung wurde im Juli 2022 erworben. Es handelt sich um eine Immobiliengesellschaft. In deren Eigentum steht als einzige Liegenschaft die Kleinhüningeranlage 40-50 in Basel.

Die Generalversammlung der Florian AG in Liq. hat am 13. September 2022 die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Es ist geplant, die Liegenschaft im Jahr 2023 in die Stiftung zu übertragen.

Der Verwaltungsrat bzw. die Liquidatoren bestehen ausschliesslich aus Mitgliedern des Stiftungsrats, wobei sämtliche Mitglieder des Stiftungsrats im Verwaltungsrat vertreten sind.

Kaufpreis	20'305'000.00
ausserordentliche Wertberichtigung	- 1'790'000.00
Buchwert	18'515'000.00

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	31.12.22
	CHF

Verpfändete Aktiven

Immobilien	3'577'887.80
------------	--------------

Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

2021/2022

CHF

Ausserordentliche Wertberichtigung Beteiligung Florian AG in Liq.	- 1'790'000.00
---	----------------

Ausserordentlicher Aufwand	- 1'790'000.00
-----------------------------------	-----------------------

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.

4. 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 2022 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 bei der geprüften Stiftung 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.

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

Basel, 4. Juli 2023

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. 33 vom 4. Juli 2023
Form. 4.1.02c V8

5. Liegenschaften per 31. Dezember 2022

Liegenschaft	Burgfelderstrasse 3	Kleinhüningeranlage 40-50	Total
Besitzform	Alleineigentum	Beherrschte Gesellschaft	
Kaufdatum	September 2022		
1 & 1.5 Zimmer	4		4
2 & 2.5 Zimmer		4	4
3 & 3.5 Zimmer	4	28	32
4 & 4.5 Zimmer		18	18
5 & mehr Zimmer		4	4
Mansarden & Einzelzimmer	3		3
Gewerbeobjekte	2		2
Parkierung		12	12



Burgfelderstrasse 3



Kleinhüningeranlage 40-50

6. Organe, Personen und beauftragte Firmen

a. Stiftungsrat

- Dr. Agnes Dormann, Präsidium (bis 30.11.2022)
- Sarah Barth
- Manuela Scarpellino (Vizepräsidentin)
- Jürg Steiner
- Felix Suter

b. Verwaltungsrat und Liquidator/innen der Florian AG in Liq.:

Alle aktuellen Mitglieder des Stiftungsrates sind zugleich Mitglied des Verwaltungsrates sowie Liquidatoren resp. Liquidatorinnen der Florian AG in Liq.

- Dr. Agnes Dormann, Präsidium bis 30.11.2022
- Felix Suter, Präsidium ab 1.12.2022
- Sarah Barth
- Manuela Scarpellino
- Jürg Steiner

c. Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle ist im Aufbau, ein Mietvertrag für Räumlichkeiten im Westfeld soll Anfang 2023 unterzeichnet werden.

d. Mitarbeitende

Drei mit einer Liegenschaft übernommene Hauswarte wurden per 15. September 2022 von der Stiftung angestellt. Sie werden von der mandatierten Bewirtschaftungsfirma geführt.

Die Ausschreibung der Stelle einer Geschäftsleiterin oder eines Geschäftsleiters erfolgt im Januar 2023.

e. Revisionsstelle

Die kantonale Finanzkontrolle Basel-Stadt wurde vom Regierungsrat am 9. November 2021 für die Amtsperiode vom 1. Dezember 2021 bis 30. November 2025 gewählt.

f. Beauftragte Firmen

- Walder & Lehmann AG, Basel; Buchhaltung (Stiftung und Florian AG), Stiftungssekretariat (bis 12/2022) und Postservice
- Weisswert GmbH, Basel; Corporate Design und Website
- Sukoa AG, Basel; Programmierung Website
- iNetWorx AG, Hinwil; Serverinfrastruktur und FileMaker
- Oxifina AG, Zürich; Beratung betr. Finanzierung
- B'VM Beratung, Rekrutierung Geschäftsleiter/in
- Rauner Immobilien GmbH, Muttenz; Liegenschaftsbewirtschaftung, Stiftungssekretariat (ab 01/2023)
- Verschiedene Firmen; Rechtsberatung und Steuerberatung



Impressum

Herausgeberin: Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt
Fotografien, Grafisches Konzept und Layout: Weisswert, Basel
Luftaufnahme: Raphael Alu
Korrektur: Tilo Richter