



**Jahresbericht 2025**

Wohngenossenschaft Zimmerfrei  
Goldbachweg 8  
4058 Basel

[www.zimmerfreibasel.ch](http://www.zimmerfreibasel.ch)

## **Vorwort**

Liebe GenossenschafterInnen,

2025 war für unsere Genossenschaft ein Jahr zwischen Alltag und Aufbruch. Einerseits wurde in der StadtErle weiterhin gemeinsam gewohnt, organisiert, diskutiert, repariert, gefeiert und gepflegt. Andererseits ist mit dem Projekt Walke ein nächster grosser Schritt unserer Genossenschaft immer konkreter geworden.

Gerade im Alltag zeigt sich, was unsere Genossenschaft ausmacht: Menschen übernehmen Verantwortung füreinander und für ihren Wohnort. Ein schönes Beispiel ist der Kommunikationsworkshop in der StadtErle zu Beginn des Jahres, bei dem viele ihr Wissen und Engagement für die Verbesserung der Laubeversammlung eingebracht haben. Dafür möchten wir allen herzlich danken. Es ist nicht selbstverständlich, wie viel Zeit, Energie und Sorgfalt in die Gemeinschaft investiert wird.

Gleichzeitig war 2025 stark geprägt von der Weiterentwicklung der Walke. Das Projekt hat grosse Fortschritte gemacht, auch wenn uns Verzögerungen und anspruchsvolle Verhandlungen immer wieder Geduld abverlangt haben. Besonders gefreut hat uns das grosse Interesse an den Wohnungen und die vielen Menschen, die sich bereits jetzt aktiv einbringen möchten. Dadurch wird sichtbar, dass die Walke weit mehr als ein Bauprojekt ist: Es entsteht Schritt für Schritt eine zukünftige Hausgemeinschaft.

Auch innerhalb der Genossenschaft hat sich einiges bewegt. In verschiedenen Bereichen fanden Übergaben statt, neue Menschen übernahmen Verantwortung und brachten neue Perspektiven ein.

Die Themen bezahlbarer Wohnraum, gemeinschaftliches Wohnen und nachhaltige Stadtentwicklung sind nach wie vor hochaktuell. Das grosse öffentliche Interesse an unseren Projekten und Erfahrungen bestärkt uns in unserem Weg. Wir sind stolz, dass

sowohl die StadErle als auch das Projekt Walke den Weg ins Schweizerische Architekturmuseum und in die begleitende Publikation „Wohnen fürs Wohnen“ gefunden haben. Anlässlich des 100-jährigen Jubiläums des Verbands der Wohngenossenschaften Nordwestschweiz wurden wir als eines der Vorzeigeprojekte der Gegenwart ausgewählt. Vor allem unsere Stärke in der Verknüpfung organisatorischer Fragen, Mitwirkung und baulicher Fragestellungen wurde gelobt.

Wir danken allen Mitgliedern, Bewohner:innen, Unterstützer:innen, Partnerorganisationen und Fachpersonen, die unsere Genossenschaft mittragen und mitgestalten. Herzliche Grüsse und viel Freude beim Lesen.

*Für den Vorstand*

*Vedrana Žalac, Präsidentin Wohngenossenschaft Zimmerfrei*

## **Inhalt**

Zusammenleben und Partizipation	6
StadtErle - Das Gebäude	8
Vermietung	9
Öffentliches Interesse/ Netzwerk	12
Projekt «Walke»	13
Generalversammlung	16
Kommentar zur Jahresrechnung	17
Jahresrechnung	19
Revisionsbericht	23
Danksagung	24

## **Zusammenleben und Partizipation**

Unser Gemeinschaftsraum in der Stadterle, die "Lobby" war auch im 2025 sehr beliebt und wurde intensiv genutzt. Neben den Klassikern wie Yoga, Tischtennis, Gymnastik, Backen, Kochen, Nähen und Schach, fanden erstaunlich viele Filmvorführungen statt. Die älteren Kinder benutzten die Lobby für einige Übernachtungspartys. Grosse Anlässe wie der Eurovision Song Contest im Frühling und die Fussball-EM im Sommer konnten auf der Leinwand mitverfolgt werden.

Wie wir vor einem Jahr feststellten, waren die Laubenversammlungen im 2024 gut besucht. Aber es engagierten sich immer dieselben Leute. Verständlicherweise führte das bei ihnen zu einer gewissen Frustration und bei den anderen zu einem schlechten Gewissen. Es ist aber auch verständlich, dass nicht alle gleichviel Zeit für die Gemeinschaft aufbringen können. Gerade Arbeitstätige und Parteien mit Kindern haben viele zusätzliche Belastungen.

Um diesem Problem zu begegnen, versuchten wir Anfangs Jahr die Stimmung im Haus zu verbessern. An einem schönen Samstagmorgen beschlossen wir an einem sehr gut besuchten Kommunikationsworkshop folgende Verbesserungen:

- Die Protokolle der Laubenversammlungen werden an alle Parteien verteilt und, wenn nötig, erläutert. So wird sichergestellt, dass unsere Entschlüsse bei allen ankommen.
- Um die Stimmung an den Laubenversammlungen zu verbessern, wurde entschieden, dass einzelne Probleme, die nur einen Teil der Anwesenden betreffen, in kleineren Gruppen ausgelagert werden können. Das Plenum wird so von individuellen Problemen entlastet.
- Die Laubenversammlung finden neu einmal am Samstag und einmal am Sonntag statt. Sie kann mit einem Brunch ergänzt werden und wird so zu einem erfreulichen Anlass statt zu einer reinen Problemlösungsrunde.

- Am Arbeitstag werden nun am Morgen die Lauben Stockwerkweise von den Bewohner\*innen des Stocks gemeinsam geputzt. Dies hat sich bewährt und wurde vom Arbeitstag-Team bereits weiter verfeinert. Nach einer gemeinsamen Kaffeerunde in der Lobby, wird dann das restliche Haus in Teams gepflegt und geputzt.

Diese Anpassungen sind aus meiner Sicht ein toller Erfolg und zeigen, dass sich Investitionen in die Hausgemeinschaft lohnen - immer wieder.

Ich erinnere mich an die vielen tollen Begegnungen mit Leuten, die mir am Herzen liegen und freue mich auf viele weitere tolle Events.

*Raphael Anklin*



Abb. Arbeitstag StadtErle

### **StadtErle – das Gebäude**

Und auch 2025 kam es zu einer strukturellen Änderung im Unterhalt der StadtErle. Um das Vorstandsamt im Ressort Unterhalt etwas von der operativen Arbeit zu entschlacken, beschlossen wir, den Unterhalt im Vollbewirtschaftungsmandat ab September 2025 an die Genossenschaft Wohnstadt zu übergeben. Die Wohnstadt ist seit Bezug der StadtErle unsere externe Verwaltungsstelle. Es bestehen viele Schnittstellen. Die Wohnstadt kennt das Gebäude StadtErle und deren Bewohnende gut. Selbstverständlich bleibt der Austausch zur Wohnstadt eng (fix monatliche Sitzungen + ad hoc-Austausch bei Bedarf). Die Firma Zweipack übernimmt weiterhin die wöchentliche Reinigung der Gemeinschaftsflächen. Wir danken hiermit allen Beteiligten für die tolle Zusammenarbeit!

Neben normalen Unterhaltsarbeiten passierte im Juli ein Wasserschaden mit zwei betroffenen Wohnungen. Der Schaden konnte repariert werden, die Kosten wurden von der Versicherung übernommen.

In einer anderen Wohnung machte sich ein - vermutlich noch aus der Bauzeit des Gebäudes stammender - Mangel bemerkbar. Das Küchenabflussrohr war zu  $\frac{3}{4}$  mit Beton gefüllt. Dieses musste über Wochen ausgefräst werden, zum Leid der Bewohnerin aber auch der umgebenden Wohnungen. Ob der Schaden von einer Versicherung übernommen wird, ist noch hängig.

Da es in den drei Spezialzimmern (einer Wohnung zumietbares Zimmer mit Bad) bereits zweimal zu einem Bruch des Schliesszylinders in der Eingangstüre gekommen war, wurde eine Umrüstung der Schliessmechanik beschlossen und ausgeführt. Die Kosten dafür waren relativ hoch, die Umrüstung wurde aber aus Sicherheitsgründen (hohes Risiko von Aus- oder Einschliessen von Personen) als für nötig befunden.

Nach längerer Diskussion ('Ist das Kunst oder kann das weg?') liessen wir alle in den letzten Monaten entstandenen Graffitis am Haus entfernen. Finanziell wurde dies zum Grossteil aus einem Fonds des Tiefbauamts der Stadt übernommen.

Die StadtErle-Lauben sind stark belebt. Das hinterlässt seine Spuren. Nach 8 Jahren im Haus kam der Wunsch auf, diese einmal professionell reinigen zu lassen. Als wir jedoch die Offerten bekamen, war uns das dann doch zu teuer und zu aufwendig. Wir beschlossen, für die zweimal jährlichen Arbeitstage einen verstärkten Fokus auf die Laubpflege zu legen. Vereint wurde geräumt, gewischt, geschrubbt, gescheuert, gekärchert und dann gefeiert und gefreut.

*Judith Cann*

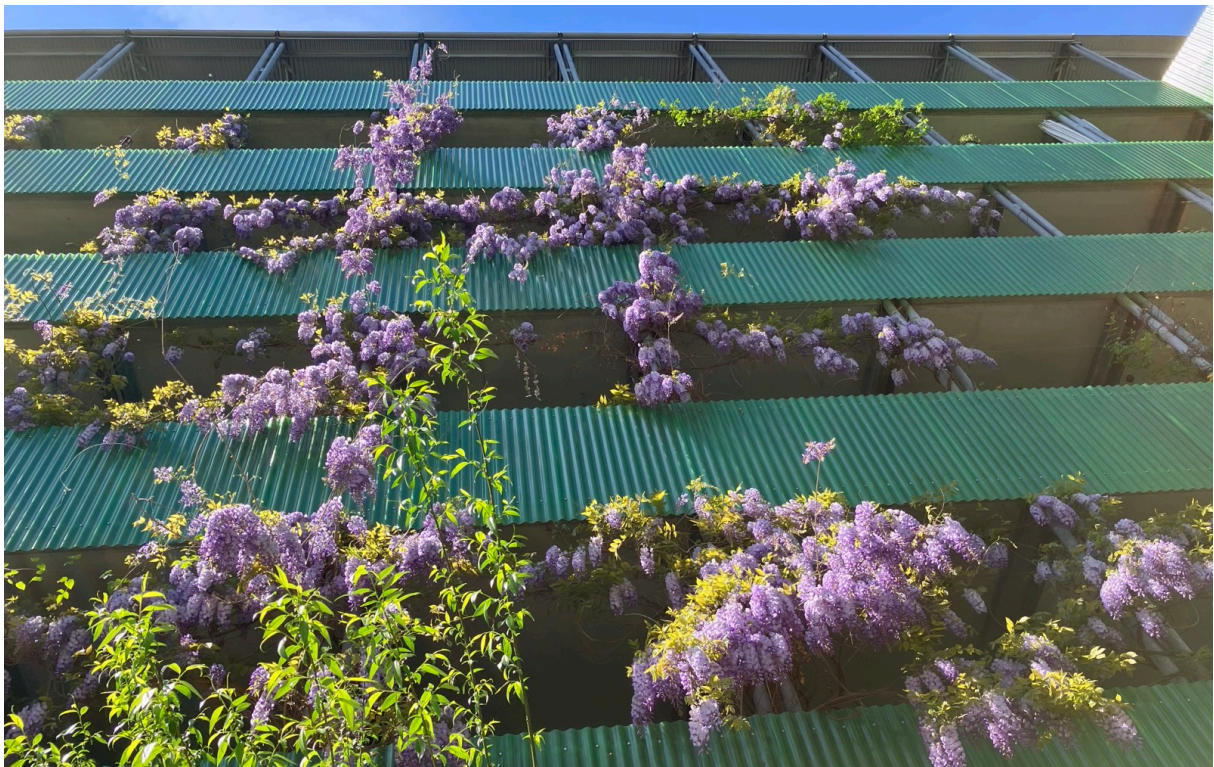


Abb. StadtErle – Die Laube im Frühling

### **Vermietung StadtErle und Walke**

In der StadtErle gab es im Jahr 2025 keine Wohnungswechsel. Aber es gab intern einige Vorbereitungen. Anita Kuster und Robert Mikhail haben schon zu Beginn des Jahres mitgeteilt, dass es für sie an der Zeit wäre, die Vermietungskommission zu verlassen. Ohne Zeitdruck, aber doch bald. Anita hatte in der Vermietungskommission den Blick von aussen

hineingebracht. Mit ihrer Erfahrung (sie war schon von Anfang an, also bei der Erstvermietung der StadtErle, dabei) und ihrer externen Sicht bereicherte sie die Kommission enorm. Robert ist 2018 (ein Jahr nach dem Einzug in die StadtErle) in die Vermietungskommission eingetreten und hat alle Wohnungswechsel inklusive Rochaden betreut. Dank seiner zeitlichen Flexibilität und seinen vielseitigen Kontakten innerhalb der StadtErle ging vieles einfach und mit kurzen Wegen/Gesprächen hin und her. Beiden danken wir von Herzen für Ihr Engagement und ihr langjähriges Dabeisein und wünschen ihnen alles Gute!

Mark Bähr wohnt mit seiner Familie seit 2018 in der StadtErle und ist seit Dezember 2025 neu in der Vermietungskommission. Er wird die Wohnungswechsel der StadtErle (ausser Cluster und WG) betreuen und begleiten. Max Schmidtke begleitet das Projekt Walke schon seit längerem. Seit November 2024 ist er in der Erstvermietungskommission der Walke und seit Frühling 2026 ist nun definitiv, dass er in die Walke einziehen wird. Er wird den Blick von aussen auf die StadtErle einbringen und gleichzeitig Erfahrungen für die Vermietungskommission Walke sammeln. Wir heissen sie herzlich Willkommen und freuen uns auf die Zusammenarbeit!

Im Cluster gab es im 2025 zwei Wechsel: Felix Dowald ist seit April 2025 in die Einheit von Gertrud Thürck eingezogen. Seit November 2025 ist Alice Francesconi in der Einheit von Rita Müller wohnhaft. Auch hier ein herzliches Willkommen!

Mit nur einem Wechsel Anfang Jahr hat die Gross-WG viele konstante Monate erlebt. Emmanuel Makia bewohnt seither das Zimmer, welches Janos Budai verlassen hat. Beim jährlichen 4.Stock-Raclette wussten sogar fast alle die Namen aller anderen!

Die Sozialhilfe hat seit Beginn der StadtErle vier Wohnungen gemietet und deren Anteilscheine finanziert. Seitdem es die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum in Basel

gibt, ist es für sozialhilfebeziehende Personen möglich anfallende Anteilscheine einer Genossenschaftswohnung über die Stiftung in Form eines Darlehens zu erhalten. Durch diese Möglichkeit können sozialhilfebeziehende Personen direkt Mietende werden, ohne das Kapital der Anteilscheine zu besitzen oder von der Sozialhilfe abhängig zu sein. Die Sozialhilfe hat sich deswegen aus dem Mietvertrag mit zimmerfrei zurückgezogen und nun sind die vier Parteien aus den Wohnungen direkte Mietende und somit Genossenschaftsmitglieder geworden. Wir heissen sie herzlich Willkommen und danken der Sozialhilfe für eine gelungene Unterstützung!



Abb. Erstvermietungskommission Walke – Severine, Max, Astrid und Carina

Die erste Ausschreibung der Walke Wohnungen hat Anfangs November 2025 gestartet und war 6 Wochen aufgeschaltet. Am 6. Dezember zum Nikolaustag traf sich die Erstvermietungskommission Walke zur Vergabe Sitzung der Wohnungen. Insgesamt gab es 100 Bewerbungen. Es gab ein reger Austausch und eine grosse Suche nach der besten Vergabe, so dass fast alle Bewerbende eine von ihren drei Prioritätswohnungen erhielten. Allgemein waren wir sehr überwältigt wie viele Bewerbungen wir schon zu so einem frühen

Zeitpunkt (3 Jahre vor Einzug) erhalten haben. Gleichzeitig wurde uns auch bewusst, dass das Projekt schon seit 6 Jahren gestartet hat.

Wie ein bisschen erwartet, waren die Wohnungen im Selbstausbau nicht auf grosses Interesse. In unseren beiden Gebäuden sind dies insgesamt 8 Wohnungen im Erdgeschoss der Häuser I und II. Die 3 Wohnungen im Haus I (am Platz) sind nach wie vor für Wohnen und Arbeiten bestimmt (lebendiges EG) und werden weiterhin so angeboten. Die 5 Wohnungen in Haus II werden vollständig ausgebaut (Wände, Küche). Hier werden wir zusätzlich 4 x 3,5-Zimmer- und 1 x 5,5-Zimmer-Wohnungen anbieten können.

Als Weihnachtsgeschenk erhielten alle Bewerbenden die Mitteilung welche Wohnung für sie reserviert wird und im Januar/Februar 2026 gab es die Reservationsverträge. Damit haben wir 70% unserer Wohnungen in der Walke vermietet und somit einen guten Start für die Vermietung gegeben.

*Severine Sachs*

### **Öffentliches Interesse/ Netzwerk**

2025 machten wir 18 Führungen durch unser Gebäude. Es kamen Leute aus der Schweiz, Deutschland, England, Slowenien und Belgien. Wir führten Student\*Innen, Architekt\*Innen, Raumplaner\*Innen, Urbanist\*Innen und natürlich gleichgesinnte Wohnprojektplanende durch unser Gebäude und präsentierten dabei unseren partizipativen Planungsprozess, die gemeinschaftsfördernde Architektur und den Betrieb als gelebte Wohngemeinschaft. Wie jedes Jahr beantworteten wir auch dieses Jahr wieder viele Anfragen für Umfragen, Studien und Interviews zu den Themen Genossenschaft, Mehrgenerationenwohnen, Zusammenleben, ökologisch Bauen.

Vom 29.11.2025 bis zum 19.04.2026 lief im Schweizerischen Architekturmuseum (S AM) die Ausstellung Wohnen fürs Wohnen: Schweizer Wohnbaugenossenschaften als Labor des Zusammenlebens, in der die StadErle und das Projekt Walke als gegenwärtige

Vorzeigeprojekte präsentiert wurden. Die Ausstellung wurde von der Publikation „Wohnen fürs Wohnen“ begleitet. Während dieser Zeit nahmen wir aktiv teil und boten kostenlose Wohnberatungen an.

*Judith Cann*



Abb. Ausstellung «Wohnen fürs Wohnen» im S AM, November 2025 – April 2026



Abb. Projekt Walke im S AM, November 2025

### **Projekt «WALKE»**

2025 stand die Weiterentwicklung des Bauprojekts im Zentrum. In intensiven Sitzungen mit Architekt:innen und Fachplanenden wurde das Projekt weiter präzisiert und optimiert. Gleichzeitig zeigte sich aber auch, wie anspruchsvoll grosse genossenschaftliche Bauvorhaben im Zusammenspiel mit Behörden und Verwaltung sein können. Die bereits Ende 2024 eingereichte Baueingabe musste aufgrund einer fehlenden Eintragung der Baurechtsparzelle im Grundbuch erneut eingereicht werden. Dadurch verzögerte sich das Verfahren um rund ein halbes Jahr.

Die zusätzliche Zeit wurde genutzt, um das Projekt nochmals kritisch zu überprüfen und gezielt weiterzuentwickeln. Verschiedene Anpassungen führten zu weiteren

Kosteneinsparungen und verbesserten zugleich die Qualität des Projekts. So wurde beispielsweise auf einzelne Balkone und Aussentreppen verzichtet – ein Entscheid, der sich auch im Austausch mit zukünftigen Bewohner:innen als sinnvoll erwies.

Intensiv waren zudem die Verhandlungen mit Immobilien Basel-Stadt (IBS) zum Baurechtsvertrag, zum Baurechtszins sowie zu Fragen der Kostenverteilung bei der Tiefgaragenzufahrt. Diese Prozesse waren komplex und zeitaufwendig und machten deutlich, wie herausfordernd die Rahmenbedingungen für gemeinnützige Bauträger teilweise sind.

Ein besonderer Schwerpunkt lag 2025 auf der Mitwirkung. Gemeinsam mit Interessierten und zukünftigen Bewohner:innen wurden in Workshops und sogenannten «Echoräumen» Themen wie Küchenkonzepte, Aussenräume und gemeinschaftliche Nutzungen diskutiert. Die Rückmeldungen aus diesen Veranstaltungen halfen dabei, das Projekt stärker an den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft auszurichten und den gemeinschaftlichen Charakter der Siedlung weiterzuentwickeln.

Sehr erfreulich verlief auch die Vorbereitung der Erstvermietung. Nach Informationsveranstaltungen und dem Start der Ausschreibung gingen rund 100 Bewerbungen ein – und dies fast drei Jahre vor dem geplanten Bezug. Das grosse Interesse zeigt, wie hoch der Bedarf an gemeinschaftlichem, nachhaltigem und genossenschaftlichem Wohnraum in Basel weiterhin ist. Gegen Ende des Jahres konnten bereits erste Wohnungen zugesprochen werden.

Für 2026 stehen nun die Unterzeichnung des Baurechtsvertrags, die weitere Vertiefung der gemeinschaftlichen Organisation sowie die Finanzierung des Projekts im Zentrum. Der Baustart ist derzeit für Herbst 2026 vorgesehen, der Bezug der Wohnungen Ende 2028.

*Vedrana Žalac*



Abb. Echoraum: Küche und Aussenraum, März 2025



Abb. Ein Teil der ARGE Walke mit GP Team und Fuhr Buser Bauherrenvertretung, Dezember 2025

## **Generalversammlung**

Am 23. Mai 2025 fand die elfte Generalversammlung der Wohngenossenschaft Zimmerfrei im Gemeinschaftsraum Erlenmatt Ost statt. Nach der offiziellen Begrüssung durch die Präsidentin Vedrana Zalac wurden folgende Traktanden behandelt:

- > Begrüssung
- > Wahl der StimmezählerInnen
- > Genehmigung Protokoll GV 2024
- > Genehmigung Jahresbericht 2024
- > Abnahme Jahresrechnung 2024 und Präsentation Bericht Revisionsstelle 2024
- > Genehmigung Budget 2026
- > Organisationsentwicklung Wohngenossenschaft Zimmerfrei
- > Wahl des Vorstands
  - 8.1. Info Rücktritt von Lars Uellendahl als Mitglied des Vorstands
  - 8.2. Wahl von Kora Balmer als Mitglied des Vorstands
  - 8.3. Wiederwahl von Steven Cann als Mitglied des Vorstands (Sonderantrag)
  - 8.4. Wiederwahl von Judith Cann als Mitglied des Vorstands (Sonderantrag)
  - 8.5. Wiederwahl von Vedrana Zalac als Mitglied des Vorstands (Sonderantrag)
- > Genehmigung vom Bauprojekt Walke inkl. Kostenvoranschlag
  - 9.1. Vorstellung Bauprojekt und Baukosten
  - 9.2 Abstimmung
- > Diverses

Alle Anträge des Vorstandes wurden angenommen. Detaillierte Informationen können dem Protokoll der Generalversammlung entnommen werden.

*Kora Balmer*

## **Kommentar zur Jahresrechnung 2025**

### Bilanz

Ende 2025 war die Liegenschaft StadtErle ca. Fr. 11'436'000 wert. Es wurde eine weitere Abschreibung von ca. Fr. 233'000 getätigt. Amortisiert wurde hingegen nur das vertragliche Minimum, um liquide Mittel für die Planung des zweiten Projekts der Genossenschaft «Walke» sicherzustellen.

Die Darlehenssumme ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert geblieben. Das Projektentwicklungsdarlehen des Kantons Basel-Stadt in Höhe von Fr. 600'000 für das Projekt Walke dient weiterhin primär dazu, allfällige Liquiditätsengpässe zu überbrücken, falls das Projekt bis zum Bezug nicht vollständig vermietet werden kann.

Die bisher investierten Planungskosten für das Projekt Walke («Anlage im Bau») haben sich auf insgesamt ca. Fr. 2'248'000 erhöht, die Kosten im Jahr 2025 betragen dabei ca. Fr. 768'000.

Um künftige Sanierungen der StadtErle zu finanzieren, wurden Fr. 50'000 in den Erneuerungsfonds einbezahlt. Der Erneuerungsfonds verfügte Ende 2025 über ca. Fr. 395'000.

### Erfolgsrechnung

2025 hat es dank der Arbeit der Vermietungskommission und der BewohnerInnen der Gross-WG wieder keine Leerstandskosten gegeben. Die Mieteinnahmen betragen ca. Fr. 712'000.

Die wichtigsten jährlichen Kosten waren wie gewohnt die Abschreibungskosten (ca. Fr. 233'000) und der Finanzaufwand (ca. Fr. 209'000). Der Finanzaufwand konnte um

ca. Fr. 8'000 reduziert werden. Dies kann auf die Investition in Festgeld zurückgeführt werden. Die Unterhaltskosten der Genossenschaft waren mit ca. Fr. 90'000 fast Fr 30'000 höher als im Jahr 2024, obwohl keine Erneuerung wie die zusätzlichen Storen im letzten Jahr ausgeführt wurden. Dies hängt einerseits mit dem neuen Buchhaltungssystem unserer Buchhaltung bei Wohnstadt zusammen, wodurch Buchungen nicht mehr identisch erfasst werden. Daraus ergibt sich eine Abweichung von rund 20'000 CHF, die jedoch auf Umbuchungen zurückzuführen ist und keine Mehrkosten darstellt. Andererseits fielen hohe Ausgaben für die Umrüstung der Spezialzimmertüren, aber auch für den Ersatz zahlreicher Geräte wie Geschirrspüler und Herdplatten an.

Der Verwaltungsaufwand konnte leicht um etwa 1'000 CHF reduziert werden. Insgesamt blieb er jedoch auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Vorjahr, unter anderem aufgrund von Weiterbildungen der Vorstandsmitglieder.

Der Gewinn von ca. Fr. 114'000 war insgesamt ca. Fr. 15'000 höher als im Jahr 2024. Der Gewinn hat unter anderem die Einzahlung von Fr. 50'000 in den Erneuerungsfonds finanziert. Diese Einzahlung erscheint im Kanton Basel-Stadt nicht in der Erfolgsrechnung.

*Kora Balmer*

**Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel**

**BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2025 UND 2024**

	31. Dezember 2025		31. Dezember 2024	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>				
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>				
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kasse	1'200.60		744.75	
Banken	1'546'096.57		1'667'969.89	
Bank Erneuerungsfonds	<u>394'843.70</u>	<b>1'942'140.87</b>	<u>344'868.10</u>	2'013'582.74
<b>Forderungen aus Lieferungen &amp; Leistungen</b>				
Mieterdebitoren		<b>0.00</b>		1'388.00
<b>Andere kurzfristige Forderungen</b>				
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0.00		0.00	
Verrechnungssteuer-Guthaben	5'163.25		1'373.37	
Gegenüber Dritten	3'123.15		351'911.48	
Heiz- und Nebenkosten	<u>133'873.85</u>	<b>142'160.25</b>	<u>108'652.20</u>	461'937.05
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
		<b>0.00</b>		38.45
Total Umlaufvermögen		<b><u>2'084'301.12</u></b>		<u>2'476'946.24</u>
<b><u>Anlagevermögen</u></b>				
<b>Finanzanlagen</b>				
Wertschriften	<u>5'990.00</u>	<b>5'990.00</b>	<u>5'990.00</u>	5'990.00
<b>Darlehen</b>				
Darlehen	<u>28'000.00</u>	<b>28'000.00</b>	<u>28'000.00</u>	28'000.00
<b>Immobilie Sachanlagen</b>				
Anlage im Bau	2'247'921.43		1'497'926.97	
Liegenschaften	13'464'931.44		13'464'931.44	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>-2'028'868.44</u>	<b>13'683'984.43</b>	<u>-1'795'479.44</u>	13'167'378.97
Total Anlagevermögen		<b><u>13'717'974.43</u></b>		<u>13'201'368.97</u>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b><u>15'802'275.55</u></b>		<u>15'678'315.21</u>

**Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel**

**BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2025 UND 2024**

	31. Dezember 2025		31. Dezember 2024	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Gegenüber Dritten		28'959.85		14'903.05
<b>Andere kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Rückzahlbare Anteilscheine	0.00		0.00	
Miervorauszahlungen	61'388.98		57'476.57	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	105'622.70		103'902.80	
Übrige Verbindlichkeiten	197'732.98	<b>364'744.66</b>	0.00	161'379.37
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Baukredit	0.00		0.00	
Hypotheken	0.00		0.00	
Darlehen	81'820.00	<b>81'820.00</b>	81'820.00	81'820.00
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
		<b>8'908.65</b>		11'008.65
Total kurzfristiges Fremdkapital		<b>484'433.16</b>		269'111.07
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Hypotheken	5'205'000.00		5'205'000.00	
Darlehen	7'927'596.20	<b>13'132'596.20</b>	8'111'371.30	13'316'371.30
<b>Solidaritätsfonds</b>				
		<b>72'365.55</b>		63'569.55
Total langfristiges Fremdkapital		<b>13'204'961.75</b>		13'379'940.85
<b><u>Eigenkapital</u></b>				
<b>Genossenschaftskapital</b>				
Gesetzliche Gewinnreserve		<b>35'500.00</b>		28'500.00
Freiwillige Gewinnreserven		<b>0.00</b>		0.00
<b>Bilanzgewinn</b>				
Bilanzgewinn Vorjahr	610'950.35		518'693.40	
Jahresgewinn	<b>113'617.35</b>	<b>724'567.70</b>	<b>99'256.95</b>	617'950.35
Total Eigenkapital		<b>2'112'880.64</b>		2'029'263.29
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>15'802'275.55</b>		<b>15'678'315.21</b>

**Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel**

**ERFOLGSSRECHNUNGEN FÜR 2025 UND 2024**

	2025		2024	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>ERTRAG</b>				
<b>Betriebsertrag</b>				
Liegenschaftsertrag	711'800.00		712'541.20	
Leerstände	0.00		0.00	
Diverse Erträge	16'451.65	<b>728'251.65</b>	845.00	713'386.20
<b>TOTAL ERTRAG</b>		<b>728'251.65</b>		<b>713'386.20</b>
<b>AUFWAND</b>				
<b>Liegenschaftsunterhalt</b>				
Unterhalt Gebäude und vermietete Räume	73'565.33		58'652.10	
Unterhalt Umgebung	4'418.70		7'349.50	
Unterhalt Gemeinschaftsräume	9'129.25		463.30	
Betriebskosten Laubenversammlung	1'616.60		3'824.90	
Übrige Betriebskosten	1'167.00	<b>89'896.88</b>	42.05	70'331.85
<b>Verwaltungsaufwand</b>				
Personalaufwand	20'216.95		21'530.30	
Revisionskosten/ GV	2'653.65		2'432.25	
Versicherungen und Gebühren	8'548.50		8'384.10	
Beratung- u. Verwaltungskosten	13'286.80		13'606.05	
Übriger Verwaltungsaufwand	8'736.25		15'161.68	
Planungskosten	0.00	<b>53'442.15</b>	0.00	61'114.38
<b>Abschreibungen</b>				
Liegenschaften		<b>233'389.00</b>		238'152.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>351'523.62</b>		<b>343'787.97</b>
<b>Finanzergebnis</b>				
Finanzertrag	-14'752.16		-3'923.89	
Baurechtszinsen	39'546.00		39'546.00	
Finanzaufwand	184'212.43	<b>209'006.27</b>	181'485.86	217'107.97
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	<b>0.00</b>	0.00	0.00
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>142'517.35</b>		<b>126'680.00</b>
<b>Steuern</b>		<b>28'900.00</b>		<b>27'423.05</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>113'617.35</b>		<b>99'256.95</b>
<b>TOTAL AUFWAND</b>		<b>728'251.65</b>		<b>713'386.20</b>

**Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel**

**ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN 2025 UND 2024**

	<u>31. Dez 25</u>	<u>31. Dez 24</u>
	CHF	CHF
<b>1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze</b>		
Die Rechnungslegung erfolgt gemäss OR.		
<b>2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung</b>		
2.1 Wertschriften werden zum Nennwert bilanziert.		
2.2 Mitglieder Vorstand sind zum Teil am Anteilscheinkapital beteiligt und haben die Mitwirkungsrechte und -pflichten gemäss Genossenschaftsrecht und Statuten.		
2.3 Unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind allfällige Mieterdebitoren bilanziert. Diese Mieter sind auch Genossenschaftsmitglieder.		
2.4 Aktivierte Vorstandshonorare sind nicht im Personalaufwand enthalten und werden untenstehend deklariert.		
zusätzlicher Personalaufwand aktivierte Honorare:	17'020.00	16'170.00
<b>3. Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>	< 10	< 10
<b>4. Verpfändete Aktiven</b>		
Buchwert der Liegenschaften und Anlage im Bau	13'683'984.43	13'167'378.97
Zur Sicherung von		
Hypotheken	5'205'000.00	5'205'000.00
Darlehen	8'009'416.20	8'193'191.30
<b>5. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen</b>		
a.o. Ertrag:	keine	
a.o. Aufwand:	keine	
<b>6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
Nach Bilanzstichtag sind keine nicht im Textteil behandelten, wesentlichen Ereignisse aufgetreten.		

**Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel**

**ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2025**

	<u>31. Dez 25</u> CHF	<u>31. Dez 24</u> CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	610'950.35	518'693.40
Jahresgewinn	<u>113'617.35</u>	<u>99'256.95</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u><u>724'567.70</u></u>	<u><u>617'950.35</u></u>
Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	7'000.00	7'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>717'567.70</u>	<u>610'950.35</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u><u>724'567.70</u></u>	<u><u>617'950.35</u></u>



**WG-Treuhand AG**

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 27. April 2026

Wohngenossenschaft Zimmerfrei  
Goldbachweg 8  
4058 Basel

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2025 der Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

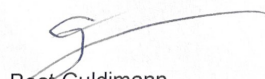
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft Zimmerfrei für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und 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 Erfolgsverwendung, nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

WG-Treuhand AG, Basel

  
Beat Guldemann  
Mandatsleiter, Revisionsexperte

  
Ruedi Böhler  
Revisionsexperte

**WG-TREUHAND AG**  
Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: [info@wgtreuhandag.ch](mailto:info@wgtreuhandag.ch)  
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MWST CHE-113.859.765

## **Danksagung**

Für ihre Unterstützung und ihr Engagement möchten wir uns besonders bei folgenden Personen oder Institutionen bedanken:

- > Alle Genossenschaftsmitglieder
- > Die Mieterschaft
- > Alle MitarbeiterInnen von Betriebsgruppen
- > Vermietungskommission StadtErle
- > Alle DarlehensgeberInnen
- > Alle Mitglieder, die zusätzlich freiwillige Anteilsscheine gezeichnet haben
- > Stiftung Habitat
- > Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- > WG-Treuhand AG
- > Oxifina AG
- > Wohnstadt Basel
- > GEWONA Nord-West und die Kollegen aus ARGE Walke
- > Generalplanerteam «WALKE»