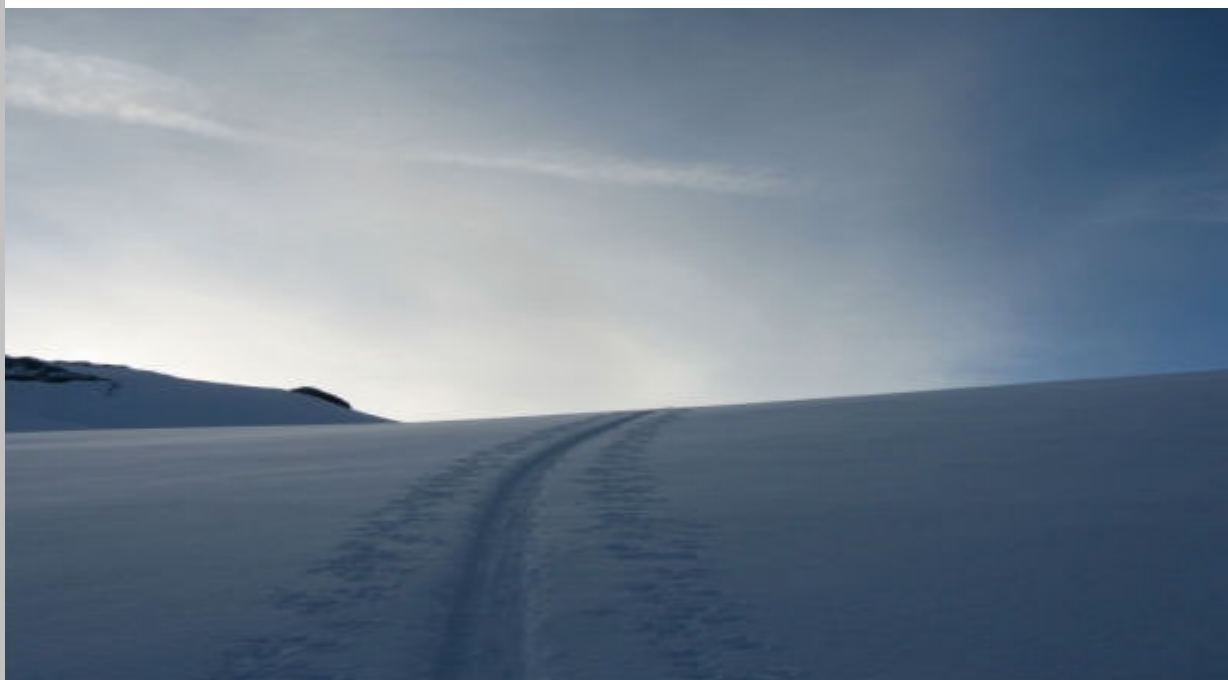


2007



- Management/Organisation
- Immobilien-Portfolio
- Umfeldanalyse + Ausblick



Management / Organisation

Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung des wgn war im Berichtsjahr wiederum dem bewährten Leitbild der Qualität, Nachhaltigkeit und Kostenoptimierung verpflichtet.

Dieser Focus löste die gründliche Überprüfung und Neuausrichtung von Projekten und Prozessen aus. Als wichtigste sind an dieser Stelle der Informatik- Upgrade und die Überprüfung der Prozessdokumente genannt.

Ausgelöst durch die Entwicklung des Bauprojektes in Riehen (s. ds.) wurde die „wgn plus AG“ neu gegründet und am 30.11.2007 im Handelsregister eingetragen.

Seit 1.1.2007 betreut der wgn eine weitere Genossenschaft mit insgesamt 48 Wohnungen im Mietvertrags- und Unterhaltsmanagement.

Mitte Jahr konnte ein Mehrfamilienhaus mit 9 Familienwohnungen im Breitequartier in Basel erworben werden. Eine Aquisition im Gellertquartier scheiterte am überhöhten Angebot eines Mitbewerbers, der von sich behauptet, dem gemeinnützigen Wohnungsbau verpflichtet zu sein!

Personelles

Im Berichtsjahr wurden die vom Vorstand verabschiedeten Massnahmen umgesetzt:
Eine Sachbearbeiterstelle in der Immobilienverwaltung wurde gestrichen.

An Frau Daniela Plangger wurde in ihrer Funktion als Leiterin Immobilienbewirtschaftung die Prokura erteilt.

Im Hinblick auf eine 100%- Besetzung des Empfangs wurde die bisherige Stelleninhaberin vorzeitig per Ende 2007 pensioniert.

Die Hauswartungsdienstleistung des wgn-S wurde von 450 auf 500 Stellenprozente und eine temporäre Planstelle mit ca. 20% ausgebaut. Diese Verstärkung erlaubte eine Erweiterung des Dienstleistungsangebotes auf zusätzliche Mandatsliegenschaften und eine Reduktion der Drittkosten für Umgebungsarbeiten.

Die unbefriedigende Bonusregelung für die Mitarbeitenden wurde gestrichen. Massgeblich für die Ausschüttung von eventuellen Boni wird prioritär der Unternehmenserfolg sein, die Entscheidungskompetenz liegt künftig ausschliesslich beim Präsidenten.

Die Stellen- und Funktionsbeschriebe für das Büropersonal wurden entsprechend den aktuellen Abläufen und Verantwortungsbereichen überarbeitet .

Ziele 2007

Die Ziele für 2007 widerspiegeln die Umsetzung des Leitbildes. Die wichtigsten Zielsetzungen waren:

- ⇒ Kostenoptimierungen
- ⇒ Straffe und konsequente Debitorenbewirtschaftung
- ⇒ Erweiterung des Dienstleistungsbereiches

In allen 3 Bereichen konnten dank der engagierten Mitarbeitenden Erfolge verzeichnet werden.

Qualität

Der für Ende November vorgesehene Wiederholungsaudit wurde unter anderem aus nachfolgend erwähnten, in Revision befindlichen Parametern auf 2008 verschoben:

- Straffung der Prozessdefinitionen
- Überarbeiten der Standarddokumente und - Hilfsmittel
- Neue und erweiterte Informatikwerkzeuge

Neuerungen

Im Berichtsjahr wurden wiederum Neuerungen erarbeitet und eingeführt:

- ⇒ Verfeinerte Finanzbuchhaltung welche künftig eine „gläserne“ Liegenschaftsrechnung ermöglichen wird.
- ⇒ Einführung eines direkt mit den Buchhaltungsdaten vernetzten Portfolio- Tools
- ⇒ Straffung des admin. Aufwands beim wgn – S



Immobilien-Portfolio

Projekte

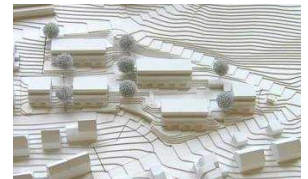
Fichtenwaldstrasse, Münchenstein

Der Bau des Doppel Einfamilienhauses 2007 abgeschlossen. Die Verkaufsanstrengungen wurden ab Mitte Jahr verstärkt. Bis zum Ende der Berichtsperiode sind immer wieder Interessenten im letzten Moment abgesprungen.



Leimenmatt, Frenkendorf

Auf 2 Baurechtsparzellen mit insgesamt 6'081 m² Fläche planen wir 21 Reiheneinfamilienhäuser gruppiert in 6 Blöcken mit einer zentralen Autoeinstellhalle. Im Berichtsjahr wurde der Quartierplan von der Einwohnergemeinde zu Händen des Regierungsrates des Kt. BL verabschiedet. Aktuell ist noch eine Einsprache hängig.



Der Baubeginn ist nicht vor Mitte 2008 zu erwarten.

Das Projekt wurde nach einer Analyse der raumplanerischen und topografischen sowie geologischen Rahmenbedingungen auf dessen Marktchancen getestet. Ende 2007 wurde das Bauprojekt Leimenmatt mit 21 Reiheneinfamilienhäusern in Frenkendorf einer rigorosen Kosten- und Standardoptimierungen unterzogen.

Frenkendorf Parzelle 1391

Diese Parzelle wurde im Zusammenhang mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags mit der Gemeinde Frenkendorf erworben. Die schwierige Geometrie stellt eine echte planerische Herausforderung dar. Aktuell ist ein 2-Familienhaus mit „geschossweise verschränkten“ Nutzflächen geplant.

Wohn- und Gewerbehaus in Riehen

Das Bauprojekt für ein Wohn- und Gewerbehaus in Riehen wurde auf Anregung der Gemeinde um ein öffentliches Parking mit ca. 125 Plätzen erweitert. Diese Projekterweiterung verbessert einerseits die Erschliessung des Wohnhauses und bietet im Hinblick auf das von der Gemeinde angestrebte Parkingregime im Ortszentrum eine willkommene zusätzliche Ertragsquelle. Voraussetzung bleibt, dass die oberirdischen Parkplätze im Zentrum von nachhaltig und entsprechend der heutigen Planung der Gemeinde Riehen reduziert werden.

Neue Projekte

Nach wie vor verfügen wir über eine respektable Liquidität, die wir auch gerne in neue Projekte investieren würden. Deshalb sei an dieser Stelle wiederum das Anforderungsprofil für neue Objekte erwähnt:

- Gute Lage Nordwestschweiz, gute Infrastruktur
- Familienfreundliches Umfeld
- Mehrheitlich grosse Wohnungen
- Preiswerte Mietzinse
- Gute Grundrisse
- Kleinwohnungen für Singels und Paare im 3. Lebensalter

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung unserer Immobilien war 2007 von der Sicherung der hohen Belegungsziffer und einer Kostenoptimierung bei Instandsetzungen geprägt. Negativ ist die stetig abnehmende Zahlungsmoral und der damit verbundene Mahn- und Betreuungsaufwand zu verzeichnen. Trotz konsequenter Bonitätsprüfungen im Vorfeld von Vertragsabschlüssen und schneller Reaktion auf Zahlungsverzögerungen nehmen die Debitorenausstände zu. Zu korrigieren ist dieser Effekt nur mit noch konsequenterer Einforderung der Sicherheitsleistung (Schlüssel gegen Sicherheitsleistung / Mieterdarlehen), womit aber auch zahlungswillige aber finanziell weniger leistungsfähige Mietinteressenten „bestraft“ werden. Ein Widerspruch zum Grundsatz der Gemeinnützigkeit.

Sanierungen

Geplante Sanierungen wurden aufgrund einer neuen Beurteilung der Prioritäten zurückgestellt. Damit sind die Projekte nicht abgebrochen, sondern müssen solchen mit höherer Dringlichkeit, insbesondere im Haustechnikbereich den Vorzug lassen. In erster Priorität steht ein Leitungsersatz in einer grossen Liegenschaft in Kleinhüningen (Hochbergerplatz) an.

Wertschriften

Der kontinuierliche Wertverlust an den Aktienbörsen seit Mai 2007 hat auch beim wgn schmerzhaft Spuren hinterlassen. Immerhin hält sich der Schaden aufgrund der vorsichtig nachgeführten Buchwerte in Grenzen. Der Buchverlust ist zudem komfortabel durch nicht beanspruchte Reserven gedeckt.



Umfeldanalyse und Ausblick

Konjunkturelle Aussichten

Der Konjunkturaufschwung in der Schweiz hat sich zu Beginn des Berichtsjahres erst weiter verstärkt um dann mit der sich stärker abzeichnenden Immobilienkrise in den USA zunehmend flacher zu verlaufen. Bis zum Jahresende stieg die Beschäftigung weiter, entsprechend sank die Arbeitslosenquote weiter gegen 3%. 2008 dürfte die Wirtschaft trotz eher widriger Umstände im Finanzmarktbereich in einer Grössenordnung von 0.8 bis 1,5 % wachsen. Die monetären Rahmenbedingungen lassen eine etwas höhere allgemeine Teuerung erwarten. Die Verluste der Banken im US- Hypothekenmarkt werden verbreitet zu kompensatorischen Zinserhöhungen führen. Der Zinsanstieg, kurz- wie mittelfristig dürfte aber bedingt durch die Massnahmen der nationalen und internationalen Währungsinstitutionen und infolge der Konkurrenz zu den weniger betroffenen Regionalbanken moderat vonstatten gehen.

Markt Nordwestschweiz

- ⇒ Die Nachfrage nach Immobilien als langfristige Anlage in einem ausgetrockneten Markt war auch 2007 ein starkes Merkmal des Marktes in dieser Region
- ⇒ Stockwerkeigentumsnachfrage verstärkt sich regional vor allem bedingt durch die knappen Baulandreserven
- ⇒ Für die Zielerreichung der Stadt Basel, 5000 Wohnungen in 10 Jahren (bis 2009), war der Nettozuwachs mit 120 Einheiten zu gering, das Defizit wird aber mit dem Start der Projekte Volta Mitte und Erlenmatt kompensiert werden.
- ⇒ Schwergewichtig wird die Nachfrage durch Umnutzung älterer Bausubstanzen, zunehmend aber wieder durch Neubauten auf frei werdenden urbanen Arealen (s. oben) gedeckt werden.
- ⇒ Der Trend zu Kein- und Einzelhaushalten setzt sich fort. Die Anforderungen verstärken sich im oberen Preissegment über Lage, Fläche und Ausstattung, das untere Segment mit 2 ½ - 4 - Zi Wohnungen zu günstigem Preis wird eher abnehmen.

Wohnungsmarkt 2008

Die nur leicht steigenden Zinsen und mutmasslich die neuerliche Attraktivität von Immobilienanlagen erlauben es weiterhin mit einer guten Wohnungsnachfrage zu rechnen. Eigentumswohnungen sind nach 2007 mit 44% auch 2008 das mit Abstand wichtigste Segment im Wohnungsbau. Die Leerwohnungsziffern dürften aufgrund der anhaltenden Zuwanderung trotz der Bautätigkeit tief bleiben.

Infolge anziehender Kapitalzinsen, werden die Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt leicht steigen. In den unteren Marktsegmenten sind jedoch hypothekarzinsbedingten Mietzinsanpassungen durch die nur wenig verbesserte Kaufkraft Grenzen gesetzt. Der Trend zu Kleinhaushalten mit zunehmenden Flächenanforderungen wird sich vor Allem in urbanen Lagen noch weiter festigen. Eine Tendenz, der im Kanton Basel- Stadt bedingt durch die überalterte Bausubstanz, die Zonenordnung und die wenigen baureifen Flächen nur sehr beschränkt entsprochen werden kann.

Für den genossenschaftlichen Wohnungsbau verstärkt sich der Druck zu Erneuerung und allenfalls Ersatz der bestehenden Bausubstanz weiter.

Theo Meyer, Präsident und Delegierter des VR

Martin Huber, Geschäftsleiter