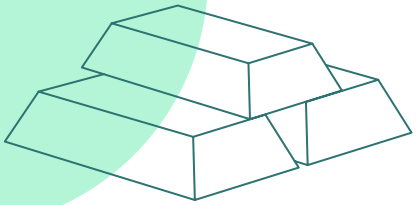
wgn Wohnbau-Genossenschaft Nordwest

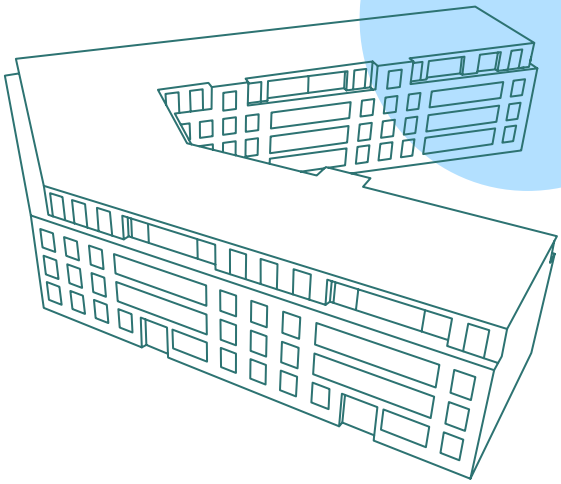
Geschäftsbericht 2021



117

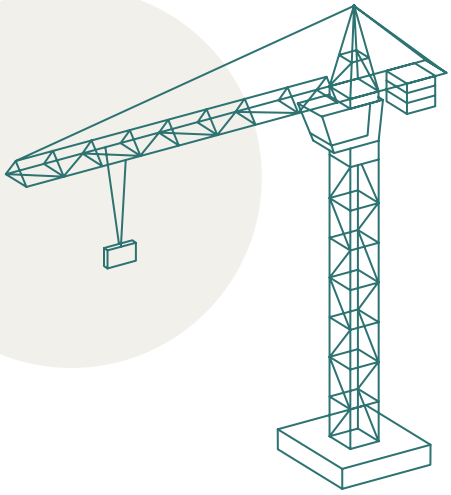
Liegenschaften werden durch die wgn unterhalten und gepflegt.





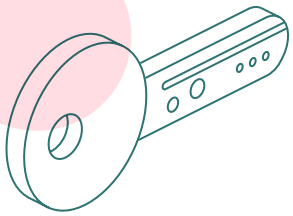
um 4 %

ist der Anlagewert der wgn-Liegenschaften im letzten Jahr angestiegen.



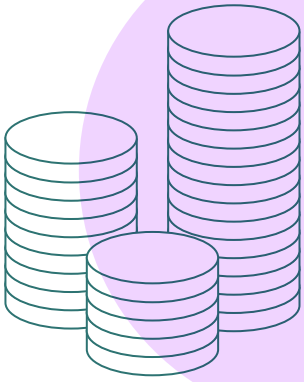
844

bezahlbare Wohnungen bietet die wgn Familien, Paaren, Singles und Senioren in der Region.



rund 74 Mio.

werden wir in den kommenden Jahren in Neubauten investieren.



zu 2.25 %

wird unser Anteilschein Kapital trotz Negativzinsen verzinst.

Geschäftsbericht 2021

Jahresbericht **4–14**

01 Vorwort des Präsidenten 4
02 Jahresbericht der Geschäftsleitung 5
03 Bewirtschaftung 6–8
04 Bau und Unterhalt 9–13
05 Finanzen 14

Jahresrechnung **15–20**

06 Bilanz 15
07 Erfolgsrechnung 16
08 Anhang zur Jahresrechnung 17–18
09 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes / Allgemein 19
10 Revisionsbericht 20

11 Organe 21

Die wgn: Solidarität für Betroffene

von Fritz Jenny, Präsident

Es ist im Moment der Niederschrift dieser Zeilen nicht einfach, positive Worte zu finden. Der schreckliche Krieg in der Ukraine macht uns fassungslos. Auch die wgn leistet zur Unterstützung der vielen Flüchtlinge unbürokratisch ihren Beitrag und stellt kurzfristig mehrere Wohnungen zur Verfügung. Wir wollen damit unserer Solidarität mit den betroffenen Menschen zum Ausdruck bringen.

Im Jahr 2021 waren wir erneut vom Corona-Virus bestimmt. Die Erfahrungen aus den Vorjahren haben uns geholfen, noch professioneller damit umzugehen, sodass weder unsere Mitarbeitenden noch unsere Mieter:innen starken Einschränkungen unterlagen. Auch die Sitzungen des Verwaltungsrats und der Baukommission konnten wieder «vor Ort» durchgeführt werden.

Umso erfreulicher war es, dass die grossen Sanierungsprojekte mehrheitlich nach Plan und im Rahmen der Projektbudgets abgewickelt werden konnten. Die Rückmeldungen der Mieter:innen, die teilweise über mehrere Monate in Provisorien lebten, waren durchaus positiv. Die meisten von ihnen konnten in ihre vertraute Umgebung zurückkehren. Sanierungsprojekte werden uns auch noch in den nächsten Jahren beschäftigen.

Ein besonderes Lob gebührt den zuständigen Projektverantwortlichen bei den Neubauprojekten und Arealentwicklungen. Gleich drei Projekte sind geplant: im Volta Nord (Basel), im Zentrum von Birsfelden und der Zentrale in Pratteln., Insgesamt ca. 175 neue Wohnungen sollen neu erstellt werden. Leider wurde unser Projekt im Zentrum Birsfelden im Rahmen der kommunalen Volksabstimmung vom 27. März 2022 abgelehnt, weshalb es nun nur noch ca. 127 neue Wohnungen sein werden. Dies stellt für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung dar, die wir gerne annehmen. Nicht zu vergessen ist bei all diesen Projekten, dass auch die Belegung unserer Wohnungen über die ganze Dauer sehr gut war, was ein gutes Zeugnis über die Qualität des Bestandes ausstellt.

Das Geschäftsjahr 2021 war angesichts der besonderen Umstände durchaus erfreulich. Die Kosten der Sanierungsprojekte belasten die Rechnung zurzeit in erheblichem Masse. Die seriöse Projekt- und Finanzplanung wie auch die Bewirtschaftung sind Voraussetzung dafür, dass wir dies über mehrere Jahre werden stemmen können. Dafür bin ich der Geschäftsleitung, den Mitarbeitenden und allen weiteren Beteiligten sehr dankbar.

Aufschwung und spannende Projekte trotz Corona

von René Thoma

So langsam lichten sich die «Coronawolken» und wir sind weiterhin mit vollem Pensum unterwegs. Corona hat bei uns glücklicherweise kaum Spuren hinterlassen. Wir hatten bei unserem Personal kaum Ausfälle und unsere Baustellen konnten einigermassen im Zeitplan weiter funktionieren.

Auch das Jahr 2021 war ein sehr erfreuliches Geschäftsjahr. Unsere Mitarbeitenden konnten, trotz teilweisen Einschränkungen durch die Einhaltung der BAG-Richtlinien, praktisch alle Arbeiten rechtzeitig in gewohnter Qualität erledigen. Natürlich gab es ab und zu Engpässe, aber diese konnten mit unserer Mieterschaft und Partner:innen gemeinsam gelöst werden. Daher auch mein Dank an alle, die mit ihrem Verständnis für die jeweilige Situation mitgeholfen haben, Probleme unbürokratisch zu lösen.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung hat ihre Aufgaben auch dieses Jahr bestens gelöst. Mit Norman Humm konnten wir einen kompetenten Finanzchef ins Team integrieren. Er hat uns auch schon vor seiner Anstellung tatkräftig unterstützt. Dank ihm und seinem Team, konnten wir die Personallücke, welche durch die frühzeitige Pensionierung von Thomas Kötter im Sommer 2020 entstanden war, ohne Probleme schliessen.

Wir haben zum Glück ein voll motiviertes Team bei der Arbeit. Ein Viertel unserer Mitarbeitenden befinden sich in einer Aus- oder Weiterbildung. Zudem sind wir dabei, unsere Software zu erneuern. Dies bedingt das Mitdenken aller Mitarbeitenden. Wir freuen uns, dass auch in diesem Bereich alle bestrebt sind, ihren Beitrag zu leisten.

Mit unserer Bewerbung zum Neubau von Wohnungen in Volta Nord auf dem Areal der SBB waren wir ebenfalls erfolgreich. Zusammen mit der WG Jurablick werden wir dort ca. 90 Wohnungen erstellen. Wir freuen uns, dass neben der dort im Quartier bereits ansässigen Genossenschaft, auch der Verein INNOVATION BASEL und die Stiftung Wohnhilfe zur Entwicklung im neuen Quartier einen Beitrag leisten wollen. Es wird bestimmt ein sehr spannendes Projekt!

Viel Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit hat die Sanierung am Hochbergerplatz gefunden. Unsere unkonventionelle Vorgehensweise unsere Mieterschaft während fünf Monaten im Hotel unterzubringen, hat schweizweit Beachtung gefunden. Wir freuen uns sehr, dass nach der Sanierung unsere Mieter:innen nun zurückgekehrt sind und mit moderaten Mietzinsaufschlägen eine neuwertige Wohnung haben. Hier geht unser grosser Dank an alle Beteiligten!

2021 war ein intensives und spannendes Jahr. Dank dem Einsatz aller Mitarbeitenden inklusive den Mitgliedern des Verwaltungsrates hat uns das Arbeiten auch viel Freude und Spass gebracht!

Herausforderungen gemeistert, dank motiviertem Team

von Daniela Barragán

Mit einem motivierten Team haben wir das Jahr 2021 in Angriff genommen und damit auch die Herausforderung, die richtige Balance zwischen Home-office, Corona-Massnahmen, Sicherheit und Freude an der Arbeit zu finden. Mit viel Elan und Eigeninitiative hat das ganze Team beigetragen, das Arbeits-klima angenehm und freundschaftlich zu gestalten. Auch unseren Mieter:innen haben wir mit einem vielseitig gefüllten Osternest etwas Normalität und Freude weitergegeben.

Per 1. Juli 2021 haben wir die Liegenschaften Stellimattweg 6 + 10 in Riehen käuflich erworben. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zur deutschen Grenze zu Lörrach und dem Naherho-lungsgebiet Lange Erlen. Der attraktive Dorfkern Riehen ist in 15 Gehminuten bequem erreichbar. Der Verkäuferin, der Wohngenossenschaft Bündten, war es wichtig, dass die Liegenschaften in Genossenschaftshänden bleiben. Wir freuen uns auf ein angenehmes Mietverhältnis mit der bestehenden Mieterschaft, welche dem Eigen-tümerwechsel sehr offen und positiv gegenüber gestanden hat. Die 14 Wohnungen sind hell, geräumig und dank der unterschiedlichen Woh-nungsgrössen ist sowohl für Singles, Paare wie auch für Familien etwas dabei.



Der Blick auf die Liegenschaft Stellimatt 6 + 10 in Riehen.

Wohnraum für Alle – auch Menschen mit kleinem Portemonnaie, ist uns von jeher ein wichtiges Anliegen. Seit Jahren arbeiten wir mit den Organisationen «Stiftung Wohnhilfe» und «IG Wohnen» zusammen und unterstützen so Menschen, welche auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Ausserdem haben wir die eine oder andere Wohnung dem Projekt «Housing First», betreut durch die Heilsarmee, angeboten und vermietet. Mit dem Konzept «Housing First» wird Obdachlosen ohne Bedingungen eine Wohnung mit unbefristetem Mietvertrag vermittelt. Erst nachdem die Betroffenen in den eigenen vier Wänden wohnen, helfen geschulte Sozialarbeitende weitere Schritte zurück in die Gesellschaft zu finden.

Nachdem im vergangenen Jahr die Mieterschaft am Hochbergerplatz 1 in Kleinhüningen über die kommende Sanierung informiert worden war, starteten wir Anfang 2021 mit den ausgiebigen Vorbereitungen für den Umzug, die Ausquartierung und den Sanierungsbeginn. Gleichzeitig musste für alle eine Ersatzunterkunft gesucht werden. Eine Herausforderung, welche zu Beginn nicht so einfach zu lösen war. Mit dem Hotel Stücki haben wir jedoch einen zuverlässigen Partner gefunden. Transparenz und stetige Kommunikation mit den Bewohner:innen war uns ein grosses Anliegen. Neben den regelmässigen Informationen erfragten wir auch mögliche Wechselwünsche innerhalb der sanierten Liegenschaft und unseres weiteren Immobilienbestands. Insgesamt erstreckte sich die Umzugsphase der Bewohnerschaft auf einen Zeitraum von rund zwei Wochen. Pro Umzugstag wurden bis zu vier Wohneinheiten gezügelt. Vor und auch während des Umzugs wurden die Mieter:innen durch unser Sanierungsteam in sämtlichen Belangen betreut. Dennoch war die Phase der Ausquartierung nicht ganz ohne Einschränkungen zu bewältigen. So hatten die Mieter:innen im Hotel keine eigentliche Wohnung zur Verfügung, sondern kleinere Apartments, und nur vereinzelt konnte auf eine Teeküche innerhalb der Ersatzunterkunft zurückgegriffen werden. Sehr positiv war hingegen, dass mit der Benutzung der Gemeinschaftsküchen die Mieterschaft als Hausgemeinschaft noch enger zusammenrückte. Dazu beigetragen hat zudem das ausserordentliche Engagement des Hauswartehepaars. Herzlichen Dank dafür auch an dieser Stelle! Neben selbst organisierten Anlässen führte die wgn auch Mieter:innenanlässe durch. Es wurden kleinere Benefits und Geschenke verteilt und regelmässige Informationen inklusive Fotos von den neuen Wohnungen der Mieterschaft zugestellt. Zur engen Zusammenarbeit zwischen der Mieterschaft und der Verwaltung führte auch der Umstand, dass wir sehr früh die alte Werkstatt unseres Serviceteams an der Dorfstrasse 12 zu unserem Baubüro und Mietertreffpunkt umfunktionierten. Durch diesen Begegnungsort war es auch möglich, den Rückzug der Mieter:innen in die Wohnungen trotz noch bestehender Baustellentätigkeit reibungslos zu gestalten und darüber hinaus die Mieterbetreuung in dieser anspruchsvollen Phase weiterhin zu begleiten. Trotz der Corona-Pandemie und den bestehenden Einschränkungen war es uns immer ein Anliegen, für die Mieterschaft da zu sein und zu helfen.

Einen Monat zeitversetzt zum Hochbergerplatz startete die erste Bauetappe der Totalsanierung am Zimmerhof 3-18 in Basel. Auch hier war es uns ein Anliegen, die Mieterschaft von Beginn an transparent über die Sanierung zu informieren und möglichst viele interne Wechselwünsche zu berücksichtigen. Glücklicherweise konnten wir alle Bewohner:innen während der jeweiligen Bauphasen entweder innerhalb der Siedlung oder in einer Ersatzwohnung im Quartier unterbringen. Durch die Koordination mit der Bauleitung, dem Umzugsunternehmen und den Mieter:innen war es möglich, bis Ende des Jahres 2021 eine Bauetappe zu beenden und die neu sanierten Wohnungen vor Weihnachten zu beziehen.

Für die anspruchsvolle Zeit während den zwei Grosssanierungen haben wir ein «Sanierungsteam Bewirtschaftung» aufgestellt. Zusammen mit Valentin Roos und Marco Mrkonjic, welche befristet für die Anliegen der Mieter:innen während der Sanierungsphasen eingestellt wurden, betreut Marius Deutsch die Mieter:innen mit unglaublich grossem Einsatz und Verständnis.

Nach langem Suchen konnten wir Ende Jahr auch das Serviceteam mit einem neuen Leiter komplettieren. Wolfgang Klar hat sich sehr schnell ins Team integriert und bringt die nötige Ruhe, Gelassenheit und Motivation mit.

Im Jahr 2021 war die Zusammenarbeit mit unseren Kunden:innen und Partner:innen der Fremdmandate geprägt von Kontinuität. Die regulären Prozesse wie Vermietungen, Sanierungen und Unterhaltsarbeiten konnten wie gewohnt erledigt werden. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die zu behandelnden Sachverhalte innerhalb der Branche komplexer und anspruchsvoller werden, weshalb die Beratungstätigkeiten gegenüber unserer Kundschaft und Geschäftspartner:innen deutlich zunehmen. Die angefragten Beratungsdienstleistungen konnten wir durch unser breit aufgestelltes Verwaltungsteam inhouse anbieten.

In die Zukunft mit Sanierungen und Neubauprojekten

von Maja Graf

Mit den Grosssanierungen am Hochbergerplatz und Im Zimmerhof kann wieder ein grosser Teil der Liegenschaften instandgesetzt werden. Mit Beginn der Planung des Neubaus in Pratteln und dem erhaltenen Baurecht Volta Nord erneuern und vergrössern wir den Wohnungsbestand der wgn nachhaltig.

Bei den Sanierungen stand beim Bau- und Unterhaltsbereich das Jahr 2021 im Zeichen der Instandsetzungsprojekte «Kleinhüningeranlage 4/6», «Im Zimmerhof 4-18», «Hochbergerplatz 1» sowie viele kleinere Umbau- und Sanierungsarbeiten, wie etwa die Sitzplatzfassaden der «Überbauung Leimenmatt» in Frenkendorf.

In die Kleinhüningeranlage 4/6 ist die letzte Mieterin im März 2021 wieder eingezogen. Neue Mieter:innen konnten ebenfalls im März einziehen und seit Mai 2021 ist die Liegenschaft voll vermietet.



Kleinhüningeranlage 4/6



Eingangsbereich Kleinhüningeranlage 6

Im Zimmerhof konnten, ausser einer Mieterschaft, alle Mieter:innen der ersten Etappe innerhalb der Siedlung eine Ersatzunterkunft beziehen und bereits im Dezember wieder in ihre neuen Wohnungen zurückziehen. Die weiteren Etappen 2-4 folgen ab Januar 2022.

Das früh einsetzende kalte Wetter, verhinderte eine Fertigstellung der Fassade bei der ersten Aussen-Etappe. Diese Fertigstellung, wie auch der Start der weiteren Etappen der Aussensanierung, werden wir bei wärmeren Temperaturen im 2022 ausführen.

Die Instandsetzung der Wohnungen am Hochbergerplatz 1 in so kurzer Zeit war ein Balance Act. Im November 2021 war es dann soweit, dass die Mieterschaft vom Hotel Stücki in ihre neuen Wohnungen einziehen konnten. Der Aufenthalt im Hotel Stücki als Ersatz wurde sehr gut aufgenommen. Aktuell sind die restlichen Arbeiten, besonders die Fassadensanierung mit den Balkonen, geplant.





Fotos der Musterwohnung «Im Zimmerhof»





Fotos der Musterwohnung «Hochbergerplatz 1»

Arealentwicklungen

Als Ergänzung zu den vielen Sanierungen ging es beim Bau und Unterhalt rasant weiter mit der Projektentwicklung für die Zentrale Pratteln. Im Frühjahr erhielten wir zudem den Zuschlag für zwei Baurechte im Zentrum Birsfelden sowie im Herbst für das Baufeld 2.2 VoltaNord der SBB. Zu erwähnen gilt auch, dass die Überbauung Schoren im Nachhinein zu der Minergie -P ECO auch das SNBS Label «Platin» erhalten hat.

Zusammen mit weiteren 5 Genossenschaften hat die Überbauung Zentrale Pratteln neben den intensiven Vertragsverhandlungen im letzten Jahr auch bereits Form angenommen und die Planung läuft bei allen Teilnehmenden auf Hochtouren.



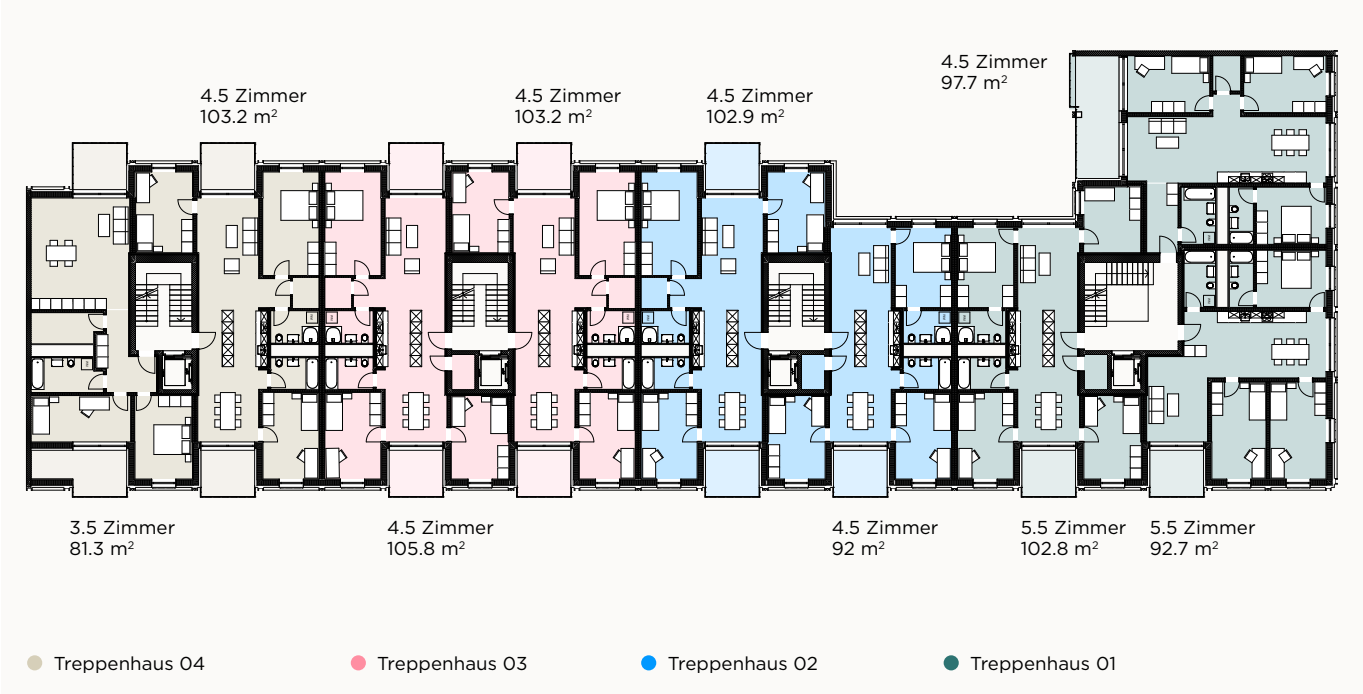
3-D Bild Westfassade



3-D Bild Ostfassade

Der Anteil der wgn wird in der Grundkonstruktion als Holzelementbau erstellt und beinhaltet 67 Familien-Wohnungen und eine KITA. Damit können wir unser Portfolio mit zusätzlichen preiswerten Wohnungen an einem zentralen Standort ergänzen. Der Gemeinschaftsraum mit seiner grossen Terrasse im 6. Obergeschoss bietet einen wunderschönen Ausblick ins Baselbiet. Jede Wohnung erhält zwei schöne Balkone in Richtung Innenhof und nach Osten in die Weite.

Mit effizienten Grundrissen und Low-Tech begegnen wir schon in der Planung dem Nachhaltigkeitsgedanken für die neue Überbauung. Das ganze Areal basiert zudem auf dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040. Über das Leben und die Kultur in der Zentrale erfährt man mehr unter www.zentrale-pratteln.ch

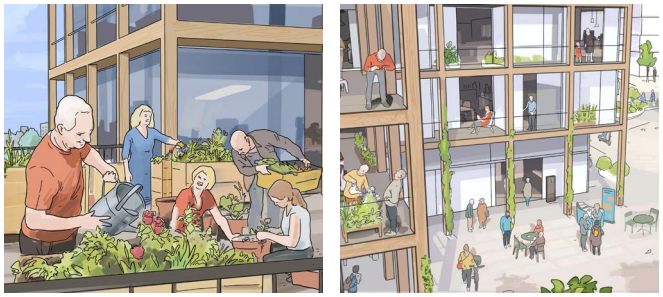


Wohnungsgrundriss 2.OG

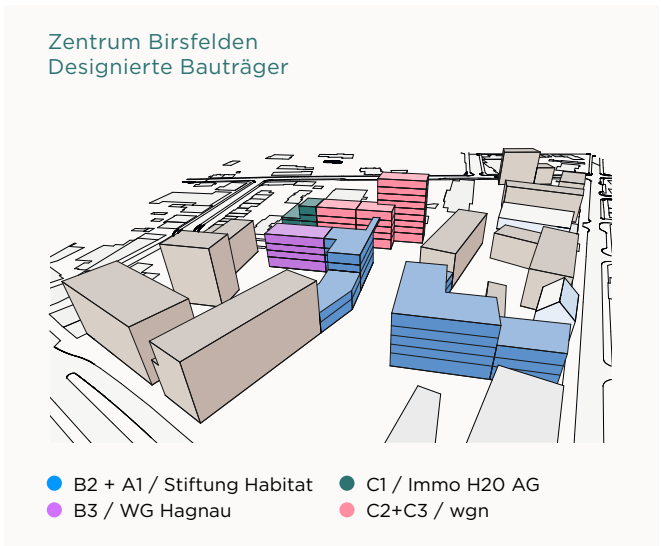
Beim Zentrum Birsfelden ist es uns gelungen die Baurechtsfelder C2 und C3 für etwa 40 altersgerechte Wohnungen zu gewinnen. An der Gemeindeversammlung wurde unter Corona Bedingungen im Dezember 2021 die Zonenplan-Änderung für ein neues «Birsfelder Zentrum mit Herz» mit 2/3 Mehrheit angenommen unterlag jedoch noch der Referendumspflicht. Bei der Abstimmung vom 27. März 2022 wurde das Projekt leider abgelehnt.

Mit grosser Freude haben wir auch den Entscheid der SBB entgegengenommen, in ihrem Baufeld 2 bei VoltaNord das Gebäude auf der Parzelle 2.2 bauen zu dürfen. Zusammen mit der WG Jurablick im Unterbaurecht wird dieses Gebäude ein Leuchtturm für die wgn werden. Mit im Boot sind zudem die Wohnhilfe Basel und INNOVATION BASEL für die Gewerberäumlichkeiten.

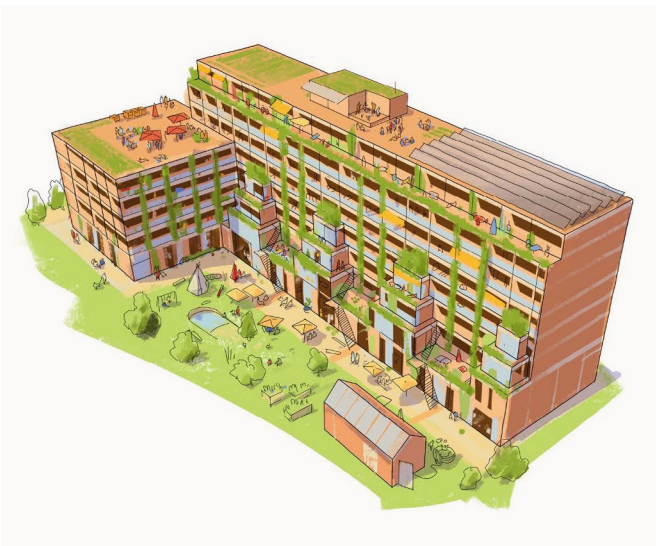
Damit wir die hohen Anforderungen an die architektonische Gestaltung sowie die Lärm-Thematik, welche an dieser speziellen Lage berücksichtigt werden muss, gerecht werden, wird ein Studienwettbewerb durchgeführt. Dies verspricht für die wgn eine allseitig sehr spannende Zukunftsarbeit im 2022.



Dachgarten und Vorplatz Birsfelden



3-D Lage des Baurechts Birsfelden



3-D Bewerbungsbild VoltaNord

Möglicherweise steigende Zinsen, grosse Sanierungen und spannende Neubauprojekte

von Norman Humm

Trotz Grosssanierungen verzeichnen wir weiterhin stabile Mietzinseinnahmen. Die Finanzierungskosten konnten nochmals etwas reduziert werden. Durch die Sanierungen hat die Liquidität allerdings gelitten. Werden die Zinsen ansteigen?

Was kann ich denn überhaupt zum 2021 der wgn schreiben? Ich habe ab dem 1. Oktober 2021 die Leitung des Rechnungswesens von Thomas Kötter übernommen. Das ist keine völlige neue Aufgabe, aber in einer ganz neuen Branche.

Aber alles der Reihe nach: Zuerst möchte ich mich Ihnen vorstellen. Mein Name ist Norman Humm, ich bin 58 Jahre alt, verheiratet, wir haben zwei erwachsene Kinder und leben im Leimental.

Nach einer Banklehre und der Weiterbildung zum Betriebsökonom FH arbeitete ich zuerst zwei Jahre bei einem amerikanischen Softwarehaus, danach während 15 Jahren in der Papierbranche, fast zwölf Jahre in der Lebensmittelbranche und bin nun bei der wgn angekommen.

Es sind die Sanierungen am Hochbergerplatz und Im Zimmerhof, die unsere liquiden Mittel haben schrumpfen lassen. Gleichzeitig sind grosse Arealentwicklungen mit erheblichen Investitionen in der Pipeline. In diesem Zusammenhang stehen die Finanzierungen und die im Titel erwähnten möglicherweise steigenden Zinsen zentral im Raum. Erstmals seit vielen Jahren werden wieder höhere Zinsen in Betracht gezogen und dies würde sich natürlich nachteilig auf unsere Erfolgsrechnung, aber auch auf die Finanzierung der ausstehenden Projekte auswirken.

Wir konnten im 2021 die Sanierung in der Kleinhüningeranlage abschliessen und die beiden oben genannten starten. Beide sind gut voran gekommen, werden aber erst im 2022 abgeschlossen. Es werden dafür nochmals ca. 15 Mio. an Investitionskosten anfallen.

In der Jahresrechnung sind deshalb erheblich höhere Aufwendungen für Sanierungen und Abschreibungen angefallen und werden im laufenden Jahr noch auf uns zukommen.

Der Erneuerungsfonds wurde für die, in den nächsten fünf Jahren, anstehenden Sanierungen im Umfang von 10% pro Jahr bis maximal 30% je Liegenschaft geäufnet.

Dennoch konnten netto rund 1.7 Mio. in den Erneuerungsfonds einbezahlt werden. Die Rückstellungen für Sanierungen im Umfang von CHF 900 000 wurden dagegen vollständig aufgelöst.

Es resultiert, dank hoher ausserordentlichen Erträgen, ein leicht positives Ergebnis, das, zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr, eine Verzinsung der Anteilscheine wie im Vorjahr erlauben würde.

Bilanz per 31.12.2021

Aktiven	Anhang	2021 (in CHF)	2020 (in CHF)
Flüssige Mittel		5 114 517	9 912 095
Forderungen aus Vermietungen und Verwaltung	4	282 015	253 621
Übrige kurzfristige Forderungen		6 457	40 266
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Aufgelaufene HK und NK		1 039 489	1 191 050
Vorausbezahlte Steuern	5	685 000	–
Emissionskosten, Disagio	6	411 376	–
Transitorische Aktiven		119 633	46 280
Umlaufvermögen		**7 658 486**	**11 443 311**
Finanzanlagen	7	620 409	644 828
Beteiligungen	14	45 290	389 730
Darlehen	8	80 000	100 000
Liegenschaften	9, 15	201 574 080	228 117 800
./. Wertberichtigungen	9, 15	-38 851 800	-36 375 811
Sanierungen	9, 15	28 072 850	18 158 534
./. Wertberichtigungen	9, 15	-10 481 200	-8 528 795
Landwerte	9, 15	29 293 620	–
Baukonti		702 531	245 237
Fahrzeuge und Mobilien	10	129 900	125 036
Anlagevermögen		**211 185 680**	**202 876 559**
Total Aktiven		**218 844 166**	**214 319 871**

Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 132 658	1 012 307
Passive Rechnungsabgrenzung			
Vorausbezahlte Mieten		1 373 856	1 301 006
Akonto HK und NK		1 256 790	1 422 349
Transitorischen Passiven	5	272 662	727 000
Rückstellungen Steuern	5	1 000 000	–
Kurzfristiges Fremdkapital		**6 035 967**	**4 462 662**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken	11, 16	165 476 705	161 176 965
Mieterdarlehen		3 811 950	3 780 315
Darlehen		900 000	900 000
Rückstellungen für Sanierungen		8 675	903 400
Erneuerungsfonds Liegenschaften		7 215 286	5 509 016
Langfristiges Fremdkapital		**177 412 616**	**172 269 696**
Fremdkapital		**183 448 583**	**176 732 358**
Anteilscheinkapital		24 159 400	26 156 400
Gesetzliche Gewinnreserve		10 450 000	10 450 000
Gewinnvortrag		398 500	353 136
Jahresgewinn		387 683	627 976
Eigenkapital		**35 395 583**	**37 587 512**
Total Passiven		**218 844 166**	**214 319 871**

Erfolgsrechnung 1.1. – 31.12.2021

Erfolgsrechnung	Anhang	2021 (in CHF)	2020 (in CHF)
Mietzinsertrag abzüglich der Leerstände	12	15 528 031	15 227 549
Debitorenverluste		-5 622	-67 260
Ertrag aus Weiterverrechnungen und Pauschalen		118 008	111 775
Verwaltungsertrag		393 243	448 434
wgn-s		254 732	302 430
Baumanagement		275 000	–
Immobilienertrag		**16 563 391**	**16 022 927**
Hypothekarzinsen	13	-1 156 679	-1 251 414
Baurechtszins	13	-1 889 092	-1 924 470
Mietzinsen zur Weiterverrechnung		-111 690	–
Unterhalt und Reparaturen (laufend)		-1 932 311	-1 965 928
Unterhalt und Reparaturen (Sanierungen)	9	-3 616 849	-629 322
wgn-s		-385 546	-418 086
Gebäudeversicherungen		-141 093	-141 307
Abschreibungen Immobilien	9	-4 431 736	-2 999 385
Einlagen in Erneuerungsfonds		-1 706 270	-2 789 498
Immobilienaufwand		**-15 371 266**	**-12 119 409**
Personalkosten		-2 246 744	-2 022 558
Übrige Personalkosten		-53 091	-133 579
VR und Kommissionen		-58 000	-59 350
Kontrollstelle, Beratung		-133 642	-158 025
Büro und Verwaltung		-557 765	-484 854
Generalversammlung		-34 538	-13 990
Beiträge und Spenden		-34 208	-36 515
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Maschinen	10	-27 205	-23 575
Verwaltungsaufwand		**-3 145 193**	**-2 932 447**
Finanzertrag		22 501	20 773
Finanzaufwand		-25 242	-24 408
Übriger Finanzerfolg		**-2 741**	**-3 636**
Übriger betrieblicher Ertrag		79 311	132 266
Übriger betrieblicher Aufwand		-94 495	-195 367
Übriger betrieblicher Erfolg		**-15 184**	**-63 101**
a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag	18	3 132 057	172 718
a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand	18	-103 842	-125 924
a.o., einmaliger oder periodenfremder Erfolg		**3 028 215**	**46 794**
Unternehmenserfolg (vor Steuern)		**1 057 223**	**951 128**
Steuern		**-669 540**	**-323 152**
Jahreserfolg		**387 683**	**627 976**

Zusätzliche Angaben zur Jahresrechnung

1 Firma/Name, Rechtsform, Sitz:
Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Genossenschaft, Basel

2 Anzahl Vollzeitstellen
Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 50 Stellen.

3 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
Die Jahresrechnung wird nach den Vorschriften des Rechnungslegungsrechts erstellt.

4 Forderungen aus Vermietungen und Verwaltung
Die Forderungen aus Vermietung werden zum Nominalwert abzüglich eines Delkrederes ausgewiesen.

5 Vorausbezahlte Steuern, Rückstellung Steuern
Die Steuervorauszahlungen werden neu auf der Aktivseite gezeigt, die dazugehörigen Rückstellungen nicht mehr in den transitorischen Passiven, sondern separat ausgewiesen.

6 Emissionskosten, Disagio
Die Gebühren und Disagios werden neu aktiviert und über die Laufzeit der entsprechenden Anleihe der EGW abgeschrieben.

7 Finanzanlagen
Diese werden aufgrund ihrer Langfristigkeit im Anlagevermögen zu den per Jahresende gültigen Marktpreisen ausgewiesen. Darin enthalten ist das Mietzinsdepot für die Büroräumlichkeiten – CHF 42 000 – mit Eigentumsvorbehalt.

8 Darlehen
Die Aktivdarlehen werden zum Nominalwert ohne Wertberichtigung ausgewiesen.

9 Liegenschaften und Sanierungen
Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt zum Anschaffungswert abzüglich der ordentlichen Abschreibung. Diese wurden bisher zu 1% des Restbuchwertes abgeschrieben. Der Abschreibungssatz wird stufenweise erhöht, im 2021 auf 1.5%. Die Zielgrösse beträgt 2% vom Restbuchwert. Die Sanierungen werden teilweise aktiviert und mit 10% des Restwertes über ein Wertberichtigungskonto abgeschrieben.
Die Landwerte werden neu separat in der Bilanz dargestellt. Sie wurden zu den historischen Werten – Wert zum Zeitpunkt des Liegenschaftskaufes – bewertet und ausgeschieden.

10 Fahrzeuge und Mobilien
Die Bilanzierung aller unter dieser Position zusammengefassten Anlagen erfolgt zum Anschaffungswert unter Berücksichtigung der ordentlichen und notwendigen Abschreibungen.

11 Hypotheken
Sämtliche Hypotheken werden unter dem langfristigen Fremdkapital aufgeführt, die Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr und die auslaufenden Hypotheken werden im Anhang ausgewiesen. Die Verwaltung beabsichtigt, auslaufende Hypotheken im gleichen Rahmen weiterzuführen.

12 Umsatzerfassung
Die Mietzinserträge werden periodengerecht in der entsprechenden Mietperiode verbucht.

13 Hypothekar- und Baurechtszinsen
Die Hypothekar- und Baurechtszinsen werden in der Erfolgsrechnung unter Berücksichtigung von Art. 958c Abs. 3 OR im Immobilienaufwand ausgewiesen.

14 Kapital- und Stimmanteil bei Beteiligten	2021 (in CHF)	2020 (in CHF)
wgn-plus AG in Liquidation, Basel (Kapital-, Stimmanteil: 2021 – k.A. / 2020 – 100%); Nominal	–	370 000
wbg-Schweiz, Nordwestschweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Basel (Stimmanteil <5%); Pflichtdarlehen Nominal	25 290	19 730
Baugenossenschaft wohnen&mehr, Basel (Kapital-, Stimmanteil <5%); Nominal	20 000	20 000

15 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten		
Buchwert der belehnten Immobilien	209 607 550	199 384 481

16 Hypotheken		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	907 260	802 260
Auslaufende Hypotheken*	24 500 000	28 388 000
*Die Verwaltung beabsichtigt, die auslaufenden Hypotheken im gleichen Rahmen weiterzuführen.		

17 Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften		
Es bestehen nicht bilanzierte, künftige Miet- und Baurechtszinsverpflichtungen in Höhe von brutto	83 293 631	85 516 334
wobei nebenstehende Baurechtszinsen weiter verrechnet werden	2 870 940	2 966 638
somit beträgt die Nettoverbindlichkeit	**80 422 691**	**82 549 696**

18 Erläuterungen zu a.o., einmaligen oder periodenfremden Positionen in der Erfolgsrechnung		
Zstzg. der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag		
Rückzahlung von der Stiftung Hilfsfonds des wgn gemäss Vereinbarung; Reduktion AS-Kapital 2.7 Mio.; Rest Überweisung	3 075 000	–
Bereinigung der MwSt-Konten	25 228	–
Rückzahlung Lebensversicherung (Todesfallleistung)	–	163 973
Rückzahlung aus MwSt Revision der Jahre 2015–2019	–	1 295
Übriges	31 829	7 450
Total	**3 132 057**	**172 718**
Zstzg. der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand		
Bereinigung Grund- und Zusatzverbilligungen Bund, Kantone	33 868	–
Wertberichtigung Wertschriften (Abwertung auf Kurswert)	24 424	20 000
Auflösung alte Baukonten	42 849	–
Abschluss Bereinigung HNK Abrg.-Kto. (nicht mehr eruierbarer Restsaldo)	–	95 681
Ausbuchung diverse kleinere HNK-Guthaben 2013–2019 (keine Rechnungsstellung möglich)	–	10 243
Übriges	2 700	–
Total	**103 842**	**125 924**

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

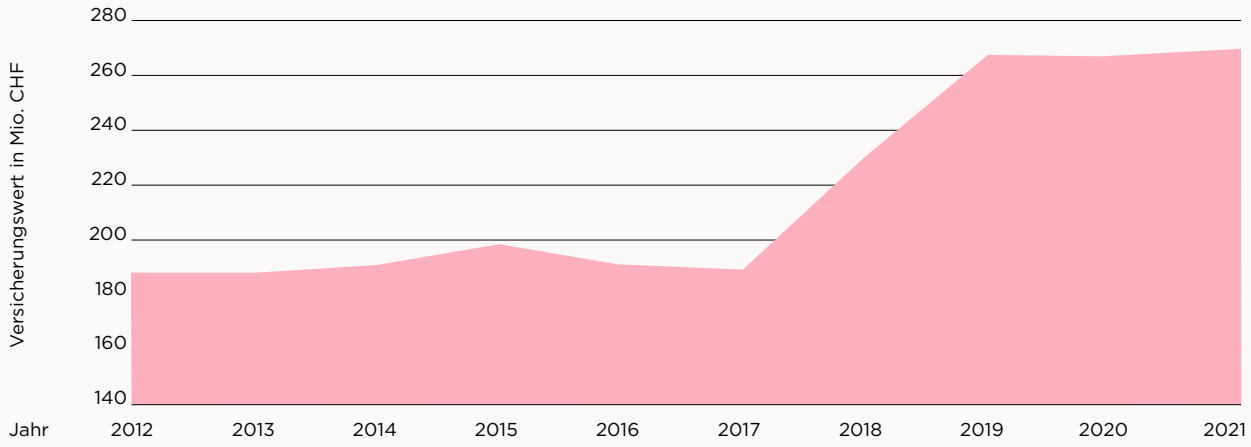
Verwendung des Bilanzgewinnes	2021 (in CHF)	2020 (in CHF)
Gewinnvortrag aus Vorjahren	398 500	353 136
Jahreserfolg 2021	387 683	627 976
Zur Verwendung	786 183	981 112
Verzinsung Anteilscheine 2021 (2.25%)	-553 106	-582 612
Vortrag auf neue Rechnung	233 077	398 500

Allgemein

Kontokorrentkredite	2021 (in CHF)	2020 (in CHF)
Basler Kantonalbank	500 000	500 000
Bank Cler	4 100 000	4 100 000
Total*	**4 600 000**	**4 600 000**

*Am 31.12.2021 nicht beansprucht

Entwicklung Gebäudeversicherungswert in den letzten zehn Jahren



CH-4002 Basel
Postfach Holbeinstrasse 48
Telefon +41 61 205 45 45
Fax +41 61 205 45 46
E-Mail testor@testor.ch
Internet www.testor.ch

TESTOR TREUHAND

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbau-Genossenschaft Nordwest für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 19. April 2021 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung bzw. der Verwaltungsrat 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Testor Treuhand AG

Basel, 18. März 2022
EA

Ezio Alba
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Nicolas Spaar
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

22 – 1043 – E

zugelassene Revisionsexpertin EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen Mitglied TREUHAND | SUISSE

Wir sind die Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



René Thoma
Vorsitzender der Geschäftsleitung, Delegierter des Verwaltungsrats



Daniela Barragán
Bereichsleiterin Bewirtschaftung und Personal, Mitglied der Geschäftsleitung



Norman Humm
Bereichsleiter Finanzen / Rechnungswesen Mitglied der Geschäftsleitung



Maja Graf
Bereichsleiterin Bau und Unterhalt, Mitglied der Geschäftsleitung

Verwaltungsrat

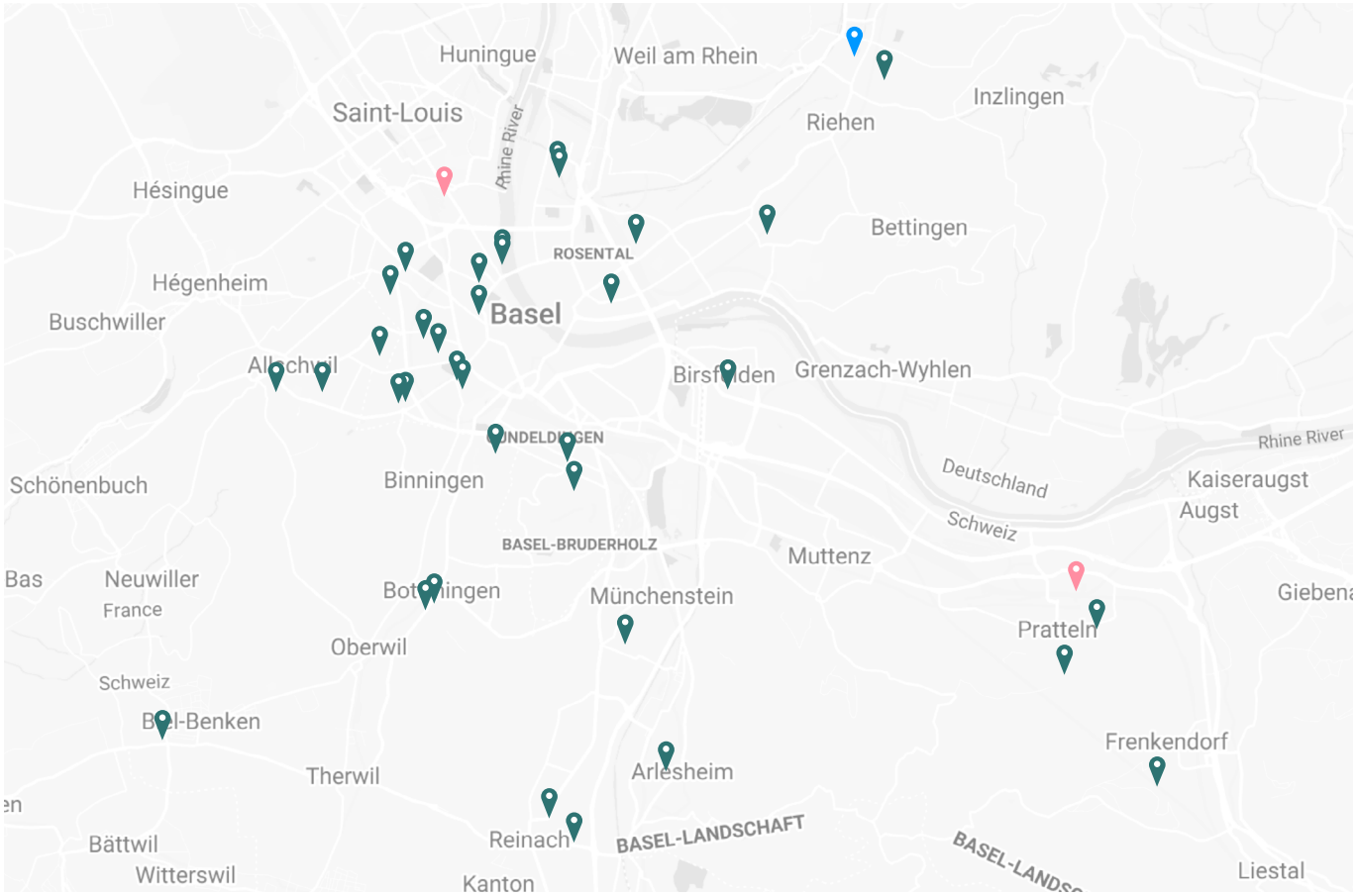
Fritz Jenny, Basel, Präsident
René Thoma, Basel, Delegierter
Andreas Courvoisier, Basel
Urs Hauser, Küttigen
Ralph Spring, Basel
Peter Stalder, Basel
Sarah Wyss, Basel
Heidi Zaugg, Arboldswil

Mitarbeitende

Insgesamt zählt die wgn 25 Mitarbeitende und einen Lernenden. Mehr über unser Team erfahren Sie online unter www.wgn.ch

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG
Holbeinstrasse 48
4051 Basel



Verortung aller Liegenschaften der wgn.

Neu: Liegenschaft
Stellimattweg 6+10, Riehen

Neu: Arealentwicklungen
«VoltaNord»
Elsässerstrasse 233, Basel

«Zentrale Pratteln»
Gallenweg 8, Pratteln

Impressum

Herausgeberin
Wohnbau-Genossenschaft Nordwest
Gellertstrasse 55
4052 Basel
T +41 61 639 99 33
info@wgn.ch
www.wgn.ch

Gestaltung und Umsetzung
SUAN Conceptual Design GmbH

© 2022 wgn, Basel