

40. ordentliche Generalversammlung

Volkshaus Basel, Rebgasse 12–14, Basel, 18.30 -19.40 Uhr

Traktandenliste

Begrüssung

1. Wahl der Stimmezähler/Feststellung Anzahl Stimmberechtigte
2. Protokoll der 39. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juni 2025
3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2025
 - a) Bericht der Präsidentin und der Geschäftsleitung
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2025 inkl. Anhang
4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2025
5. Antrag über die Verwendung des Überschusses
6. Entlastung des Verwaltungsrates
7. Anträge
8. Diverses und Ausblick

Anwesend

126 Stimmberechtigte

Anwesende Verwaltungsräte

- Heidi Zaugg, Präsidentin
 Peter Stalder, Vizepräsident Verwaltungsrat
 René Thoma, Delegierter Verwaltungsrat
 Andreas Courvoisier, Verwaltungsrat
 Ralph Spring, Verwaltungsrat
 Sarah Wyss, Verwaltungsrätin
 Stefan Schönberger, Verwaltungsrat
 Urs Hauser, Verwaltungsrat

Entschuldigte Verwaltungsräte

keine

Traktanden

Begrüssung

Heidi Zaugg begrüsst alle Anwesenden zur 40. ordentlichen Generalversammlung der wgn.

Besonders heisst sie folgende Gäste willkommen:

- Felix Walder, Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen
- Dr. Veronika Röthlisberger, Leiterin Gebäudeversicherung Basel-Stadt
- Christian Banga und Martin Innerbichler, von der Stiftung Kirchengut BL
- René Brigger, Vertreter der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz
- Ezio Alba, Revisor, Testor Treuhand
- Irène Bühler und Birgit Danbauer, von unserer Hausbank, Bank Cler
- Olivier Erni, von der Basler Kantonalbank
- Markus Vetter, Alternative Bank Schweiz
- Fabrice Lanz, BKB
- Sarah Wyss, Nationalrätin und Mitglied des VR wgn
- Urs Hauser, Direktor des Verbands Wohnbaugenossenschaften CH und Mitglied des VR wgn
- Fritz Jenny, ehemaliger Verwaltungsratspräsident wgn

Herzlich willkommen heisst sie auch die übrigen Vertreter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung wie auch die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, die heute ebenfalls zahlreich erschienen sind. Maja Graf, Bereichsleiterin Bau und Unterhalt und Mitglied der Geschäftsleitung ist leider verhindert und lässt sich entschuldigen.

Heidi Zaugg hält fest, dass die Einladung zur 40. Generalversammlung mit der Traktandenliste und den Anträgen frist- und ordnungsgemäss versendet worden ist. Der Geschäftsbericht 2025 und das Protokoll

der letzten ordentlichen 39. Generalversammlung wurden statutengemäss auf der Website der wgn zur Verfügung gestellt.

Auf Anfrage von Heidi Zaugg sind keine Fragen oder Einwände zur Traktandenliste zu vermelden.

1. Wahl der Stimmzähler/Feststellung Anzahl Stimmberechtigte

Der Verwaltungsrat schlägt vor, 4 Stimmzähler zu bestimmen.

Peter Habegger, Adrian Johner, Kurt Wietlisbach und Karl Krüsi stellen sich freundlicherweise zur Verfügung

./.. Peter Habegger, Adrian Johner, Kurt Wietlisbach und Karl Krüsi werden einstimmig mit einer Enthaltung gewählt.

An der heutigen Generalversammlung sind 126 Stimmberechtigte anwesend.

2. Protokoll der 39. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juni 2025

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juni 2025 wurde von Daniela Barragán verfasst. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen anzubringen.

./.. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2025

a) Bericht der Präsidentin und der Geschäftsleitung

Der Geschäftsbericht konnte statutengemäss unter www.wgn.ch eingesehen werden und er wurde auf Verlangen zugestellt. Heidi Zaugg fasst die wichtigsten Kennzahlen zusammen.

Aufgrund des Verkaufes der Liegenschaft Michelbacherstrasse 6 in Basel hat sich der Liegenschaftsbestand im Portfolio Ende 2025 auf 139 und 962 Wohnungen (Vorjahr 140 Liegenschaften und 986 Wohnungen) verringert. Aufgrund der Zukäufe im 2024 ist der Mietzins ertrag dennoch um CHF 1.4 Mio. gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

In den nächsten 5 Jahren sind rund CHF 144 Mio. an Investitionen in Sanierungen und Neubauten geplant.

Der Anlagewert ist per Ende 2025 auf CHF 299 Mio. angewachsen. Dies sind rund CHF 8 Mio. mehr als im Vorjahr. Die Bilanzsumme beträgt nun CHF 315 Mio. und zeigt ein Wachstum von rund CHF 17 Mio.

Weiter ist auch das Anteilscheinkapital um CHF 2.1 Mio. gewachsen. Heidi Zaugg bedankt sich nochmals für das Vertrauen und die Bereitschaft den genossenschaftlichen Wohnungsbau weiter zu unterstützen.

Die wgn konnte auch im Jahr 2025 die positive Entwicklung weiterführen und das Geschäftsjahr mit einem erfreulichen finanziellen Ergebnis abschliessen. Diese positive Entwicklung im 2025 war aus verschiedenen Gründen nicht immer einfach. Die geopolitische Lage, eine allgemeine Verunsicherung, Kostensteigerungen und auch die politischen Rahmenbedingungen haben die wgn im Alltag stark beschäftigt. Gerade unter

diesen Voraussetzungen hat sich die wgn bewusst auf ihre Strategie und Ziele fokussiert und das Wachstum und die Entwicklung ins genossenschaftliche Zusammenleben weiter gefördert.

Im 2026/2027 wird die wgn die Grossprojekte Volta Nord und Zentrale Pratteln abschliessen und 126 neue Wohnungen vermieten. Da weiteres Wachstum angestrebt wird, werden die Entwicklungen im Immobilienbereich und mögliche Arealentwicklungsprojekte in der Region immer sehr genau verfolgt.

Per Ende August geht unser langjähriger Geschäftsführer René Thoma in seinen Ruhestand. Er hat die wgn in den letzten Jahren stark geprägt und entwickelt. Wir danken im bereits jetzt und freuen uns, dass er der wgn weiterhin im Verwaltungsrat erhalten bleibt. Auch freut sich die wgn, dass mit Claudio Paulin eine qualifizierte und motivierte Person die Nachfolge von René Thoma antreten wird.

Die Bewältigung all dieser Herausforderung ist nur möglich mit dem leistungsstarken, motivierten wgn-Team! Heidi Zaugg bedankt sich bei den Mitarbeitenden und der Geschäftsleitung der wgn für ihren Einsatz und das grosse Engagement.

René Thoma geht auf den Bericht der Geschäftsleitung näher ein.

Die vom Verwaltungsrat verabschiedete Strategie 2024 – 2028 setzt auf ein gesundes Wachstum und dem Ziel «genossenschaftlicher» zu werden. Das heisst, dass die vorhandenen Ressourcen berücksichtigt werden müssen und eine Effizienzverbesserung angestrebt werden soll. In den letzten 2 Jahren wurden mit externer Unterstützung sämtliche Unterlagen und Dokumente digitalisiert.

Auch im 2025 sind der Personalbestand und die Fluktuationen stabil geblieben. Das Team verstärkt neu Sergio Navarro Smith, welcher die Nachfolge von Thomas Schüpbach (Pensionierung) am 1. Juni 2026 übernommen hat.

Die wgn bereitet derzeit die Erstvermietung der insgesamt 126 Wohnungen der Neubauprojekte Zentrale Pratteln und Volta Nord vor. Die entsprechende Erstvermietungsplattform wird nach der Generalversammlung aufgeschaltet.

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit der FHNW zum Thema «genossenschaftlicher werden» wurde das Sozialkapital der wgn untersucht. Dazu wurde eine Mieterbefragung durchgeführt, in der unter anderem die Beziehungsqualität, die Partizipation, Aktivitäten und Anlässe (z. B. Grillfeste), die bauliche und räumliche Infrastruktur sowie die Möglichkeiten des Wohnquartiers erhoben wurden. Die Ergebnisse der Studie werden im Herbst an der Retraite des VR vorgestellt und diskutiert. Auf dieser Grundlage sollen entsprechende Massnahmen definiert werden.

Die Homepage der wgn wurde im Berichtsjahr 2025 neu aufgestellt und bietet erweiterte Interaktionsmöglichkeiten sowie regelmässig erscheinende Blogbeiträge. Zudem wird quartalsweise ein Newsletter versendet. Neu ist die wgn auch auf Instagram und LinkedIn präsent.

Aktuell bewirtschaftet die wgn 962 eigene Wohnungen, 31 Gewerberäume, 612 Parkplätze sowie weitere Mieträume. Insgesamt umfasst das eigene Portfolio 1'715 Mietverträge. Zusätzlich betreut die wgn im Auftrag von Mandanten rund 643 Wohnungen.

Die laufenden Bau- und Sanierungsprojekten erfordern ein hohes Mass an Fingerspitzengefühl. Die Sanierung am St. Johannis-Parkweg konnte aufgrund von Einsprachen seitens Heimatschutzes und Bewohnerschaft nicht wie geplant im Jahr 2026 gestartet werden und verzögert sich um mindestens ein Jahr.

Beim Projekt Zentrale Pratteln entstehen insgesamt 480 Wohnungen durch sechs gemeinnützige Bauträger. Die wgn erstellt 67 Wohnungen sowie einen Gewerberaum für eine Kita. Der Bezug ist im Mai 2027 vorgesehen. Am 6. Juni 2026 findet im Rahmen des 100-jährigen Jubiläum der Wohnbaugenossenschaften ein Tag der offenen Tür statt, an dem eine Musterwohnung der wgn besichtigt werden kann.

Gemeinsam mit der WG Jurablick realisiert die wgn im Volta Nord auf dem SBB-Areal 90 Wohnungen, ein Gewerberaum für einen Doppelkindergarten, Einstellhallenplätze sowie Gewerbe- und Gemeinschaftsräume. Die ersten Wohnungen können ab dem 1. Dezember 2026 bezogen werden. Das Beckenwegfest findet am 13. Juni 2026 statt und bietet ebenfalls die Möglichkeit zur Besichtigung einer Musterwohnung der wgn.

An der Wanderstrasse 127 ist ein Ersatzneubau mit 12 Wohnungen geplant. Die bereits bestehende Coop-Filiale wird auch im Neubau einziehen. Das Projekt wurde erstmals im Allianzverfahren entwickelt. Ob sich dieses Verfahren bei zukünftigen Projekten bewährt, wird sich in der Praxis erst noch zeigen. Der Baustart verzögert sich auch hier aufgrund von Einsprachen beziehungsweise Mieterstreckungen.

Auch an der General-Guisan-Strasse in Arlesheim ist ein Ersatzneubau mit 19 Wohnungen, einem grosszügigen Gemeinschaftsraum und einer Einstellhalle geplant. Eine Mieterinformation findet in den kommenden Tagen statt.

Die Finanzierung der Neubauprojekte konnte durch die Zusammenarbeit mit zwei neuen Banken sichergestellt werden. Die Sanierung am St. Johannis-Parkweg wird vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Zudem wurden Rückstellungen für weitere anstehende Sanierungen geöffnet.

b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2025 inkl. Anhang

Die Bilanz und die Erfolgsrechnung sind ebenfalls im Geschäftsbericht enthalten. Heidi Zaugg fasst die wichtigsten Positionen zusammen:

Aktiven:

- Das Umlaufvermögen (vor allem Bankguthaben), ist gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 9 Mio. gestiegen.
- Das Anlagevermögen stieg im Berichtsjahr um rund CHF 7.7 Mio.
- Die Bilanzsumme beträgt per Ende Jahr rund CHF 315 Mio. (Vorjahr: CHF 298 Mio.).

Passiven:

- Die langfristigen Verbindlichkeiten (Hypothesen) sind um rund CHF 8.5 Mio. gestiegen. Für die Fremdfinanzierung der Neubauprojekte konnten wir die Alternative Bank (Volta Nord) und die Migrosbank (ZePra) gewinnen.
- Neu beläuft sich das Fremdkapital insgesamt auf CHF 271 Mio. (Vorjahr CHF 256 Mio.).

- Das Anteilscheinkapital ist um rund CHF 2.1 Mio. gestiegen und beträgt neu CHF 31.8 Mio.
- Das Eigenkapital beträgt CHF 44 Mio. (Vorjahr: CHF 41.7 Mio.). Erfreulicherweise bleibt unsere EK-Quote trotz des Wachstums auf 14%.

Erfolgsrechnung:

- Der Immobilienertrag ist im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 1.5 Mio. oder 8% aufgrund der Zukäufe im 2024 gestiegen.
- Der Immobilienaufwand ist aufgrund höherer Hypothekarzinsen und zusätzlicher Abschreibungen auf den Ersatzneubauten sowie den Sanierungsrückstellungen stark gestiegen. Die Abschreibungen und die Sanierungsrückstellungen sind einmalige Zusatzkosten.
- Auch ist der Verwaltungsaufwand (Notariatskosten, Schuldbriefe) leicht angestiegen.
- Der Jahreserfolg beträgt CHF 1'038'000 (Vorjahr CHF 550'000).

Auf Nachfrage von Heidi Zaugg gibt es keine Fragen oder Ergänzungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung.

//. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2025 inkl. Anhang werden einstimmig genehmigt.

4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2025

Der Revisorenbericht der Testor Treuhand AG vom 20. Februar 2026 ist im Geschäftsbericht enthalten. Herr Alba von der Testor Treuhand AG ist anwesend und hat keine Ergänzungen zum Bericht anzubringen. Auf Nachfrage von Heidi Zaugg gibt es von Seiten Genossenschafterinnen und Genossenschafter keine weiteren Fragen zum Revisionsbericht.

//. Der Revisorenbericht wird zur Kenntnis genommen.

5. Antrag über die Verwendung des Überschusses

Der Generalversammlung wird die folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen.

Gewinnvortrag aus den Vorjahren	CHF	707'650
<u>Jahreserfolg 2025</u>	CHF	<u>1'037'529</u>
zur Verwendung	CHF	1'745'179
Verzinsung Anteilscheine 2025 (2.5 %)	CHF	- 771'988
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	973'191

Der Verwaltungsrat schlägt eine Verzinsung der Anteilscheine von 2.5 % (Vorjahr: 2.75%) vor. Die leichte Senkung wurde aufgrund des tieferen Referenzzinssatzes und der Abbildung der aktuellen Zinslage vorgenommen.

Auf Nachfrage von Heidi Zaugg gibt es keine weiteren Fragen, Bemerkungen oder Gegenanträge.

//. Die vorgeschlagene Gewinnverteilung und die Verzinsung der Anteilscheine von 2.5% wird einstimmig mit einer Enthaltung genehmigt.

6. Entlastung des Verwaltungsrates

Heidi Zaugg bittet die Anwesenden, den Verwaltungsrat für das Jahr 2025 zu entlasten.

././ Dem Verwaltungsrat wird einstimmig die Entlastung erteilt.

Heidi Zaugg bedankt sich für das Vertrauen.

7. Anträge

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen. Auch auf Nachfrage von Heidi Zaugg sind keine Wortbegehren zu vermelden.

8. Diverses und Ausblick**Information über Statutenänderung:**

Heidi Zaugg informiert die Anwesenden, dass die Statuten aus dem Jahr 2017 einer Überarbeitung unterzogen werden. Inhaltlich sollen insbesondere die Kündigungsfristen und die Rückzahlungsmodalitäten vereinfacht werden. Zudem sollen die Statuten, die seit beinahe zehn Jahren unverändert bestehen, an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Die offizielle Einladung zu einer ausserordentlichen Generalversammlung sowie die überarbeiteten Statuten werden fristgerecht im Sommer zugestellt. Die ausserordentliche Generalversammlung findet am 21. September 2026 statt.

Jubiläum und Pensionierung:

Thomas Schüpbach ist Ende April in seinen wohlverdienten Ruhestand gegangen. René Thoma bedankt bei Thomas Schüpbach für seinen tollen Einsatz in den letzten 13 Jahren.

Christophe Bisel und Daniela Barragán sind seit fünfundzwanzig Jahren für die wgn tätig. René Thoma bedankt sich herzlich für das grosses Engagement und ihre langjährige Treue.

Verabschiedung René Thoma als Geschäftsführer der wgn per 31. August 2026

Fritz Jenny, ehemaliger Verwaltungsratspräsident der wgn und langjähriger Wegbegleiter von René Thoma, hielt die Laudatio. Er erinnerte daran, dass René Thoma 2013 in den Verwaltungsrat der wgn gewählt wurde und Ende 2014 zusätzlich den Vorsitz der Geschäftsleitung übernahm. In den folgenden elf Jahren prägte er die Entwicklung der Genossenschaft massgeblich. Unter seiner Führung verzeichnete die wgn ein

starkes Wachstum: Die Anzahl Wohnungen, das Anlagevermögen, die Bilanzsumme sowie die Mieterträge konnten deutlich gesteigert werden. Zudem gelang es, die Organisation personell weiterzuentwickeln und die Voraussetzungen für zukünftiges Wachstum zu schaffen.

Besonders hervorgehoben wurden René Thomas Führungsstil sowie sein grosses persönliches Engagement. Das Verhältnis zu den Mitarbeitenden war von Vertrauen und Wertschätzung geprägt. Mit viel Einsatz förderte er den Teamgeist und investierte in eine positive Betriebskultur. Ebenso wichtig war ihm die Nähe zu den Mieterinnen und Mietern. Durch zahlreiche Mieterfeste und persönliche Präsenz in den Siedlungen stärkte er den direkten Austausch und das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Genossenschaft.

Sein Wirken war stets von sozialen Werten geprägt. Neben seinem Engagement für die wgn setzte sich René Thoma auch privat ehrenamtlich für verschiedene gemeinnützige Institutionen ein. Ein besonderes Anliegen war ihm die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Region Basel. Die während seiner Amtszeit realisierten Projekte konnten erfolgreich umgesetzt und abgeschlossen werden.

René Thoma blickte anschliessend auf elf intensive und erfolgreiche Jahre bei der wgn zurück und bedankte sich für die wertschätzenden Worte von Fritz Jenny. Als Erinnerung an sein erstes grosses Projekt, die Überbauung am Kohlistieg, überreichte er der Geschäftsstelle einen Holzkegel aus der Eiche Nr. 27. Dieser erinnert an einen Vorfall während der Bauphase, bei dem aufgrund eines Kommunikationsfehlers die falschen Bäume gefällt wurden. Der Holzkegel steht heute symbolisch dafür, aus Fehlern zu lernen, Erfahrungen mitzunehmen und daraus Verbesserungen für die Zukunft abzuleiten.

Mit Blick auf die Zukunft zeigte sich René Thoma überzeugt, dass sich die wgn weiterhin erfolgreich entwickeln wird. Er würdigte die kompetente und kollegiale Zusammenarbeit im Verwaltungsrat sowie den grossen Einsatz der Mitarbeitenden. Zum Abschluss dankte er allen Beteiligten für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und wünschte seinem Nachfolger Claudio Paulin für seine neue Aufgabe viel Erfolg, Freude und alles Gute.

René Thoma bleibt weiterhin im Verwaltungsrat der wgn.

Begrüssung Claudio Paulin – neuer Geschäftsführer wgn ab 1. September 2026



Heidi Zaugg begrüsst Claudio Paulin als neuen Geschäftsführer der wgn ab 1. September 2026 und freut sich auf die zukünftige Zusammenarbeit. Claudio Paulin bedankte sich für das Vertrauen und erklärte, dass er die wgn mit seinem eigenen Führungsstil weiterentwickeln werde. Besonders beeindruckt habe ihn das

soziale Engagement und die wertorientierte Haltung seines Vorgängers René Thoma. Claudio Paulin stellte sich anschliessend persönlich vor und berichtete von seiner rund zehnjährigen Tätigkeit bei der Bau-Genossenschaft «wohnen & mehr», in welcher er verschiedene Grossprojekte erfolgreich umsetzen konnte. Mit seiner Ausbildung in Psychologie und Betriebswirtschaft bringt er zudem vielfältige Fachkompetenzen mit. Zum Abschluss betonte er seine Freude darauf, gemeinsam mit den Mitarbeitenden die erfolgreiche Entwicklung der wgn fortzuführen und neue Impulse zu setzen.

Give away:

Beim diesjährigen Give away handelt sich um einen Schlüsselanhänger mit Fundsystem der Firma Founco aus Basel. Der Schlüsselanhänger ist mit einem QR-Code ausgestattet. Die Besitzerin beziehungsweise der Besitzer kann eine Telefonnummer hinterlegen. Wird ein verlorener Schlüssel gefunden, kann die Finderin oder der Finder über den QR-Code anonym Kontakt aufnehmen.

Die 41. ordentlichen Generalversammlung findet am 1. Juni 2027 statt.

Auf Nachfrage der Präsidentin sind keine weiteren Fragen oder Bemerkungen mehr.

Heidi Zaugg bedankt sich für das Vertrauen und wünscht den Anwesenden einen gemütlichen Abend.

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



Heidi Zaugg
Präsidentin



Daniela Barragán
Für das Protokoll