



Geschäftsbericht 2016

Der wgn auf einen Blick

		Stand per 31.12.2015		Stand per 31.12.2016	
Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Stück	99	Stück	99
	Anzahl Wohnungen	Stück	627	Stück	627
	Anzahl Parkplätze/Hobbyräume	Stück	484	Stück	484
	Anzahl Gewerberäume	Stück	29	Stück	29
	Liegenschaften (Anlagewert)	CHF	152'867'642	CHF	152'867'642
	Liegenschaften (Buchwert)	CHF	129'770'645	CHF	127'722'939
	Liegenschaften (Versicherungswert)	CHF	193'426'000	CHF	191'942'000
Finanzen	Umlaufvermögen	CHF	20'015'507	CHF	14'880'660
	Anlagevermögen	CHF	147'260'887	CHF	161'916'771
	Fremdkapital	CHF	130'115'174	CHF	140'763'440
	Anteilscheinkapital	CHF	25'537'400	CHF	24'701'400
	Mieterdarlehen	CHF	2'362'245	CHF	2'468'049
	Mietzinsertrag abzügl. Leerstände	CHF	10'929'601	CHF	10'854'738
	Verwaltungsertrag	CHF	1'132'784	CHF	1'266'930
	Bilanzsumme	CHF	167'276'394	CHF	176'797'432
	Gesetzliche Gewinnreserve	CHF	10'000'000	CHF	10'450'000
		Stand per 31.12.2015		Stand per 31.12.2016	

Inhalt

Jahresbericht 2016

Organe, Geschäftsstelle	4
Vorwort des Präsidenten	5
Jahresbericht der Geschäftsleitung	6

Jahresrechnung 2016

Bilanz per 31.12.2016	9
Erfolgsrechnung 2016	10
Anhang zur Jahresrechnung 2016	11
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	12
Allgemein	12
Bericht der Revisionsstelle	13

Organe, Geschäftsstelle

Verwaltungsrat	Fritz Jenny, Basel, Präsident
Mitglieder	Margrit Spörri, Basel, Vizepräsidentin René Thoma, Basel, Delegierter des Verwaltungsrates Guy Lachappelle, Oberwil Peter Stalder, Basel Ralph Spring, Basel Sarah Wyss, Basel Urs Hauser, Küttigen
Revisionsstelle	WG-Treuhand AG, Waldeckstrasse 5, 4053 Basel
Geschäftsleitung	René Thoma, Vorsitzender der Geschäftsleitung Daniela Barragán, Mitglied der Geschäftsleitung Matthias Heinzer, Mitglied der Geschäftsleitung Martin Huber, Mitglied der Geschäftsleitung
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Andrea Lottaz, Verwaltung, Vermietung Felix Codini, Verwaltung, Leitung Fremdmandate Murielle Schuren, Finanz- und Rechnungswesen Olivier Preisig, Finanz- und Rechnungswesen Ottavia Guadagnino, Verwaltung, Vermietung Sarah Gütlin, Empfang Susanne Wöhrle, Verwaltung, Vermietung Valeska Wehrli, Verwaltung, Vermietung Valentin Roos, Lernender Yves Wüthrich, Verwaltung, Vermietung Guido Borer, wgn-s, Leitung Christoph Bisel, wgn-s Davy Tosch, wgn-s Rebecca Germain, wgn-s Remo Stürchler, wgn-s Thomas Schüpbach, wgn plus AG, Bauleiter
Geschäftsstelle	Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest Kleinhünigeranlage 3, 4019 Basel Tel. 061 639 99 33 / Fax 061 639 99 30 info@wgn.ch

Vorwort des Präsidenten

Der Verwaltungsrat hat sich im Geschäftsjahr vertieft mit der finanziellen Lage des wgn auseinandergesetzt. Dies mit dem Hintergrund, dass wir nebst den beiden Grossprojekten Kohlistieg und Schoren auch ein umfassendes Sanierungsprogramm unseres bestehenden Liegenschaftsbestandes mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Millionen Franken in Angriff genommen haben, welches sich über mindestens zehn Jahre erstrecken wird. Im Hinblick auf dieses beachtliche Investitionsvolumen haben wir zur Verifizierung externe Schätzungen für unser gesamtes Liegenschafts-Portfolio in Auftrag gegeben.

Entsprechend unserer Strategie, dass wir auch günstigen Wohnraum für Menschen mit tieferen Einkommen anbieten wollen, werden wir bei den Sanierungen solcher Liegenschaften auf diese Aspekte Rücksicht nehmen mit dem Ziel, dass die bestehende Mieterschaft zu moderaten Mietzinsanpassungen möglichst in ihren Wohnungen verbleiben kann.

Aufgrund des beachtlichen Finanzbedarfs für die beiden Grossprojekte und das Sanierungsprogramm hat der Verwaltungsrat bereits im Jahr 2015 entschieden, das Wertschriften-Portfolio zu veräussern. Dies wurde im Berichtsjahr zu einem grossen Teil bereits umgesetzt. Ein erheblicher Teil der Wertschriften wurde zu einem günstigen Zeitpunkt verkauft und die dadurch generierten flüssigen Mittel konnten optimal in die Baukonti investiert werden. Dementsprechend ist der Wertschriftenertrag erheblich gesunken.

Die vorliegenden Zahlen bestätigen, dass wir mit dem Projekt Kohlistieg terminlich und finanziell auf Kurs liegen. Sehr erfreulich ist, dass wir trotz massiv höheren Investitionen und steigenden laufenden Ausgaben noch ein positives Ergebnis ausweisen können. Aus diesem Grund schlagen wir der Delegiertenversammlung in Anerkennung ihrer grossen Unterstützung erneut eine im Marktvergleich sehr grosszügige Verzinsung des Anteilscheinkapitals vor. Wir gehen aber davon aus, dass dies in den nächsten Jahren nicht mehr im gleichen Masse möglich sein wird.

Auch in diesem Jahr hat der Verwaltungsrat zusammen mit der Geschäftsleitung im Herbst eine zweitägige Retraite abgehalten. Dabei haben wir uns - nebst der Abhaltung der ordentlichen Geschäfte - mit sehr interessanten und teils wegweisenden Überbauungen aus anderen Ländern beschäftigt. Bei einer dieser Liegenschaften wurden alle Wohnungen in ihrer Grundstruktur identisch erstellt und dann auf die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohnenden (Familien, Einzelpersonen, Betagte) ausgebaut. Die Bewohnenden sind alle Miteigentümer der Liegenschaft (rechtlich in Form eines Vereins ausgestaltet) und tragen - vertraglich verpflichtet - gemeinsam zu verschiedenen Aktivitäten in der Überbauung bei: Kochen in einer Gemeinschaftsküche, Bibliothek, Sauna, allgemeine Reinigungsarbeiten etc. Dieses Modell gab uns viele gute Anregungen für unsere laufenden und künftigen Bauprojekte.

Die Geschäftsleitung des wgn hat im Berichtsjahr eine Vielzahl an neuen Projekten gestartet und Aufträge umgesetzt. Ziel war dabei, für die zusätzlichen Herausforderungen in der Zukunft gewappnet zu sein. Dies bedeutet aber auch eine erhebliche zusätzliche Belastung für die Mitarbeitenden, die wir im Auge behalten müssen. Ihnen allen gebührt dafür unser herzlicher Dank.

Fritz Jenny, Präsident

Jahresbericht der Geschäftsleitung

Das Geschäftsjahr 2016 war sehr intensiv. Dies einerseits durch Personalwechsel und -ausfälle, andererseits durch viele organisatorische Arbeiten und die vielen Projekte, seien es Neubauten oder Sanierungen bestehender Liegenschaften.

Geschäftsleitung

In der Geschäftsleitung haben wir einige organisatorische Vereinheitlichungen behandelt.

Ab 1. Juli 2016 wurde die Arbeitszeiterfassung eingeführt und dazu das entsprechende Reglement erstellt. Im gleichen Zug haben wir ein Ferien- und Feiertagsreglement geschaffen, welches den heutigen Bedürfnissen Rechnung trägt. Deutlich verbessern konnten wir dank der Unterstützung aus unserem Hilfsfonds die Rahmenbedingungen der beruflichen Vorsorge für unsere Angestellten. Zudem wurde die Bürosituation mit einem Umbau den Bedürfnissen der Mitarbeitenden angepasst

All diese Arbeiten wurden neben den laufenden Geschäften erledigt, was zu einer spürbaren Mehrbelastung der Mitglieder der Geschäftsleitung geführt hat.

Leider hatten wir im vergangenen Jahr eine hohe Anzahl Abwesenheiten von Mitarbeitern durch Krankheit, Unfall, geplanter Operationen oder Schwangerschaft. Diese mussten durch temporäre Arbeitskräfte oder Mehrleistung der anderen Mitarbeitenden kompensiert werden. Hierfür gilt allen Angestellten unserer Geschäftsstelle inklusive unserem Serviceteam ein grosser Dank!

Neu im Team der Geschäftsstelle sind Sarah Gütlin in der Verwaltung und Administration sowie Felix Codini als Leiter externer Mandate.

Ein grosser Dank geht auch an unsere Mitglieder des Verwaltungsrates. Sie haben die Geschäftsleitung in vielen Bereichen unterstützt. Ganz besonders gilt es hierbei Margrit Spörri und Ralph Spring zu erwähnen, welche in –zig Stunden die Neumieter für den Kohlistieg interviewt und vorselektiert haben.

Bestehendes WGN-Liegenschaftsportfolio

Im Budget 2016 sind für Sanierungen von eigenen Liegenschaften CHF 7.8 Mio. eingestellt. Dies ist eine erste Tranche aus einem 5-Jahresplan, in welchem jährlich Ausgaben in ähnlicher Grössenordnung vorgesehen sind. Schwerpunkte liegen bei den Gewerken Lift, Bad, Küche und Leitungssanierungen, sowie der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehüllen. Es wird bei jeder Liegenschaft genau abgeklärt, ob diese total saniert werden muss oder bloss Teile davon. Wir sind bestrebt, die Mieterschaft möglichst kurz den Umtrieben eines Umbaus auszusetzen und diese auch rechtzeitig zu informieren. Um den Wert unseres Portfolios weiterhin zu erhalten, sind solche Sanierungen unabdingbar. Immer Gegenstand von Sanierungsprojekten sind Beurteilung von Erweiterungspotenzial und Nutzungsverbesserung für Eigentümer und Mieter. Das Jahr war geprägt von der Bereitstellung vertiefter Liegenschaftskenndaten und –Bewertungen, um über eine definitive Entscheidungsgrundlage für den VR zu verfügen. Gleichzeitig wurden Ausschreibungen und Planungen vorangetrieben und sicherheitsrelevante Sanierungen (Aufzüge) realisiert. Ab Frühjahr 2017 werden nun das Massnahmenpaket 2017 umgesetzt und die Vorbereitungen für die Jahre 2018 und 2019 zur Entscheidungsreife vorangetrieben.

Neubauprojekte

Kohlistieg

Die Etappierung des Rohbaus durch die Bauunternehmung gibt ein sehr ambitioniertes Terminprogramm für alle Gewerke vor. Dank grossem Engagement von allen Beteiligten in der Ausführungsplanung und der Umsetzung werden die Einstellhalle und die darum angeordneten 8 Häuser zügig und in ausgesprochen guter Zusammenarbeit hochgezogen.

Für Schreckmomente sorgten einerseits ein Starkregen im Juni, welcher die öffentliche Kanalisation überlastete und ein Untergeschoss geflutet hat, andererseits im Juli der Brand der Dachhaut auf einem Gebäude und die damit verbundene Explosion einer Gasflasche. Im ersten Fall entstand geringer Sach- und etwas Reinigungsaufwand. Im Fall des Brandes hatten wir unglaubliches Glück, dass bis auf leichte Verbrennungen, die ein Mitarbeiter erlitt, kein weiterer Personenschaden entstand. Der Sachschaden war allerdings erheblich. Jedenfalls konnte am 24. Juli 2016 ein fröhliches Richtfest auf der Baustelle gefeiert werden. Der zügige Baufortschritt erlaubte es, im September eine Musterwohnung einzurichten und einen Tag der offenen Baustelle durchzuführen, der viel Interesse und Lob für das gelungene Konzept fand.

Die ersten zwei Häuser werden am 1.3.2017, danach immer zwei weitere im Abstand von einem Monat bezogen. Mit der Fertigstellung der Umgebungsarbeiten vor den Sommerferien 2017 - also keine zwei Jahre nach Baubeginn werden alle Arbeiten abgeschlossen sein.

Sehr erfreulich ist zudem, dass das Kostenziel von 45 Mio. voraussichtlich wesentlich unterschritten werden kann.

Schoren

Der ursprünglich vorgesehene Baubeginn im August 2016 hat sich durch ein langwieriges Bewilligungsverfahren, Einsprachen und einen Rekurs, welcher kurz vor Weihnachten zurückgezogen wurde, entsprechend verzögert. Diese Zeit wurde für die Ausführungsplanung und Submissionen genutzt. Wesentlich waren die Vergabe der Baumeisterarbeiten und die Präzisierung des Kostenvoranschlages. Gleich im Januar 2017 werden Vorbereitungsarbeiten und ab März die eigentliche Bauarbeiten beginnen. Im Schoren sind mehrheitlich Familienwohnungen vorgesehen. Nach der Inbetriebnahme des Schulhauses im Januar 2017 wird unser Projekt den Schlusspunkt der Bauaktivitäten rund um das ehemalige Novartis-Verwaltungsgebäude bilden, nahtlos und ohne Schnittstellen bei der Bauplatzerschliessung. Die Baukommission hat dem Verwaltungsrat auf der Basis von Kostenbrechungen ein Kostenziel von CHF 41 Mio. vorgeschlagen.

Bodmen

Die Einsprache gegen den Bebauungsplan und die Beschwerde gegen das Zonenplanrevisionsverfahren wurden vom Bundesgericht abgewiesen. Der Verwaltungsrat hat aufgrund der grossen zeitlichen Verzögerung und der Vielzahl laufender Projekte den Auftrag zur Überprüfung des Projektes und Ausarbeitung von Realisierungsalternativen an die Geschäftsleitung erteilt.

Neue Areale

Felix Platter Spital

Mit anderen Partnern hat sich auch der wgn am Anteilscheinkapital der Genossenschaft von „Wohnen & Mehr“ beteiligt. Wir sind offen, verschiedene Möglichkeiten von Projektbeteiligungen zu prüfen und allenfalls auch für Genossenschaften noch eher ungewohnte Nutzungsmodelle in Betracht zu ziehen.

Coop Pratteln

Unter Federführung von Logis Suisse werden Vorbereitungen für einen Bebauungsplan auf dem Areal erarbeitet. Der wgn partizipiert neben einigen weiteren Genossenschaften aus der Region aktiv an der Arealentwicklung.

Bettenacker, Allschwil

Der wgn erarbeitet zusammen mit einem institutionellen Anleger ein Konzept für die Nachnutzung des ehemaligen Schulareals. Erste Kontakte mit Gemeinderäten fanden ein positives Echo. Die Gemeinde Allschwil wird 2017 die Arealstrategie festlegen.

Volta Nord, ehem. Coop- Verteilzentrale, SBB Güterhallen- Areal

Der wgn hat nach Prüfung durch GL und VR- Mitglieder auf eine Projektbeteiligung verzichtet.

Güterbahnhof Wolf

Verband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz und wgn haben sich in einer ersten Mitwirkung für die Ausschreibung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs eingebracht.

Hafenareal Kleinhüningen

Wir wurden von Seiten der Abteilung Stadtentwicklung zu unserer Interessenlage angefragt. Wir haben zu verschiedenen Modellen von Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen unser Interesse als Investor, Entwickler oder Verwalter bekundet und erwarten weitere Planungsschritte im 2017 (?!).

Fremdmandate

Seit Oktober 2016 hat Felix Codini die Mandatsleitung „Fremdmandate“ übernommen. Mit der Unterstützung von Frau Susanne Wöhrle und den Sachbearbeiterinnen Andrea Lottaz und Ottavia Guadagnino konnte er sehr schnell das Vertrauen der Vorstandmitglieder gewinnen.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach neuen Verwaltungsübernahmen sehr hoch. Um den Anforderungen gerecht zu werden, hat der wgn den Leistungskatalog überarbeitet und ist bestrebt die Abläufe zu vereinfachen und zu vereinheitlichen. In Zusammenarbeit mit den Vorstandsmitgliedern werden bestehende und neue Prozesse genau festgelegt und eventuell angepasst.

René Thoma, Vorsitzender der Geschäftsleitung

Bilanz

BILANZ		Anhang	31.12.2016		31.12.2015	
			CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN						
Flüssige Mittel	diverse		7'054'058.86		4'688'125.96	
	Eigenmittel Kohlistieg + Schoren		<u>6'928'615.18</u>	<u>13'982'674.04</u>	<u>14'537'368.69</u>	<u>19'225'494.65</u>
Forderungen aus Vermietungen		1	393'968.62			147'526.34
Übrige kurzfristige Forderungen			123'045.63			155'465.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	Aufgelaufene HK+NK		307'632.54		486'740.44	
	Transitorische Aktiven		<u>73'339.70</u>	<u>380'972.24</u>	<u>279.90</u>	<u>487'020.34</u>
Umlaufvermögen			<u>14'880'660.53</u>			<u>20'015'507.08</u>
Finanzanlagen		2	1'452'302.32			6'972'523.42
Beteiligungen		9	519'730.00			519'730.00
Darlehen		3	100'000.00			100'000.00
Liegenschaften	Liegenschaften	4	152'867'642.91		152'867'642.91	
	./. Wertberichtigung		<u>-25'144'703.54</u>	<u>127'722'939.37</u>	<u>-23'096'997.14</u>	<u>129'770'645.77</u>
Sanierungen		4	3'092'857.49			3'166'781.78
Baukonti			28'987'442.38			6'690'181.68
Fahrzeuge + Mobilien		5	<u>41'500.00</u>			<u>41'025.00</u>
Anlagevermögen			<u>161'916'771.56</u>			<u>147'260'887.65</u>
Total AKTIVEN			176'797'432.09			167'276'394.73
PASSIVEN						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			379'369.29			1'537'002.52
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		6	729'160.00			729'160.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	Vorausbezahlte Mieten		740'378.59		792'512.35	
	Akonto HK+NK		701'686.80		701'995.80	
	Transitorischen Passiven		<u>505'416.00</u>	<u>1'947'481.39</u>	<u>523'719.05</u>	<u>2'018'227.20</u>
Kurzfristiges Fremdkapital			<u>3'056'010.68</u>			<u>4'284'389.72</u>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Hypotheken	6	133'559'380.00		122'288'540.00	
	Mieterdarlehen		<u>2'468'049.93</u>	<u>136'027'429.93</u>	<u>2'362'245.03</u>	<u>124'650'785.03</u>
Rückstellungen für Sanierungen			<u>1'680'000.00</u>			<u>1'180'000.00</u>
Langfristiges Fremdkapital			<u>137'707'429.93</u>			<u>125'830'785.03</u>
Fremdkapital			<u>140'763'440.61</u>			<u>130'115'174.75</u>
Anteilscheinkapital			24'701'400.00			25'537'400.00
Gesetzliche Gewinnreserve			10'450'000.00			10'000'000.00
Gewinn- und Verlustvortrag			439'253.83			455'170.34
Jahresgewinn			<u>443'337.65</u>			<u>1'168'649.64</u>
Eigenkapital			<u>36'033'991.48</u>			<u>37'161'219.98</u>
Total PASSIVEN			176'797'432.09			167'276'394.73

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG 2016		Anhang	2016	2015
			CHF	CHF
Mietzinsertrag abzügl. Leerstände	7		10'854'738.45	10'929'601.15
Debitorenverluste			-47'899.81	-17'303.37
Ertrag aus Weiterverrechnungen und Pauschalen			228'266.75	226'671.70
Verwaltungsertrag			1'043'930.35	952'784.80
wgn-s			289'313.50	311'000.30
Baumanagement			223'000.00	180'000.00
Immobilienertag			12'591'349.24	12'582'754.58
Hypothekarzinsen	8		-1'435'900.50	-1'472'847.95
Baurechtszins	8		-1'072'894.60	-1'071'589.60
Unterhalt und Reparaturen (laufend)			-1'896'134.29	-1'911'510.31
Unterhalt und Reparaturen (Sanierungen)			-1'659'045.34	-1'692'171.44
wgn-s			-440'780.29	-452'535.03
Liegenschaftsverwaltung			-570'000.00	-557'000.00
Gebäudeversicherungen			-82'629.76	-89'291.71
Abschreibungen Immobilien	4		-1'641'357.30	-1'662'679.20
Immobilienaufwand			-8'798'742.08	-8'909'625.24
Personalkosten			-1'471'525.75	-1'289'187.15
übrige Personalkosten			-111'357.60	-256'486.30
Vorstandsentschädigungen			-52'096.35	-64'509.80
Kontrollstelle, Beratungen			-102'542.00	-50'180.00
Büro und Verwaltung			-315'731.49	-218'729.25
Delegiertenversammlung			-54'183.65	-73'752.65
Beiträge und Spenden			-52'068.74	-67'244.30
Stiftung Hilfsfonds			0.00	-150'000.00
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Maschinen			-10'558.35	-6'800.00
Verwaltungsaufwand			-2'170'063.93	-2'176'889.45
Finanzertrag			286'892.23	356'944.55
Finanzaufwand			-65'103.72	-67'621.89
Übriger Finanzerfolg			221'788.51	289'322.66
Übriger betrieblicher Ertrag			9'436.61	9'257.85
Übriger betrieblicher Aufwand			-122'645.40	-28'999.31
Übriger betrieblicher Erfolg			-113'208.79	-19'741.46
a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag			0.00	0.00
a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand			-750'000.00	0.00
a.o., einmaliger oder periodenfremder Erfolg			-750'000.00	0.00
Unternehmenserfolg (vor Steuern)			981'122.95	1'765'821.09
Steuern			-537'785.30	-597'171.45
Jahreserfolg			443'337.65	1'168'649.64

Anhang zur Jahresrechnung

Anhang zur Jahresrechnung 2016

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Ab dem Geschäftsjahr 2015 wird die Jahresrechnung nach den Vorschriften des neuen Rechnungslegungsgesetzes erstellt.

1 **Forderungen aus Vermietungen**

Die Forderungen aus Vermietungen werden zum Nominalwert abzüglich des erforderlichen Delkredere ausgewiesen.

2 **Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen werden aufgrund ihrer langfristigen Bedeutung im Anlagevermögen ausgewiesen. Die Bilanzierung erfolgt zum Marktpreis abzüglich einer Wertberichtigung.

3 **Darlehen**

Die Aktivdarlehen werden zum Nominalwert ohne Wertberichtigung ausgewiesen.

4 **Liegenschaften und Sanierungen**

Die Bilanzierung erfolgt zum Anschaffungswert abzüglich der erforderlichen ordentlichen Abschreibungen. Diese werden aufgrund ihrer wesentlichen Bedeutung im Immobilienaufwand ausgewiesen. Bei Vorliegen von weitergehenden Wertbeeinträchtigungen werden die zusätzlich erforderlichen ausserordentlichen Abschreibungen vorgenommen.

5 **Fahrzeuge und Mobilien**

Die Bilanzierung erfolgt zum Anschaffungswert abzüglich der erforderlichen ordentlichen Abschreibungen. Bei Vorliegen von weitergehenden Wertbeeinträchtigungen werden die zusätzlich erforderlichen ausserordentlichen Abschreibungen vorgenommen.

6 **Hypotheken**

Grundsätzlich sind die Hypotheken unter dem langfristigen Fremdkapital aufgeführt. Amortisationsverpflichtungen von Hypotheken innerhalb des folgenden Geschäftsjahres werden unter dem kurzfristigen Fremdkapital aufgeführt.

7 **Umsatzerfassung**

Die Mietzinserträge werden periodengerecht in der entsprechenden Mietperiode verbucht.

8 **Hypothekar- und Baurechtszinsen**

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

Firma / Name, Rechtsform, Sitz

Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest, Genossenschaftsverband, Basel (gem. OR 921 ff.)

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt zwischen 10 und 50.

9 **Kapital- und Stimmanteil bei Beteiligungen**

		2016
wgn-plus AG	Kapital	500'000.00
	Stimmanteil	100%
wbg-nordwestschweiz	Kapital	19'730.00
	Stimmanteil	< 5%

Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten

	2016
Buchwert der belehnten Immobilien	128'732'845.21

Beteiligungsrechte von Vorstand und Mitarbeitenden

Bei den Beteiligungsrechten des Vorstandes und der Mitarbeitenden handelt es sich jeweils um Anteilscheine zum Nominalwert.

		2016
Anteilscheine Vorstand + Mitarbeitende	CHF	125'000.00
	Anzahl (à CHF 5'000.00)	25

Erläuterungen zu a.o., einmaligen oder periodenfremden Positionen in der ER

	2016
a.o. Abschreibung Leimenmatt, Frenkendorf	750'000.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Gewinnvortrag aus Vorjahren	CHF	439'253.83
Jahreserfolg 2016	CHF	443'337.65
<hr/>		
zur Verwendung	CHF	882'591.48
Verzinsung Anteilscheine 2016 (3%)	CHF	- 717'872.70
<hr/>		
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	164'718.78

Allgemein

Gebäudeversicherungswerte

Der Versicherungswert aller Objekte beträgt:

per 31.12.2016	CHF	191'942'000.00
per 31.12.2015	CHF	193'426'000.00
per 31.12.2014	CHF	192'548'200.00
per 31.12.2013	CHF	185'993'620.00
per 31.12.2012	CHF	185'038'660.00
per 31.12.2011	CHF	185'658'915.00
per 31.12.2010	CHF	182'807'328.00
per 31.12.2009	CHF	154'283'347.00

Liegenschaftsverzeichnis

Ein Verzeichnis der Liegenschaften ist auf unserer Homepage ersichtlich.

Bericht der Revisionsstelle



WG-Treuhand AG

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

Basel, 28. April 2017

Wohnbau-Genossenschafts-
verband Nordwest
Kleinhüningeranlage 3
4057 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2016 des Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest, Basel

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest für das am 31. Dezember 2016 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 Ergebnisverwendung nicht Gesetz und 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
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MWST CHE-113.859.765