



Geschäftsbericht 2018

Die wgn auf einen Blick

		Stand per 31.12.2017	Stand per 31.12.2018
Portfolio	Anzahl Liegenschaften	107	118
	Anzahl Liegenschaften im Bau	11	11
	Anzahl Wohnungen	725	819
	Anzahl Wohnungen im Bau	94	94
	Anzahl Parkplätze/Hobbyräume	583	583
	Anzahl Gewerberäume	29	30
	Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 152'795'044	CHF 192'876'123
	Baukonti	CHF 53'985'864	CHF 30'051'733
	Liegenschaften (Buchwert)	CHF 133'765'569	CHF 173'109'203
	Liegenschaften (Versicherungswert) <i>exkl. Baukonti</i>	CHF 189'563'000	CHF 231'508'000
Finanzen	Umlaufvermögen	CHF 11'454'008	CHF 10'462'359
	Anlagevermögen	CHF 188'589'217	CHF 202'730'181
	Fremdkapital	CHF 165'087'160	CHF 177'157'185
	Anteilscheinkapital	CHF 23'668'447	CHF 24'772'400
	Mieterdarlehen	CHF 3'069'298	CHF 3'480'158
	Mietzinsertrag abzügl. Leerstände	CHF 12'295'945	CHF 13'306'650
	Verwaltungsertrag	CHF 1'296'825	CHF 1'322'050
	Bilanzsumme	CHF 200'043'226	CHF 213'192'540
	Gesetzliche Gewinnreserve	CHF 10'450'000	CHF 10'450'000
		Stand per 31.12.2017	Stand per 31.12.2018

Inhalt, Geschäftsstelle

Jahresbericht 2018

Organe	4
Vorwort des Präsidenten	5
Jahresbericht der Geschäftsleitung	6

Jahresrechnung 2018

Bilanz per 31.12.2018	10
Erfolgsrechnung 2018	11
Anhang zur Jahresrechnung 2018	12
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	14
Allgemein	14
Bericht der Revisionsstelle	15

Geschäftsstelle

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest

Kleinhünigeranlage 3, 4019 Basel

Tel. 061 639 99 33 / Fax 061 639 99 30 info@wgn.ch

Organe, Geschäftsstelle

Verwaltungsrat	Fritz Jenny, Basel, Präsident
Mitglieder	Margrit Spörri, Basel, Vizepräsidentin René Thoma, Basel, Delegierter des Verwaltungsrates Urs Hauser, Küttigen Guy Lachappelle, Oberwil Ralph Spring, Basel Peter Stalder, Basel Sarah Wyss, Basel
Revisionsstelle	WG-Treuhand AG, Waldeckstrasse 5, 4053 Basel
Geschäftsleitung	René Thoma, Vorsitzender der Geschäftsleitung Daniela Barragán, Mitglied der Geschäftsleitung Maja Graf, Mitglied der Geschäftsleitung Martin Huber, Mitglied der Geschäftsleitung Thomas Kötter, Mitglied der Geschäftsleitung
Mitarbeitende	Alessio Zanandrea, Lernender Andrea Lottaz, Bewirtschaftung Fremdmandate Andrea Vogel, Empfang Arber Krasniqi, Finanz- und Rechnungswesen Felix Codini, Verwaltung, Leitung Fremdmandate Luc Habegger, Praktikant Finanz- und Rechnungswesen Murielle Schuren, Finanz- und Rechnungswesen Nicole Müller, Bewirtschaftung Ottavia Guadagnino, Bewirtschaftung Fremdmandate Sarah Gütlin, Bewirtschaftung Thomas Schüpbach, Projektleiter Valentin Roos, Bewirtschaftung Valeska Wehrli, Bewirtschaftung Viktoria Rüegg, Finanz- und Rechnungswesen Roger Inhelder, wgn Service, Leitung Guido Borer, wgn Service Christoph Bisel, wgn Service Davy Tosch, wgn Service Ramona Gerber, wgn Service Rebecca Germain, wgn Service

Vorwort des Präsidenten

«Wir sind ein Kompetenzzentrum für innovative Dienstleistungen, Wohnformen und Projekte im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Wir pflegen unseren Liegenschaftsbestand sorgfältig. Unsere Neubauten zeichnen sich durch einladende und gemeinschaftsfördernde Architektur aus. Wir fördern nachbarschaftliche Verantwortung in unseren Siedlungen. Unsere Mitarbeitenden sind offen und gastfreundlich». So lautet die Vision der wgn, wie wir sie im letzten Jahr verabschiedet haben und an der wir uns nun alle orientieren.

Im Jahr 2018 hat sich der Verwaltungsrat in mehreren Sitzungen auch mit der Weiterentwicklung der Strategie der wgn auseinandergesetzt. Dabei haben wir uns folgende Ziele gesetzt:

- Wir wollen über einen Wohnraum verfügen, der sich durch Nachhaltigkeit und gemeinschaftsfördernde Architektur auszeichnet. Er soll insbesondere auch für Menschen mit tiefen und mittleren Einkommen bezahlbar sein.
- Für öffentliche und private Eigentümer sind wir ein attraktiver Partner in der nachhaltigen Entwicklung von Immobilien und Arealen.
- Wir sind ein Kompetenzzentrum für genossenschaftliches Wohnen, in dem wir unsere Partner in allen Belangen rund ums Wohnen beraten und helfen.
- Unseren Mieterinnen und Mietern bieten wir schnelle, unkomplizierte und zeitgemässe Dienstleistungen an.

Gemeinsam mit der Geschäftsleitung haben wir Aktionen und Massnahmen formuliert, die zur Erreichung dieser anspruchsvollen Zielsetzungen beitragen werden. Der Prozess ist eingeleitet, nun geht es in die Umsetzung.

Die laufenden Projekte konnten erfreulicherweise planmässig und im Rahmen der genehmigten Budgets abgeschlossen resp. weitergeführt werden. Die Neuüberbauung „Schoren“ ist fast abgeschlossen und zu einem grossen Teil bereits ausgemietet. Die Sanierungsplanung wird auf der Basis einer in Auftrag gegebenen Portfolioanalyse weiter vertieft werden.

Die erhebliche Zunahme an Liegenschaften und Wohnungen durch die beiden Neubauten am Kohlistieg und Schoren zeigt sich im Jahresergebnis an den massgeblichen Ertragssteigerungen, entsprechend sind aber auch die Personalkosten leicht angestiegen. Das Geschäftsjahr 2018 schliesst mit einem erfreulichen Ergebnis, das uns für die nächsten Jahre zuversichtlich stimmt.

Ich danke allen Beteiligten, Mitarbeitenden, Geschäftsleitung und Verwaltungsrat für ihr grosses Engagement in diesem ereignisreichen Geschäftsjahr.

Fritz Jenny
Präsident

Jahresbericht der Geschäftsleitung

Ein weiteres, erfreuliches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Dies ist besonders erwähnenswert, hatten wir 2018 doch einige Stellenwechsel und zusätzlich einige Arbeit mit der Unterstützung des Verwaltungsrates (VR) bei der Erarbeitung einer neuen Strategie. Wir sind nun froh, mit einer motivierten Mannschaft unsere zukünftigen Aufgaben angehen zu können. Gleichzeitig werden wir auch unsere Arbeitsplatzsituation verbessern müssen, sowohl platzmässig, als auch in der IT-Infrastruktur. Zudem müssen wesentliche Prozesse angepasst oder neu definiert werden.

Diese Aufgaben werden nun laufend in einem Aktionsportfolio festgehalten und terminiert. Dies stellt sicher, dass wir nicht gleichzeitig an allen Ecken Veränderungen angehen. Die Prioritäten werden im Verwaltungsrat mit unserer Geschäftsleitung abgesprochen. Wir freuen uns jedenfalls, die vielfältigen Arbeiten anzugehen und die wgn weiter vorwärts zu bringen. Nachstehend nun der Bericht zu den einzelnen Bereichen.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung hat sich vor allem mit der neuen Strategie auseinandergesetzt. Wir konnten dabei die vom VR vorgegebenen, wichtigen Anliegen mit Inhalt füllen. Diese Zusammenarbeit hat, mit Unterstützung einer externen Beratungsfirma, sehr gut funktioniert. In spannenden Diskussionen in verschiedenen zusammengesetzten Gremien ist eine wgn-Strategie entstanden, zu der die Geschäftsleitung und unser ganzes Team stehen können. Dies ist die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung.

Stark beschäftigt waren wir auch durch verschiedene personelle Wechsel und durch längere, krankheitsbedingte Abwesenheiten von Mitarbeitenden. Hier mussten auch immer wieder temporäre Lösungen gesucht werden.

Erfreulich ist, dass wir im Bereich HNK-Abrechnungen nun wieder à jour sind. Hier wurde ein grosser, zusätzlicher Effort geleistet, der sich sehr gelohnt hat.

Nach unserem Neubau am Kohlistieg ging es ja nahtlos mit der Überbauung beim Schoren weiter. Auch dies ist eine Erfolgsgeschichte.

Unser Team an der Geschäftsstelle wurde weiter ergänzt. Neu in der Geschäftsleitung für den Bereich Finanzen ist an Stelle von Matthias Heinzer nun Thomas Kötter verantwortlich. Er hat sich bestens in unser Team eingefügt und nach kurzer Einarbeitungszeit „volle“ Leistung gebracht. Weitere Mitarbeitende sind neu im Geschäftsjahr 2018 dazugekommen, im Bereich Rechnungswesen: Arber Krasniqi, Viktoria Rüegg und Luc Habegger (Praktikant). Im Bereich Verwaltung: Roger Inhelder, Alessio Zanandrea, Nicole Müller, Valentin Roos, Valeska Wehrli (befristeter Vertrag für Erstvermietung Schoren).

Zum Schluss danke ich allen Mitarbeitenden und den Mitgliedern unseres Verwaltungsrates für ihre Unterstützung und die geleistete Arbeit. Es hat viel Freude bereitet, mit euch zusammenzuarbeiten.

Bewirtschaftung

wgn-Liegenschaftsportfolio

Im beliebten und optimal erschlossenen Quartier Schoren unweit des Naherholungsgebietes Lange Erlen hat das Projekt Schorsch Formen angenommen. Die 94 hellen und modernen Wohnungen inmitten einer grosszügigen Gartenanlage sind in zwei Gebäuden aufgeteilt. Der Innenhof dient als Treffpunkt für die Anwohner. Bereits im Oktober 2018 sind die ersten Mieterinnen und Mieter eingezogen. Die letzten Wohnungen im Schorenweg 33 – 37 werden im Februar 2019 einzugsbereit sein. Für die schönen zwei- bis fünf-Zimmerwohnungen (50m² bis 125m²) haben wir bereits 93 Wohnungsmietverträge ausstellen dürfen. Wir freuen uns, dass viele Familien mit mittlerweile 90 Kinder die familienfreundliche Überbauung beleben.

Nachdem im Jahr 2017 gleich sieben Gross-Sanierungen durchgeführt wurden, konnte im 2018 der Fokus auf die Erstvermietung Schoren und die Neuvermietung der frischsanieren Wohnungen gelegt werden. Der Trend „zurück in die Stadt“ ist nach wie vor spürbar.

Unser Serviceteam ist bestrebt unseren Mieterinnen und Mieter einen schnellen und unkomplizierten Service anzubieten. Auch in diesem Berichtsjahr konnten wir uns davon überzeugen, dass diese Dienstleistungen sehr geschätzt werden. Grund genug unser Serviceteam weiter aufzubauen und den Service laufend zu verbessern.

Fremdmandate

Die Kundenzufriedenheit zu steigern war wie schon im 2017 auch 2018 unser Hauptaugenmerk. Erfreulicherweise haben wir diese weiterhin verbessern können, wie uns die positiven Rückmeldungen und das Lob unserer Kunden zeigen. Dies konnten wir in erster Linie durch Prozessstraffungen und das Konzentrieren unserer Dienstleistungen erreichen. Leider mussten wir aber auch den Abgang eines grossen Mandats verkraften.

Finanzen

Wie der Bilanz entnommen werden kann, wurde die Bauphase des Kohlistiegs beendet und der Anlagewert unserer Liegenschaften ist dadurch um ca. 40 Mio. Franken gewachsen!

Das Baukonto zeigt die bisher aufgelaufenen Kosten für den Fortschritt der Bautätigkeiten im Schoren per Ende 2018 auf.

Die Aufarbeitung der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungen (HNK) vergangener Jahre hat das Rechnungswesen, wie letztes Jahr angekündigt, stark in Anspruch genommen. Der Aufwand hat sich jedoch gelohnt und es konnten sämtliche Abrechnungen bis zur Abrechnungsperiode Mitte 2017 fertiggestellt werden.

Die Umstellung auf die automatische Berechnung ab HNK-Periode 17/18, sowie weitere Bereinigungen werden uns auch weiterhin beschäftigen.

Ein Projekt zur Erneuerung unserer IT-Infrastruktur konnte erfolgreich gestartet werden und schafft ab ca. Mai 2019 die Basis für zukünftige Prozessoptimierungen und den Einsatz neuer, zeitgemässer Hilfsmittel und Programme.

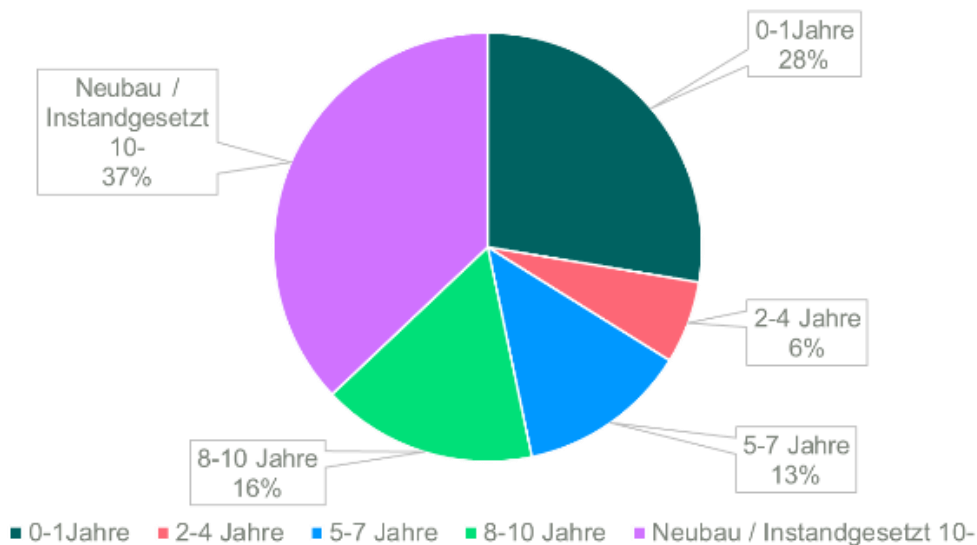
Ein verbessertes und transparentes Management-Informationssystem wird zukünftig den Verwaltungsrat und die Geschäftsführung zeitnah mit den zur erfolgreichen Führung der wgn notwendigen Informationen versorgen.

Weitere zahlreiche kleinere Projekte und Prozessoptimierungen sind im Gange und werden im Laufe des Jahres 2019 dazu beitragen, unsere Prozesse und den administrativen Aufwand stetig zu verbessern.

Bau und Unterhalt wgn-Liegenschaftsportfolio

Nach den Sanierungsarbeiten an 7 Liegenschaften im 2017, mussten 2018 nun erst einmal alle Schlussrechnungen erstellt werden. Das Budget wurde dabei leider überschritten. Demzufolge galt es, im 2018 die Planungen zur Sanierung weiterer Objekte genauer unter die Lupe zu nehmen. Dazu kommt, dass der Verwaltungsrat in seiner November-Sitzung beschlossen hat, eine genaue Portfolioanalyse über den Liegenschaftsbestand durchzuführen. Dies insbesondere unter dem Aspekt der verabschiedeten, zukünftigen Strategie. Hierzu wurden nun einige, genauere Analysen getätigt wie zum Beispiel:

Baulicher Zustand der Wohnungen



Im Laufe dieses Jahres werden weitere folgen. Auf diese Basis wird der VR das weitere Vorgehen und die Portfoliostrategie festlegen.

Neubauprojekte

Kohlistieg

Die Liegenschaften am Kohlistieg bereiten uns viel Freude. Nach dem ausserordentlich heißen Sommer 2018 verbleiben aber noch einige Arbeiten im Umgebungsbereich.

Die Kosten für das Gesamtprojekt lagen deutlich unter Budget, welches vom VR vorgegeben war. Dazu beigetragen hat unsere Projektleitung, genauso wie die Architekten und die Bauleitung.

Schoren

Die Überbauung am Schoren liegt im Terminplan und innerhalb des vorgegebenen Budgets. Auch wenn noch keine definitive Bauabrechnung vorliegen kann, stellen wir erfreut fest, dass wir auf gutem Weg sind. Die elf Häuser sollen zukünftig insbesondere Familien zur Verfügung stehen.

Erfreulicherweise gab es per dato keine nennenswerten Unfälle auf der Baustelle. Wir sind sicher, dass nach der Fertigstellung der Gebäude und der Umgebung hier eine wunderschöne Wohnanlage vorhanden sein wird.

Ausblick

Arealentwicklungen

Die wgn beobachtet kontinuierlich weitere, spannende Arealentwicklungen, um bei Bedarf an Ort und Stelle zu sein. Dies gilt momentan namentlich für:

- Zentrale Pratteln (Coop)
- Walkeweg
- Volta Nord, ehem. Coop- Verteilzentrale, SBB Güterhallen- Areal
- Güterbahnhof Wolf
- Hafenareal Kleinhüningen
- Klybeckareal
- Zentrum Birsfelden

René Thoma, Vorsitzender der Geschäftsleitung

Jahresrechnung 2018

Bilanz

		31.12.2018		31.12.2017	
		CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN					
Flüssige Mittel					
	diverse	6'094'734.00		7'366'299.89	
	Konti Kohlistieg + Schoren	1'658'374.27	7'753'108.27	3'362'383.44	10'728'683.33
Forderungen aus Vermietungen	1		428'728.59		505'729.62
Übrige kurzfristige Forderungen			43'971.74		68'839.96
Aktive					
Rechnungsabgrenzungen					
	Aufgelaufene HK+NK	1'992'150.25		102'239.15	
	Transitorische Aktiven	244'400.00	2'236'550.25	48'516.15	150'755.30
Umlaufvermögen			10'462'358.85		11'454'008.21
Finanzanlagen	2		296'130.76		299'654.02
Beteiligungen	9		389'730.00		389'730.00
Darlehen	3		100'000.00		100'000.00
Liegenschaften					
	Liegenschaften	192'876'123.74		152'795'044.04	
	./. Wertberichtigung	-29'868'621.94	163'007'501.80	-26'916'324.04	125'878'720.00
Sanierungen		15'388'809.57			7'886'849.84
	./. Wertberichtigung	-6'581'364.00	8'807'445.57		0.00
Baukonti			30'051'733.34		53'985'864.07
Fahrzeuge + Mobilien	5		77'640.00		48'400.00
Anlagevermögen			202'730'181.47		188'589'217.93
Total AKTIVEN			213'192'540.32		200'043'226.14
PASSIVEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			868'042.72		5'236'578.50
Passive Rechnungsabgrenzungen					
	Vorausbezahlte				
	Mieten	1'085'595.01		897'283.01	
	Akonto HK+NK	2'711'484.40		872'238.80	
	Transitorischen Passiven	1'217'528.55	5'014'607.96	752'381.70	2'521'903.51
Kurzfristiges Fremdkapital			5'882'650.68		7'758'482.01
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
	Hypotheken	164'852'027.00		153'559'380.00	
	Mieterdarlehen	3'480'157.78	168'332'184.78	3'069'298.88	156'628'678.88
	Darlehen		900'000.00		
Rückstellungen für Sanierungen			1'925'000.00		700'000.00
Langfristiges Fremdkapital			171'157'184.78		157'328'678.88
Fremdkapital			177'039'835.46		165'087'160.89
Eigenkapital					
	Anteilscheinkapital		24'772'400.00		23'668'447.50
	Gesetzliche Gewinnreserve		10'450'000.00		10'450'000.00
	Gewinn- und Verlustvortrag		253'315.85		164'718.78
	Jahresgewinn		676'989.01		672'898.97
Eigenkapital			36'152'704.86		34'956'065.25
Total PASSIVEN			213'192'540.32		200'043'226.14

Erfolgsrechnung

	Anhang	2018	2017
		CHF	CHF
Mietzins'ertrag abzügl. Leerstände	7	13'306'650.15	12'295'945.15
Debitorenverluste		-53'144.93	-76'206.45
Ertrag aus Weiterverrechnungen und Pauschalen		217'220.48	183'319.95
Verwaltungsertrag		1'138'049.75	1'096'825.00
wgn-s		222'169.25	234'997.89
Baumanagement		184'000.00	200'000.00
Immobilien'ertrag		15'014'944.70	13'934'881.54
Hypothekarzinsen	8	-1'461'418.55	-1'559'742.00
Baurechtszins	8	-1'347'709.05	-1'205'103.80
Unterhalt und Reparaturen (laufend)		-1'679'079.20	-1'806'465.38
Unterhalt und Reparaturen (Sanierungen)		-2'577'852.42	-1'963'160.25
wgn-s		-432'652.80	-458'440.64
Liegenschaftsverwaltung		-700'000.00	-635'000.00
Gebäudeversicherungen		-120'911.26	-93'267.01
Abschreibungen Immobilien		-2'630'264.80	-2'152'869.30
Immobilienaufwand	4	-10'949'888.08	-9'874'048.38
Personalkosten		-1'918'253.75	-1'721'336.95
übrige Personalkosten		-104'224.80	-93'141.55
VR & Baukommission		-57'057.85	-56'165.30
Kontrollstelle, Beratungen		-96'800.80	-68'330.80
Büro und Verwaltung		-402'943.00	-342'344.05
Generalversammlung		-44'440.20	-54'677.60
Beiträge und Spenden		-47'385.50	-38'787.10
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Maschinen		-8'060.00	-13'870.35
Verwaltungsaufwand		-2'679'165.90	-2'388'653.70
Finanzertrag		61'080.83	114'895.82
Finanzaufwand		-28'771.66	-39'865.62
Übriger Finanzerfolg		32'309.17	75'030.20
Übriger betrieblicher Ertrag		28'740.34	47'370.35
Übriger betrieblicher Aufwand		-65'492.12	-67'111.18
Übriger betrieblicher Erfolg		-36'751.78	-19'740.83
a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag		791'994.95	381'700.00
a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-1'352'981.90	-790'439.26
a.o., einmaliger oder periodenfremder Erfolg		-560'986.95	-408'739.26
Unternehmenserfolg (vor Steuern)		820'461.16	1'318'729.57
Steuern		-143'472.15	-645'830.60
Jahreserfolg		676'989.01	672'898.97

Anhang zur Jahresrechnung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Seit 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.

2018 wird für die Sanierungen erstmals der Anlagewert und die Wertberichtigungen separat ausgewiesen.

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

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.

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-Genossenschaft Nordwest, Genossenschaft, Basel

Anzahl Vollzeitstellen

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

9 Kapital- und Stimmanteil bei Beteiligungen

		2018
wgn-plus AG	Kapital	370'000.00
	Stimmanteil	100%
wbg-nordwestschweiz	Kapital	19'730.00
	Stimmanteil	< 5%

Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten
2018

Buchwert der belehnten Immobilien	171'075'314.79
-----------------------------------	----------------

Hypotheken
2018

Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	1'007'350.00
---	--------------

Auslaufende Hypotheken	39'800'000.00
------------------------	---------------

Der Verwaltungsrat beabsichtigt, die auslaufenden Hypotheken im gleichen Rahmen weiterzuführen.

Beteiligungsrechte von Verwaltungsrat und Mitarbeitenden
2018

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

Anteilscheine Verwaltungsrat + Mitarbeitende	CHF	175'000.00
	Anzahl (à CHF 5'000.00)	35

Erläuterungen zu a.o., einmaligen oder periodenfremden Positionen in der ER
2018
Zusammensetzung der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag

Wertberichtigung Wertschriften	260'000.00
Bereinigung HNK Abrg.-Kto. Michelbacherstr. / Akonto irr. seit 2002 auf Aufwand gebucht	350'000.00
Bereinigung HNK Abrg. / Verwaltungskosten-Zuschläge 2013-2017	181'995.00
Übriges	0.00
Total	791'995.00

Zusammensetzung der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand

a.o. Abschreibungen	1'300'000.00
Übriges	52'982.00
Total	1'352'982.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Gewinnvortrag aus Vorjahren	CHF	253'315'85
Jahreserfolg 2018	CHF	676989.01
<hr/>		
zur Verwendung	CHF	930'304.86
Verzinsung Anteilscheine 2018 (2.5%)	CHF	- 593'497.30
<hr/>		
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	336'807.56

Allgemein

Kontokorrentkredite

Basler Kantonalbank	CHF	500'000.00
Bank Cler	CHF	4'100'000.00
TOTAL	CHF	4'600'000.00

am 31.12.2018 nicht beansprucht

Gebäudeversicherungswerte

Der Versicherungswert aller Objekte beträgt:

per 31.12.2018 (exkl. Baukonti)	CHF	231'508'000
per 31.12.2017 (exkl. Baukonti)	CHF	189'563'000
per 31.12.2016	CHF	191'942'000
per 31.12.2015	CHF	193'426'000
per 31.12.2014	CHF	192'548'200
per 31.12.2013	CHF	185'993'620
per 31.12.2012	CHF	185'038'660
per 31.12.2011	CHF	185'658'915
per 31.12.2010	CHF	182'807'328
per 31.12.2009	CHF	154'283'347

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, 26. April 2019

Wohnbau-Genossenschaft
Nordwest
Kleinhünigeranlage 3
4057 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2018 der Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Basel

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbau-Genossenschaft Nordwest für das am 31. Dezember 2018 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