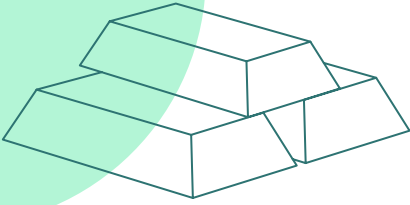


Geschäftsbericht 2023



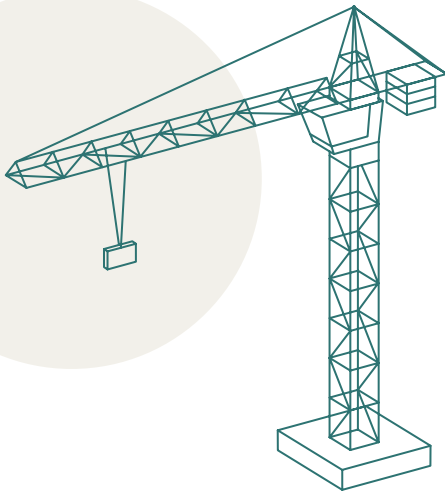
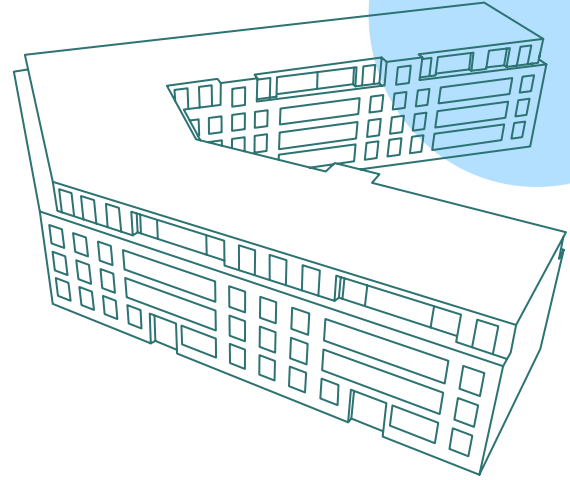
129

Liegenschaften werden durch die wgn unterhalten und gepflegt.



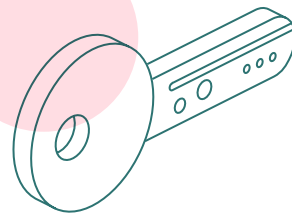
Um **18 %**

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



889

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

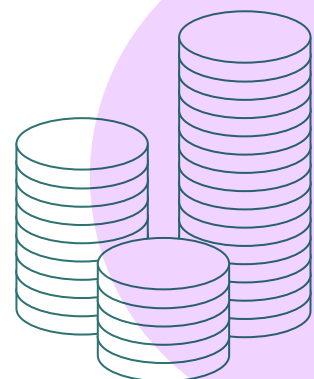


Rund **106 Mio.**

werden wir in den kommenden Jahren in Neubauten investieren.

zu **2,7 %**

wird unser **Anteilschein-kapital** verzinst.



Geschäftsbericht 2023

Jahresbericht	4-12
01 Vorwort des Präsidenten	4
02 Jahresbericht der Geschäftsleitung	5
03 Bewirtschaftung	6
04 Bau und Unterhalt	7-11
05 Finanzen	12

Jahresrechnung	13-18
06 Bilanz	13
07 Erfolgsrechnung	14
08 Anhang zur Jahresrechnung	15-16
09 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes/Allgemein	17
10 Revisionsbericht	18

11 Organe	19
-----------	----

Die wgn im Jahr 2023: Erfolgreich in allen Geschäftsbereichen

von Fritz Jenny, Präsident

Das Jahr 2023 war geprägt von teils überraschenden, aber umso erfreulicheren Ereignissen. Wir konnten innert kurzer Zeit zwei Überbauungen in Binningen und Oberwil mit insgesamt 76 Wohnungen erwerben. In einem Fall von einer Familien-Aktiengesellschaft, welche die wgn als Genossenschaft bewusst als Käuferin ausgesucht hat und nicht den Meistbietenden.

Dass im Immobilienmarkt einiges in Bewegung ist, zeigt sich auch daran, dass wir im anderen Fall sogar eine Immobilie von einer Lebensversicherung zu einem vernünftigen Preis erwerben konnten.

Die komplexen Projekte der Arealentwicklungen in Pratteln und im Lysbüchel wurden – zusammen mit unseren Partnern – weiter vorangetrieben. Zunehmende Regulierungen, Auflagen und auch Einsprachen erleichtern das Ganze nicht, führen aber umso mehr zu Verzögerungen und Kostensteigerungen. Das umfassende Sanierungsprogramm der letzten Jahre ist auf Kurs, einige grosse Projekte wurden inzwischen abgeschlossen.

Erfreulicherweise konnten wir trotz hoher Investitionstätigkeit auch das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich abschliessen. Der Zukauf neuer Überbauungen, die Neubauprojekte und Sanierungen führen zu einer erheblichen Zunahme des Anlagevermögens wie auch der langfristigen Verbindlichkeiten. In den letzten zehn Jahren ist die Bilanzsumme der wgn um rund 50% gewachsen.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung haben im Herbst zusammen die Unternehmensstrategie überarbeitet und verabschiedet. Wir konnten feststellen, dass wir auf Kurs sind und eine Vielzahl unserer Ziele erreicht haben. Für die nächsten Jahre wurden neue Ziele gesetzt, welche die Geschäftsleitung auch gemeinsam mit allen Mitarbeitenden erarbeitet hat.

Auf die nächste Generalversammlung werde ich mein Amt als Präsident der wgn nach neun Jahren niederlegen. Es war eine sehr schöne, teils auch intensive Zeit. Die Zusammenarbeit im VR, mit der Geschäftsleitung und den Mitarbeitenden der wgn war immer konstruktiv und freundschaftlich. Dafür danke ich ihnen allen. Meiner designierten Nachfolgerin Heidi Zaugg wünsche ich alles Gute und viel Erfolg.

Ich will es nicht verpassen, auch unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern meinen Dank für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen auszusprechen. Sie tragen damit zum Gelingen der Zielsetzungen der wgn als eine der führenden Wohnbau-Genossenschaften in der Region massgeblich bei.

Freude an der Arbeit – jeden Tag

von René Thoma

Das Geschäftsjahr 2023 war wieder ein gutes. Unsere Projekte gehen termingerecht voran, sei es bei den Neubauten oder Sanierungen. Selbstverständlich tun wir dieses immer nach den gegebenen finanziellen Möglichkeiten.

Der Rückblick ins 2023 ist nicht ganz einfach. Dies nicht, wegen der wgn als solches, sondern viel mehr wegen dem, was auf unserer Welt sonst noch geschieht. Es lässt niemanden kalt und betroffen sind wir alle irgendwie. Grossen Einfluss hat das Weltgeschehen auf die Preisentwicklung im Wohnungsbau. Dies bekommt am Ende vor allem unsere Mieterschaft zu spüren. Aber vorher wird schon intern jeder Franken umgedreht und die Investitionen werden abgewogen. Wir wissen nicht, wohin die Reise mit den Mietzinsen geht, insbesondere in Basel-Stadt mit dem neuen Wohnschutzgesetz. Hier hat die Stimmbewölkerung wohl eher ein Eigentor geschossen, als der Mieterschaft einen Dienst erwiesen.

Die Flüchtlinge aus der Ukraine sind noch immer bei uns und es scheint, als müssten sie noch lange bleiben. Wir hoffen, dass sie sich einigermaßen gut aufgehoben fühlen, wohlwissend, dass sie in Gedanken wohl oft bei ihren Angehörigen sind.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung hat ihre Aufgaben dank der hohen fachlichen Kompetenz nach wie vor gut im Griff. Wir haben uns mit der neuen Strategie auseinandergesetzt und dabei auch unsere Mitarbeitenden mit ins Boot geholt. Wir wollen in erster Linie «genossenschaftlicher» werden und gesund wachsen. Hierzu haben die beiden gekauften Überbauungen in Binningen und Oberwil beigetragen. Wir durften die Mieterschaft an beiden Standorten mit einem gesellschaftlichen

Anlass begrüßen und einander kennenlernen. Wir sind überzeugt, dass wir gemeinsam noch viel Freude haben werden.

Die Sanierung im Zimmerhof ist gut gelungen und das Ensemble erscheint in neuem Kleid. Wir wurden für dieses Projekt von den Kantonen BS und BL sogar «für gutes Bauen» ausgezeichnet. Dies freut uns natürlich genauso, wie den Architekten. Allerdings muss auch gesagt werden, dass Sanierungen im denkmalgeschützten Bereich einfach ein Stück teurer sind, als im konventionelle Bereich.

Die geplanten Neubauten in Pratteln (Zentrale Pratteln) und Basel (Volta Nord) sind weiter fortgeschritten und die Umsetzung hat schon begonnen. Beide Projekte sollen Ende 2026 fertig und zur Vermietung frei gegeben werden.

Im Herbst waren wir mit unseren Mitarbeitenden zwei Tage an der Lenk. Der erste Tag wurde für einen Strategie-Workshop genutzt und der zweite für eine Wanderung. Es waren zwei tolle Tage und wir haben den Ausflug sehr genossen. Die Geschäftsleitung bedankt sich bei allen Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit und dem Verwaltungsrat für die freundschaftliche Zusammenarbeit. Auch 2023 war ein intensives und spannendes Jahr und das nächste wird uns viele, neue Herausforderungen stellen. Wir gehen diese mit grosser Zuversicht und Optimismus an.

Günstiger und genossenschaftlicher Wohnraum durch Zukäufe sichern

von Daniela Barragán

Wie stellen wir sicher, dass unser Liegenschaftsbestand kontinuierlich bewirtschaftet und erhalten wird? In unserer Mehrjahresplanung sind neben spannenden Neubauprojekten vor allem auch Sanierungen geplant, welche die Nachhaltigkeit unserer Liegenschaften erhalten und fördern.

Dabei ist es uns ein grosses Anliegen, dass die Bewohner unserer Liegenschaften nach der Sanierung wieder in ihrer gewohnten Umgebung ein schönes Zuhause finden.

Die Badsanierung am Meisenweg konnte, trotz der nötigen Schadstoffsanierung, mehrheitlich im bewohnten Zustand realisiert werden. Dabei haben sowohl die Projektleitung wie auch unser Bewirtschaftungsteam viel investiert, um den Anliegen und Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter gerecht zu werden. Auch bei der umfassenden Sanierung mit Dachstockausbau an der Neumattstrasse 3 in Bottmingen sind wir motiviert, die Sanierung sehr schonend und mieterfreundlich zu planen. Am Mieterinformationsanlass konnten wir das Verständnis und die Bereitschaft zur Mithilfe unserer Bewohner deutlich spüren.

Damit wir auch künftig unser Liegenschaftsbestand zuverlässig bewirtschaften können, wurde im Jahr 2023 die geplante Softwareablösung auf Rimo R5 umgesetzt. Es war und ist weiterhin eine grosse Herausforderung, die alten Gewohnheiten zu ändern und die neuen Prozesse und Möglichkeiten zu festigen. Nur dank dem grossartigen, engagierten und zuverlässigen Team konnte während der ganzen Zeit der Tagesablauf sichergestellt werden und Anfangsschwierigkeiten aus dem Weg geräumt werden. Vielen herzlichen Dank dafür!

Im 2023 konnten wir zwei schöne Überbauungen in Binningen und Oberwil käuflich erwerben. Die Überbauung am Kronenweg 2-12 in Binningen umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit je drei Hausteilen. Die Liegenschaften mit Baujahr 1952 und 1953 haben insgesamt 48 Wohnungen (Kleinwohnungen). Die Gebäude verfügen je über vier Vollgeschosse, einen Estrich sowie ein Untergeschoss. Nachdem wir die Überbauung im Juli 2023 von der Baugesellschaft Birsig AG übernommen haben, konnten wir im September 2023 mit den Bewohnerinnen und Bewohner auf unsere Zusammenarbeit anstossen: Spätestens dort haben wir festgestellt, dass wir nicht nur eine schöne Überbauung, sondern auch eine sehr offene und hilfsbereite Bewohnerschaft dazu gewonnen haben.

Im Oktober 2023 haben wir zudem die Liegenschaften am Stallenrain 13, 15, 17 und Stallenmattstrasse 69 und 71 in 4104 Oberwil von der Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft AG erworben. Die Liegenschaften mit Baujahr 1988 umfassen insgesamt 28 Wohnungen, eine Zahnarztpraxis, diverse Bastelräume und eine Autoeinstellhalle. Bereits bei der Besichtigung der hellen und attraktiven Wohnungen haben wir auch hier eine sehr lebendige und offene Mieterschaft angetroffen. Vor allem der freundliche Umgang mit den Nachbarn hat uns sofort begeistert.

Neue Formen der Zusammenarbeit beim Bauen

von Maja Graf

Die gestiegenen Ansprüche im Bewilligungs- und Baubereich erfordern immer wieder hohe Flexibilität von allen und kreative Ideen sind gefragt. Die wgn befasst sich deshalb neu auch mit dem Integrated Project Delivery, Dialog- oder Allianzverfahren um gemeinschaftlich, nachhaltigen Wohnraum zu erstellen.

Herausforderungen lohnen sich und werden manchmal auch belohnt. So haben wir sehr viel Engagement in das Projekt im Zimmerhof gesteckt und dafür die Auszeichnung für «Gutes Bauen BL / BS» erhalten, was uns sehr gefreut hat. Herzlichen Dank allen Beteiligten!

Dies bezieht sich nicht nur auf das eine Projekt, sondern auch auf die Teamarbeit im Bau und

Unterhalt. Die neue Zusammensetzung hat sich sehr gut und kollegial entwickelt. Herzlichen Dank an Thommy Schüpbach und Stephan Brodbeck, es macht Freude mit euch zu arbeiten.

Mit den immer komplexeren Problemstellungen in der Bau- und Immobilienbranche wird es wichtig, neue Wege zu erkunden, um den kostengünstigsten Wohnungsbau zu erhalten.



Zentrale Pratteln, Fotos des Baufortschrittes (Abbrucharbeiten)

Mit dem Verfahren des Dialogwettbewerbs für die Wanderstrasse 127 beschreitet die wgn eine neue Art des Zusammenarbeitens mit Planern und Unternehmern. Das IPD (Integrated Project Delivery), Allianz- oder Dialogverfahren beinhaltet folgende Schwerpunkte:

Mittels Audits wird eine **Team-Evaluation** aus Planern und Unternehmern zusammengestellt. Nach Festlegung des Teams beginnt, zusammen mit allen Beteiligten, das **On-Boarding** mit der genauen Projektdefinition. Daraus erfolgt die **Zielvereinbarung** und es kann mit der **Projektierung** begonnen werden. Zuletzt kommt die **Ausführung**, welche für alle Beteiligten ein Gewinn sein sollte. Die wgn erhofft sich damit eine frühe Kostensicherheit und ein grosses Engagement aller Beteiligten bei der Umsetzung der Projekte. Das gemeinsame Erarbeiten des Projekts soll durch mehr Eigenverantwortung der einzelnen Beteiligten zu besserer Qualität mit minimalem Kostenaufwand führen.

Sanierungen

Die Mehrjahresplanung beinhaltet diverse Instandsetzungen der Liegenschaften, welche wir auch im 2023 weiter geführt haben. Mit dem Abschluss der Projekte am Hochbergerplatz 1 und Im Zimmerhof, beide in Basel, wurden für neue Projekte Ressourcen frei. So konnte die Badsanierung am Meisenweg, Allschwil, durchgeführt und die Aufnahme der Abklärungen für die Sanierung des St. Johannis-Parkweg 7-13, Basel, zusammen mit dem andern Eigentümer der angrenzenden Liegenschaften aufgenommen werden.

Am Meisenweg 2+4, Allschwil, konnte die Badsanierung im festgelegten Kostenrahmen termingerecht im Oktober 2023 abgeschlossen werden. Zusätzlich wurde das Treppenhaus im Eingangsbereich saniert. Die Wohnungseingangstüren sind durch neue Brandschutztüren mit einem hohen Einbruchsschutz ersetzt worden. In jeder Wohnung ist neu eine Gegensprechanlage eingebaut und der Korridor im Hauseingangsbereich mit einem Bodenbelag aus natürlichem Rohstoff aufgewertet.

Brandschutzanforderungen

Auch bei der Gebäudesicherheit nimmt die wgn ihre Verantwortung wahr und ertüchtigt ihre Liegenschaften nach den neusten Brandschutzanforderungen. Der Ersatz der Wohnungseingangstüren durch zertifizierte Brandschutztüren kommt voran. Die Brandschutzertüchtigung von weiteren Liegenschaften ist in Planung und wird bis Ende 2024 abgeschlossen.

Neumattstrasse

Für das Projekt Gesamtsanierung der Neumattstrasse 3, in Bottmingen, erhielten wir die definitive Baubewilligung im Juli 2023. Die Planung des Projekts wird von allen Beteiligten mit viel Energie vorangetrieben, sodass die Arbeiten wie geplant im Frühjahr 2024 starten können. Als erstes wird mit den Gartenarbeiten und der Bauplatzinstallation begonnen. Neben einer klassischen Küchen- und Badsanierung wird zusätzlich die Gebäudehülle energetisch saniert. Zudem kann der Dachstock zu zwei neuen 4-Zimmerwohnungen ausgebaut werden. Aus Rücksicht auf die Mieterschaft werden die Arbeiten in den Wohnungen in unbewohntem Zustand ausgeführt. In Zusammenarbeit mit der Bewirtschaftung haben wir für alle Mieterinnen und Mieter für den Zeitraum von acht Wochen eine Ersatzunterkunft gefunden.



Im Zimmerhof

Im Zimmerhof konnten die letzten neuen Mieterinnen und Mieter im ersten Quartal 2023 einziehen.

Die Umgebungsarbeiten sind fertiggestellt und auch die letzten Klapppläden konnten montiert werden.

Am 03. November 2023 durften wir für die Sanierung «Im Zimmerhof» von den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft eine Auszeichnung für «Gutes Bauen» entgegennehmen. Wir haben uns sehr darüber gefreut.

Arealentwicklungen / Neubauten

Die Bewerbung für ein Bauprojekt an der Hardstrasse in Birsfelden hatte uns zu Beginn des Jahres beschäftigt. Leider wurde dieses an eine andere Genossenschaft vergeben. Hingegen kamen wir bei den Arealen «Zentrale Pratteln» und «Volta Nord» zügig voran.

Zentrale Pratteln

Mit der Baueingabe und Beginn der Abbrucharbeiten ist hier eine neue Ära angebrochen.

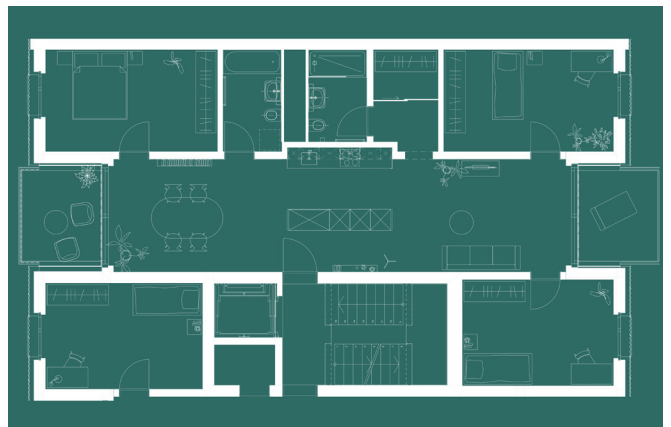
Wie geplant wurde das Baugesuch Mitte 2023 eingereicht. Allerdings verzögerte sich die Baubewilligung, weil Einsprachen erhoben wurden. Diese konnten jedoch in Zusammenarbeit mit den anderen Bauträgern erfolgreich beigelegt werden. Die definitive Baubewilligung wird Anfang 2024 erwartet. Damit trotzdem mit den Arbeiten begonnen werden konnte, erhielten wir bereits eine Bewilligung für die Abbruch- und Aushubarbeiten.

Die oberirdischen Abbrucharbeiten befinden sich in der Endphase. Im Februar 2024 kann mit den unterirdischen Abbrucharbeiten begonnen werden. Ab Mitte März ist der Beginn der Aushubarbeiten vorgesehen.

Über das geplante Leben und die Kultur in der Zentrale Pratteln erfährt man mehr unter www.zentrale-pratteln.ch



Fotos des Baufortschrittes (Abbrucharbeiten)



Standard Grundriss 4½-Zimmerwohnung

Ein Jahr Rimo R5

von Norman Humm

Die Einführung und nun die operative Nutzung unseres neuen Bewirtschaftungs- und Buchhaltungssystems haben uns das Jahr über beschäftigt. Dazu kamen diverse andere Themen ...

Natürlich ist es mit dem Start einer neuen Software nicht getan. Alle Abläufe und Geschäftsfälle zeigen sich auf eine neuartige Weise und dazu kommen noch weitere, meist interessante Zusatzfunktionen, mit denen die Anwender umgehen müssen, was mit mehr oder weniger Aufwand sehr gut geklappt hat.

Gleichzeitig haben wir – auch im Rahmen der Strategieumsetzung – beschlossen, dass alle unsere Prozesse, unter Berücksichtigung der Funktionalitäten von Rimo, bis Ende 2024 als Flussdiagramme dargestellt werden, und dass wir anhand von Arbeitsanweisungen beschreiben, wie wir es genau «machen». Dies beansprucht zusätzliche Zeit, hilft uns aber, wenn es darum geht Arbeiten, die nicht so häufig sind, immer in derselben Art zu erledigen. Zudem helfen diese Dokumentationen auch Personen, die neu bei uns anfangen oder die eine Stellvertretung innehaben.

In Zusammenhang mit Rimo wollen wir weiterhin die Digitalisierung vorantreiben. So haben wir im 4. Quartal 2023 mit dem Scanning aller Mieter- und Liegenschaftsdossiers begonnen und schreiten da gut voran. Diese Unterlagen werden bei den jeweiligen Mieterinnen und Mietern oder den Liegenschaften abgelegt, so dass die Bewirtschaftung bei gewissen Fragen keine Ordner mehr in die Hand nehmen muss, sondern die benötigte Information direkt im System abrufen kann.

Der Kreditoren-Workflow bewährt sich gut und wir sehen eine positive Veränderung der Durchlaufzeiten von Lieferantenrechnungen.

Im Bereich IT-Infrastruktur haben wir, nach der Anschaffung neuer Server für die Betriebssoftware im 2022, im Berichtsjahr unser E-Mail von der Cloud geholt sowie die Telefonie und die Firewall ersetzt. Im kommenden Jahr werden nebst der Netzwerkverteilung noch alle Arbeitsplätze ausgewechselt, dann müsste etwas Ruhe einkehren.

Wie schon Ende 2022 hat uns die Zinsentwicklung auch Anfang 2023 noch stark beschäftigt. Nun hat sich die Situation etwas beruhigt und wir konnten, sowohl die Zukäufe als auch die Re-Finanzierungen (rund 18 Mio.), mit vernünftigen Zinssätzen belehnen. In der Bilanz zeigen sich wegen der Käufe deutliche höhere Anlagebestände aber auch eine dementsprechend höhere Verschuldung. Zudem steigen die Ausgaben für die Neubauten auf den Baukonten schnell an und das wird noch weiter zunehmen. Für das Jahr 2024 rechnen wir zinstechisch eher mit einer Seitwärtsbewegung mit leichter Tendenz nach unten. Unser durchschnittlicher Hypozinssatz ist seit Jahresbeginn von 0,81% auf 1,23% angestiegen. Die abgeschlossenen Sanierungsprojekte wurden teilweise direkt abgeschrieben, was sich in der Erfolgsrechnung zeigt. Wir konnten trotz allem ein erfreuliches Jahresergebnis erzielen.

Bilanz per 31.12.2023

Aktiven	Anhang	2023 (in CHF)	2022 (in CHF)
Flüssige Mittel		6 687 465	5 086 706
Forderungen aus Vermietungen und Verwaltung	4	106 429	173 561
Übrige kurzfristige Forderungen		152 973	6 520
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Aufgelaufene HK und NK		3 303 579	1 014 641
Vorausbezahlte Steuern	5	1 206 792	664 498
Emissionskosten, Disagio	6	442 600	467 210
Transitorische Aktiven		601 907	286 238
Umlaufvermögen		12 501 744	7 699 375
Finanzanlagen	7	316 744	571 731
Beteiligungen	14	45 290	45 290
Fahrzeuge, Mobilien, EDV	10	261 090	238 425
Liegenschaften	9, 15	214 674 960	199 674 960
./. Wertberichtigungen	9, 15	-42 394 100	-40 247 200
Sanierungen	9, 15	38 335 550	35 225 550
./. Wertberichtigungen	9, 15	-12 371 950	-11 322 150
Landwerte	9, 15	51 422 940	28 422 940
Baukonti		5 819 709	2 508 177
Anlagevermögen		256 110 233	215 117 723
Total Aktiven		268 611 978	222 817 098
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		589 251	1 268 450
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		40 849	0
Passive Rechnungsabgrenzung			
Vorausbezahlte Mieten		1 257 337	1 062 157
Akonto HK und NK		3 327 969	1 256 497
Transitorischen Passiven		421 974	541 657
Rückstellungen Steuern	5	1 044 000	1 025 300
Kurzfristiges Fremdkapital		6 681 380	5 143 061
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken	11, 16	206 657 630	167 368 820
Mieterdarlehen		3 845 046	3 813 435
Diverse Rückstellungen		349 613	296 000
Sanierungsrückstellungen		10 421 906	8 321 906
Langfristiges Fremdkapital		221 274 195	179 800 161
Fremdkapital		227 955 575	184 943 222
Anteilscheinkapital	19	28 527 900	25 977 900
Gesetzliche Gewinnreserve		10 450 000	10 450 000
Gewinn- und Verlustvortrag		821 178	233 077
Jahresgewinn		857 324	1 212 900
Eigenkapital		40 656 402	37 873 876
Total Passiven		268 611 978	222 817 098

Erfolgsrechnung 1.1. – 31.12.2023

Erfolgsrechnung	Anhang	2023 (in CHF)	2022 (in CHF)
Mietzinsertrag abzüglich der Leerstände	12	16 233 391	15 753 342
Debitorenverluste		-5 910	-20 953
Ertrag aus Weiterverrechnungen und Pauschalen		115 381	123 486
Verwaltungsertrag, diverse Erträge		373 808	399 614
wgn-s		282 312	236 583
Baumanagement		280 240	232 700
Immobilienertag		17 279 222	16 724 772
Unterhalt und Reparaturen (laufend)		-2 249 758	-1 890 138
Unterhalt und Reparaturen (Sanierungen)	9	-1 102 418	-3 747 242
Hypothekarzinsen	13	-2 005 655	-1 145 497
Zinsaufwand Mieterdarlehen		-3 854	-3 825
Mietzinsen zur Weiterverrechnung		-148 389	-153 507
Baurechtszinsaufwand	13	-2 017 246	-1 865 404
(Gebäude-) Versicherungen		-149 705	-145 902
wgn-s		-70 681	-100 139
Abschreibungen Immobilien	9	-3 196 700	-2 918 550
Sanierungsrückstellungsaufwand	5	-2 100 000	-1 194 860
Übriger Immobilienaufwand		-93 216	-52 740
Immobilienaufwand		-13 137 621	-13 217 802
Personalkosten		-2 837 048	-2 749 900
VR und Kommissionen		-45 900	-64 000
Kontrollstelle, Beratung		-82 901	-58 520
Büro und Verwaltung		-336 052	-479 931
Generalversammlung		-48 622	-43 031
Beiträge und Spenden		-24 020	-42 034
Abschreibungen Emissionskosten, Mobilien, Fahrzeuge, Maschinen	6	-103 260	-92 987
Verwaltungsaufwand		-3 477 804	-3 530 404
Finanzertrag		9 821	20 134
Finanzaufwand		-7 928	-16 530
Übriger Finanzerfolg		1 893	3 604
a.o., betriebs, periodenfremder Ertrag	20	835 227	2 483 821
a.o., betriebs, periodenfremder Aufwand	20	-124 592	-309 650
a.o., betriebs, periodenfremder Erfolg	20	710 634	2 174 172
Unternehmenserfolg (vor Steuern)		1 376 324	2 154 342
Steuern	5	-519 000	-941 442
Jahresgewinn		857 324	1 212 900

Anhang zur Jahresrechnung 2023

1 Firma/Name, Rechtsform, Sitz:

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest,
Genossenschaft, Basel

2 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahres-
durchschnitt nicht über 250 Stellen.

3 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung wird nach den Vorschriften
des Rechnungslegungsrechts erstellt. Mit dem
Wechsel des Buchhaltungssystems wurde auch
ein neuer Kontenplan eingeführt. Aufgrund
dessen sind einige Positionen in der Bilanz
und Erfolgsrechnung neu, oder neu bezeichnet
oder es kann sein, dass die Vorjahreszahlen
angepasst sind. Die Bewertung und somit das
Ergebnis wurden nicht verändert.

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 auf der
Aktivseite gezeigt, die dazugehörigen
Rückstellungen werden separat als Steuerrück-
stellungen zusammen mit den anderen Rückstel-
lungen ausgewiesen.

6 Emissionskosten, Disagio

Die Gebühren, Agios und Disagios werden
aktiviert und über die Laufzeit der entspre-
chenden 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

Allfällige Aktivdarlehen werden Nominalwert
angezeigt.

9 Liegenschaften und Sanierungen

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt zum
Anschaffungswert abzüglich einer ordentlichen
linearen Abschreibung in Höhe von 1% des
Anlagewertes. Die Sanierungen werden teilweise
aktiviert und mit 2,5% vom Sanierungsanlage-
wert linear abgeschrieben. Die Landwerte wer-
den in der Bilanz separat dargestellt.

10 Fahrzeuge, Mobilien, IT

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

11 Hypotheken

Sämtliche Hypotheken werden als langfristigen
verzinliche Verbindlichkeiten aufgeführt. Die
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr und
die auslaufenden Hypotheken werden im An-
hang 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 Berücksichti-
gung von Art. 958c Abs. 3 OR im Immobilien-
aufwand ausgewiesen.

	2023	2022
14 Kapital- und Stimmanteil bei Beteiligten		
Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Nordwestschweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Basel Pflichtdarlehen Nominal (CHF) Kapital-, Stimmanteil (%)	25 290 < 5%	25 290 < 5%
Baugenossenschaft wohnen&mehr, Basel Nominal (CHF) Kapital-, Stimmanteil (%)	20 000 < 5%	20 000 < 5%
15 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten		
Buchwert der belehnten Immobilien	249 667 400	211 754 100
16 Hypotheken		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	536 640	456 640
Auslaufende Hypotheken*	21 779 000	17 700 000
*Darin enthalten sind im 2023 Hypotheken im Umfang von 7,42 Mio., mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten. 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 wobei nebenstehende Baurechtszinsen weiter verrechnet werden Somit beträgt die Nettoverbindlichkeit	84 916 239 -2 679 544 82 236 695	81 837 401 -2 759 918 79 077 483
18 Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung		
Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung	-	104 814.30
19 Von Nahestehenden gehaltenes Anteilscheinkapital		
Anteilscheine gehalten von Verwaltungsräten, Angestellten und ihnen nahestehenden Personen.	700 000	370 000
20 Erläuterungen zu a.o., einmaligen oder periodenfremden Positionen in der Erfolgsrechnung		
Zusammensetzung der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag		
Korrekturbuchungen Vorauszahlungen Steuern	780 557	-
Zu hohe Rückstellung BRZ Itelpfad vom Vorjahr	20 002	-
Alte Saldos seit 2011 ausgebucht, Kleinstbeträge, nicht auffindbare Mieter, Nachkommen und Diverses	34 667	-
Liegenschaftsverkäufe: Julia Gauss-Strasse 11, 13, Margarethenstrasse 60, Thiersteinallee 72	-	2 323 670
Auflösung Delkredere	-	80 000
Wertschriftengewinn	-	39 036
Periodenfremde Steuer	-	37 267
Rückerstattung Kurzarbeitsentschädigung, Diverses	-	3 849
Total	835 227	2 483 821
Zusammensetzung der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand		
Korrekturbuchungen Vorauszahlungen Steuern	52 964	-
Rückstellung Dreba Küchen AG, Konkurs aus 2015	34 549	-
Ausbuchung zwei Versicherungsfälle und Kleinpositionen	37 080	-
Auflösung alte Baukonten	-	104 831
Wertberichtigung Wertschriften	-	87 716
Periodenfremde Steuern	-	58 669
Bereinigung Unterbaurecht	-	42 126
Übriges	-	16 308
Total	124 592	309 650

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Gewinnverteilung

	2023 (in CHF)	2022 (in CHF)
Gewinnvortrag aus Vorjahren	821 178	233 077
Jahresgewinn	857 324	1 212 900
Zur Verwendung	1 678 502	1 445 976
Verzinsung Anteilscheine (2023 2,7%, 2022 2,5%)	-721 790	-624 798
Vortrag auf neue Rechnung	956 712	821 178

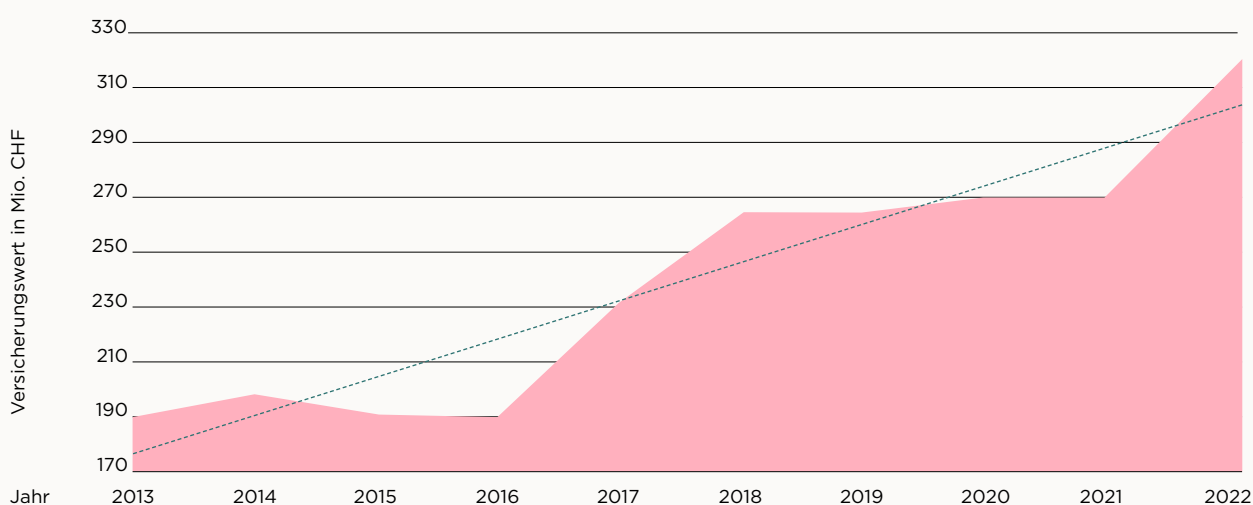
Allgemein Angabe

Kontokorrentkredite

	2023 (in CHF)	2022 (in CHF)
Bank Cler	1 000 000	4 100 000
Total*	1 000 000	4 100 000

*Am 31.12.2023 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



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 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Testor Treuhand AG

Basel, 7. März 2024
EA

Ezio Alba
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Nicolas Spaar
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

24 – 1029 – E

Wir sind die Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



René Thoma
Vorsitzender der
Geschäftsleitung,
Delegierter des
Verwaltungsrats

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



Daniela Barragán
Bereichsleiterin
Bewirtschaftung
und Personal,
Mitglied der
Geschäftsleitung

Mitarbeitende

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



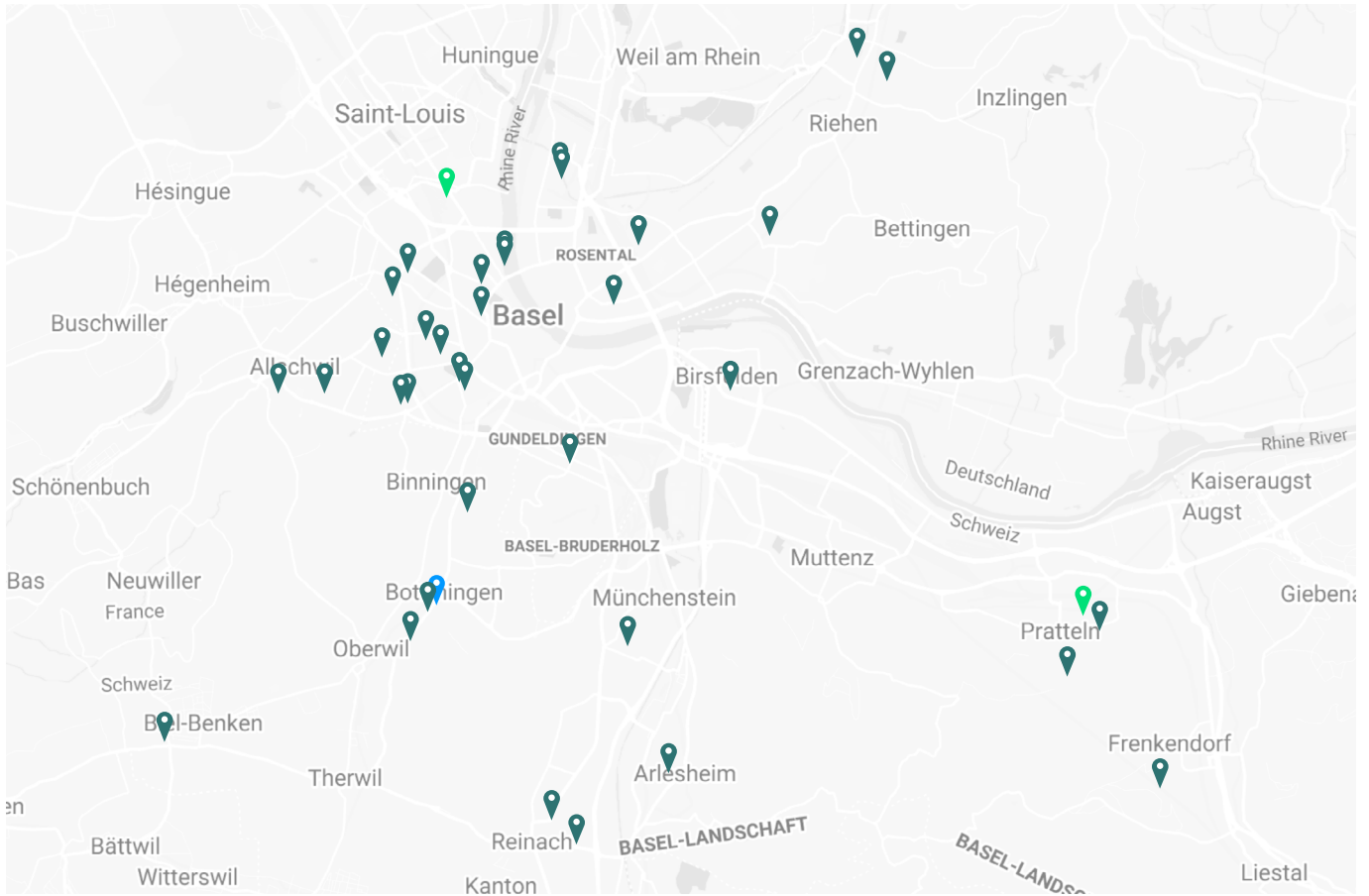
Norman Humm
Bereichsleiter
Finanzen /
Rechnungswesen
Mitglied der
Geschäftsleitung

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG
Holbeinstrasse 48
4051 Basel



Maja Graf
Bereichsleiterin
Bau und Unterhalt,
Mitglied der
Geschäftsleitung



Verortung aller Liegenschaften der wgn.

Aktuelle Umbauten und Sanierungen
Neumattstrasse 3, 4103
Bottmingen

Neubauprojekte
Arealentwicklung «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

© 2024 wgn, Basel