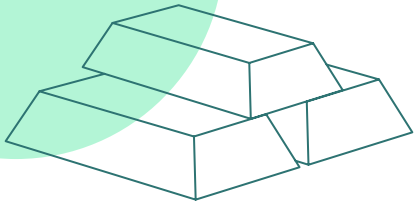
wgn Wohnbau-Genossenschaft Nordwest

Geschäftsbericht 2020



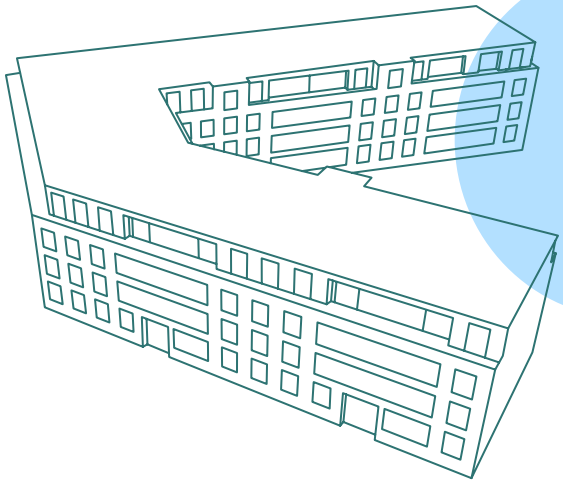
um 18 %

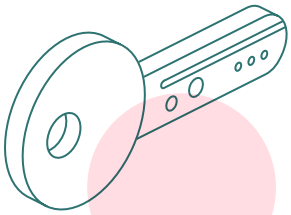
ist der Anlagewert der wgn-Liegenschaften in den letzten drei Jahren angestiegen; auf 228 Mio. CHF.



118

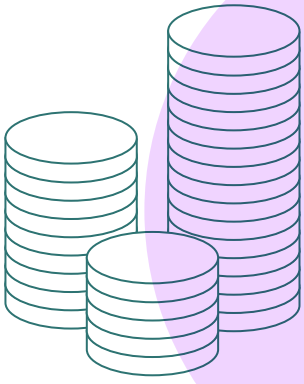
Liegenschaften werden durch die wgn unterhalten und gepflegt.





818

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



um 1,9 Mio.

CHF ist der Mietzinsertrag in den letzten drei Jahren gestiegen; auf 15,2 Mio. CHF.

Geschäftsbericht 2020

Jahresbericht **4–18**

01 Vorwort des Präsidenten 4
02 Jahresbericht der Geschäftsleitung 5
03 Nachruf 6–7
04 Bewirtschaftung 8–10
05 Bau und Unterhalt 11–14
06 Nachhaltigkeit bei der wgn 15–16
07 Finanzen 17–18

Jahresrechnung **19–24**

08 Bilanz 19
09 Erfolgsrechnung 20
10 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes / Allgemein 21
11 Anhang zur Jahresrechnung 22–23
12 Revisionsbericht 24

13 Organe 25

Die wgn: Trotz Corona voll auf Kurs

von Fritz Jenny

Seit mehr als einem Jahr sind wir auch in der wgn vom Corona-Virus bestimmt. Auch die zweite Welle schickte viele unserer Mitarbeitenden wieder ins Home-Office. Wir freuen uns nun sehr darauf, wenn wir wieder alle Mitarbeitenden an ihrem Arbeitsplatz begrüssen dürfen.

Die Durchführung von Sitzungen via Zoom hängen – nach anfänglicher Euphorie – langsam allen zum Hals heraus. Auch die Sitzungen des Verwaltungsrats werden uns noch mehr Freude bereiten, wenn wir uns wieder persönlich treffen können.

Wir sollten aber nicht zu viel klagen, denn wir waren im Berichtsjahr 2020 in der wgn sonst kaum von den gravierenden Auswirkungen der Pandemie betroffen. Unsere Wohnungen waren praktisch alle belegt, Corona-bedingte Mietzinsausfälle betrafen uns nur in sehr kleinem Masse und die Projekte konnten mehrheitlich planmässig weitergeführt werden. Auch der Wechsel der Geschäftsstelle in die schönen Büros an der Gellertstrasse konnte problemlos vollzogen werden.

Grosse Sanierungsprojekte wurden im letzten Jahr weitergeführt und neu gestartet. Der Bestand unserer Liegenschaften soll dabei kontinuierlich und bedarfsgerecht erneuert werden. Dabei berücksichtigen wir auch die jeweilige Situation der betroffenen Mieterinnen und Mieter. Wir sind bereit, uns diesen sehr vielfältigen Herausforderungen zu stellen und wollen damit aufzuzeigen, dass Sanierungen im Interesse aller Beteiligten durchgeführt werden können. Die wgn wird sich weiterhin an neue grössere Projekte wagen. Bei verschiedenen Arealentwicklungen in Basel und im Kanton Basellandschaft haben wir uns beworben und sind an den konkreten Planungen beteiligt. Wir sind zuversichtlich, dass einige davon in nächster Zeit zum Fliegen kommen.

So schliesst auch das Geschäftsjahr 2020 durchaus erfreulich ab, was auf die sorgfältige Planung der Projekte und Bewirtschaftung unserer Objekte zurückzuführen ist. Dafür danke ich der Geschäftsleitung wie auch allen Mitarbeitenden herzlich.

Fritz Jenny
Präsident

Stabil, auch in schwierigen Zeiten

von René Thoma

Letztes Jahr hatte ich meinen Bericht wie folgt begonnen: «Einen Geschäftsbericht in einer Zeit zu erstellen, in welcher «die ausserordentliche Lage» gilt und wir von einem Virus beherrscht werden, ist eine ganz besondere Herausforderung und bleibt hoffentlich eine Einmaligkeit». Nie und nimmer hätte ich gedacht, dass auch dieser Jahresbericht in «Coronazeiten» geschrieben werden muss!

Und eigentlich ist die Lage noch nicht besser, als vor einem Jahr. Wir sind vielleicht etwas gescheiter geworden, aber das gilt auch nicht für alle. Nun gut, der Impfstoff gegen das Virus ist vorhanden, aber es wird bis zur früheren Normalität noch eine Weile dauern. Wir sind an der Geschäftsstelle glücklicherweise vom Virus verschont geblieben, dies auch, weil viele Mitarbeitende im Homeoffice gearbeitet haben und wir an unserem neuen Standort an der grosszügig Büro's zur Verfügung haben. Die Zügelaktion von Kleinhüningen ins Gellert verlief problemlos und wir konnten praktisch nahtlos am neuen Standort weiterarbeiten.

Das Jahr 2020 war wiederum ein sehr erfreuliches Geschäftsjahr. Dies ist der Verdienst unserer Mitarbeitenden an der Geschäftsstelle und der Abwarte in den einzelnen Liegenschaften. Sehr gute Unterstützung in allen Belangen leisten alle Mitglieder des Verwaltungsrates. So können wichtige Anliegen in kurzer Zeit fachkompetent bearbeitet werden. Herzlichen Dank euch allen!

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung war auch dieses Jahr gefordert. Viel Zeit wurde in die Planung der Sanierungen und Bewerbungen für zukünftige Arealentwicklungen investiert. Nach einem ersten Lernprozess beim Walkeweg waren wir bei den folgenden Eingaben erfolgreich.

Mit den Ergänzungen unseres Teams an der Geschäftsstelle ist nun wieder jeder Bereich vollzählig und obwohl wir uns selten gemeinsam treffen, ist die Stimmung sehr gut.

Wir wollen weiterhin vermehrt die Bedürfnisse unserer Bewohner ins Zentrum rücken. Wie muss gebaut oder saniert werden, damit es den Menschen, die in unseren Wohnungen leben, wohl ist? Heute ist teilen statt besitzen wieder vermehrt im Vordergrund. Die jüngeren Generationen sind offener für gemeinsame Nutzung von Raum und Umfeld. Eine Wohnung ist nur ein Teil des gesamten Angebots, welches stimmen muss. Aussenflächen, Gemeinschaftsräume, Spielplätze, Caféteria und ähnliche quartierdienliche Einrichtungen sind wieder wichtiger als auch schon. Die wgn soll an seinen Liegenschaftsstandorten immer einen aktiven Beitrag zum gesellschaftliche Zusammenleben leisten. Damit tragen wir auch dazu bei, dass es unserer Mieterschaft wohl ist und die Fluktuation tief gehalten werden kann. Wir unternehmen sehr viel, gerade auch bei Sanierungen, dass unsere Mieter*innen auch nach dem Umbau bei uns bleiben können.

René Thoma
Vorsitzender der Geschäftsleitung,
Delegierter des Verwaltungsrats

Ein Nachruf auf Theo Meyer, Ehrenpräsident der Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (wgn)

Theo Meyer war ein Mensch, der wusste, was er will und der mit seinen Ansichten und Meinungen nicht zurückgehalten hat. Wenn auch hart im Geschäft, so war er doch auch dünnhäutig und von seinem sozialen Engagement geprägt. Sein grosses Herz für Menschen, denen es nicht so gut ging, war stadtbekannt.



Theo Meyer, Ehrenpräsident

Theo war ein Mann des Handschlags. Ihm in die Augen zu schauen und die Hand zu geben, hat immer gegolten. Viel Papier war ihm ein Gräuel, lange Diskussionen ebenso. Theo Meyer war ein echter Patron «alter Schule». Eine Sorte Mensch, die leider immer spärlicher wird!

Am 7. April 1983 wurde auf Initiative von Emil Matter der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (wgn) in der Safranzunft in Basel gegründet. Anlass dazu war die geplante Überbauung des Schlachthof-Areals am St. Johanns-Parkweg. Gemäss dem Regierungsrat von Basel-Stadt sollte ein Teil dieser Überbauung dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Da keine Wohngenossenschaft im Raume Basel-Stadt und Basel-land ein so grosses Projekt verkraften konnte oder wollte, haben sich einige Wohngenossenschaften aus Basel und Umgebung entschlossen, die Gelegenheit zu nutzen und als neuer Verband gemeinsam den genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Region Basel zu fördern. Keiner der Gründer konnte damals ahnen, welches Ausmass diese Organisation annehmen wird.

In den ersten Jahren nach der Gründung beschränkte sich die Aktivitäten noch im Wesentlichen auf die Überbauung St.Johanns-Parkweg und Julia-Gauss-Strasse. Erst als Theo Meyer das Präsidium des wgn übernahm, fing die eigentliche Blütezeit an.

Seine unbändige Aktivität, seine Verbindung zur Finanz- und Politikwelt sowie sein hartes aber faires Verhandlungsgeschick ermöglichten es, den Ausbau des wgn voran zu treiben. Für die Mitglieder des Vorstandes war es zuweilen nicht leicht, den spontanen Ideen und Entscheiden von Theo zu folgen. Dass daraus auch die eine oder andere Meinungsverschiedenheit entstehen musste, können sich sicher alle, die mit Theo, sei es als Unternehmer oder Geldgeber, zu tun hatten, sicher verstehen.

Bei all seinem Wirken und Handeln stand jedoch immer der soziale Gedanke im Vordergrund «der Bevölkerung bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen». Auf seine Anregung hin wurde auch im Rahmen des wgn ein Hilfsfonds

geschaffen, aus dem Notsituationen der Mieter und auch der Mitarbeitenden des wgn gelindert werden können. Alle, die mit ihm zusammenarbeiten durften, und alle, die nun von seinem Wirken profitieren können, sind ihm dankbar und schätzen seine enorme Leistung zu Gunsten des wgn und dem Wohngenossenschaftswesen.

Dank seinem unermüdlichen Einsatz für den genossenschaftlichen Wohnungsbau geniesst der wgn in Basel und in der Regio, ja selbst in der übrigen Schweiz, grosses Ansehen. Dazu beigetragen haben sicher auch seine Tätigkeiten in verschiedenen Gremien im Wohngenossenschaftswesen und anderen regionalen und nationalen Institutionen.

Theo Meyer hat am 31.12.2014 die operative Leitung des wgn aus gesundheitlichen Gründen abgegeben. An der Delegiertenversammlung vom 2. Juni 2015 wurde er von seinem Nachfolger Fritz Jenny als Präsident verabschiedet und gleichzeitig zum Ehrenpräsidenten des wgn ernannt. Leider konnte Theo seine verdiente Pension nur noch selten geniessen. Verschiedene Krankheiten haben ihn immer wieder zu Spitalaufenthalten gezwungen. Allzu oft musste er seine neue Wohnung am Kohlistieg, seinem zuletzt eingefädeltem Projekt, mit dem Spitalbett tauschen. Seine Familie und engsten Freunde haben ihn durch den letzten Lebensabschnitt begleitet.

Am 31. März 2020 ist Theo Meyer im Beisein seiner Familie verstorben. Die Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, dessen Verwaltungsrat und alle Mitarbeitenden werden Theo Meyer immer ein ehrendes Andenken bewahren. Wir vermissen ihn.

Wir sind für unsere Kunden und Partner da – auch in schwierigen Zeiten

von Daniela Barragán, Bereichsleiterin Bewirtschaftung und Personal

Mit dem Ziel die Erreichbarkeit während den Büroöffnungszeiten für unsere Kunden und Partner zu steigern, haben wir unseren Empfang zu einem Frontdesk mit vielseitigen, spannenden und anspruchsvollen Zuständigkeitsbereichen weiterentwickelt.

Für die Leitung der Mandate und die Stellvertretung Bereichsleitung Bewirtschaftung haben wir im April 2020 mit Marius Deutsch einen sehr kompetenten und zuverlässigen Mitarbeiter gefunden, welcher die Werte und die Ziele einer Genossenschaft genau kennt und mich jederzeit mit seiner Sozialkompetenz überzeugt.

Seit dem 2. Juni 2020 kümmert sich Yannick Ebi als Bewirtschafter mit sehr viel Engagement und Herzblut um die Anliegen der Mieterinnen und Mieter unseres eigenen Bestandes. Ich kenne Yannick Ebi als sehr loyalen und motivierten Mitarbeiter, welcher durch sein freundliches und unkompliziertes Wesen allen ein Lächeln ins Gesicht zaubert.





Der neue Empfangsbereich an der Gellertstrasse.

Das gesamte Team hat während dem nicht ganz einfachen und speziellen Jahr einen riesen Einsatz gezeigt und auch über die eigene Arbeit hinaus personelle Engpässe gemeistert. Mein spezieller Dank gilt diesem grossartigen Team!

Während und nach dem ersten Lockdown Covid19 hatten mehrere Geschäftsmieter mit Umsatzeinbussen zu kämpfen. Unkompliziert und schnell konnten wir einzelnen Mietern mit einer Vereinbarung entgegenkommen. Das Dreidrittel Hilfspaket haben wir nachträglich eingereicht und konnten so den Mietzinsausfall minimieren.

Trotz den eingeschränkten Kundenkontakten aufgrund Covid19 war es möglich, die etappenweise durchgeführte Sanierungen der Kleinhüningeranlage 4+6 in Basel umzusetzen. Durch frühzeitige Planung und Kommunikation konnten alle Bewohner die zur Verfügung gestellten Ersatzwohnungen beziehen und ohne ausgesprochene Kündigungen wieder in die frisch sanierten Wohnungen ziehen. Eine Totalsanierung in teilweise bewohntem Zustand stellt nicht nur die Bewirtschaftung vor enorme Herausforderungen, sondern verlangt auch einiges an Toleranz von der Bewohnerschaft. Die Zusammenarbeit hat hier aber sehr gut geklappt! Als Genossenschaft ist es uns sehr wichtig, dass sich die bestehenden Mieterinnen und Mieter weiterhin eine schöne Wohnung leisten können. Deshalb hat sich der Verwaltungsrat dazu entschieden, die Mietzinserhöhungen aufgrund der wertvermehrenden Investitionen sehr moderat zu gestalten. Ausserdem profitieren die Mieterinnen und Mieter von einer sehr grosszügigen Inkonvenienzentschädigung während der Sanierung. Zudem wurden die Kosten für die Ersatzwohnungen und die entsprechenden Zügelkosten von uns übernommen und organisiert.

Neben der aktuell laufenden Sanierung wurde das vergangene Geschäftsjahr genutzt, um die kommenden Gesamtsanierungen der Liegenschaften «Hochbergerplatz 1» sowie «Im Zimmerhof 3-18» zu planen. Auch hier wurde grosser Wert auf möglichst viel Transparenz gegenüber den Bewohnern gelegt. Konnten in der ersten Jahreshälfte noch keine Versammlungen durchgeführt werden, wurde als Ersatzlösung in Zusammenarbeit mit der Bauabteilung und unter Einbezug der Architekten eine umfassende Mieterinformation erstellt und an die Bewohner des Zimmerhofs verteilt. Die Information über die Schaffung von Maisonette-Wohnungen im denkmalgeschützten Zimmerhof erfreute sich grosser Beliebtheit. Erfreulicherweise konnte im Spätsommer doch noch ein Mieter-Apéro mit Grill und Plausch im Innenhof der Liegenschaft durchgeführt werden.

Mit Sicherheit eines der anspruchsvollsten Projekte wird die kommende Gesamtsanierung des Hochbergerplatz 1 im Jahr 2021 darstellen. Ab Sommer 2020 nahm die Planung dieses Projekts an Fahrt auf und auch hier konnte glücklicherweise noch zum Jahresende hin eine Mieterinformationsveranstaltung stattfinden. Die Resonanz auf das kommende Projekt war unter der Bewohnerschaft gross und trotz anhaltender Pandemie kamen sehr viele Mieter zum Anlass und nutzten die Gelegenheit sich über das Projekt zu informieren. Auch hier legen wir viel Wert darauf, dass keine Kündigung ausgesprochen werden musste. Also wurde fieberhaft nach einer Lösung für die Ausquartierung aller Hochhausbewohner gesucht, was wegen der hohen Anzahl an Bewohnern keine leichte Aufgabe darstellte. Dennoch konnte eine Lösung gefunden werden und alle Bewohner erhalten die Möglichkeit einer adäquaten Ersatzunterkunft.

Die Überbauung in Frenkendorf konnte durch gezielte Massnahmen wieder voll vermietet werden. Wir freuen uns, wenn wir im Jahr 2021 das geplante Mieterfest nachholen können. Ebenfalls war es möglich im Jahr 2020 bestehende Leerstände erheblich zu reduzieren. Hier merkte man auch deutliche Korrelationen zur Lageentwicklung der Pandemie. Gab es phasenweise kaum Kündigungen und Mieterwechsel, war es zwischenzeitlich genau anders herum. Zur Optimierung unserer Prozessabläufe wurde ein Projekt lanciert, um die internen Abläufe effizienter und klarer zu gestalten. Durchgeführte Schulungen und Einführungen neuer Softwarelösungen unterstützen die internen Abläufe merklich. Der Auszug aus unserem langjährigen Bürostandort schaffte zusätzlichen freien Büro- und Gewerberaum in Kleinhüningen, welcher gezielt an ausgewählte Institutionen vermietet werden konnte.

Mit unseren Mieterinnen und Mieter des Kohlistiegs konnten wir im Sommer, trotz den strengen Vorgaben des BAG, dennoch einen schönen und gemütlichen Abend im Herzen der Überbauung Kohlistieg verbringen. Leider musste aber die alljährliche «Adventsteilete», welche von unseren engagierten Mieterinnen und Mieter des Kohlistieg organisiert wird, abgesagt werden.

Die Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Partnern der Fremdmandate ist auch im Jahr 2020 sehr erfreulich gewesen. Neben den vereinbarten Leistungen mit unseren Kunden, konnten wir auch beratungstechnisch fundierte Entscheidungsgrundlagen für spezielle Anliegen geben. Aufgrund einer Verkaufsentscheidung zum Jahresende hin, haben wir unsere sehr geschätzte Zusammenarbeit mit einem unserer Mandanten beendet. Die Stiftung Hilfsfonds des wgn hat die Bewirtschaftung der Liegenschaften Untere Rebgasse und Lehenmattstrasse per 1. Januar 2021 selbst übernommen. Und anfangs 2020 durften wir ein langjähriges Teilmandat erweitern. Wir freuen uns weiterhin auf die enge Zusammenarbeit.

Umsetzung der Liegenschaftsstrategie

von Maja Graf, Bereichsleiterin Bau und Unterhalt

Die Weiterentwicklung unseres Liegenschaftsportfolios, mittels Neupositionierungen von bestehenden Liegenschaften und Bewerbungen für Baurechte und Arealentwicklungen, prägten das letzte Jahr.

Im Bereich Bau und Unterhalt haben wir uns, neben der Planung und Umzugsorganisation der neuen Büroräumlichkeiten, mit der Umsetzung der Liegenschafts-Strategie befasst. Diese umfasst folgende Schwerpunkte:

- Arealentwicklung
- Initiierung von Totalsanierungen

Arealentwicklung

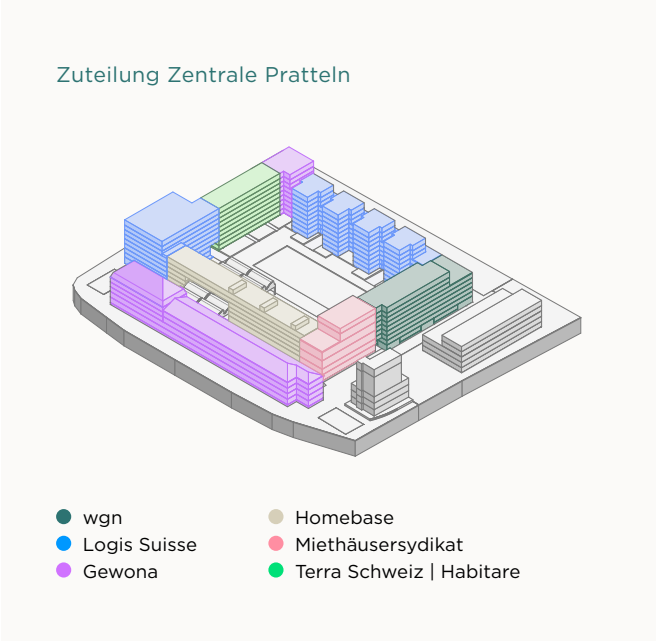
In Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften entsteht in Pratteln, direkt neben dem Bahnhof, ein neues, urbanes Quartier mit Angeboten in den Bereichen Wohnen, Kultur und Arbeiten. Hier haben wir die Möglichkeit unser Segment günstige Familienwohnungen weiter auszubauen. Dem städtebaulichen Projekt



Zentrale Pratteln.

wurden im letzten Jahr Fakten und Zahlen zu Grunde gelegt und der Quartierplan vorangetrieben. Wir werden uns mit dem Bauteil Ost C1–C3, einem acht Stockwerk hohen Haus aus Holzelementen, am Projekt beteiligen. Gemäss der Grobkostenschätzung beläuft sich unsere vorgesehene Investition auf ca. CHF 38 Mio. Entstehen sollen in unserem Bauteil, welcher direkt neben dem Schulhaus steht, ca. 80 neue Familienwohnungen.

Im November 2020 haben wir uns unter der Prämisse «Wohnen fürs Alter», in Absprache mit dem Alters-Verein und der Spitex für drei Baurechte im Zentrum Birsfelden beworben. Mit im Boot sind auch die WG Hagnau und die Immo H20 AG, welche mit ihrem Angebot Familien und jüngere Menschen ansprechen werden. Mit unserer Bewerbung bietet sich so die Möglichkeit, 50 Wohnungen zu erstellen und den Dorfcharakter mit zu beeinflussen.



Perspektive Hämmerle und Partner.



Birsfelden bekommt ein genossenschaftliches Herz.

Beginn mit den Ausführungsarbeiten für die Totalsanierungen

Bei den Sanierungen stand das Jahr 2020 im Zeichen des Instandsetzungsprojekts «Kleinhüningeranlage 4/6» sowie der Umsetzungsplanungen für die Liegenschaften «Im Zimmerhof 4–18» und «Hochbergerplatz 1».

Realisiert wurde 2020 ebenfalls die Balkonsanierung und der Personenschutz an der Tellstrasse 7 in Basel. Ein neuer Anstrich der Fassaden haben dem Haus zu einem frischen, munteren Eindruck verholfen.

Bei der Planung der beiden Grosssanierungen (Im Zimmerhof, Hochbergerplatz 1) kristallisierte sich heraus, dass eine Ausquartierung der Mieterschaft den Bauablauf wesentlich vereinfacht und eine grössere Mieterzufriedenheit erzeugt.

Im Zimmerhof ist eine der grossen Herausforderungen die spezielle Dämmputzart, welche uns von der Denkmalpflege vorgeschrieben wird, zu realisieren. Die langen Austrocknungszeiten und die aufwendigen Natursteinarbeiten erfordern eine Aufteilung der Sanierungsarbeiten in Fassaden- und Innensanierung. Die Terminierung der Arbeiten muss so gestaltet werden, dass die Fassaden in 3 Etappen über 18 Monate und die Innensanierung in 4 Etappen durchgeführt werden.

Eine Ausquartierung von 8–10 Mietparteien für jeweils 14–17 Wochen ermöglicht ein rasche Innensanierung von Küche, Bad, Haustechnik, Boden-, Decken- und Wandbelägen ohne grosse Umstände für die Mieterschaft. Zudem werden die oberen Stockwerke zu Maisonettewohnungen umgebaut und es entstehen so zehn neue 4-Zimmerwohnungen. Da in der Siedlung



Kleinhüningeranlage 4/6 und die Fassade der Tellstrasse 7.



Im Zimmerhof. (Bild von Luca Selva)

diverse Familien mit Kindern wohnen, sind diese über das neue Angebot in der Überbauung sehr erfreut.

Die Instandsetzung des Hochbergerplatz 1 bekommt durch das asbestbehaftete Treppenhaus eine besondere Dynamik. Die Herausforderung für die Bewirtschaftung ist nun, den verbleibenden 45 Mietparteien, die zum Zeitpunkt der Sanierung im Hochhaus wohnen, gleichzeitig eine Unterkunft für 4 Monate zu organisieren, damit die spezielle Treppenhaussanierung unbewohnt stattfinden kann. Es werden sodann alle 55 Wohnungen in der gleichen Zeitspanne saniert (Küche, Bad, Haustechnik, Boden-, Decken- und Wandbeläge). Mit diesem Vorgehen kann die Bauzeit auf 4 Monate für Innenräume und auf 6 Monate für die energetische Aussensanierung gekürzt werden.

12 der 33 Zweizimmerwohnungen werden zu 6 Vierzimmerwohnungen zusammengelegt. Somit werden im Hochhaus noch 49 Wohnungen vorhanden sein. Mit diesen Massnahmen wird sich die Mieterschaft besser durchmischen und es entstehen, die im Quartier so benötigten, grösseren Wohnungen.

Nach den fundierten Umsetzungsplanungen der beiden Grosssanierungen kann ab Mitte 2021 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Beide Projekte können erfreulicherweise ohne Kündigungen wegen der Umbau- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Wir sind sehr glücklich, dass dadurch die bestehende, sehr langjährige, Mieterschaft beibehalten werden kann.



Hochbergerplatz 1.

Nachhaltigkeit ist uns sehr wichtig

von Maja Graf, Bereichsleiterin Bau und Unterhalt

In der Schweiz verursachen die Gebäude rund ein Viertel der Treibhausgasemissionen. Dem wollen wir zukünftig vermehrt entgegenwirken.

Schon früh, Anfang 2000, haben wir begonnen, die Ölheizungen durch Fernwärmeanschlüsse und Erdgasheizungen zu ersetzen. Heute werden unsere Liegenschaften bereits zu 67% mit Fernwärme, aus grösstenteils erneuerbaren Energiequellen (zu 80% CO_2-frei (Abfall und Holz oder 100% Erdwärme und Wasserkraft) beheizt. Es ist seit 2018 keine Ölheizung mehr in Betrieb und die Erdgasheizungen werden zum Teil mit bis zu 5% Biogas betrieben. Die Gasheizungen werden, wo möglich, zusätzlich mit Thermosolaranlagen unterstützt.

Bei den Neubauten, welche nicht einem Fernwärmenetz angeschlossen werden konnten, wurden Pelletheizungen eingebaut. Die PV Anlage auf den Dächern der Überbauung Schoren liefert dort fast vollständig den ganzen Strom. Bei allen weiteren Projekten wird diese Option ebenfalls geprüft.

Trotzdem verbleiben uns noch viele Möglichkeiten, die Ökologie und Nachhaltigkeit in unsere Liegenschaften zu übertragen. Die bestehenden Gasheizungen können wir im Zuge von Gebäu-



Das Flachdach der Überbauung Schoren..

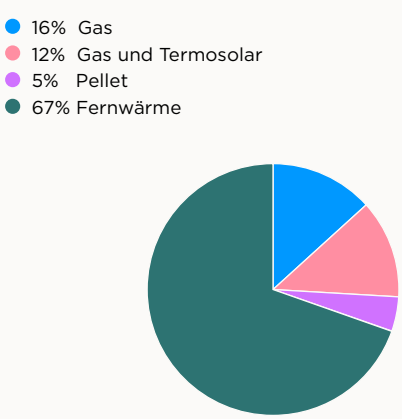
desanierungen oder altershalber mit erneuerbaren Energien, zum Beispiel mit Wärmepumpen und Erdsonden, ersetzen. Eine verbesserte Wärmedämmung der Fassade ermöglicht auch die Redimensionierung der Heizungen.

Bei den Umgebungen werden laufend Anpassungen gemacht. Wir haben einheimische Gewächse gepflanzt und Raum für Tiere geschaffen, um der schwindenden Artenvielfalt entgegen zu wirken.

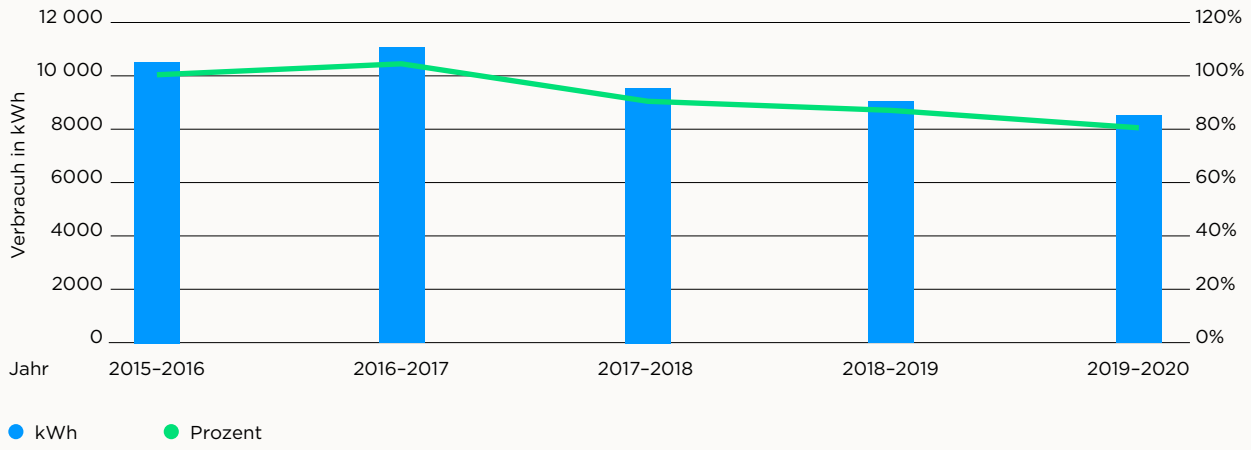
kWh-Verbrauch pro Wohnung in den letzten 5 Jahren

Unsere Energiebilanz wird Dank der Neubauten, Sanierungen und energetischen Optimierungen besser. So konnte der Wärmeenergieverbrauch um über 20% (von 10 428 kWh auf 8246 kWh) pro Wohnung in nur fünf Jahren gesenkt werden.

Anteil Wohnungen der wgn mit Heizquelle



Entwicklung Wärmeenergieverbrauch



Tiefere Finanzierungskosten und Zunahme der Ausgaben für Sanierungen

von Thomas Kötter, Bereichsleiter Rechnungswesen

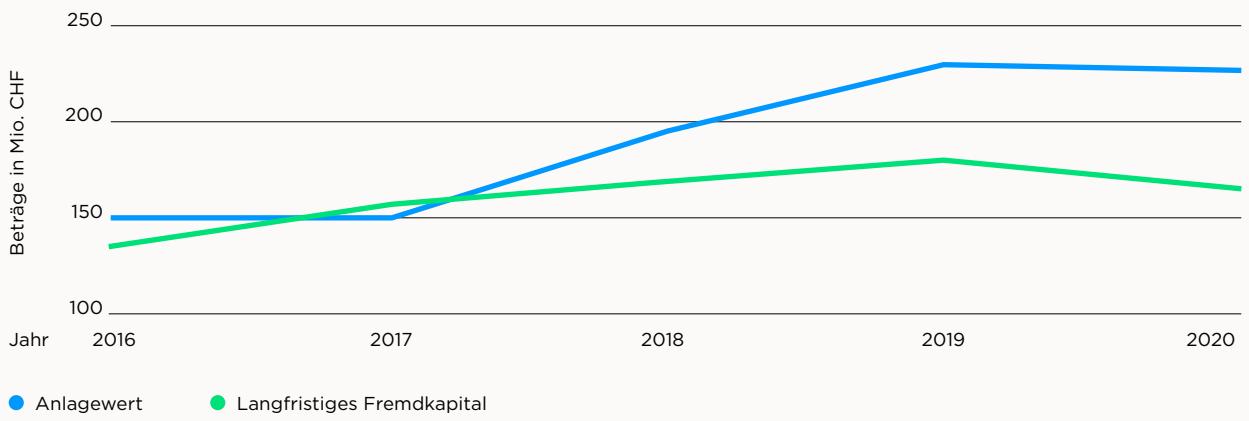
Stabile Mietzinseinnahmen und sinkende Fremdkapitalkosten prägen das spezielle und herausfordernde Berichtsjahr. Die weiterhin sehr gute Liquidität schafft eine stabile Grundlage für weitere Entwicklungen.

Nebst der Pandemie war für das Rechnungswesen im Berichtsjahr auch der Umzug in unsere neuen Räumlichkeiten eine grosse Herausforderung. Insbesondere das reibungslose Weiterfunktionieren unserer IT setzte eine umfassende und weitläufige Planung voraus. Umso glücklicher waren wir, als nach vollzogenem Umzug alle Computer noch funktionierten und der Zugriff auf unsere Daten und Programme ohne Unterbruch möglich war. Auch die Telefonie konnte nach anfänglichen Schwierigkeiten als komplett neue Lösung mit erweiterten Funktionen via Cloud in Betrieb genommen werden.

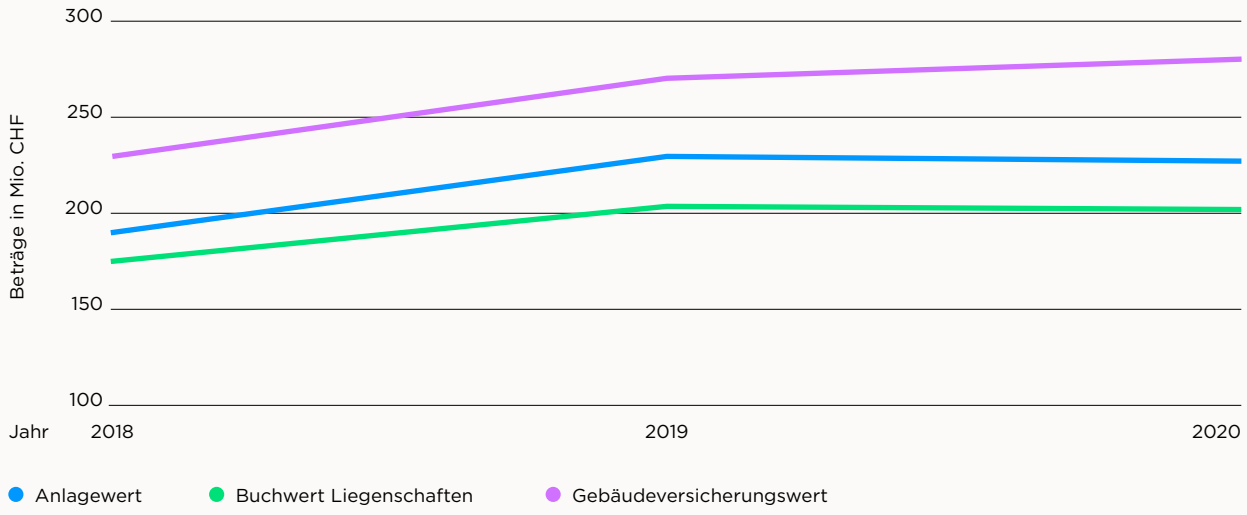
Nach der Aktivierung des Bauprojekts Schoren im letzten Jahr sind noch unerwartete Zuschüsse eingegangen, welche zusammen mit weiteren Unterschreitungen der geschätzten Kosten für die letzten Abschlussarbeiten eine nachträgliche Reduktion der Anlagekosten ermöglichte. Die definitive Anlagesumme beträgt nun Mio. CHF 35,2.

Die Sanierungskosten 2020 waren hauptsächlich durch die gut fortschreitenden Arbeiten in der Kleinhüningeranlage deutlich höher als im 2019. Durch die Auflösung der 2019 gebilde-

Entwicklung Anlagewert und Fremdkapital



Bewertung Liegenschaften



ten Rückstellungen von Mio. CHF 2,4 und einer Neubildung von Mio. CHF 0,9 im 2020 liegen die in der Rechnung ausgewiesenen Kosten ca. Mio. CHF 1,5 tiefer als die tatsächlich im Berichtsjahr angefallenen Kosten. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds wurden wie im Vorjahr vollumfänglich mit 1% des Gebäudeversicherungswertes vorgenommen.

Die Aufarbeitung der Rückstände bei den Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungen (HNK) wurde 2020 wie geplant vollständig abgeschlossen und die Abrechnungskontos sind nun bereinigt. Wir sind nun wieder in der Lage, den Mietern jährlich nach Abschluss der HNK-Periode pünktlich eine Abrechnung zu erstellen.
Die Liquidität hat im Vergleich zu 2019 wieder abgenommen, ist aber immer noch höher als erforderlich. Der geplante Kauf einer Liegenschaft in Riehen hat sich weiter verzögert und die Sanierungskosten werden erst im Laufe des Jahres 2021 wesentlich zunehmen. Zudem konnten gegen Ende des Jahres 2019 zur teilweisen Finanzierung des Schorens, zusammen mit der Ablösung von 3 fälligen Hypotheken, insgesamt über Mio. CHF 21 bei der EGW mit einem Zins von 0,3% über eine Laufzeit von 20 Jahren platziert werden. Die nun im 2019 sichtbaren Auswirkungen auf die Hypothekarzinsen sind durchaus erfreulich. Die Liquidität gewährleistet uns einen Handlungsfreiraum, der insbesondere auch während der speziellen Situation während der Pandemie sehr willkommen ist.

Bilanz per 31.12.2020

Aktiven	Anhang	2020 (in CHF)	2019 (in CHF)
Flüssige Mittel			
diverse		9 912 095	18 215 556
Konti Kohlistieg und Schoren		0	1 354 221
Forderungen aus Vermietungen	1	253 621	392 292
Übrige kurzfristige Forderungen		40 266	46 192
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Aufgelaufene HK und NK		1 191 050	2 696 581
Transitorische Aktiven		46 280	8 542
Umlaufvermögen		**11 443 311**	**22 713 383**
Finanzanlagen	2	644 828	800 637
Beteiligungen	9	389 730	389 730
Darlehen	3	100 000	100 000
Liegenschaften	4	228 117 800	229 476 124
./. Wertberichtigungen		-36 375 811	-34 446 397
Sanierungen		18 158 534	15 355 959
./. Wertberichtigungen		-8 528 795	-7 458 824
Baukonti		245 237	245 237
Fahrzeuge und Mobilien	5	125 036	97 781
Anlagevermögen		**202 876 559**	**204 560 247**
Total Aktiven		**214 319 871**	**227 273 630**

Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 012 307	538 621
Passive Rechnungsabgrenzung			
Vorausbezahlte Mieten		1 301 006	1 184 386
Akonto HK und NK		1 422 349	3 110 547
Transitorischen Passiven		727 000	1 648 089
Kurzfristiges Fremdkapital		**4 462 662**	**6 481 643**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken	6	161 176 965	174 019 225
Mieterdarlehen		3 780 315	3 663 416
Darlehen		900 000	900 000
Rückstellungen für Sanierungen		903 400	2 563 307
Erneuerungsfonds Liegenschaften		5 509 016	2 719 518
Langfristiges Fremdkapital		**172 269 696**	**183 865 466**
Total Fremdkapital		**176 732 358**	**190 347 109**
Anteilscheinkapital		26 156 400	25 561 400
Gesetzliche Gewinnreserve		10 450 000	10 450 000
Gewinn- und Verlustvortrag		353 136	336 808
Jahresgewinn		627 976	578 314
Eigenkapital		**37 587 512**	**36 926 522**
Total Passiven		**214 319 871**	**227 273 630**

Erfolgsrechnung 1.1. – 31.12.2020

Erfolgsrechnung	Anhang	2020 (in CHF)	2019 (in CHF)
Mietzinsertrag abzüglich der Leerstände	7	15 227 549	15 282 029
Debitorenverluste		-67 260	-74 883
Ertrag aus Weiterverrechnungen und Pauschalen		111 775	166 845
Verwaltungsertrag		448 434	379 904
wgn-s		302 430	251 802
Baumanagement		0	48 000
Immobilienertrag		**16 022 927**	**16 053 698**
Hypothekarzinsen	8	-1 251 414	-1 555 467
Baurechtszins	8	-1 924 470	-1 781 888
Unterhalt und Reparaturen (laufend)		-1 965 928	-2 058 197
Unterhalt und Reparaturen (Sanierungen)		-629 322	-475 000
wgn-s		-418 086	-395 258
Gebäudeversicherungen		-141 307	-148 203
Abschreibungen Immobilien	4	-2 999 385	-2 870 234
Einlagen in Erneuerungsfonds (neu)		-2 789 498	-2 719 518
Immobilienaufwand		**-12 119 409**	**-12 003 765**
Personalkosten		-2 022 558	-1 939 655
Übrige Personalkosten		-133 579	-102 806
VR und Baukommission		-59 350	-53 600
Kontrollstelle, Beratung		-158 025	-53 379
Büro und Verwaltung		-484 854	-369 902
Generalversammlung		-13 990	-43 556
Beiträge und Spenden		-36 515	-56 597
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Maschinen		-23 575	-24 750
Verwaltungsaufwand		**-2 932 447**	**-2 644 245**
Finanzertrag		20 773	1 062 406
Finanzaufwand		-24 408	-36 219
Übriger Finanzerfolg		**-3 636**	**1 026 187**
Übriger betrieblicher Ertrag		132 266	106 578
Übriger betrieblicher Aufwand		-195 367	-106 877
Übriger betrieblicher Erfolg		**-63 101**	**-299**
a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag		172 718	1 140 919
a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-125 924	-2 607 181
a.o., einmaliger oder periodenfremder Erfolg		**46 794**	**-1 466 262**
Unternehmenserfolg (vor Steuern)		**951 128**	**965 314**
Steuern		**-323 152**	**-387 000**
Jahreserfolg		**627 976**	**578 314**

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

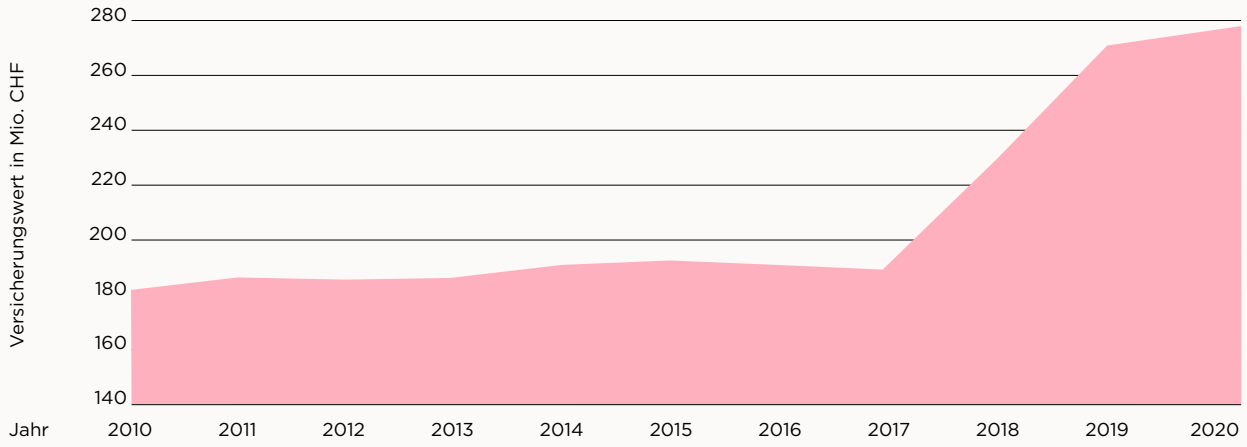
Verwendung des Bilanzgewinnes	**2020** (in CHF)
Gewinnvortrag aus Vorjahren	353 136
Jahreserfolg 2020	627 976
Zur Verwendung	981 112
Verzinsung Anteilscheine 2020 (2,25%)	–582 612
Vortrag auf neue Rechnung	398 500

Allgemein

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

*Am 31.12.2020 nicht beansprucht

Entwicklung Gebäudeversicherungswert in den letzten zehn Jahren



Zusätzliche Angaben zur Jahresrechnung

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 weiter gehenden Wertbeeinträchtigungen werden die zusätzlich erforderlichen ausserordentlichen Abschreibungen vorgenommen.

Ab 2018 werden für die Sanierungen der Anlagewert und die Wertberichtigungen separat ausgewiesen.

2019 wurde erstmals eine Einlage von 1% des Gebäudeversicherungswertes in den neugeschaffenen Erneuerungsfonds vorgenommen.

5 Fahrzeuge und Mobilien
Die Bilanzierung erfolgt zum Anschaffungswert abzüglich der erforderlichen ordentlichen Abschreibungen. Bei Vorliegen von weiter gehenden 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 Geschäftsleitung 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 Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt zwischen 10 und 50.

9 Kapital- und Stimmanteil bei Beteiligten	2020 (in CHF)
wgn-plus AG (Stimmanteil 100%)	370 000
wbg-nordwestschweiz (Stimmanteil <5%)	19 730

Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten	
Buchwert der belehnten Immobilien	199 384 481

Hypotheken	
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	802 260
Auslaufende Hypotheken*	28 388 000

*Die Geschäftsleitung beabsichtigt, die auslaufenden Hypotheken im gleichen Rahmen weiterzuführen.

Beteiligungsrechte von Verwaltungsrat und Mitarbeitenden*	Anzahl (à CHF 5000)	
Anteilscheine Verwaltungsrat und Mitarbeitende	23	115 000

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

Erläuterungen zu a.o., einmaligen oder periodenfremden Positionen in der Erfolgsrechnung	
Zusammensetzungen der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag	
Wertberichtigung Wertschriften (Aufwertung und Kurswert)	20 000
Abschluss Bereinigung HNK Abrg.-Kto. (nicht mehr eruierbarer Restsaldo)	95 681
Ausbuchung diverse kleinere HNK-Guthaben 2013–2019 (keine Rechnungsstellung möglich)	10 243
Total	**125 924**
Zusammensetzungen der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand	
Rückzahlung Lebensversicherung (Todesfallleistung)	163 973
Rückzahlung aus MWSt Revision der Jahre 2015–2019	1 295
Übriges	7 450
Total	**172 718**

WG-Treuhand AG *Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69*

Basel, 19. April 2021

Wohnbau-Genossenschaft
Nordwest
Gellertstrasse 55
4052 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2020 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 2020 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 Guldimann
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

Wir sind die Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



René Thoma
Vorsitzender der Geschäftsleitung, Delegierter des Verwaltungsrats



Daniela Barragán
Bereichsleiterin Bewirtschaftung und Personal, Mitglied der Geschäftsleitung



Thomas Kötter
Bereichsleiter Rechnungswesen, Mitglied der Geschäftsleitung



Maja Graf
Bereichsleiterin Bau und Unterhalt, Mitglied der Geschäftsleitung

Verwaltungsrat

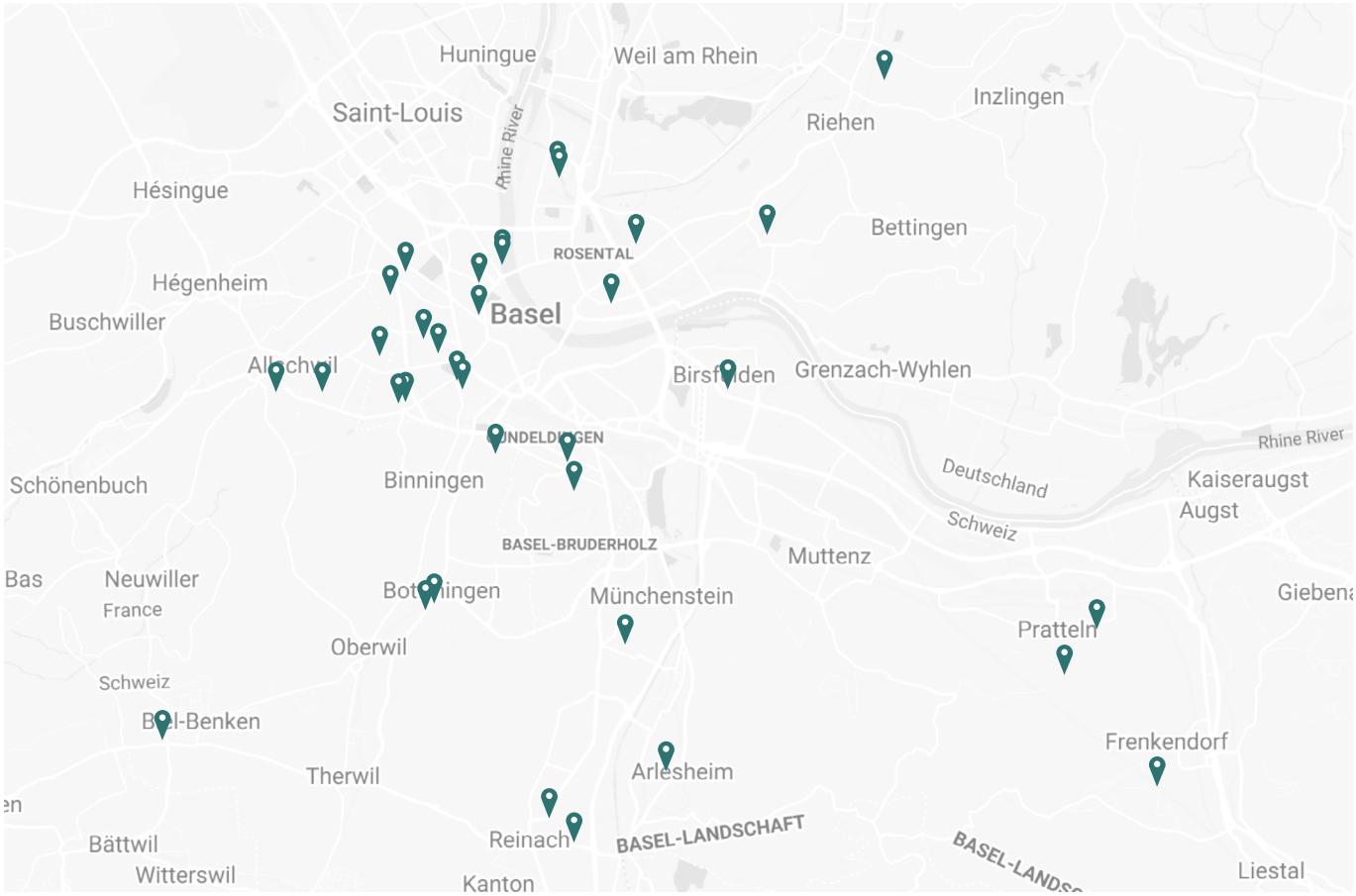
Fritz Jenny, Basel, Präsident
Margrit Spörri, Basel, Vizepräsidentin
René Thoma, Basel, Delegierter
Andreas Courvoisier, Basel
Urs Hauser, Küttigen
Ralph Spring, Basel
Peter Stalder, Basel
Sarah Wyss, Basel
Heidi Zaugg, Arboldswil

Mitarbeitende

Insgesamt zählt die wgn 23 Mitarbeitende und einen Lernenden. Mehr über unser Team erfahren Sie online unter www.wgn.ch

Revisionsstelle

WG-Treuhand AG
Waldeckstrasse 5
4053 Basel



Verortung aller Liegenschaften der wgn.

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

© 2021 wgn, Basel