

Geschäftsbericht 2017



Inhalt

Inhalt	2
Die wgn auf einen Blick	3
Jahresbericht 2017	4
Organe, Geschäftsstelle	4
Vorwort des Präsidenten	5
Jahresbericht der Geschäftsleitung	6
Jahresrechnung 2017	11
Bilanz	11
Erfolgsrechnung 2017	12
Anhang zur Jahresrechnung	13
Antrag über die Verwendung des Bilanz-gewinnes	14
Allgemein	15
Bericht der Revisionsstelle	16

Die wgn auf einen Blick

		Stand 31.12.2016		Stand 31.12.2017	
Portfolio	Anzahl Liegenschaften		99		107
	Anzahl Liegenschaften im Bau		8		11
	Anzahl Wohnungen		627		725
	Anzahl Wohnungen im Bau		98		94
	Anzahl Parkplätze/Hobbyräume		484		583
	Anzahl Gewerberäume		29		29
	Liegenschaften (Anlagewert)	CHF	152'867'642	CHF	152'795'044
	Baukonti	CHF	28'987'442	CHF	53'985'864
	Liegenschaften (Buchwert)	CHF	130'815'796	CHF	133'765'569
Liegenschaften (Versicherungswert) exkl. Baukonto	CHF	191'942'000	CHF	189'563'000	
Finanzen	Umlaufvermögen	CHF	14'880'660	CHF	11'454'008
	Anlagevermögen	CHF	161'916'771	CHF	188'589'217
	Fremdkapital	CHF	140'763'440	CHF	165'087'160
	Anteilscheinkapital	CHF	24'701'400	CHF	23'668'447
	Mieterdarlehen	CHF	2'468'049	CHF	3'069'298
	Mietzinsertrag abzügl. Leerstände	CHF	10'854'738	CHF	12'295'945
	Verwaltungsertrag	CHF	1'266'930	CHF	1'296'825
	Bilanzsumme	CHF	176'797'432	CHF	200'043'226
	Gesetzliche Gewinnreserve	CHF	10'450'000	CHF	10'450'000
		Stand 31.12.2016		Stand 31.12.2017	

Jahresbericht 2017

Organe, Geschäftsstelle

Verwaltungsrat	Fritz Jenny, Basel, Präsident
Mitglieder	Margrit Spörri, Basel, Vizepräsidentin René Thoma, Basel, Delegierter des Verwaltungsrates Guy Lachappelle, Oberwil Peter Stalder, Basel Ralph Spring, Basel Sarah Wyss, Basel Urs Hauser, Küttigen
Revisionsstelle	WG-Treuhand AG, Waldeckstrasse 5, 4053 Basel
Geschäftsleitung	René Thoma, Vorsitzender der Geschäftsleitung Daniela Barragán, Mitglied der Geschäftsleitung Maja. Graf, Mitglied der Geschäftsleitung Matthias Heinzer, Mitglied der Geschäftsleitung Martin Huber, Mitglied der Geschäftsleitung
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Andrea Lottaz, Bewirtschaftung, Fremdmandate Andrea Vogel, Empfang / Sekretariat Felix Codini, Bewirtschaftung, Leitung Fremdmandate Murielle Schuren, Rechnungswesen Ottavia Guadagnino, Bewirtschaftung, Fremdmandate Patricia von Allmen, Rechnungswesen Sarah Gütlin, Bewirtschaftung Susanne Wöhrle, Bewirtschaftung Thomas Schüpbach, Projektleiter Yves Wüthrich, Bewirtschaftung Guido Borer, wgn-s, Leitung Christoph Bisel, wgn-s Davy Tosch, wgn-s Ramona Gerber, wgn-s Rebecca Germain, wgn-s
Geschäftsstelle	Wohnbau-Genossenschaft Nordwest Kleinhünigeranlage 3, 4019 Basel Tel. 061 639 99 33 / Fax 061 639 99 30 info@wgn.ch / www.wgn.ch

Vorwort des Präsidenten

Das Jahr 2017 war geprägt von den beiden Grossprojekten Kohlistieg und Schoren sowie der ersten Etappe der Gebäudesanierungen. Der Verwaltungsrat durfte mit grosser Befriedigung zur Kenntnis nehmen, dass die Überbauung Kohlistieg in Riehen von der Bevölkerung sehr positiv aufgenommen wurde. Dass das ganze Areal ohne ein einziges Inserat innert kürzester Zeit praktisch ausgemietet war, spricht für sich. Auch der Neubau auf dem Schoren hat nach ersten Anlaufschwierigkeiten Tempo aufgenommen, es läuft inzwischen nach Plan und auch im Budget. Weniger Freude bereiteten uns teils erhebliche Kostenüberschreitungen in den Sanierungsprojekten, wobei diese auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sind.

Der Verwaltungsrat hat sich – nebst den ordentlichen Sitzungen - zusammen mit der Geschäftsleitung auch intensiv mit der Vision, der Mission, den Werten und Zielen der wgn auseinandergesetzt. Dieser Prozess wird im Jahr 2018 fortgesetzt. Als weiteres soll die Strategie der wgn für die nächsten Jahre überarbeitet werden, an der sich alle Beteiligten orientieren können. Die Zusammenarbeit im Verwaltungsrat und in der Baukommission habe ich als sehr zielorientiert und bereichernd erlebt.

Erfreulicherweise konnten wir die erforderliche Statutenänderung der wgn im August im Rahmen einer a.o. Delegierten- resp. Generalversammlung durchführen. Die Statuten entsprechen nun den heutigen Anforderungen. Aus der wgn wurde die wgn: Die Wohnbau-Genossenschaft Nordwest!

Die Jahresrechnung 2017 zeigt deutlich auf, dass die Neubau- und Sanierungstätigkeit der wgn weiter fortgeschritten ist. Die Bilanzsumme liegt erstmals über 200 Mio. Franken. Das Jahresergebnis ist insgesamt durchaus positiv ausgefallen. In den nächsten Jahren werden wir angesichts der hohen Investitionstätigkeit weiterhin die Kosten im Auge behalten müssen. Das Anteilscheinkapital hat sich infolge eines grösseren Abgangs reduziert. Der Verwaltungsrat hat deshalb beschlossen, das Anteilscheinkapital wieder zu erhöhen.

Per Ende Jahr hat Martin Huber im Hinblick auf seine Pensionierung die Leitung des Bereichs Bau und Unterhalt an Maja Graf übergeben. Der Verwaltungsrat dankt Martin Huber herzlich für seine grossen Verdienste in der wgn in den letzten 14 Jahren. Es freut uns umso mehr, dass er die Projekte Kohlistieg und Schoren in einem Teilpensum noch begleiten wird.

Die Mitarbeitenden der wgn haben im Jahr 2017 viele Projekte und Aufträge mit grossem Engagement zur Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden umgesetzt. Dafür habe ich ihnen im Rahmen des Weihnachtssessens bereits gedankt. Ich wiederhole es aber an dieser Stelle gerne nochmals.

Fritz Jenny, Präsident

Jahresbericht der Geschäftsleitung

2017 hatte ich an gleicher Stelle den Bericht damit begonnen, dass ein intensives Jahr hinter uns gelegen hatte. Nun, ich kann mit dem gleichen Satz auch den nächsten Bericht starten: Es war intensiv und gleichwohl, oder gerade deswegen, sehr interessant. Es wurde auf der Geschäftsstelle viel geleistet und wir mussten auch temporär auf zusätzliche Kapazitäten zurückgreifen. Trotzdem konnten wir eine qualitativ sehr gute Arbeit abliefern und das Ergebnis ist entsprechend. Nachstehend nun der Bericht zu den einzelnen Bereichen.

Geschäftsleitung

In der Geschäftsleitung haben wir, neben dem Tagesgeschäft, einige „Projekte“ bearbeitet und zum Teil auch schon zum Abschluss gebracht. Andere sind noch in Bearbeitung.

Wesentlich sind in erster Linie unsere neuen Statuten und damit verbunden, die Namensgebung. Aus dem Wohnbau- Genossenschaftsverband Nordwest ist die Wohnbau-Genossenschaft Nordwest geworden, geblieben ist die wgn! So einfach ist die Schlussfolgerung und es stimmt auch dem Sinne nach. Dahinter steckt viel Arbeit, die sich gelohnt hat!

Diese Änderung hatte einen neuen Auftritt nach aussen zur Folge, welcher sich in erster Linie auf unserer Homepage zeigt, aber gleichzeitig auch nach innen wirkt. Wir haben jedenfalls von verschiedenen Seiten dafür ein grosses Lob geerntet, was uns sehr gefreut hat.

Zusätzlicher Aufwand ist durch die Erstvermietung am Kohlistieg entstanden. Dieser hat sich gelohnt. Es sind fast alle Wohnungen vermietet und unsere Bewohner haben viel Freude. Das Ensemble mit dem Altersheim Humanitas und der Freizeitanlage Landauer ist wahrlich eine gelungene Arealentwicklung auf die wir stolz sein dürfen.

Der Bau und die Arealentwicklung beim Schoren sind ebenso auf gutem Weg und wir sind gespannt, ob wir genauso erfolgreich sein werden, wie beim Kohlistieg.

Die Sanierungsarbeiten in verschiedenen Liegenschaften sind in vollem Gange. Allerdings war der Zeitplan zu optimistisch. Gleiches gilt auch für den Kostenrahmen. Wir werden 2018 planerische Vorleistungen erbringen, damit 2019 die nächsten Gebäude saniert werden können.

Seit Herbst 2017 haben die Mitglieder der Geschäftsleitung sich ebenfalls mit der neuen Strategie des wgn auseinandergesetzt und Vorbereitungsarbeiten für den Verwaltungsrat geleistet.

Neu im Team an der Geschäftsstelle ist Maja Graf. Sie hat sich bestens eingearbeitet und von Martin Huber die Leitung des Bereichs Bau und Unterhalt ab 1.1.2018 übernommen. Martin Huber bleibt uns bis zum Abschluss des Projekts Schoren noch mit einer Teilzeitanstellung erhalten.

Im Bereich Rechnungswesen ist für Oliver Preisig Patrizia von Allmen gekommen und in der Administration Andrea Vogel. Sie bedient unsere Kunden an der Telefonzentrale respektive am Empfang.

Zum Schluss gebührt allen unseren Angestellten für ihren unermüdlichen Einsatz ein grosses Dankeschön! Mit eingeschlossen in diesem sind auch die Mitglieder unseres Verwaltungsrates. Sie haben die Geschäftsleitung in vielen Bereichen unterstützt.

Bewirtschaftung

wgn-Liegenschaftsportfolio

Begegnen, wohnen, erholen, spielen – Am Kohlistieg in Riehen haben wir 98 Mietwohnung, aufgeteilt in acht freistehende Mehrfamilienhäuser mit unterirdischer Einstellhalle, realisiert. Bereits im Februar 2017 konnten die ersten Mieterinnen und Mieter zwischen Bagger und Gerüst in die Wohnsiedlung ziehen und den Verlauf des weiteren Baustellenfortschrittes genau beobachten. Mittlerweile hat sich die Wohnsiedlung mit Leben gefüllt. Nur dreiviertel Jahr nach der Fertigstellung des ersten Mehrfamilienhauses sind bereits 95 Wohnungen vermietet.

Im Berichtsjahr wurden gleich mehrere Mehrfamilienhäuser saniert davon zwei umfassend:

- Tellstrasse 7, Basel
- Käppelgasse 18-22, Basel
- Hochbergerplatz 2+3 und Dorfstrasse 10+12, Basel
- Mayenfeslerstrasse 29 + 31, Pratteln
- Zunftackerrain 22 – 26, Pratteln
- Dürrenmattweg 25, Allschwil
- Baselmattweg 46, Allschwil

Sämtliche Sanierungen konnten im bewohnten Zustand realisiert werden. Was unsere Mieterinnen und Mieter viel Geduld und Verständnis abverlangt hat. Vor allem durch die Mithilfe unserer internen Hauswarte und unserem wgn Serviceteam konnten die Umtriebe im Rahmen gehalten werden. Dennoch wollten sich nicht alle Mieterinnen und Mieter diesen Unannehmlichkeiten aussetzen. Die Wiedervermietung der vor und während der Sanierung freistehenden Wohnungen haben wir bewusst nach der vollständigen Sanierung in Angriff genommen.

Wir freuen uns auf das frische und moderne Erscheinungsbild unserer Liegenschaften und die modernen Einrichtungen.

Die Leerstandsquote lag 2017 etwas höher als in den Vorjahren. Dies ist bedingt durch die Sanierungsarbeiten und unsere Standorte in Frenkendorf und Biel-Benken. Der allgemeine Trend „zurück in die Stadt“ war auch für uns spürbar. Wir sind aber sicher, dass wir mit attraktivem Wohnraum an mit ÖV gut erschlossenen Standorten weiterhin Erfolg haben werden.

Fremdmandate

Im vergangenen Jahr wurden im Bereich Fremdmandate diverse Massnahmen durchgeführt, um die Kundenzufriedenheit unserer Verwaltungs- und Beratungsmandate weiter zu erhöhen. Prozesse und Arbeitsabläufe wurden zur Effizienzsteigerung an den Bedürfnissen und Wünschen unserer Kunden ausgerichtet. Durch weitere Optimierungen in der IT-Nutzung konnten ebenfalls Arbeitsschritte gestrafft und Informationen gebündelt werden, so dass diese in der Zusammenarbeit mit dem Kunden orts- und zeitunabhängig zur Verfügung stehen.

Der Fokus auf die genossenschaftliche Beratung konnte durch die Übernahme eines neuen technischen Mandats bestätigt werden.

Wir sind bestrebt, unseren Mandanten einen einwandfreien Service anzubieten. Wir durften in dieser Hinsicht in letzter Zeit vermehrt Lob entgegen nehmen, was uns einerseits sehr freut, andererseits uns Ansporn sein wird, uns laufend zu verbessern.

Finanzen

Wie im Vorwort des Präsidenten bereits kurz erwähnt, liegt unsere Bilanzsumme erstmals über 200 Mio. Franken! Dies ist bestimmt ein weiterer Meilenstein in der Geschichte der wgn.

Durch unsere Neubauten bedingt, ist das Fremdkapital deutlich gestiegen. Dies ist bei der momentanen Zinssituation gut zu verkraften. Damit einhergehend sollte auch der Anteil an Eigenkapital erhöht werden, um bei unseren Geldgebern weiterhin gute Konditionen zu erhalten, was im Endeffekt unseren Mietern zu Gute kommen wird.

Natürlich müssen wir ebenso unsere Ausgaben stets im Auge behalten, insbesondere den Personalaufwand. Hier sollen auch Verbesserungen durch Prozessoptimierungen und vermehrtem Einsatz der Digitalisierung von Daten erzielt werden. Entsprechende Arbeiten wurden in Gang gesetzt. Viele Arbeitsstunden wurden in die Aufarbeitung von HNK-Abrechnungen, die zu lange liegen geblieben sind, investiert. Hierfür haben wir temporär angestelltes Personal eingesetzt. Die Zusatzarbeiten werden uns bestimmt noch das ganze 2018 beschäftigen.

Bau und Unterhalt

Sanierungen im wgn-Liegenschaftsportfolio

Die für das Berichtsjahr vorgesehenen Sanierungen mussten teils unter erschwerten Bedingungen realisiert werden. Gleich zu Beginn der im Juli gestarteten eigentlichen Bauarbeiten wurden wir von der Insolvenz des Küchenlieferanten mit den entsprechenden Lieferausfällen überrascht. Dank dem ausserordentlich kulantem Verhalten von (im Submissionsverfahren unterlegenen) Mitbewerbern und dem Verständnis der Mieter, konnten die Terminverzögerungen der bereits begonnenen Baustellen im Rahmen gehalten werden. Sehr unbefriedigend war die Bauleitungsarbeit des einen externen Büros, welches uns zu steter Korrektur- und Nachbesserungsarbeit in qualitativer und terminlicher Hinsicht zwang. Die Mieterzufriedenheit litt entsprechend und nicht alle Sanierungen konnten vor den Weihnachtsfeiertagen vollständig abgeschlossen werden. Es mussten zudem wesentliche Kostenüberschreitungen verkraftet werden.

Trotz dieser erschwerten Umstände wurden 2017 bis Frühjahr 2018 insgesamt 7 Gross-Sanierungen durchgeführt. An der Käppelgasse 18 -22, Riehen und an der Mayenfeserstrasse 29 +31, Pratteln konnten die gesamten Gebäudehüllen sowie Küchen und Bäder inklusive Sanitär -/ Elektroleitungen vollständig erneuert werden.

Käppelgasse, Riehen



Vorher



Nachher

Eine Instandsetzung der Küchen und Bäder inkl. der dazugehörigen Leitungen erfolgte bei den Liegenschaften Zunftackerrain 22-26, Pratteln, Dürrenmattweg 25 und Baselmattweg 46 in Allschwil, Tellstrasse 7 in Basel,

Tellstrasse 7



Vorher



Nachher

sowie an der Dorfstrasse 10+12 / Hochbergerplatz 2 + 3 alle in Basel. Damit ist ein grosses Stück der Erneuerungen des Portfolios verwirklicht worden.

Hochbergerplatz 2+3



Vorher



Nachher

Die Planung der weiteren Sanierungsetappen wurde in der Folge der Erfahrungen aus 2017 neu und wesentlich detaillierter aufgenommen, der Ressourceneinsatz sorgfältiger abgewogen. Das Jahr 2018 soll nun wesentlich für die Ausführungs- und Finanzierungsplanung genutzt werden.

Neubauprojekte

Kohlistieg

Entsprechend dem etappierten Bauablauf wurde das erste Haus termingerecht ab Ende Februar bezogen die folgenden Schritt für Schritt bis Ende Mai zum Bezug freigegeben. Auch witterungsbedingt konnten die wesentlichen Umgebungsarbeiten im November abgeschlossen werden, Nachpflanzungen und Feinarbeiten werden im Frühjahr 2018 folgen.

Die Fertigstellungsarbeiten waren geprägt von relativ wenigen Baumängeln, mit Ausnahme eines Fehlers im Bereich der Fassadenbefestigung, welcher jedoch konsequent zeitgerecht und sicher behoben werden konnte.

Die Bauabrechnung wird Ende April 2018 dem Verwaltungsrat unterbreitet werden.

Schoren

Mit dem Morgestraich, am 6. März 2017, wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen und um es vorwegzunehmen, per 6. Dezember die letzte Decke betoniert. Wiederum konnten erfolgreiche Vergabeverhandlungen, Optimierungen und nach Anfangsschwierigkeiten ein straffes Terminmanagement durchgesetzt werden. Die Baustelle blieb bis auf Bagatellverletzungen unfallfrei. Insbesondere nahmen alle Baubeteiligten vorbildlich auf die benachbarte Schule Rücksicht. Die wenigen Beanstandungen aus der Nachbarschaft waren Lohn der Anstrengungen von Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmern. Die Eco- Baurichtlinien führten weniger im Bereich der Baumaterialien als bei der Durchsetzung von Rauchverboten im Gebäude zu Kontrollaufwand. Um in der kalten Jahreszeit die Ausbauarbeiten ohne Unterbruch fortzuführen, wurde eine mit Pellet betriebene Warmluftheizung eingesetzt. Die ab 1. Januar 2018 geltenden gesetzlichen Grundlagen für den Strombezug haben uns veranlasst nachträglich den Bau einer Photovoltaikanlage und die Gründung einer Eigenverbrauchsgesellschaft zu initiieren. Das Kostenziel von CHF 41 Mio. und der Erstbezugstermin vom 1.10.2018 sind ungefährdet



Foto: Peter Meier, Quartierzeitung Hirzbrunnen

Bodmen

Eine intensive Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Projektverlauf, der Grösse und den Kosten des Projektes führten zur Entscheidung, einen alternativen gemeinnützigen Bauträger für das Projekt zu finden. Die Genossenschaft Wohnstadt erklärte sich bereit, das Projekt zu übernehmen. Die Gemeinde Reinach als Baurechtsgeberin erklärte sich mit der Übertragung des Baurechts einverstanden, die formelle Ausfertigung hängt noch von einer Geh- und Fahrwegmutation ab und wird im 2018 abgewickelt werden.

Ausblick

Felix Platter Spital

Das Projekt wurde von der Genossenschaft „Wohnen & Mehr“ zügig vorangetrieben, folgende Meilensteine wurden erreicht:

- Bebauungsplan Stufen 1 und 2
- Ausschreibung des Varianzverfahrens über die Umnutzung des Spitaltraktes, es wird eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung angestrebt

Coop Pratteln

Logis Suisse hat einen Studienauftrag über das Gesamtareal ausgeschrieben. Im Ausschreibungsprogramm wurden neben den städtebaulichen, verkehrstechnischen und Nutzungsanforderungen auch Bedingungen der Gemeinde Pratteln nach Schul- und Mehrzweckraum auf dem Areal aufgenommen. Die Jurierung soll im Februar 2018 erfolgen. Die vorgesehene Weiterbearbeitung wird Basis für einen neuen Quartierplan sein.

Weitere Arealentwicklungen

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

- Bettenacker, Allschwil
- Volta Nord, ehem. Coop- Verteilzentrale, SBB Güterhallen- Areal
- Güterbahnhof Wolf
- Hafenable Kleinhüningen
- Klybeckareal

Liegenschaftsangebote

Es wurden uns über den Regionalverband 2 Liegenschaftspakete angeboten:

- Im Fall von Ettingerhof / Blochmonterstrasse offerierten wgn und Gewona in einem Bieterverfahren mit einem für Genossenschaften vertretbaren wirtschaftlichen Angebot. Wir unterlagen dem Angebot eines institutionellen Investors.
- Im Fall von Liegenschaften an Erika- und Neuweilerstrasse scheint ebenfalls ein möglichst hoher Verkaufspreis im Vordergrund zu stehen, eine Antwort auf unser erstes Angebot steht aus.
- Die wgn wird seine Expansionsbestrebungen auch aufgrund der jüngsten Angebote vermehrt in den Bereich älterer gut erhaltener Liegenschaften fokussieren um im Bereich einfachen Standards günstigen Wohnraum erhalten und pflegen zu können.

René Thoma, Vorsitzender der Geschäftsleitung

Jahresrechnung 2017

Bilanz

Anhang		31.12.2017		31.12.2016	
		CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN					
Flüssige Mittel					
	diverse	7'366'299.89		7'054'058.86	
	Konti Kohlistieg + Schoren	3'362'383.44	10'728'683.33	6'928'615.18	13'982'674.04
	Forderungen aus Vermietungen	1	505'729.62		393'968.62
	Übrige kurzfristige Forderungen		68'839.96		123'045.63
Aktive Rechnungsabgrenzungen					
	Aufgelaufene HK+NK	102'239.15		307'632.54	
	Transitorische Aktiven	48'516.15	150'755.30	73'339.70	380'972.24
	Umlaufvermögen		11'454'008.21		14'880'660.53
Finanzanlagen					
	Finanzanlagen	2	299'654.02		1'452'302.32
	Beteiligungen	9	389'730.00		519'730.00
	Darlehen	3	100'000.00		100'000.00
Liegenschaften					
	Liegenschaften	4	152'795'044.04	152'867'642.91	
	./.. Wertberichtigung	-26'916'324.04	125'878'720.00	-25'144'703.54	127'722'939.37
	Sanierungen	4	7'886'849.84		3'092'857.49
	Baukonti		53'985'864.07		28'987'442.38
	Fahrzeuge + Mobilien	5	48'400.00		41'500.00
	Anlagevermögen		188'589'217.93		161'916'771.56
	Total AKTIVEN		200'043'226.14		176'797'432.09
PASSIVEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
			5'236'578.50		379'369.29
Passive Rechnungsabgrenzungen					
	Vorausbezahlte Mieten	897'283.01		740'378.59	
	Akonto HK+NK	872'238.80		701'686.80	
	Transitorischen Passiven	752'381.70	2'521'903.51	505'416.00	1'947'481.39
	Kurzfristiges Fremdkapital		7'758'482.01		2'326'850.68
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
	Hypotheken	6	153'559'380.00	134'288'540.00	
	Mieterdarlehen	3'069'298.88	156'628'678.88	2'468'049.93	136'756'589.93
	Rückstellungen für Sanierungen		700'000.00		1'680'000.00
	Langfristiges Fremdkapital		157'328'678.88		138'436'589.93
	Fremdkapital		165'087'160.89		140'763'440.61
Anteilscheinkapital					
			23'668'447.50		24'701'400.00
Gesetzliche Gewinnreserve					
			10'450'000.00		10'450'000.00
Gewinn- und Verlustvortrag					
			164'718.78		439'253.83
Jahresgewinn					
			672'898.97		443'337.65
	Eigenkapital		34'956'065.25		36'033'991.48
	Total PASSIVEN		200'043'226.14		176'797'432.09

Erfolgsrechnung 2017

	Anhang	2017 CHF	2016 CHF
Mietzinsertrag abzügl. Leerstände	7	12'295'945.15	10'854'738.45
Debitorenverluste		-76'206.45	-47'899.81
Ertrag aus Weiterverrechnungen und Pauschalen		183'319.95	228'266.75
Verwaltungsertrag		1'096'825.00	1'043'930.35
wgn-s		234'997.89	289'313.50
Baumanagement		200'000.00	223'000.00
Immobilienertag		13'934'881.54	12'591'349.24
Hypothekarzinsen	8	-1'559'742.00	-1'435'900.50
Baurechtszins	8	-1'205'103.80	-1'072'894.60
Unterhalt und Reparaturen (laufend)		-1'806'465.38	-1'896'134.29
Unterhalt und Reparaturen (Sanierungen)		-1'963'160.25	-1'659'045.34
wgn-s		-458'440.64	-440'780.29
Liegenschaftsverwaltung		-635'000.00	-570'000.00
Gebäudeversicherungen		-93'267.01	-82'629.76
Abschreibungen Immobilien	4	-2'152'869.30	-1'641'357.30
Immobilienaufwand		-9'874'048.38	-8'798'742.08
Personalkosten		-1'721'336.95	-1'471'525.75
übrige Personalkosten		-93'141.55	-111'357.60
Vorstandsentschädigungen		-56'165.30	-52'096.35
Kontrollstelle, Beratungen		-68'330.80	-102'542.00
Büro und Verwaltung		-342'344.05	-315'731.49
Delegiertenversammlung / Generalversammlung		-54'677.60	-54'183.65
Beiträge und Spenden		-38'787.10	-52'068.74
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Maschinen		-13'870.35	-10'558.35
Verwaltungsaufwand		-2'388'653.70	-2'170'063.93
Finanzertrag		114'895.82	286'892.23
Finanzaufwand		-39'865.62	-65'103.72
Übriger Finanzerfolg		75'030.20	221'788.51
Übriger betrieblicher Ertrag		47'370.35	9'436.61
Übriger betrieblicher Aufwand		-67'111.18	-122'645.40
Übriger betrieblicher Erfolg		-19'740.83	-113'208.79
a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag		381'700.00	0.00
a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-790'439.26	-750'000.00
Unternehmenserfolg (vor Steuern)		1'318'729.57	981'122.95
Steuern		-645'830.60	-537'785.30
Jahreserfolg		672'898.97	443'337.65

Anhang zur Jahresrechnung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

1) Forderungen aus Vermietungen

Die Forderungen aus Vermietungen werden zum Nominalwert abzüglich des erforderlichen Delkredere Ausgewiesen

2) Finanzanlagen

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

3) Darlehen

Die Aktivdarlehen werden zum Nominalwert ohne Wertberichtigung ausgewiesen.

4) Liegenschaften und Sanierungen

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

5) Fahrzeuge und Mobilien

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

6) Hypotheken

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 Mietzinsenträge 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 2017

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

Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten 2017

Buchwert der belehnten Immobilien	CHF	131'707'475.39
-----------------------------------	-----	----------------

Hypotheken 2017

Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	CHF	1'007'350.00
Auslaufende Hypotheken	CHF	25'700'000.00

Die Verwaltung beabsichtigt, die auslaufenden Hypotheken im gleichen Rahmen weiterzuführen.

Beteiligungsrechte von Vorstand und Mitarbeitenden 2017

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

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

Erläuterungen zu a.o., einmaligen oder periodenfremden Positionen in der ER 2017

Zusammensetzung der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag		
Wertberichtigung Wertschriften	CHF	370'000.00
Übriges	CHF	11'700.00
Total	CHF	381'700.00

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

a.o. Abschreibungen	CHF	784'591.51
Übriges	CHF	5'847.75
Total	CHF	790'439.26

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Gewinnvortrag aus Vorjahren	CHF	164'718.78
Jahreserfolg 2017	CHF	672'898.97
<hr/>		
zur Verwendung	CHF	837'617.75
Verzinsung Anteilscheine 2017 (2.5%)	CHF	- 584'301.90
<hr/>		
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	253'315.85

Allgemein

Kontokorrentkredite

Basler Kantonalbank	CHF	500'000.00
Bank Coop	CHF	4'100'000.00
TOTAL am 31.12.2017 nicht beansprucht	CHF	4'600'000.00

Gebäudeversicherungswerte

Der Versicherungswert aller Objekte beträgt:

per 31.12.2017 (exkl. Baukonti)	CHF	189'563'000.00
per 31.12.2016	CHF	191'942'000.00
per 31.12.2015	CHF	193'426'000.00
per 31.12.2014	CHF	192'548'200.00
per 31.12.2013	CHF	185'993'620.00
per 31.12.2012	CHF	185'038'660.00
per 31.12.2011	CHF	185'658'915.00
per 31.12.2010	CHF	182'807'328.00
per 31.12.2009	CHF	154'283'347.00

Liegenschaftsverzeichnis

Ein Verzeichnis der Liegenschaften ist auf unserer Homepage ersichtlich.



Bericht der Revisionsstelle



WG-Treuhand AG

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

Basel, 27. April 2018

Wohnbau-Genossenschaft
Nordwest
Kleinhüningeranlage 3
4057 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2017 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 2017 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