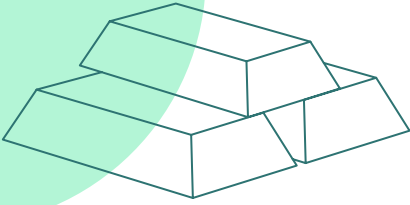


# Geschäftsbericht 2022



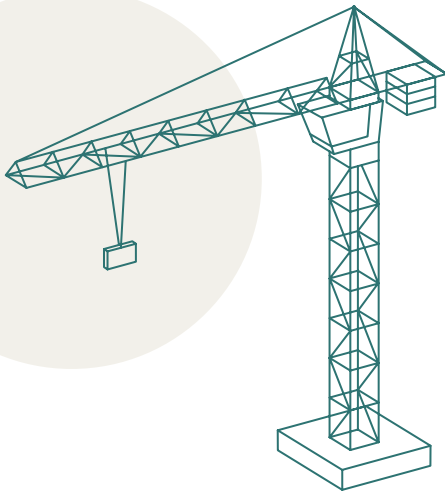
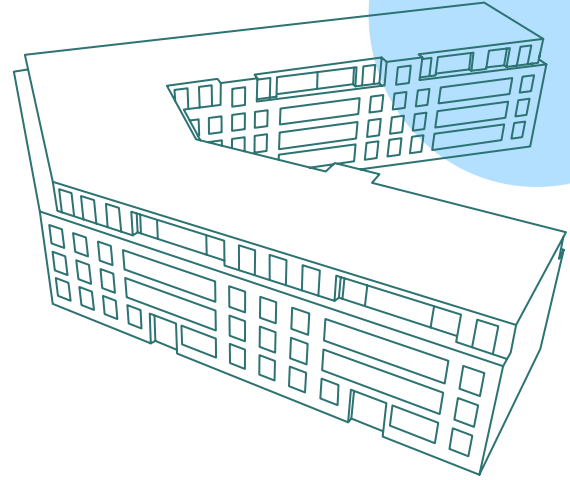
# 117

Liegenschaften werden durch die wgn unterhalten und gepflegt.



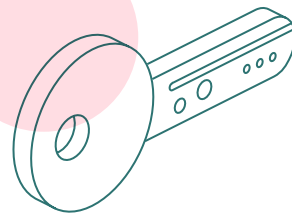
Um **2%**

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



# 813

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

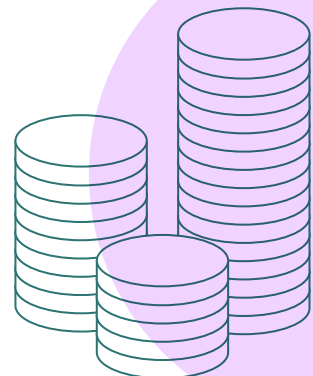


Rund **70 Mio.**

werden wir in den kommenden Jahren in Neubauten investieren.

Zu **2,5%**

wird unser **Anteilschein-kapital** verzinst.



# Geschäftsbericht 2022

---

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

---

<b>Jahresrechnung</b>	<b>13-18</b>
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: auf dem Weg in die Zukunft.

von Fritz Jenny, Präsident

Im Baubereich war das Jahr 2022 bestimmt von zwei Sanierungsprojekten, die grossmehrheitlich abgeschlossen wurden, sowie von der Planung und Weiterentwicklung zweier Neubauprojekte. Weitere Sanierungen wurden freigegeben oder sind in Planung für die nächsten Jahre.

Die wgn und die Wohngenossenschaft Jurablick haben gemeinsam das Siegerprojekt für eine neue Überbauung mit mehr als 80 Wohnungen auf dem Areal VoltaNord ausgewählt. Dieses stammt vom Basler Büro Baumann Lukas Architektur AG. In den nächsten Jahren entstehen im Gebiet VoltaNord bis zu 2500 Arbeitsplätze sowie Wohnraum für 1500 bis 2000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Ein Jahr nach dem Einmarsch Russlands in die Ukraine herrscht immer noch Krieg und ein Ende ist nicht absehbar. Wir haben auf unsere Weise versucht, einen Beitrag für notleidende Flüchtlinge zu leisten, was in den Beiträgen der Geschäftsleitung nachzulesen ist. Es ist uns ein generelles Anliegen, nach unseren Möglichkeiten auch Menschen zu unterstützen, die es schwer haben, eine Wohnung im freien Markt zu finden.

Der Verwaltungsrat hat nebst den ordentlichen Sitzungen wiederum eine Retraite durchgeführt und sich dabei schwerpunktmässig mit der Umsetzung der strategischen Ziele auseinandergesetzt. Dabei konnten wir feststellen, dass die Mehrzahl der Ziele erreicht und die entsprechenden Massnahmen respektive Projekte umgesetzt wurden. Es hat sich erneut gezeigt, dass die Realisierung der verschiedenen Projekte eng auf die Finanzplanung abstimmt werden muss.

Einen inhaltlichen Beitrag der Retraite bildete – im Hinblick auf die anstehenden Neubauprojekte – die Besichtigung einer sogenannten Eispeicherheizung sowie der Besuch der Gesewo-Überbauung in der Lokstadt Winterthur, wo uns auch praktizierte Selbstverwaltungsformen vorgestellt wurden.

Intern war das zweite Halbjahr stark geprägt von der Einführung einer neuen Betriebssoftware für den gesamten Betrieb. Dies stellte für die Mitarbeitenden eine enorme Herausforderung und Belastung dar, die nebst den ordentlichen Aufgaben zu leisten war. Dafür danke ich allen herzlich. Ihnen gebührt ein spezielles Lob.

Danken will ich aber auch unseren Mieterinnen und Mietern für ihr Verständnis und ihre Geduld anlässlich der verschiedenen Sanierungsprojekte. Ebenso bedanke ich mich bei den Geschäftspartnerinnen und -partnern für die zumeist sehr gute Zusammenarbeit bei der Umsetzung der komplexen Projekte.

# Gemeinsames Engagement als Beitrag zur Linderung der Not

von René Thoma

Nachdem uns in den letzten Jahren «Corona» bei unseren Arbeiten begleitet hat, ist es nun der Krieg in der Ukraine. Dies hat für die wgn ganz spezifische Folgen.

Zum einen haben wir für Flüchtlinge aus der Ukraine unbürokratisch Wohnungen zur Verfügung gestellt und zum anderen haben wir, zusammen mit anderen Wohngenossenschaften und gemeinnützigen Institutionen, einen Spendentopf geäufnet, aus welchem Sofortzahlungen geleistet werden können. Uns ist natürlich bewusst, dass die materiellen Leistungen nur ein kleiner Beitrag zur Linderung der Not der ukrainischen Bevölkerung ist, aber es ist für die Flüchtlinge wenigstens eine Sorge weniger.

Das Geschäftsjahr 2022 war wiederum erfreulich. Wir hatten weniger Wohnungswechsel als auch schon. Einerseits hat das bestimmt mit der Zufriedenheit unserer Mieterschaft zu tun. Andererseits sind Wohnungen in Basel und der Regio, dank der steigenden Anzahl Arbeitsplätze und der Zunahme der Bevölkerung, ein kostbares Gut geworden. Wir tun unser Bestes, um der steigenden Nachfrage Rechnung zu tragen, sei es durch Sanierungen, Neubauten oder Arealentwicklungen.

## Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung hat ihre Aufgaben dank der hohen fachlichen Kompetenz und dem freundschaftlichen Umgang untereinander gut im Griff. Wir sind selbstverständlich nicht immer einer Meinung, aber das ist definitiv gut so! Es ergeben sich entsprechend Diskussionen und wir versuchen, daraus das Beste für die wgn abzuleiten. Dabei werden wir von einem motivierten Team unterstützt.

Unsere Neubauprojekte im VoltaNord und in Pratteln gehen stetig voran. Wir sind mit den Planungsarbeiten bei beiden Projekten auf Kurs. Momentan beschäftigen uns vor allem die gestiegenen Kosten im Bau- und Baunebengewerbe.

Die Sanierung am Hochbergerplatz 1 ist fast abgeschlossen. Die Baukosten wurden im Vergleich zum ursprünglichen Budget etwas überschritten. Viel Freude bereiten uns aber die vielen zufriedenen Mieterinnen und Mieter. Sie sind mit dem Projekt zu einer tollen Gemeinschaft zusammengewachsen. Dies bestimmt auch dank den Abwärtspersonen vor Ort. Auch die Sanierung «Im Zimmerhof» verläuft sehr gut. Hier freut sich die Mieterschaft ebenso an den schönen, sanierten Wohnungen.

Neben den vielen Aufgaben im Immobilienbereich, haben sich unsere Mitarbeitenden intensiv mit einer neuen Software für unsere administrativen Arbeiten auseinandergesetzt. Ab 1. Januar 2023 ist diese nun in Betrieb. Eine Softwareeinführung bedeutet immer Mehrarbeit und auch Schnittstellenprobleme. Diese werden jeweils erst mit dem Arbeiten ersichtlich. Alle unsere Mitarbeitenden sind sehr motiviert, die anstehenden Probleme zu lösen.

2022 war erneut ein intensives und spannendes Jahr. Dank dem Einsatz aller Mitarbeitenden wie auch der Mitglieder des Verwaltungsrates sind wir weiterhin auf sehr gutem Weg und ich komme täglich voller Freude ins Büro.

# Preiswerter Wohnraum mit hoher Wohn- und Lebensqualität

von Daniela Barragán

Ein arbeitsintensives Jahr mit vielen spannenden Projekten liegt hinter uns. Mit viel Engagement und Freude an der Arbeit hat das Team jede Herausforderung auch im Jahr 2022 gemeistert. Die vielen positiven und wertschätzenden Rückmeldungen unserer Mieterinnen und Mieter und unserer Partner motivieren uns immer wieder von neuem, die nächsten Projekte anzugehen.

Neben der Hilfe bei der Unterbringung der Flüchtlinge, liegt uns auch weiterhin die Abhilfe der Wohnungsnot bei den sozial benachteiligten Personen in Basel am Herzen. Zusammen mit den Organisationen «Stiftung Wohnhilfe», «IG Wohnen» und «Housing First» unterstützen wir Menschen, welche auf dem freien Wohnungsmarkt nicht zum Zug kommen.

Nachdem die Sanierungsarbeiten innerhalb der Wohnungen am Hochbergerplatz 1 in Basel ausgeführt wurden, konnten unsere Mieterinnen und Mieter den Jahreswechsel 2021/2022 in ihren frisch sanierten Wohnungen feiern. Im bewohnten Zustand wurden die Baumassnahmen fortgeführt, die Fassade und die energetischen Dämmungen in Angriff genommen sowie die Balkone und die Gartenanlage aufgewertet. Der Hochbergerplatz 1 erstrahlt in neuem Glanz und ist für die kommenden Jahre fit gemacht. Wir sind von der Geduld und dem Durchhaltevermögen unserer Mieterinnen und Mieter stark beeindruckt. Die Identifikation der Bewohner, der Nachbarn und ganz besonders des Hauswarts-Ehepaars Mrkonjic mit dem Haus und der wgn ist einfach grossartig. Im Dezember 2022 haben wir nach 1 ¾ Jahren Bauzeit mit unseren treuen und auch mit neuen Bewohnern auf die tollen Wohnungen und die Vollvermietung des Hochbergerplatzes 1 angestossen.

Auch die umfassende Sanierung «Im Zimmerhof» forderte von den Bewohnerinnen und Bewohnern sehr viel Geduld und Verständnis. Die Einschränkungen durch Gerüste, Strassensperrungen und die lärmintensiven Bauarbeiten sind erheblich. Die Sanierung wurde in drei Bauetappen geplant, so dass die Mieterinnen und Mieter während der Sanierung ihrer Bauetappe intern untergebracht werden konnten. Insgesamt wurden 30 interne Umzüge geplant und organisiert. Trotz den coronabedingten Lieferverzögerungen wurde der Terminplan für die Fertigstellung der Wohnungen eingehalten und die Mieterinnen und Mieter konnten etappenweise in ihre Wohnungen zurückziehen.

Unsere Mehrjahresplanung sieht auch in Zukunft diverse Sanierungsmassnahmen und zwei spannende Neubauprojekte vor. Dabei behalten wir immer das Interesse der Mieterschaft nach einer hohen Wohn- und Lebensqualität sowie das Ziel, preiswerten Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, im Auge.

Auch in den Liegenschaften unseres Mandatsportfolios sind einige Sanierungstätigkeiten vorgenommen worden. Unsere Partner konnten dabei auf unsere Beratungsdienstleistung zurückgreifen und von den Erfahrungen aus unseren umfassenden Sanierungen profitieren. Die vertiefte Zusammenarbeit und der gute Austausch mit den Vorständen sind sehr zentral und werden von allen Seiten sehr geschätzt.

# Zukunftsorientiertes Bauen für die wgn

von Maja Graf

Das schrittweise Instand stellen der Bestandes-Liegenschaften geht weiter, aber auch die Neubauten nehmen immer mehr Formen an. Mit dem Erhalt des Baurechtes im Lysbüchel bei der SBB kann ein weiteres Kapitel genossenschaftlicher Wohnungsbau für die wgn in Basel eröffnet werden.

Das Portfolio der wgn wird weiter nachhaltig und ökologisch vergrössert. Die Instandhaltung der Liegenschaften und Inangriffnahme der Neubauprojekte erfordert weiter Unterstützung im Bau-Team. Für die doch immer reichlicher werdenden Arbeiten im Bereich Bau und Unterhalt sind wir sehr froh, mit Stephan Brodbeck unser Bau-Team gut und qualifiziert ergänzen zu können. Wir freuen uns, ihn seit September 2022 mit im Boot zu haben. Hierbei möchte ich auch erwähnen, dass ohne den stets guten Einsatz von Thommy Schüpbach, dieser Aufgabenreichtum nicht zu bewältigen wäre. Herzlichen Dank!

Intensiv beschäftigt hat uns auch die aktuelle Marktlage mit den stetig steigenden Baupreisen und die zum Teil nicht erhältlichen Materialien. Ebenso werden die behördlichen Auflagen und Vorschriften an die Bauprojekte in allen Bereichen anspruchsvoller und kostenintensiver.

## Sanierungen

Die Weiterführung und Fertigstellungen der beiden Sanierungen «Im Zimmerhof 3-18» und «Hochbergerplatz 1» beschäftigten uns 2022 sowie die Planung neuer Sanierungsprojekte, wie die Badsanierung am Meisenweg 2+4 in Allschwil, die Gesamtsanierung mit Einbau zweier Wohnungen im Dachgeschoss an der Neumattstrasse 3 in Bottmingen und die Gesamtsanierung am St. Johannis-Parkweg 7-13 in Basel. Die Mehrjahresplanung kommt langsam zum Tragen und beginnt den Takt für die Instandstellung des Portfolios anzugeben.

Am Hochbergerplatz 1 konnten die Fassaden-sanierung und die Umgebungsarbeiten im Dezember 2022 abgeschlossen werden. Aufgrund Materiallieferverzögerungen kann der neue Feuerwehrlift erst 2023 eingebaut werden.



Hochbergerplatz 1



Im Zimmerhof konnten die letzten Mieterinnen und Mieter im Dezember 2022 wieder einziehen. Eine neue Mieterschaft folgt im ersten Quartal 2023. Die Aussenarbeiten verzögern sich durch das Neuverlegen von Werkleitungen bei den Hauseingängen. Durch Materiallieferverzögerungen können die Klappläden der beiden letzten Aussenetappen erst im ersten Quartal 2023 montiert werden. Wir gehen davon aus, dass bis Ende April 2023 die Aussenbereiche fertig sein werden.

#### Arealentwicklungen

Als Ergänzung zu den Sanierungen gingen die Planungsarbeiten für die Neubauprojekte Zentrale Pratteln und VoltaNord intensiv weiter.

#### Zentrale Pratteln

Die aktuelle Marktlage zeigt die grossen Unsicherheiten einer stabilen Energieversorgung auf. Deshalb verfolgt die wgn das Ziel einer autarken und kostengünstigen Wärmeversorgung für dieses und weitere Neubauprojekte. Während den ersten Simulationen stellte sich heraus, dass sich die Variante Eisspeicher als eine effiziente und perfekte Lösung für das Gebäude der wgn darstellt. In den weiteren Projektphasen wird diese innovative Energiequelle weiter vertieft und verfolgt. Dazu kam die grosse Herausforderung der stark gestiegenen Baupreise, welche uns zwingen, das Projekt nochmals genauer unter die Lupe zu nehmen und zu redimensionieren. Das aktuelle Projekt besteht nun durch seine Einfachheit und Repetierbarkeit. Dabei kann die nachhaltige und ökologische Bauweise beibehalten werden.



Im Zimmerhof



Zentrale Pratteln Fassade West mit Gliederung



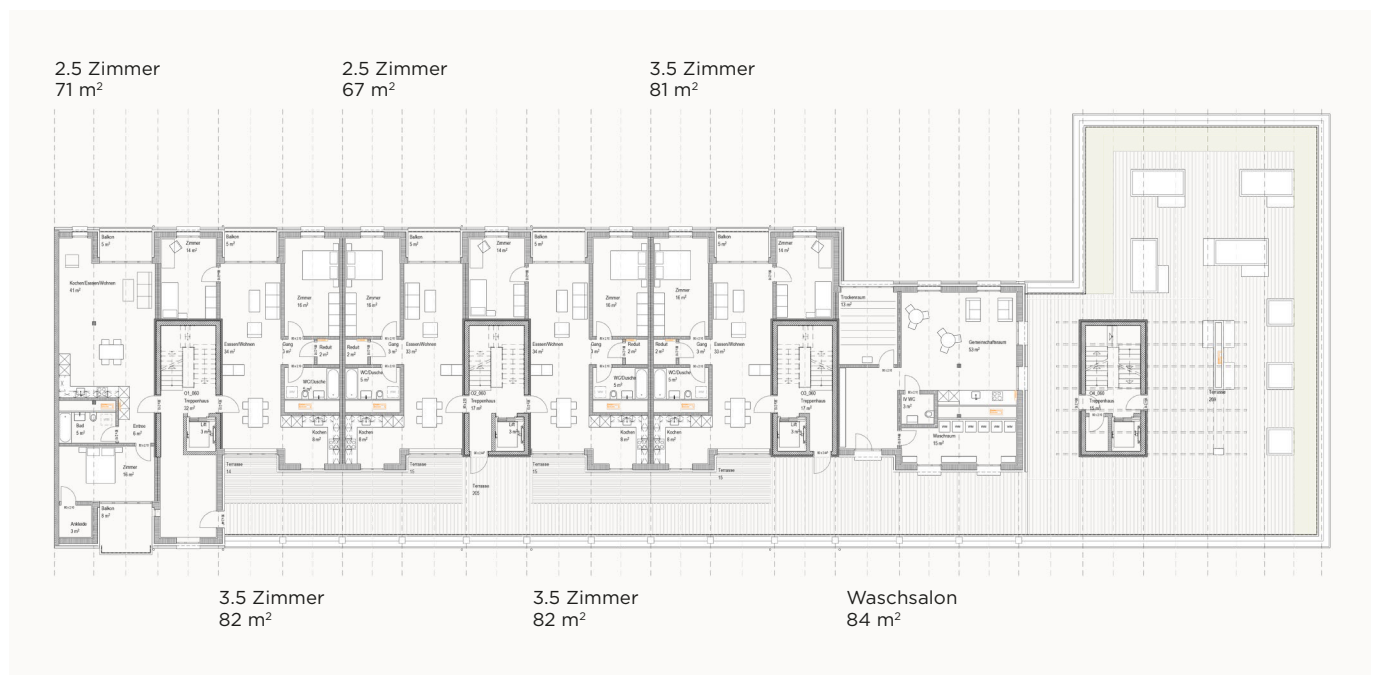
Jede Wohnung erhält zwei schöne Balkone. Einen in Richtung Innenhof und einen nach Osten/Norden mit Weitblick.

Der Gemeinschaftsraum mit der Waschküche und seiner grossen Terrasse im 6. Obergeschoss bietet einen wunderschönen Ausblick ins Baselbiet.

Über das Leben und die Kultur in der Zentrale Pratteln erfährt man mehr unter [www.zentrale-pratteln.ch](http://www.zentrale-pratteln.ch)



Zentrale Pratteln Ecke Ost - Nordseite



Grundriss 6. Obergeschoss mit Gemeinschaftsterrasse

Volta Nord Baufeld 2.2

Zusammen mit der Wohngenossenschaft Jura-blick und fünf ausgewählten Architekturbüros starteten wir im Frühjahr in den Studienwettbewerb. Erfreut durften wir feststellen, dass wir fünf sehr qualifizierte Studienprojekte erhalten hatten, und der Jury die Entscheidung nicht einfach gemacht wurde.

Grundsätzlich hat sich dann für die Jury das Projekt vom Basler Büro Baumann Lukas Architektur AG mit dem meisten Potenzial zur Weiterentwicklung herausgestellt.

Der gesamte Jurybericht vom Oktober 2022 kann unter [www.wgn.ch/downloads](http://www.wgn.ch/downloads) heruntergeladen werden.



Kast Käppeli Architekten GmbH, Basel



Kunz Mösch GmbH, Basel



Metron Architektur AG, Brugg



Kollektivgesellschaft Mück Petrovic, Basel



Eine der grössten Herausforderungen in diesem Projekt sind die Lärmvorschriften und der Bebauungsplan, welcher eingehalten werden muss. Bereits im November haben wir, zusammen mit der WG Jurablick, mit dem Vorprojekt begonnen, um den strengen Zeitplan für den Bezug der 85 Wohnungen im September 2026 einhalten zu können. Wir befinden uns nun, mit allen Beteiligten, auf einem spannenden Weg zu einem brückenbauenden Projekt in einem aufstrebenden Quartier der Stadt Basel.



Gewinner: Baumann Lukas Architektur AG, Basel



Hofseite VoltaNord mit den Brücken im 5. Obergeschoss



Rückseite Richtung Lysbüchelstrasse mit dem Gewerbeteil

# Nach einem $\frac{3}{4}$ Jahr nehmen wir Rimo R5 als neues Bewirtschaftungssystem in Betrieb!

von Norman Humm

Nach einer sehr kurzen Evaluationsphase stimmte der Verwaltungsrat im Februar 2022 der Anschaffung von Rimo R5 als neue ERP-Lösung zu. Mit grossem Einsatz aller Beteiligten gelang es, am 2.1.2023 mit der neuen Lösung zu starten.

Für uns als wgn war das Jahr 2022 von der Einführung einer neuen Betriebssoftware geprägt. Nach der Freigabe der Mittel dafür, wurde der straffe Terminplan angeschoben. Wir haben dazu im Bereich der Stammdatenerfassung externe Hilfe benötigt, weil wir auf eine Datenmigration verzichtet haben. Wir wollten vermeiden, dass wir das neue System mit alten und teilweise falschen Daten füllen. Einzig die Personendaten wurden übernommen. Mit diversen Schulungen und Workshops über das Jahr verteilt, konnten wir uns auf den Start am 2.1.2023 vorbereiten. Es war teilweise etwas holprig und wir mussten alle viel Geduld und Flexibilität mitbringen. Es gilt immer noch, Fragen zu beantworten und Lösungen für bestimmte Abläufe zu finden, aber mit der Zeit arbeiten nun alle Beteiligten mehr und mehr selbstständig mit der neuen Software.

Mit der Umstellung wollen wir auch die Digitalisierung vorantreiben und haben uns deshalb für die Einführung eines Dokumenten Management Systems und eines Kreditoren Workflows entschieden. Auch diese Abläufe sind neu und haben den Benutzern zusätzlichen Aufwand beschert. Die Digitalisierung wird uns in Form einer e-Vertragsverwaltung und eines e-Personaldossiers noch weiter beschäftigen.

Gleichzeitig musste die Infrastruktur für das ganze System neu aufgebaut werden. Nebst den neu angeschafften Servern, setzten wir wieder darauf, die Daten im Hause zu halten und mit diversen virtuellen Servern zu arbeiten.

Nebst vielen anderen Themen und Arbeiten ist sicherlich der gleich zu Beginn des Jahres erfolgte Verkauf von zwei kleineren Liegenschaften an andere gemeinnützige Trägerschaften und zwei Eigentumswohnungen erwähnenswert. Dieser hat zum ausserordentlichen Ertrag in der Erfolgsrechnung geführt. Es mussten zudem gesamthaft rund 25 Mio. fälliger Hypotheken im 2022 und 12 Mio. gleich zu Beginn des Jahres 2023 refinanziert werden.

Augenfällig ist dabei die aussergewöhnliche Zinsentwicklung der EGW-Anleihen. Von der Serie 65 vom Dezember 2021 mit 0,15% über die Frühlings-Serie 66 mit 1,25% bis zur Serie 67 vom Dezember 2022 mit 2,125%. Dadurch ist unsere durchschnittliche Verzinsung der Hypotheken und Anleihen von 0,63% auf 0,81% gestiegen. Anfang 2023 wurde von der EGW wieder eine Serie leicht unter 2% aufgelegt.

Der Abschluss sieht sehr erfreulich aus. Wir konnten etwas mehr Mietertrag ausweisen. Die meisten Aufwandpositionen bewegen sich im Rahmen des Vorjahres und der Planung. Im Zuge einer Überarbeitung der Finanzstrategie wurde die Abschreibungspraxis – s.a. Anhang Pos. 9 – etwas angepasst, was zu tieferen Abschreibungen geführt hat. Es sind ausserdem Überlegungen zur Aktivierungsquote von Grosssanierungen im Gange, die dann per Ende 2023 umgesetzt würden.

# Bilanz per 31.12.2022

Aktiven	Anhang	2022 (in CHF)	2021 (in CHF)
Flüssige Mittel		5 086 706	5 114 517
Forderungen aus Vermietungen und Verwaltung	4	173 561	282 015
Übrige kurzfristige Forderungen		6 520	6 457
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Aufgelaufene HK und NK		1 014 641	1 039 489
Vorausbezahlte Steuern	5	664 498	685 000
Emissionskosten, Disagio	6	467 210	411 376
Transitorische Aktiven		286 238	119 633
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>7 699 375</b>	<b>7 658 486</b>
Finanzanlagen	7	571 731	620 409
Beteiligungen	14	45 290	45 290
Darlehen	8	-	80 000
Liegenschaften	9, 15	199 674 960	201 574 080
./. Wertberichtigungen	9, 15	-40 247 200	-38 851 800
Sanierungen	9, 15	35 225 550	28 072 850
./. Wertberichtigungen	9, 15	-11 322 150	-10 481 200
Landwerte	9, 15	28 422 940	29 293 620
Baukonti		2 508 177	702 531
Fahrzeuge und Mobilien	10	238 425	129 900
<b>Anlagevermögen</b>		<b>215 117 723</b>	<b>211 185 680</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>222 817 098</b>	<b>218 844 166</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 268 450	2 132 658
Passive Rechnungsabgrenzung			
Vorausbezahlte Mieten		1 062 157	1 373 856
Akonto HK und NK		1 245 497	1 256 790
Transitorischen Passiven	5	827 657	272 662
Rückstellungen Steuern	5	1 025 300	1 000 000
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5 429 061</b>	<b>6 035 967</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken	11, 16	167 368 820	165 476 705
Mieterdarlehen		3 813 435	3 811 950
Darlehen		-	900 000
Rückstellungen für Sanierungen		10 000	8 675
Erneuerungsfonds Liegenschaften		8 321 906	7 215 286
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>179 514 161</b>	<b>177 412 616</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>184 943 222</b>	<b>183 448 583</b>
Anteilscheinkapital		25 977 900	24 159 400
Gesetzliche Gewinnreserve		10 450 000	10 450 000
Gewinnvortrag		233 076	398 500
Jahresgewinn		1 212 900	387 683
<b>Eigenkapital</b>		<b>37 873 876</b>	<b>35 395 583</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>222 817 098</b>	<b>218 844 166</b>

# Erfolgsrechnung 1.1. – 31.12.2022

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Anhang</b>	<b>2022 (in CHF)</b>	<b>2021 (in CHF)</b>
Mietzinsertrag abzüglich der Leerstände	12	15 753 342	15 528 031
Debitorenverluste		-20 953	-5 622
Ertrag aus Weiterverrechnungen und Pauschalen		123 486	118 008
Verwaltungsertrag		381 411	393 243
wgn-s		236 583	254 732
Baumanagement		232 700	275 000
<b>Immobilienertag</b>		<b>16 706 569</b>	<b>16 563 391</b>
Hypothekarzinsen	13	-1 145 497	-1 156 679
Baurechtszins	13	-1 865 404	-1 889 092
Mietzinsen zur Weiterverrechnung		-153 507	-111 690
Unterhalt und Reparaturen (laufend)		-1 890 138	-1 932 311
Unterhalt und Reparaturen (Sanierungen)	9	-3 747 242	-3 616 849
wgn-s		-478 803	-385 546
Gebäudeversicherungen		-145 902	-141 093
Abschreibungen Immobilien	9	-2 918 550	-4 431 736
Einlagen in Erneuerungsfonds		-1 194 860	-1 706 270
<b>Immobilienaufwand</b>		<b>-13 539 902</b>	<b>-15 371 266</b>
Personalkosten		-2 274 525	-2 246 744
Übrige Personalkosten		-96 711	-53 091
VR und Kommissionen		-64 000	-58 000
Kontrollstelle, Beratung		-58 520	-133 642
Büro und Verwaltung		-479 931	-557 765
Generalversammlung		-43 031	-34 538
Beiträge und Spenden		-42 034	-34 208
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Maschinen	10	-92 987	-27 205
<b>Verwaltungsaufwand</b>		<b>-3 151 740</b>	<b>-3 145 193</b>
Finanzertrag		20 134	22 501
Finanzaufwand		-20 354	-25 242
<b>Übriger Finanzerfolg</b>		<b>-220</b>	<b>-2 741</b>
Übriger betrieblicher Ertrag		18 203	79 311
Übriger betrieblicher Aufwand		-52 740	-94 495
<b>Übriger betrieblicher Erfolg</b>		<b>-34 537</b>	<b>-15 184</b>
a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag	19	2 483 821	3 132 057
a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand	19	-309 650	-103 842
<b>a.o., einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>		<b>2 174 171</b>	<b>3 028 215</b>
<b>Unternehmenserfolg (vor Steuern)</b>		<b>2 154 342</b>	<b>1 057 223</b>
<b>Steuern</b>		<b>-941 442</b>	<b>-669 540</b>
<b>Jahreserfolg</b>		<b>1 212 900</b>	<b>387 683</b>



# Anhang zur Jahresrechnung

## 1 Firma/Name, Rechtsform, Sitz:

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest,  
Genossenschaft, Basel

## 2 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 50 Stellen.

## 3 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung wird nach den Vorschriften des Rechnungslegungsrechts erstellt.

## 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 in den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen.

## 6 Emissionskosten, Disagio

Die Gebühren, Agios und Disagios werden aktiviert und über die Laufzeit der entsprechenden 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

Die Aktivdarlehen werden zum Nominalwert angezeigt.

## 9 Liegenschaften und Sanierungen

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt zum Anschaffungswert abzüglich der ordentlichen Abschreibung. Diese wurden im Vorjahr noch zu 1,5% des Restbuchwertes abgeschrieben. Im laufenden Jahr wurde nun auf eine lineare Abschreibung von 1% auf dem Anlagewert umgestellt. Die Sanierungen werden teilweise aktiviert und neu mit 2,5% – vorher 10% des Restwertes – vom Sanierungsanlagewert linear über ein Wertberichtigungskonto abgeschrieben. Die Landwerte werden in der Bilanz separat dargestellt.

## 10 Fahrzeuge und Mobilien

Die Bilanzierung aller unter dieser Position zusammengefassten Anlagen erfolgt zum Anschaffungswert unter Berücksichtigung der ordentlichen und notwendigen Abschreibungen; vorher teilweise degressive Abschreibung.

## 11 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.

## 12 Umsatzerfassung

Die Mietzinserträge werden periodengerecht in der entsprechenden Mietperiode verbucht.

## 13 Hypothekar- und Baurechtszinsen

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

	2022(in CHF)	2021 (in CHF)
<b>14 Kapital- und Stimmanteil bei Beteiligten</b>		
wbg-Schweiz, Nordwestschweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Basel (Stimmanteil <5%); Pflichtdarlehen Nominalwert	25 290	25 290
Baugenossenschaft wohnen&mehr, Basel (Kapital-, Stimmanteil <5%); Nominalwert	20 000	20 000
<b>15 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten</b>		
Buchwert der belehnten Immobilien	211 754 100	209 607 550
<b>16 Hypotheken</b>		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	456 640	907 260
Auslaufende Hypotheken*	17 700 000	24 500 000
*Die Verwaltung beabsichtigt, die auslaufenden Hypotheken im gleichen Rahmen weiterzuführen.		
<b>17 Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften</b>		
Es bestehen nicht bilanzierte, künftige Miet- und Baurechtszinsverpflichtungen in Höhe von brutto	81 837 401	83 293 631
wobei nebenstehende Baurechtszinsen weiter verrechnet werden.	2 759 918	2 870 940
<b>Somit beträgt die Nettoverbindlichkeit</b>	<b>79 077 483</b>	<b>80 422 691</b>
<b>18 Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung	104 814.30	-
<b>19 Erläuterungen zu a.o., einmaligen oder periodenfremden Positionen in der Erfolgsrechnung</b>		
Zusammensetzung der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag		
Rückzahlung vom Hilfsfonds des wgn gemäss Vereinbarung; Reduktion AS-Kapital 2.7 Mio.; Restüberweisung	-	3 075 000
Liegenschaftsverkäufe: Julia Gauss-Strasse 11, 13, Margarethenstrasse 60, Thiersteinallee 72	2 323 670	-
Bereinigung der MwSt-Konten	-	25 228
Auflösung Delkredere	80 000	-
Wertschriftengewinn	39 036	-
Periodenfremde Steuer	37 267	-
Rückerstattung Kurzarbeitsentschädigung, Diverses	3 849	31 829
<b>Total</b>	<b>2 483 821</b>	<b>3 132 057</b>
Zusammensetzung der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand		
Auflösung alte Baukonten	104 831	42 849
Bereinigung Grund- und Zusatzverbilligungen Bund, Kantone	-	33 868
Wertberichtigung Wertschriften	87 716	24 424
Periodenfremde Steuern	58 669	-
Bereinigung Unterbaurecht	42 126	-
Übriges	16 308	2 700
<b>Total</b>	<b>309 650</b>	<b>103 842</b>

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

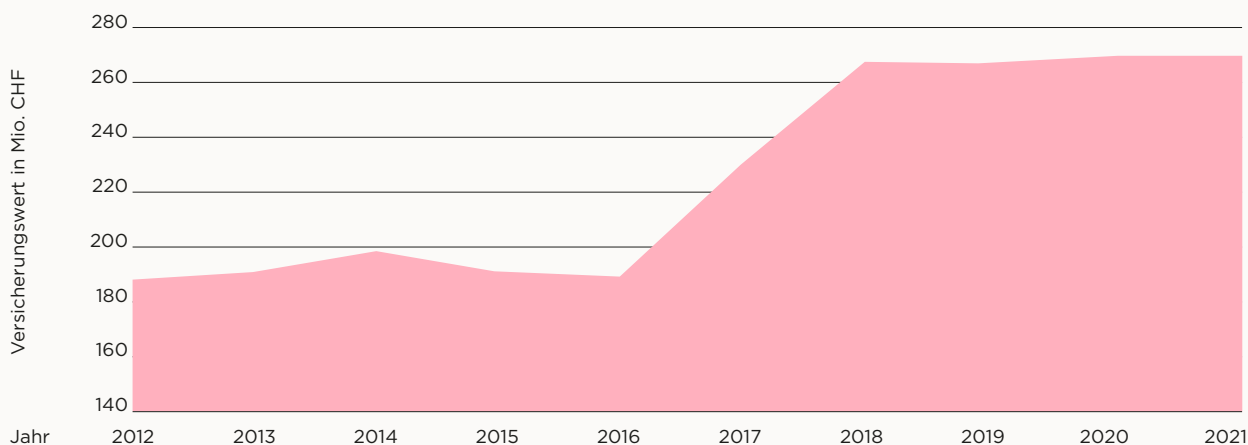
Verwendung des Bilanzgewinnes	2022 (in CHF)	2021 (in CHF)
Gewinnvortrag aus Vorjahren	233 077	398 500
Jahreserfolg	1 212 900	387 683
Zur Verwendung	1 445 976	786 183
Verzinsung Anteilscheine (2022 2,5%, 2021 2,25%)	-624 798	-553 106
Vortrag auf neue Rechnung	821 178	233 077

## Allgemein

Kontokorrentkredite	2022 (in CHF)	2021 (in CHF)
Basler Kantonalbank	-	500 000
Bank Cler	4 100 000	4 100 000
<b>Total*</b>	<b>4 100 000</b>	<b>4 600 000</b>

\*Am 31.12.2022 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](mailto:testor@testor.ch)  
Internet [www.testor.ch](http://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 2022 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, 3. März 2023  
EA

**Ezio Alba**  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

**Nicolas Spaar**  
zugelassener Revisionsexperte

#### **Beilagen**

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

23 – 1025 – E

# Wir sind die Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



René Thoma  
Vorsitzender der  
Geschäftsleitung,  
Delegierter des  
Verwaltungsrats



Daniela Barragán  
Bereichsleiterin  
Bewirtschaftung  
und Personal,  
Mitglied der  
Geschäftsleitung



Norman Humm  
Bereichsleiter  
Finanzen /  
Rechnungswesen  
Mitglied der  
Geschäftsleitung



Maja Graf  
Bereichsleiterin  
Bau und Unterhalt,  
Mitglied der  
Geschäftsleitung

## Verwaltungsrat

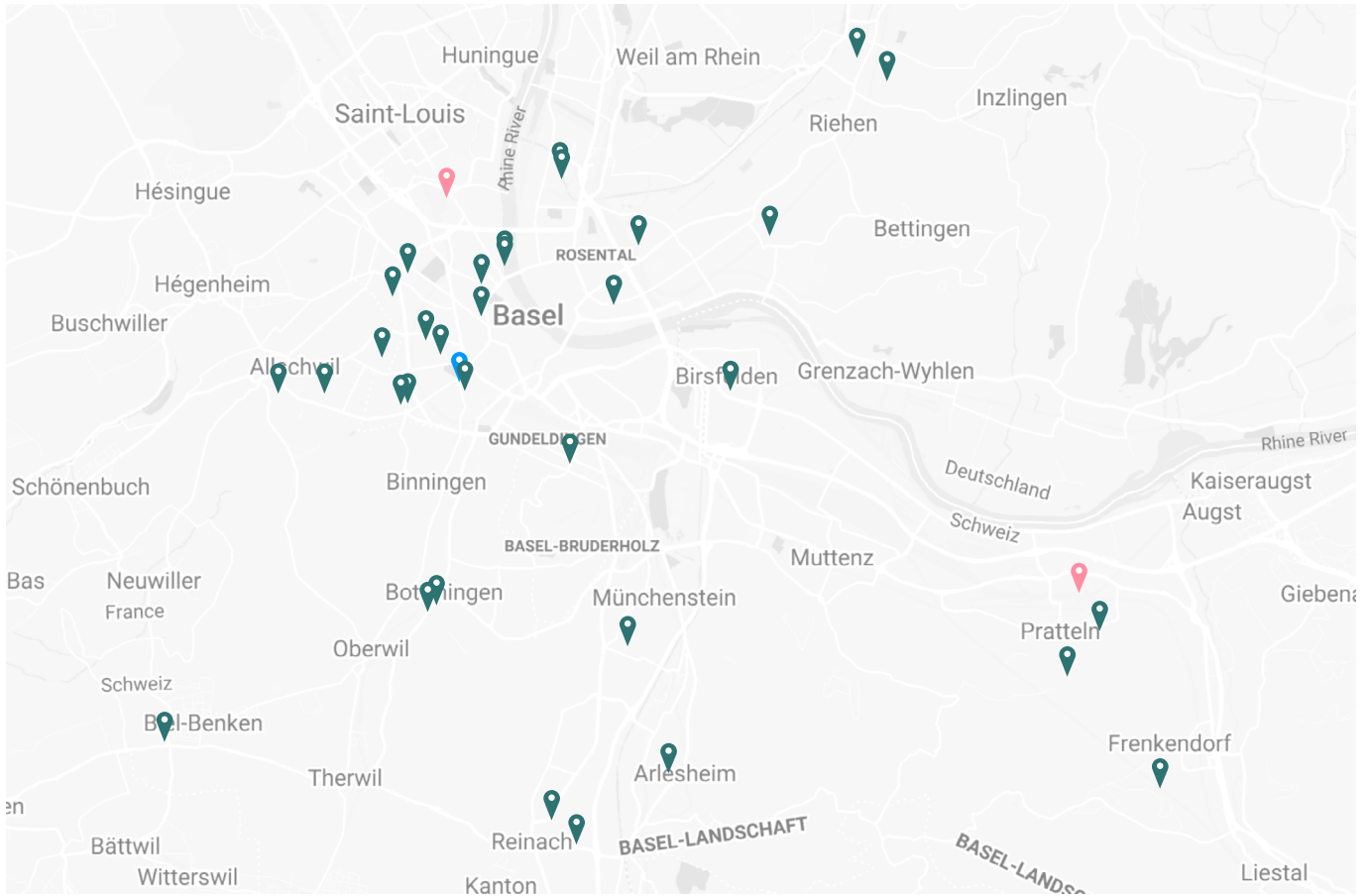
Fritz Jenny, Basel, Präsident  
René Thoma, Basel, Delegierter  
Andreas Courvoisier, Basel  
Urs Hauser, Küttigen  
Ralph Spring, Basel  
Peter Stalder, Basel  
Sarah Wyss, Basel  
Heidi Zaugg, Arboldswil

## Mitarbeitende

Insgesamt zählt die wgn 25 Mitarbeitende und einen Lernenden. Mehr über unser Team erfahren Sie online unter [www.wgn.ch](http://www.wgn.ch)

## Revisionsstelle

Testor Treuhand AG  
Holbeinstrasse 48  
4051 Basel



Verortung aller Liegenschaften der wgn.

**Umbauten/Sanierungen**  
Im Zimmerhof 3-18, Basel

**Neu: Arealentwicklungen**  
«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](mailto:info@wgn.ch)  
[www.wgn.ch](http://www.wgn.ch)

Gestaltung und Umsetzung  
SUAN Conceptual Design GmbH

© 2023 wgn, Basel