

39. ordentliche Generalversammlung

Volkshaus Basel, Rebgasse 12–14, Basel, 18.30 -19.15 Uhr

Traktandenliste

Begrüssung

1. Wahl der Stimmezähler/Feststellung Anzahl Stimmberechtigte
2. Protokoll der 38. ordentlichen Generalversammlung vom 4.06.2024
3. Genehmigung des Geschäftsberichts/Jahresrechnung 2024
 - a) Bericht der Präsidentin und der Geschäftsleitung
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2024 inkl. Anhang
4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2024
5. Antrag über die Verwendung des Überschusses
6. Entlastung des Verwaltungsrates
7. Anträge
8. Diverses und Ausblick

Anwesend

126 Stimmberechtigte

Anwesende Verwaltungsräte

Heidi Zaugg, Präsidentin
Peter Stalder, Vizepräsident Verwaltungsrat
René Thoma, Delegierter Verwaltungsrat
Ralph Spring, Verwaltungsrat
Sarah Wyss, Verwaltungsrätin
Stefan Schönberger, Verwaltungsrat
Urs Hauser, Verwaltungsrat

Entschuldigte Verwaltungsräte

Andreas Courvoisier, Verwaltungsrat

Traktanden

Begrüssung

Heidi Zaugg begrüsst alle Anwesenden zur 39. ordentlichen Generalversammlung der wgn.

Besonders heisst sie folgende Gäste willkommen:

- René Brigger, Vizepräsident des Regionalverbands und Grossrat
- Felix Walder, Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen
- Dr. Veronika Röthlisberger, Leiterin Gebäudeversicherung Basel-Stadt
- Kathrin Schriber, Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Martin Innerbichler, von der Stiftung Kirchengut BL
- Irène Bühler und Marc Schäfer, von unserer Hausbank, Bank Cler
- Markus Vetter, Alternative Bank Schweiz
- Fabrice Lanz, BKB
- Ezio Alba, Revisor, Testor Treuhand
- Fritz Jenny, ehemaliger Verwaltungsratspräsident wgn
- Sarah Wyss, Nationalrätin und Mitglied des VR wgn
- Urs Hauser, Direktor des Verbands Wohnbaugenossenschaften CH und Mitglied des VR wgn
- Peter Stalder, wurde im 2024 durch den Verwaltungsrat zum Vizepräsidenten gewählt

Andreas Courvoisier, Mitglied des VR wgn kann heute leider nicht dabei sein und lässt sich entschuldigen.

Herzlich willkommen heisst sie auch die übrigen Vertreter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung wie auch die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, die heute ebenfalls zahlreich erschienen sind.

Heidi Zaugg hält fest, dass die Einladung zur 39. Generalversammlung mit der Traktandenliste und den Anträgen frist- und ordnungsgemäss versendet worden ist. Der Geschäftsbericht 2024 und das Protokoll der letzten ordentlichen 38. Generalversammlung wurden statutengemäss auf der Website der wgn zur Verfügung gestellt.

Auf Anfrage von Heidi Zaugg sind keine Fragen oder Einwände zur Traktandenliste zu vermelden.

1. Wahl der Stimmzähler/Feststellung Anzahl Stimmberechtigte

Der Verwaltungsrat schlägt vor, 4 Stimmzähler zu bestimmen.

Urs Gämperle, Karl Krüsi, Markus Dörig und Urs Sommerhalder stellen sich freundlicherweise zur Verfügung

./.. Urs Gämperle, Karl Krüsi, Markus Dörig und Urs Sommerhalder werden einstimmig gewählt.

An der heutigen Generalversammlung sind 126 Stimmberechtigte anwesend.

2. Protokoll der 38. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2024

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2024 wurde von Daniela Barragán verfasst. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen anzubringen.

./.. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2024

a) Bericht der Präsidentin und der Geschäftsleitung

Der Geschäftsbericht konnte statutengemäss unter www.wgn.ch eingesehen werden und er wurde auf Verlangen zugestellt.

Heidi Zaugg fasst die wichtigsten Kennzahlen zusammen.

Diese Kennzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr, vor allem infolge der weiteren Zukäufe, deutlich verändert. Im Jahr 2024 konnte die wgn eine Überbauung an der Bäumlhofstrasse in Riehen und die Liegenschaften St. Johannis-Parkweg 1-5 in Basel erwerben. Durch den Zukauf der Liegenschaft St. Johannis-Parkweg 1-5 in Basel ist die wgn nun im Besitz der gesamten Überbauung.

Durch den Erwerb dieser Liegenschaften ist das Portfolio um 95 Wohnung weitergewachsen und die Strategie von einem finanziell gesunden Wachstum wurde weiterverfolgt.

Weiter vorangetrieben wurden ebenfalls die Projekte der Arealentwicklungen in Pratteln und im Lysbüchel (Volta Nord). Ausserdem wurde das umfassende Sanierungsprogramm unseres bestehenden Portfolios weitergeführt und das Projekt Neumattstrasse in Bottmingen wurde abgeschlossen.

Diese positive Entwicklung konnte nur durch unser leistungsstarkes wgn-Team umgesetzt werden. Heidi Zaugg bedankt sich an dieser Stelle bei allen Mitarbeitenden und der GL der wgn für ihren Einsatz.

René Thoma geht auf den Bericht der Geschäftsleitung näher ein.

Ein gesundes Wachstum bedeutet auch die vorhandenen Ressourcen sorgfältig zu nutzen. Der Personalbestand bleibt mit 2310 Stellenprozenten stabil. Das Team verstärkt neu Maria Benz, welche Peter Bahnan im Rechnungswesen ersetzt und Robin Rothe, welcher die Aufgaben von Sarah Gütlin in der Bewirtschaftung übernimmt.

Gemäss den Statistiken des Kantons BS sind heute rund die Hälfte aller Wohnungen durch Einpersonenhaushalte besetzt. Gleichzeitig zeigt sich ein Wandel: Besonders die jüngere Generation wünscht sich weniger private Fläche und dafür mehr gemeinsam genutzte Räume wie Hobbyräume, Velowerkstätten, Waschküchen oder gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen. Die wgn begegnet diesen Bedürfnissen mit kreativen Lösungen und fairen Mietzinsen. Mieterfeste helfen dabei, den Dialog mit der Mieterschaft lebendig zu halten.

Im letzten Jahr konnte die wgn insgesamt 95 Wohnungen erwerben: 48 an der Bäumlhofstrasse und Gotenstrasse sowie 47 weitere am St. Johannis-Parkweg 1-5 in Basel. Die Übernahmen der Liegenschaften verlaufen nicht immer reibungslos – insbesondere die Qualität der Unterlagen variiert stark. Die digitale Aufbereitung ist darum ein fester Bestandteil bei jeder Übernahme.

Im Zusammenhang mit geplanten Sanierungen werden die bestehenden Mieterinnen und Mieter frühzeitig und transparent informiert. Durch Infoanlässe, werden Unsicherheiten reduziert, Fragen geklärt und eine vertrauensvolle Basis für die weitere Zusammenarbeit während der Sanierung geschaffen. Der wgn-Service fungiert als wichtiges Bindeglied zwischen Mieterschaft und Verwaltung – ein wertvoller „Fiebermesser“ im Alltag.

Neben unseren eigenen Liegenschaften betreuen wir aktuell im Auftrag unserer Mandanten zusätzlich 992 Wohnungen, 558 Parkplätze und 56 Gewerbeeinheiten.

Auch im Rechnungswesen und in der IT ist vieles in Bewegung: Die HNK-Abrechnungen bleiben eine Herausforderung, insbesondere aufgrund unvollständiger Daten neuer Liegenschaften. Im Rechnungswesen fallen täglich durchschnittlich 115 Buchungen an. In der IT konnten diverse Software-Updates reibungslos umgesetzt werden. Der Schutz und die Sicherheit der Daten haben für die wgn höchste Priorität. Im Herbst wird eine neue, moderne Homepage lanciert, die den digitalen Auftritt der wgn weiter stärkt. Ergänzend dazu wird auch die Präsenz in den sozialen Medien geprüft, mit dem Ziel, breitere Zielgruppen direkt und zeitgemäss anzusprechen.

An der Neumattstrasse in Bottmingen wurde die umfassende Sanierung erfolgreich abgeschlossen. Erfreulicherweise unter dem ursprünglich budgetierten Kostenvoranschlag. Während der Bauzeit konnten alle Mieterinnen und Mieter in Ersatzwohnungen innerhalb des Portfolios untergebracht werden. Im Zuge der Sanierung konnte der Dachstock ausgebaut werden und es wurden zwei schöne und helle Dachwohnungen geschaffen.

Aktuell entsteht in Pratteln gemeinsam mit fünf weiteren Bauträgern das Projekt «Zentrale Pratteln» mit insgesamt 480 Wohnungen und gewerblich nutzbaren Flächen. Die wgn realisiert einen Holzbau mit 67

Wohnungen, ergänzt durch einen Eisspeicher und eine Photovoltaikanlage. Der Erstbezug ist auf Frühling 2027 vorgesehen.

Auch das Neubauprojekt «Volta Nord» wird gemäss Terminplan realisiert. Die wgn baut zusammen mit der WG Jurablick, 90 Genossenschaftswohnungen und einen Doppelkindergarten. Ein Drittel der Wohnungen werden durch die WG Jurablick übernommen. Die Lärmschutzproblematik und die Vorstellungen der Stadtbildkommission bleiben eine grosse Herausforderung. Der Erstbezug ist auf Ende 2026 geplant.

An der Wanderstrasse 127 in Basel plant die wgn erstmals ein Projekt im Rahmen eines Allianzverfahrens. Dieses zukunftsweisende Modell bringt Investor, Architekt, Planer und Ausführende von Beginn an einen Tisch. Gemeinsam wird das Projekt optimiert – in Bezug auf Gestaltung, Kosten und Zeiträumen.

An der Geburtsstätte der wgn, dem St. Johannis-Parkweg 1–13 in Basel, wird ab Frühling 2026 eine Total-sanierung der 107 Wohnung geplant. Neben den energetischen Massnahmen wird auch die Erdgeschoss-situation und die Umgebung neugestaltet. Es entstehen 6 neue Wohnungen. Dabei ist es der wgn ein grosses Anliegen, die bestehenden Mieterinnen und Mieter während den zwei Jahren Sanierungsdauer zu begleiten und ihnen nach der umfassenden Sanierung wieder einen Platz in der Überbauung zu zusichern. Die Nähe zu den Menschen und die Bereitschaft, neue Wege zu gehen, zeichnen die Arbeit der wgn aus.

b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2024 inkl. Anhang

Die Bilanz und die Erfolgsrechnung sind ebenfalls im Geschäftsbericht enthalten. Heidi Zaugg fasst die wichtigsten Positionen zusammen:

Aktiven:

- Das Anlagevermögen stieg im Berichtsjahr um rund CHF 36 Mio. auf neu CHF 292 Mio. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf den Kauf von zwei Liegenschaften sowie auf die laufenden Neubauprojekte in Pratteln und am Volta Nord zurückzuführen.
- Gleichzeitig ist das Umlaufvermögen gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Per Ende 2023 verfügten wir über einen grösseren Bestand an flüssigen Mitteln. Diese Liquidität haben wir im 2024 in unsere Projekte (Bauprojekte und Landkauf in Pratteln) investiert.
- Die Bilanzsumme beträgt per Ende Jahr rund CHF 298 Mio. (Vorjahr: CHF 268 Mio.).

Passiven:

- Die langfristigen Verbindlichkeiten (Hypothesen) sind aufgrund der Zukäufe und der Investitionstätigkeiten von CHF 206 Mio. auf CHF 232 Mio. gestiegen. Der Erneuerungsfonds wurde weiter geöffnet und beträgt neu CHF 10.8 Mio.
- Neu beläuft sich das Fremdkapital insgesamt auf CHF 256 Mio. (Vorjahr CHF 227 Mio.).
- Das Anteilscheinkapital wurde weiter gestärkt und liegt neu bei CHF 29.7 Mio. – ein Zuwachs von fast CHF 1.2 Mio. Die wgn freut sich über das Vertrauen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter in die wgn und begrüsst weitere Beteiligungen. Eine kontinuierliche Erhöhung des Eigenkapitals ist im Sinne der Wachstumsstrategie sehr willkommen.
- Das Eigenkapital beträgt CHF 41.7 Mio. (Vorjahr: CHF 40.7 Mio.).

Erfolgsrechnung:

- Der Immobilienertrag ist im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 2.1 Mio. oder 12% auf Grund der Zukäufe gestiegen. Diese führen aber im Gegenzug auch zu einem höheren Immobiliaaufwand. Der Verwaltungsaufwand ist ebenfalls auf Grund von Zusatzkosten im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften (Notariatskosten, Schuldbriefe, Maklergebühren) leicht gestiegen.
- Der Jahreserfolg beträgt CHF 550'000 (Vorjahr CHF 857'000).

Auf Nachfrage von Heidi Zaugg gibt es keine Fragen oder Ergänzungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung.

//. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2024 inkl. Anhang werden einstimmig genehmigt.

4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2024

Der Revisorenbericht der Testor Treuhand AG vom 17. Februar 2025 ist im Geschäftsbericht enthalten. Herr Alba von der Testor Treuhand AG ist anwesend und hat keine Ergänzungen zum Bericht anzubringen. Auf Nachfrage von Heidi Zaugg gibt es von Seiten Genossenschafterinnen und Genossenschafter keine weiteren Fragen zum Revisionsbericht.

//. Der Revisorenbericht wird zur Kenntnis genommen.

5. Antrag über die Verwendung des Überschusses

Der Generalversammlung wird die folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen.

Gewinnvortrag aus den Vorjahren	CHF	956'712
<u>Jahreserfolg 2024</u>	CHF	<u>549'662</u>
zur Verwendung	CHF	1'506'374
Verzinsung Anteilscheine 2024 (2.75 %)	CHF	- 798'724
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	707'650

Der Verwaltungsrat schlägt eine Verzinsung der Anteilscheine von 2.75 % (Vorjahr: 2.7%) vor.

Auf Nachfrage von Heidi Zaugg gibt es keine weiteren Fragen, Bemerkungen oder Gegenanträge.

//. Die vorgeschlagene Gewinnverteilung und die Verzinsung der Anteilscheine von 2.75% wird einstimmig genehmigt.

6. Entlastung des Verwaltungsrates

Heidi Zaugg bittet die Anwesenden, den Verwaltungsrat für das Jahr 2024 zu entlasten.

//. Dem Verwaltungsrat wird einstimmig die Entlastung erteilt.

Heidi Zaugg bedankt sich für das Vertrauen.

7. Anträge

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen. Auch auf Nachfrage von Heidi Zaugg sind keine Wortbegehren zu vermelden.

8. Diverses und Ausblick**Jubiläum:**

Ottavia Guadagnino ist seit zehn Jahren in der Bewirtschaftung für die wgn tätig. René Thoma bedankt sich herzlich für ihr grosses Engagement und ihre langjährige Treue.

Auch René Thoma blickt auf sein zehnjähriges Jubiläum zurück. Heidi Zaugg dankt im herzlich für seinen unermüdlichen Einsatz und die erfolgreiche Führung über die vergangenen Jahre.

Als Give away wurde dieses Jahr der Mehrweg-Thermobecher IrisGo Cup ausgesucht. Das Produkt stammt von einem Schweizer Start-up und wird vollständig in der Schweiz hergestellt.

Heidi Zaugg ermutigt die Anwesenden, auch im eigenen Umfeld auf die wgn aufmerksam zu machen und der Möglichkeit Genossenschafter/-in der wgn zu werden und Anteilscheine zu zeichnen.

Die 40. ordentlichen Generalversammlung findet am 2. Juni 2026 statt.

Auf Nachfrage der Präsidentin sind keine weiteren Fragen oder Bemerkungen mehr.

Heidi Zaugg bedankt sich für das Vertrauen und wünscht den Anwesenden einen gemütlichen Abend.

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



Heidi Zaugg
Präsidentin



Daniela Barragán
Für das Protokoll