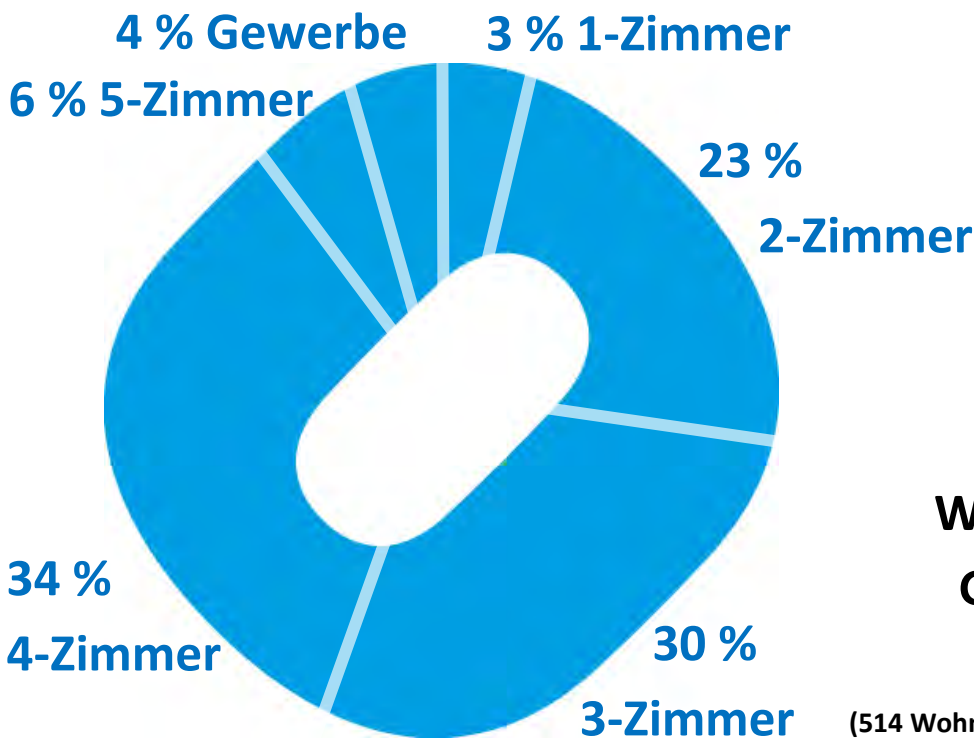
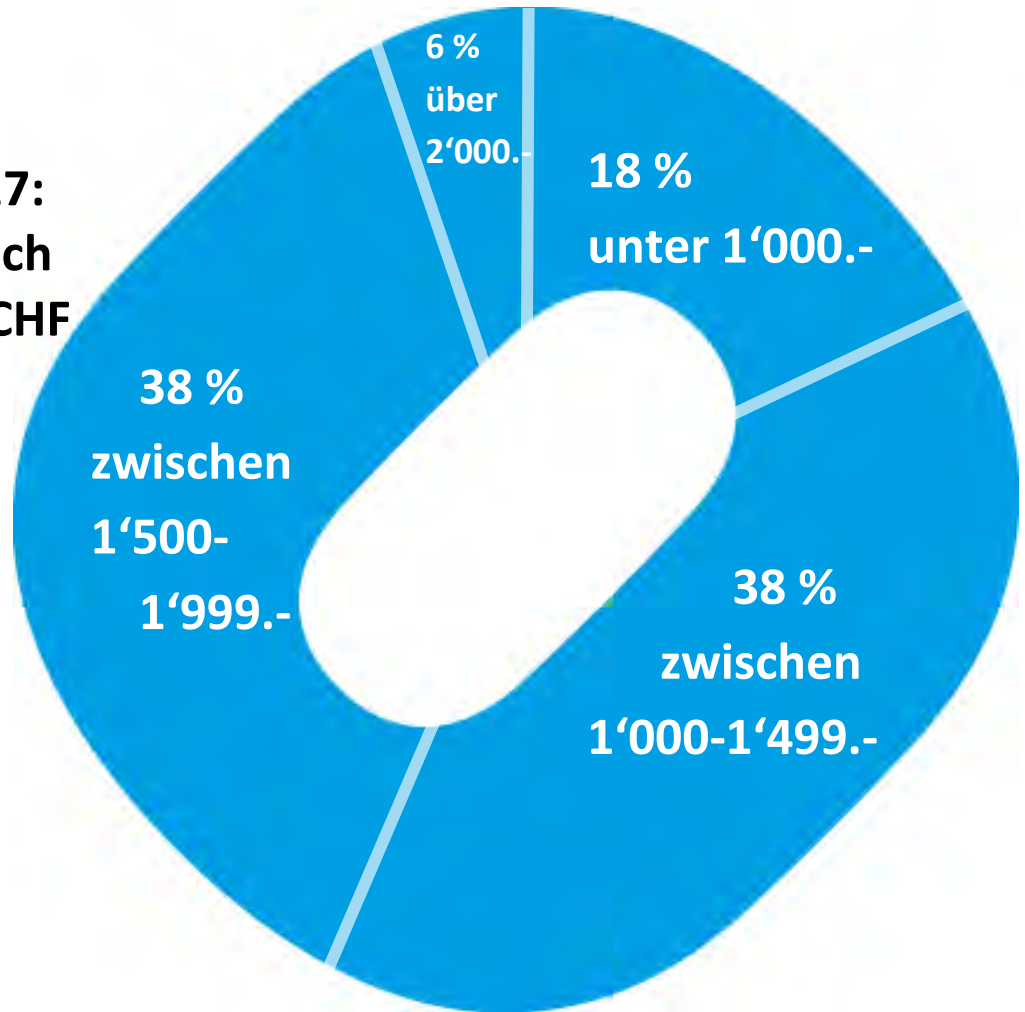


Geschäftsbericht



**Wohnstadt 2017:
Wohnungen nach
Nettomiete in CHF
(493 Whg.)**



**Wohnungen und
Gewerberäume
nach Grösse**

(514 Wohnungen und Gewerberäume)

Vorwort

des Präsidenten

Wohnstadt baut, berät, bewirtschaftet! Im Jahr 2017 haben wir in allen drei strategischen Geschäftsfeldern Fortschritte erzielt. Getreu unserer Zielsetzung haben wir neuen preiswerten Wohnraum geschaffen und bestehenden gepflegt und erhalten. Das Geschäftsjahr war wiederum ein gutes, und der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung eine unveränderte Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 2 % beantragen.

Markant waren die Investitionen in unser Liegenschaftsportefeuille. Unser Neubau an der Belforterstrasse wurde im Dezember 2017 fertiggestellt, und wir konnten rasch einen guten Teil der 68 Wohnungen vermieten. Es ist immer wieder faszinierend zu erleben, wie ein neues Gebäude „belebt“ wird. Auch die Investitionen ins bestehende Portefeuille waren im Berichtsjahr weit überdurchschnittlich und haben uns einiges abverlangt. Nicht nur viele Arbeitsstunden, auch bedeutende finanzielle Mittel waren erforderlich. Insgesamt über CHF 5 Mio. haben wir in Dächer, Fassaden und Balkone sowie in Küchen, Nasszellen und Solaranlagen investiert. Als besonders spektakulär sind die beiden Umbau- und Sanierungsprojekte Homburgerstrasse (Dachausbau mit vorgefertigten Holzbaumodulen) und Gotthelfstrasse mit wertvoller historischer Substanz (Baujahr 1910) zu erwähnen. Die Resultate dürfen sich sehen lassen.

Die Verwaltung von Liegenschaften, sowohl jener anderer Genossenschaften, Stiftungen und Pensionskassen als auch unserer eigenen, ist für uns eine wichtige Aufgabe. Unser erfahrenes Bewirtschaftungsteam setzt sich dafür mit grossem Engagement ein. Die Beratungsdienstleistungen von Wohnstadt wurden im Berichtsjahr wiederum stark nachgefragt. Die Fachkompetenz unseres Geschäftsleiters in wohnpolitischen Fragen wird weit über den genossenschaftlichen Bereich hinaus geschätzt.

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr auch verschiedene aktualisierte und überarbeitete Reglemente verabschiedet, darunter das Organisationsreglement und die Kompetenzordnung. Personalkommission und Verwaltungsrat haben sich ferner intensiv mit der beruflichen Vorsorge und insbesondere der Vorsorgelösung für unsere Mitarbeitenden beschäftigt. Als verantwortungsbewusster Arbeitgeber legen wir Wert auf einen adäquaten Versicherungsschutz und eine solide Altersvorsorge.

Bei unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bedanke ich mich herzlich für ihre Treue und Unterstützung, und bei unseren Partnern für die gute Zusammenarbeit. Meinen besonderen Dank spreche ich unseren Mitarbeitenden für ihren Einsatz aus.

Kurt Hercher, Präsident

Frage an den Wohnstadt-Präsidenten Kurt Hercher:

Was ist das Besondere an Wohnstadt?

Wie jede Wohnbaugenossenschaft ist auch Wohnstadt einzigartig, geprägt durch ihre Geschichte, ihre Genossenschafter sowie ihre Häuser und Siedlungen. Wohnstadt unterscheidet sich jedoch in verschiedener Hinsicht von anderen Genossenschaften. So ist Wohnstadt mit Gründungsjahr 1973 eine relativ junge Genossenschaft. Unsere Genossenschafter sind neben den Mietern auch Unternehmer, und unsere Häuser und Siedlungen befinden sich nicht nur über ganz Basel verstreut, sondern auch in den Kantonen Baselland und Solothurn. Unsere teilweise über 100-jährigen Häuser stellen in Bezug auf die Substanzerhaltung und Sanierung eine besondere Herausforderung dar, die viel Sachverstand und Sorgfalt erfordert. Bei der Planung und Realisierung unserer Neubauten bauen wir auf unseren langjährigen Erfahrungsschatz, um ein möglichst optimales Verhältnis von Qualität, Kosten, Funktionalität und Komfort zu erreichen.

Wohnstadt unterstützt aber auch andere Genossenschaften und Wohnbauträger in der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften sowie in Projekten und spielt eine aktive Rolle im gemeinnützigen Wohnungsbau in Basel und in der Nordwestschweiz.

Vorwort

des Geschäftsleiters

Manchmal geht's kaum vorwärts, manchmal geht's zügig voran. Manchmal bricht es über einem fast zusammen, manchmal bleibt Zeit fürs Philosophieren und für Gedanken über eine ferne Zukunft. Manchmal geht der Blick 100 Jahre und mehr zurück (bei unseren Bauten). Manchmal sollte man 100 Jahre in die Zukunft blicken können (bei neuen Baurechtsverträgen und baulichen Entscheiden für neue Bauten). Langweilig wird's bei Wohnstadt kaum.

2017 war wiederum ein ereignisreiches Jahr: das Projekt Bachgraben bezugsbereit; das Projekt Riehenring einen Schritt weiter; neue Projekte in der Startphase; Verbesserungen und Erneuerungen im bestehenden Portefeuille; die Unterstützung von aktiven gemeinnützigen Bauträgern und Gemeinden in Wohnbaufragen. Und immer qualitativ hochstehenden, zahlbaren Wohnungsbau und lebenswerte Dörfer, Gemeinden und Städte im Blick.

Die Häuser, Gärten, Plätze und Strassen sind aber nicht Selbstzweck. Sie sollen den unterschiedlichsten Menschen ermöglichen, ein besseres Leben gestalten zu können. Wir von Wohnstadt liefern einen Teil des Bühnenbildes und schreiben einen - ganz kleinen - Teil vom grossen Theaterstück. Und manchmal sind wir die Statisten oder auch die Sidekicks (oder Stichwortgeber) für die Hauptdarsteller. Bis demnächst – in diesem Theater.

Andreas Herbster, Geschäftsleiter

Frage an den Wohnstadt-Geschäftsleiter Andreas Herbster:

Was macht Wohnstadt anders als andere Genossenschaften?

Wohnstadt konnte dank ihrer Geschichte, ihrer Struktur und ihrer zunehmenden Grösse vielfältige Erfahrungen im Wohnungsbau zusammen tragen. Technische, finanzielle, politische und gesellschaftliche Fragen stehen dabei nebeneinander. Von all diesen Erfahrungen leben wir: bei der Konzeption von Um- und Neubauten, bei Unterhalts- und Vermietungsfragen, bei der Beratung. Und mit jedem Projekt, jedem Umbau, jedem Mieterwechsel, jeder Verhandlung wird dieser Erfahrungsschatz grösser.

Ein neues Logo

nach über 30 Jahren

Seit den späten 80er Jahren segelte Wohnstadt unter dem Logo mit der Schreibmaschinenschrift. Ein zu dieser Zeit oder zur Zeit der Gründung in den 70er Jahren passender Auftritt. Eine kurze und prägnante Wortmarke.

Nach über 30 Jahren ist es Zeit für eine Modernisierung des Logos und des graphischen Auftritts. In Zusammenarbeit mit Fasnacht & Partner entwickelte eine kleine Arbeitsgruppe das neue Logo und weitere Bestandteile des visuellen Auftritts. Der Fotograf César Sommer hat in unseren Häusern und Zuhause bei unseren Bewohnerinnen und Bewohnern eine Serie von „Wohnstadt-Bildern“ geschaffen. Dank der Bereitschaft unserer Partner und Genossenschaftern sind repräsentative und authentische Bilder entstanden. Wir möchten uns bei allen Beteiligten dafür bedanken.

Unsere strategischen Aktivitäten „Bauen, Beraten und Bewirtschaften“ stehen nun im Logo. Eine Leseart des Wohnstadt-Logos könnte die folgende sein: Wohnstadt interessiert sich für das Wohnen und für die Stadt als Ganzes und denkt dabei nicht immer nur gerade, sondern manchmal auch etwas unkonventionell oder schräg...

Unser Name Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft ist vielleicht etwas schwerfällig, beschreibt aber immer noch gut die Tätigkeit. 2018 folgt die neue Website www.wohnstadt.ch.

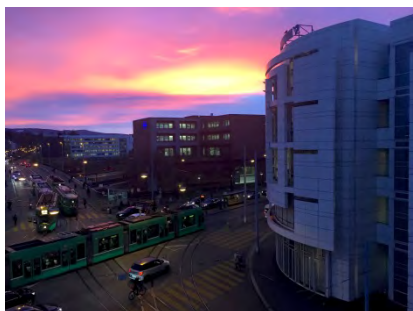


Wohnstadt Bildwelten
Fotos César Sommer

**WOHN
STADT.** baut. berät.
bewirtschaftet.

Geschäftsstelle / Organe

Teamergänzungen für die Geschäftsstelle



Büroaussicht: Abendstimmung

Die Systemumstellung auf W+W Immotop konnten wir erfolgreich abschliessen. Dem Team gilt der Dank für die dabei geleistete Arbeit, welche neben dem Tagesgeschäft zu erledigen war. In der strengsten Phase wurde das Rechnungswesen durch eine Temporärstelle etwas entlastet.

2017 waren innerhalb des Wohnstadt-Portefeuilles durchschnittliche 35 Mietwechsel zu verzeichnen. Bei den Mandaten waren es mehr. Die Umbau- und Erneuerungsprojekte sowie die Erstvermietung der 68 Wohnungen an der Belforterstrasse (Bachgraben) sorgten für viel Abwechslung und viel Arbeit für alle Mitarbeitenden der Geschäftsstelle.

Die Wohnstadt Geschäftsstelle besteht seit 2017 aus 11 Mitarbeitenden mit insgesamt achteinhalb Vollzeitstellen. Seit Mai beziehungsweise Juni des Berichtsjahres arbeiten Dagmar Maurer als Assistentin der Geschäftsleitung und Nathalie Kübler als Sachbearbeiterin Rechnungswesen bei Wohnstadt. Beide Mitarbeiterinnen haben sich gut ins Team eingelebt. Die Geschäftsstelle wurde damit um eine Vollzeitstelle aufgestockt.

Mit dem Neubau Belforterstrasse kamen Ende des Berichtsjahres 15 % zusätzliche Mietobjekte und 19 % Mietertrag dazu. Weitere Projekte werden folgen. Die Arbeit geht der Geschäftsstelle nicht aus.

Aktivitäten der Organe

Die 44. Generalversammlung fand am 26.6.2017 statt und wurde sehr gut besucht. Nach dem statutarischen Teil hielt Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister Basel-Stadt, Leiter Städtebau & Architektur, ein sehr interessantes Referat unter dem Titel: „Wohn-Stadt Basel und die Rolle der Genossenschaften“.

Schwergewichtig hat sich der Verwaltungsrat im Berichtsjahr neben den laufenden Aufgaben mit der periodischen Risikoanalyse, dem Update verschiedener Reglemente, der BVG-Lösung für unsere Mitarbeitenden und last but not least mit neuen Projekten befasst.

Neben den ordentlichen Sitzungen des Verwaltungsrates waren Mitglieder des Verwaltungsrates zusammen mit der Geschäftsstelle in verschiedenen Kommissionen aktiv: in drei Baukommissionen, der Projektkommission, der Personalkommission sowie in der Finanzkommission.

Am 7. Dezember 2017 fand das traditionelle Adventskonzert in der Pauluskirche statt, das Wohnstadt zusammen mit 7 weiteren Firmen organisierte und welches von Gästen und Partnern gleichermassen geschätzt wurde.

Beratung und Dienstleistungen

für unsere Kunden und für neue Genossenschaftswohnungen

Damit sich der gemeinnützige Wohnungsbau erneuern und seinen Anteil am gesamten Wohnungsbestand halten kann, braucht es baubereite Genossenschaften und vor allem Grundstücke. Die Grundstücke und Arealen können selten zu vernünftigen Bedingungen am Markt gekauft werden. Gute Beziehungen zur öffentlichen Hand und glaubhafte Tatbeweise in Form von erfolgreichen Projekten helfen, die Pipeline mit Projektmöglichkeiten zu füllen. Nicht nur, aber auch für Wohnstadt.

Unser Engagement im Dachverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz und in der Beratung hilft dabei, dem gemeinnützigen Wohnungsbau in der Region das Terrain zu ebnen.

Im Berichtsjahr unterstützten wir die ARGE Burgfelderstrasse bei der Durchführung des Projektwettbewerbs und der anschliessenden Projektüberarbeitung für 125 neue Genossenschaftswohnungen an der Burgfelderstrasse (in Fortsetzung unserer Liegenschaft an der Burgfelder- und Bungestrasse) entlang der verlängerten Tramlinie 3.

Das Projekt Baumgarten der gemeinnützigen Oberwiler Pestalozzi-Gesellschaft wurde bezogen und ebenfalls in Oberwil erfolgte für den „Johanneshof“ der Wohnbaugenossenschaft Langegasse der Baustart.

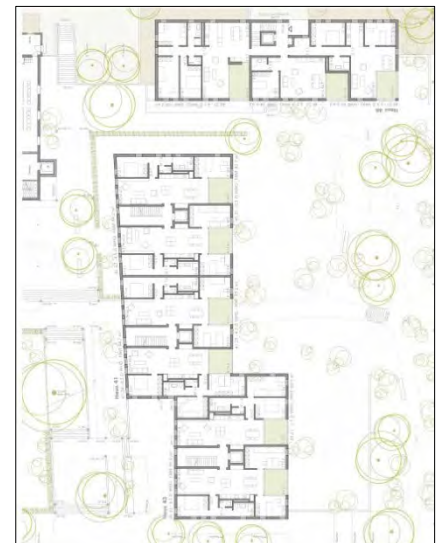
In der Gemeinde Birsfelden engagierten wir uns für die Zentrumsüberbauung und ein weiteres Areal. Weitere Projektkonkurrenzverfahren im Birstal sind ebenfalls am Laufen.

Neue Genossenschaftswohnungen bringen auch mehr Arbeit. Für die Genossenschaften und auch für unsere Geschäftsstelle. Die Wohngenossenschaft Zimmerfrei konnte im November ihren Neubau auf der Erlennmatt Ost beziehen. Wohnstadt unterstützt die junge Genossenschaft durch die Erstellung der Mietverträge und das Rechnungswesen.

Die Baugenossenschaft wohnen & mehr, für die Wohnstadt ebenfalls das Rechnungswesen erledigt, macht grosse Fortschritte in der Entwicklung des neu „Westfeld“ genannten Felix-Platter-Areals für den gemeinnützigen Wohnungsbau.



Siedlung Baumgarten Oberwil



Johanneshof Oberwil



„Stadterle“ der WG Zimmerfrei

Projekte im Portefeuille

2017 ein Rekordjahr

In der Wohnstadtgeschichte gab es wohl kaum ein Jahr mit so vielen mittelgrossen Projekten innerhalb des Portefeuilles. Sind es normalerweise 2 bis 3, so waren es im Berichtsjahr 6. Ein Teil der Vorbereitungsarbeiten fand bereits im Vorjahr statt.



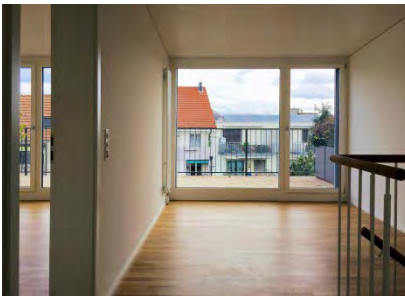
Fotovoltaik auf der Burgfelderstrasse



Frobουργstrasse



Dachaufstockung Homburgerstrasse



neuer attraktiver Wohnraum

Burgfelderstrasse

Das Flachdach der ehemaligen Logis Suisse/WOLO-Liegenschaft Burgfelderstrasse 200-206 war nach 24 Jahren zu ersetzen. Dabei wurde die Dämmung verbessert. Gleichzeitig konnte eine Fotovoltaikanlage mit einer Leistung von 58 kWp bei 350 m² Solarpanels installiert werden. Im Stadtkanton kann sich das rechnen, da der Strom nach dem regierungsrätlich festgelegten Tarif in das Netz eingespeist werden kann.

Hochgerechnet auf das Jahr können so über 45'000 kWh Strom durch Sonnenenergie produziert werden. Das reicht für 10 Durchschnitts-Familienhaushalte oder für knapp einen Viertel des Verbrauchs in unserer Liegenschaft.

Frobουργstrasse

Die zwei Liegenschaften wurden im Berichtsjahr 80 Jahre alt. Nicht der runde Geburtstag, sondern die notwendige Erneuerung der Heizung löste die Gebäudehüllensanierung aus. Da die IWB dort keine Fernwärme liefert, waren Sonnenkollektoren nicht nur sinnvoll, sondern notwendig. Es wäre ein Risiko, neue Sonnenkollektoren auf alte Dachziegel zu montieren. Also war der Zeitpunkt gekommen, das Dach zu erneuern. Das notwendige Gerüst machte die gleichzeitige Instandsetzung der Fassade möglich. Neben Malerarbeiten wurden Balkone saniert und mit neuen Geländern versehen.

Homburgerstrasse

Die vier Mehrfamilienhäuser an der Homburgerstrasse im Breitequartier sind zwei Jahre jünger als die Frobουργstrasse. Sie sind aussen ähnlich, weisen aber ein Geschoss weniger auf und haben eine andere Grundriss-Struktur. Auch hier wurde die Gebäudehülle instand gesetzt, Reparaturen an den Balkonen vorgenommen sowie Sonnenkollektoren und eine PV-Anlage auf den erneuerten Dächern montiert. Bei zwei Häusern wurden vier 2-Zimmerwohnungen zu vier 4-Zimmer-Maisonettewohnungen erweitert. Dafür wurden hofseitig fertig ausgebaute Zimmermodule inklusive Balkone montiert. Das Projekt hat Wohnstadt zusammen mit Häring Holzbau entwickelt. Entstanden sind 4 attraktive Maisonettewohnungen, welche innert kürzester Zeit an Familien und Wohngemeinschaften vermietet werden konnten. Während die Montage der Module etwa sieben Stunden in Anspruch nahm, dauerte die Baubewilligungsphase 7 Monate. Hier gäbe es wohl noch ein gewisses Optimierungspotenzial.

Steinmattweg Dornach

Am Steinmattweg 30-34 in Dornach vermietet Wohnstadt 18 kompakte und günstige 4-Zimmerwohnungen. Der Wohnwert der knappen Grundrissflächen (77 m² für 4 Zimmer) konnte durch die Erweiterung der sehr kleinen und mit einer massiven Betonbrüstung versehenen Balkone deutlich gesteigert werden. Gleichzeitig wurde eine vor einiger Zeit dazugekaufte Landreserve in die Umgebungsgestaltung einbezogen und 12 Parkplätze erstellt. Parkplätze entsprechen je nach Lage und Mieterschaft immer noch einem Bedürfnis.



Balkone Steinmattweg Dornach

Ochsengarten Aesch

Am Anton von Blarerweg waren zwei 5-Zimmerwohnungen neu zu vermieten. Die Küchen waren nach 20 Jahren stark abgenutzt, ebenso der Parkettboden. Statt diesen nochmals abzuschleifen, haben wir ein neues Eichenparkett eingesetzt und die Küche leicht verändert, so dass ein grosszügigerer und zeitgemässer Wohnraum entstanden ist. Die Wohnungen lassen sich so besser bewohnen und vermieten, und der entstandene Mehraufwand konnte über einen leichten Mietzinszuschlag finanziert werden.



Umgebung und Parkplätze Dornach

Gotthelfstrasse

Die beiden „bürgerlichen“ Gründerzeithäuser wurden 1910 gebaut und bereits verschiedentlich saniert. Vor einigen Jahren wurden die alten, originalen Eichenfenster mit Vorfenstern sowie die Vorderfassade saniert. Im Berichtsjahr stand die Erneuerung von Nasszellen, Leitungen und Küchen an. Eine Küchen-/Bad-/Leitungssanierung in bewohntem Zustand ist für die Bewohner unangenehm. Bei 10 Wohnungen und dank Thomas Kühnes Verzicht auf die eigenen Sommerferien konnte die Sanierung während der Schulferien in 2 x 3 Wochen durchgeführt werden. Die Bewohner haben ihre Ferien entsprechend organisiert. Gleichzeitig konnten Instandstellungsarbeiten an den Dächern und an der Rückfassade durchgeführt werden. Die Wohnungen haben durch die gestalterisch an die Bauzeit angelehnte Materialisierung und die neuen Küchen eine deutliche Aufwertung erfahren.



Aufwertung im Ochsengarten Aesch

Sanierungsstrategien von Wohnstadt

Mit der Zielsetzung, günstigen Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse anbieten zu können, versuchen wir, so zu handeln, wie es die Häuser gerne hätten. Wir versuchen, das technisch Notwendige mit gewissen Mehrwerten zu verbinden und nicht auf halber Strecke stehen zu bleiben.



Badezimmer an der Gotthelfstrasse

Neubau Bachgraben

Bezug Belforterstrasse



Wohnräume mit warmen Fabrtönen



Balkone gegen den Hof



Dachterrasse für alle



Aussicht Richtung Vogesen/Schwarzwald

Das Projekt am Bachgraben ist das bisher grösste Wohnstadt-Projekt für das eigene Portefeuille. Die Investitionen betragen etwa CHF 24.5 Mio. ohne Land. Das Grundstück wurde uns vom Kanton Basel-Stadt im Baurecht zur Verfügung gestellt.

Ziel war es, grosszügige Wohnungen mit relativ bescheidenem Flächenverbrauch anzubieten. Ein grosser Eingangs-/Koch-/Essbereich, bei den grösseren Wohnungen 2 Nasszellen und Zimmer, die - wie früher - z.T. mit Schiebetüren verbunden sind, eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die Mieterinnen und Mieter. Die Mehrheit der Wohnungen verfügt über 4 Zimmer.

Entstanden sind 68 Wohnungen. In zwei der 6 Treppenhäuser bieten wir eher kleinere Wohnungen (Studios bis 3-Zimmer) an. In 4 weiteren Treppenhäusern stehen 3- und vor allem 4-Zimmerwohnungen zur Verfügung.

Kosten und Qualität der Konstruktion und der Ausführung hatten Bauträger und Unternehmer jederzeit im Griff. In enger Zusammenarbeit mit den Architekten von Burckhardt + Partner AG wurden qualitativ hochstehende, aber preiswerte Lösungen entwickelt und optimiert.

Die Vermietung startete nach den Sommerferien, als der Innenausbau allmählich zu sehen war. Mit der Fertigstellung der ersten Häuser am 1. Dezember 2017 sind die ersten 7 Wohnungen bezogen worden.

Die Vermietung der Wohnungen läuft erwartungsgemäss erfreulich. Bis Ende Frühling 2018 werden weit über 80% der Wohnungen vermietet sein.

Ein paar Kenndaten:

Investitionsvolumen:	CHF 24.5 Mio.
Nettowohnfläche:	5'699 m ²
Anzahl Wohnungen	68
Auftragsvolumen an Wohnstadt-Genossenschaftler	58%
Anzahl Autoparkplätze	22
Anzahl unterirdische Veloabstellplätze	ca. 200
Bauzeit:	21 Monate

Weitere Bauvorhaben

Ende des Wartens am Riehenring

Das lange Warten hat ein Ende: Am 21.12.2017, fand endlich die Verhandlung vor dem höchsten Basler Gericht, dem Appellationsgericht, statt. Erwartungsgemäss wurde die Erteilung der Baubewilligung vom 5. August 2015 als korrekt beurteilt. Das Urteil erlangte Ende Februar 2018 Rechtskraft, zweieinhalb Jahre nach Erteilung der Baubewilligung.

Für Laien erstaunlich sind die geringen Kosten für die Rekurrenten, auch in der zweiten Instanz. Dass Rechtspflege die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler viel Geld kostet, ist bekannt und – mindestens in erster Instanz – gesellschaftlich auch vernünftig. Dass der Weiterzug von – aussichtslosen – Fällen an weitere Instanzen auf Kosten von Steuerzahlenden, Bauträgern und letztlich von Mietern für wenige Tausend Franken möglich ist, leuchtet weniger ein.

Die Realisierung des Projektes startet Ende März 2018, und der Bezug der 36 Wohnungen wird Ende 2019/Anfang 2020 möglich sein. Wir freuen uns auf diese zentral gelegenen modernen Wohnungen.



Baustelle Riehenring im Februar 2018



Das Urteil

Familienwohnungen in Reinach

Im Gebiet Bodmen in Reinach, am westlichen Siedlungsrand Richtung Therwil gelegen, plant Wohnstadt im Baurecht der Gemeinde den Bau von 21 grosszügigen Wohnungen. Auf dem benachbarten Areal sind ein Kindergarten und die Seniorenwohnungen der WG Rynach bereits im Bau.

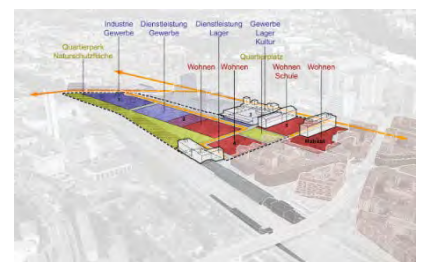
Obwohl der Quartierplan rechtskräftig ist und die Erstellung eines dreigeschossigen Wohnungsbaus sichert, können auch hier Einsprachen aus der Nachbarschaft die Realisierung verzögern.



Familienwohnungen in Reinach

Engagement im Bereich Lysbüchel / Volta Nord

Wohnstadt prüft die Möglichkeiten, sich im Stadtentwicklungsgebiet nördlich des Voltaplatzes im äusseren St. Johann zu engagieren. Dort sind verschiedene interessante Projekte im Gang und der gemeinnützige Wohnungsbau soll eine wichtige Rolle spielen. Auch in der Agglomeration haben wir noch weitere Eisen im Feuer. Der Bedarf und die Nachfrage nach gemeinnützigem Wohnungsbau in der Region lässt ein kontrolliertes und stetiges Wachstum zu.



Volta Nord nördlich der Hünigerstrasse

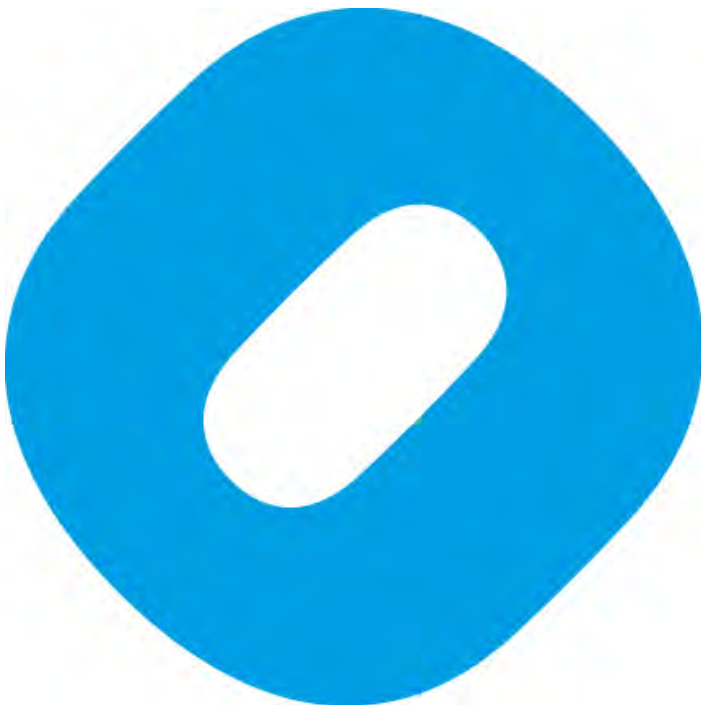
Ausblick

Marktsättigung oder gar Immobilienblase?



Seit Jahren wird über das Ende des Super-Zyklus geschrieben, nun ist das Ende da! In der Schweiz werden pro Jahr gemäss den Ökonomen der Credit Suisse 5000 bis 6000 Wohnungen zu viel gebaut. In unserer Region gehen die Wellen – wie immer – nicht so hoch. Wenn zu viel gebaut wurde, dann im Mittelland. In unserer Region, v.a. in der Stadt und in Stadtnähe gibt und gab es immer Wohnraum zu vernünftigen Preisen zu mieten. Die Mietpreise konnten gar nicht beliebig in die Höhe schiessen. Wenn auch die offiziellen Leerstandsziffern angestiegen sind, in Stadtnähe sind neue und gute alte Wohnungen auf vernünftigem Preisniveau immer noch sehr gefragt. Wenn in der Schweiz 5'000 bis 6'000 Wohnungen pro Jahr zu viel gebaut werden, wären das in unserer Region etwas über 300. Wenn man die generell nur halb so hohe Leerstände berücksichtigt, kann die Zahl wohl noch halbiert werden.

In den beiden Kantonen BS und BL und im nach viel Wohnungsbau mit höheren Leerstandszahlen konfrontierten Bezirk Rheinfelden standen per 1. Juni 2017 knapp 1'800 Wohnungen leer, das ist etwa 1 von 150. Auch wenn die Leerstände noch etwas steigen, sind wir überzeugt, dass es immer noch attraktive neue Wohnungen braucht. Wohnstadt hat zwar die Farbe „blau“ im Logo, blauäugig sind wir aber nicht.



Wohnstadt:
nicht blauäugig, aber manchmal
unkonventionell auf dem Weg
in die Zukunft

Jahresrechnung 2017

Kommentar zur Jahresrechnung

Auf der Aktivseite der Bilanz zeigt das Umlaufvermögen keine wesentlichen Veränderungen. Die aktivierten Beträge für Heiz- und Nebenkosten liegen auf der Aktiv- und der Passivseite aufgrund der Systemumstellung und daraus folgenden Verzögerungen der Abrechnungen auf etwas höherem Niveau. Unter Anlagen im Bau sind die Projekte Riehenring und Bodmen Reinach bilanziert, die bisherigen Aufwendungen für das Projekt Bachgraben von ca. CHF 21 Mio. wurden mit der Inbetriebnahme per 1.12.2017 aktiviert. Bei Anschaffungskosten von knapp CHF 132.5 Mio. beträgt der Buchwert der Wohnstadt Immobilien ohne Anlagen im Bau CHF 104.4 Mio.

Der gegenüber dem Vorjahr höhere Kreditorenstand ist auf Baurechnungen zurückzuführen, die erst 2018 eingegangen sind, aber noch Leistungen aus 2017 betreffen. Hypotheken und Darlehen sind in der Summe um CHF 11.3 Mio. auf insgesamt knapp CHF 91 Mio. gewachsen. Dies ist hauptsächlich auf das Projekt Bachgraben zurückzuführen. Für die im Berichtsjahr getätigten umfangreichen Sanierungsarbeiten wurden teilweise Rückstellungen aufgelöst. Das Genossenschaftskapital ist um CHF 434'000 oder knapp 4 % gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt damit 13 %.

In der Erfolgsrechnung fällt der Sollmietertrag mit etwas über CHF 8 Mio. 3 % höher aus als im Vorjahr. Dies ist v.a. auf das Projekt Bachgraben zurückzuführen, welches per 1. Dezember 2017 in Betrieb genommen wurde. Von den mit CHF 375'000 verbuchten Leerständen betreffen 30 % den Bachgraben, 20 % Ormalingen, 10 % Sanierungsarbeiten an der Homburgerstrasse sowie 13% nicht oder nur zeitweise vermietete Parkplätze. Die restlichen ca. CHF 100'000 verteilen sich auf das übrige Portefeuille und beinhalten auch die Mietausfälle während der jeweiligen Instandstellungszeit bei Mieterwechsel.

Der Dienstleistungsertrag lag im Berichtsjahr 7 % unter dem Vorjahr. Für die eigene Baubegleitung und die Erstvermietung Bachgraben wurden keine Beträge für Eigenleistungen aktiviert. Der Personalaufwand liegt infolge der Kapazitätserweiterung in der Geschäftsstelle 4.6 % über dem Vorjahr.

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 2.6 Mio. zulasten Aufwand verbucht. Investiert wurden dafür total CHF 5.1 Mio. CHF 1.7 Mio. wurden auf den Liegenschaften Homburgerstrasse, Gotthelfstrasse, Steinmattweg und für die PV-Anlage Burgfelderstrasse als Mehrwerte aktiviert. Zusätzlich wurden CHF CHF 0.8 Mio. den dafür vorgesehene Rückstellungen entnommen.

Das ausgewiesene solide Jahresergebnis erlaubt problemlos eine nach wie vor attraktive Verzinsung des Anteilscheinkapitals und die übliche Zuweisungen an die Reserven.

Bilanz

Aktiven

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel	<u>3'871'857.35</u>	3'871'857.35	<u>4'844'522.58</u>	4'844'522.58
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	116'869.14		127'949.85	
Delkredere	<u>-6'000.00</u>	110'869.14	<u>-49'000.00</u>	78'949.85
Andere kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Dritten	54'875.21		25'199.75	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	<u>10'000.00</u>	64'875.21	<u>106'500.00</u>	131'699.75
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Aktive Rechnungsabgrenzung	354'392.25		205'369.40	
Heiz- und Nebenkosten	<u>1'093'627.04</u>	1'448'019.29	<u>356'097.83</u>	561'467.23
Total Umlaufvermögen		<u>5'495'620.99</u>		<u>5'616'639.41</u>
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Mieter Depot Viaduktstr.	50'928.35		50'904.20	
Wertschriften	<u>111'949.25</u>	162'877.60	<u>111'499.25</u>	162'403.45
Immobilien Sachanlagen				
Anlagen im Bau	2'025'530.99		9'097'581.32	
Liegenschaften	132'456'371.34		109'807'225.10	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>-28'076'144.05</u>	106'405'758.28	<u>-26'473'487.30</u>	92'431'319.12
Total Anlagevermögen		<u>106'568'635.88</u>		<u>92'593'722.57</u>
TOTAL AKTIVEN		<u>112'064'256.87</u>		<u>98'210'361.98</u>

Bilanz

Passiven

	<u>31. Dezember 2017</u>		<u>31. Dezember 2016</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	<u>2'276'288.02</u>	2'276'288.02	<u>269'126.77</u>	269'126.77
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückzahlbare Anteilscheine	0.00		0.00	
Mieter Vorauszahlungen	<u>444'501.08</u>	444'501.08	<u>217'856.48</u>	217'856.48
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	100'000.00		470'000.00	
Darlehen	<u>35'300.00</u>	135'300.00	<u>35'300.00</u>	505'300.00
Passive Rechnungsabgrenzung				
Passive Rechnungsabgrenzung	226'564.75		369'678.45	
kurzfristige Rückstellungen	0.00		0.00	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	<u>1'263'973.70</u>	1'490'538.45	<u>528'368.60</u>	898'047.05
Total kurzfristiges Fremdkapital		<u>4'346'627.55</u>		<u>1'890'330.30</u>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	57'194'500.00		43'674'500.00	
Darlehen	<u>31'494'300.00</u>	88'688'800.00	<u>33'329'600.00</u>	77'004'100.00
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		2'050'000.00		2'050'000.00
Langfristige Rückstellungen				
Rückstellung aperiodische Betriebskosten	142'542.05		154'410.50	
Rückstellung für Unterhalt und Sanierungen	1'754'204.00		2'574'204.00	
Rückstellung für Investitionsrisiko	<u>432'858.76</u>	2'329'604.81	<u>432'858.76</u>	3'161'473.26
Total langfristiges Fremdkapital		<u>93'068'404.81</u>		<u>82'215'573.26</u>
Genossenschaftskapital		11'915'000.00		11'480'800.00
Gesetzliche Gewinnreserve		626'500.00		601'500.00
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	1'775'605.07		1'588'888.67	
Jahresgewinn	<u>332'119.44</u>	2'107'724.51	<u>433'269.75</u>	2'022'158.42
Total Eigenkapital		<u>14'649'224.51</u>		<u>14'104'458.42</u>
TOTAL PASSIVEN		<u>112'064'256.87</u>		<u>98'210'361.98</u>

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnungen 2017 und 2016

	2017		2016	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	8'044'583.15		7'790'730.50	
Leerstände / Debitorenverluste	-375'150.90		-205'700.15	
Dienstleistungsertrag	<u>586'613.54</u>	8'256'045.79	<u>631'553.60</u>	8'216'583.95
Gewinn aus Veräusserung von Sachanlagen	<u>0.00</u>	0.00	<u>0.00</u>	0.00
AUFWAND				
Betriebsaufwand				
Personalaufwand	1'163'661.65		1'112'451.34	
Unterhalt und Reparaturen	2'604'900.77		2'337'131.13	
Projekte Entwicklung	0.00		0.00	
Verwaltungsaufwand	193'369.64		223'040.90	
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	54'014.90		58'148.52	
Raumaufwand	86'652.00		88'369.21	
Übriger Liegenschaftsaufwand	60'845.55		91'214.77	
Abschreibungen	<u>1'602'656.75</u>	5'766'101.26	<u>1'569'355.00</u>	5'479'710.87
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		<u>2'489'944.53</u>		<u>2'736'873.08</u>
Finanzertrag	-3'310.65		-3'074.45	
Baurechtszinsen / Anmiete	765'222.50		758'142.70	
Finanzaufwand	<u>1'211'480.24</u>	1'973'392.09	<u>1'351'312.93</u>	2'106'381.18
Betriebsergebnis vor Steuern		<u>516'552.44</u>		<u>630'491.90</u>
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	<u>0.00</u>	0.00	<u>0.00</u>	0.00
Jahresgewinn vor Steuern		<u>516'552.44</u>		<u>630'491.90</u>
Direkte Steuern	<u>184'433.00</u>	184'433.00	<u>197'222.15</u>	197'222.15
Jahresgewinn		<u><u>332'119.44</u></u>		<u><u>433'269.75</u></u>

Anhang, Gewinnverteilung

Anhang zur Jahresrechnung und Antrag VR zur Gewinnverteilung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss OR.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 Wertschriften (inkl. Anteilscheine anderer Genossenschaften) werden zum Nennwert bilanziert.

Keine der Beteiligungen ist wesentlich, d.h. >10% bzw. CHF 2 Mio.

2.2 Auf eine Darstellung der intern kalkulierten Bewirtschaftungsentschädigung als Aufwand z.L. Liegenschaftsrechnung und als Ertrag z.G. Betriebsrechnung wird aus Gründen des Rechnungslegungsrechtes verzichtet.

2.3 Mitglieder VR, GL sowie die Mehrheit der Mitarbeitenden sind am Anteilscheinkapital beteiligt und haben die Mitwirkungsrechte und -pflichten gemäss Genossenschaftsrecht und Statuten. Es bestehen keine Darlehen und Forderungen gegenüber Organen VR und GL.

2.4 Die Forderungen und Verbindlichkeiten beinhalten auch Positionen gegenüber den Genossenschaftsmitgliedern, da Mieter sowie teilweise Lieferanten oder Gläubiger Genossenschaftsmitglieder sind.

2.5 Netto-Auflösung Stille Reserven CHF 770'000.— (Vorjahr CHF 260'000)

2.6 Personalaufwand für nebenamtliche Hauswarte, die aktiviert und den Mietern als Heiz- und Betriebskosten in Rechnung gestellt werden, sind im Personalaufwand nicht enthalten.

Sie betragen im Berichtsjahr CHF 89'302.40 (Vorjahr: 84'589.25)

3. Erklärung Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Vollzeitstellen FTE der Geschäftsstelle im Jahresdurchschnitt <10 wie im Vorjahr

4. Verpfändete Aktiven

	2017 CHF	2016 CHF
Buchwert der Liegenschaften	104'380'227.29	83'333'737.80
Zur Sicherung von Hypotheken	57'294'500.00	44'144'500.00
Zur Sicherung von Darlehen	33'579'600.00	35'414'900.00

5. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

keine, es gab wie im Vorjahr weder a.o. Aufwand noch a.o. Ertrag

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten.

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2017

	31.12.2017 (CHF)	31.12.2016 (CHF)
Gewinnvortrag	1'775'605.07	1'588'888.67
Jahresgewinn	332'119.44	433'269.75
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>2'107'724.51</u>	<u>2'022'158.42</u>
Der Verwaltungsrat schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	25'000.00	25'000.00
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	1'500'000.00	0.00
2.0 % Zins auf zinsberechtigtem Genossenschaftskapital	230'711.60	221'553.35
Vortrag auf neue Rechnung	352'012.91	1'775'605.07
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>2'107'724.51</u>	<u>2'022'158.42</u>

Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle



BANDO
TREUHAND

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In Ihrem Bericht vom 6. April 2017 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ettingen, 18. April 2018

BANDO TREUHAND AG

Ursula Weber
Revisionsexpertin RAB
Leitende Revisarin


Linus Cavagn
Revisionsexperte RAB

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Bando Treuhand AG | Brühlmattweg 5 | Postfach 115 | CH-4107 Ettingen
T. 061 406 62 62 | F. 061 406 62 63 | info@bandotreuhand.ch | www.bandotreuhand.ch
Mitglied von EXPERTSuisse und TREUHAND | SUISSE | Zugelassene Revisionsexpertin RAB

Wohnstadt-Liegenschaften

Portefeuilleübersicht

Objekt	Ort	Baujahr	Erwerb	Wohnungen	Gewerbe	Parkplätze	Nebenräume	m2 Mietfläche	m2 Grundstück	Vers.wert 1.1.2018 (TCHF)	Buchwert 31.12.2017 (TCHF)
Rickenbacherstr. 13	Gelterkinden	1962	1976	9	0	8	0	759	1'112	2'233	983
Neuensteinerstr. 22	Basel	1908	1976	5	0	0	0	298	235	1'227	493
Mörsbergerstr. 50/52	Basel	1900	1977	18	6	0	0	1'702	1'260	6'064	2'953
Feldbergstr. 48	Basel	1894	1979	5	1	0	0	392	285	1'883	740
Homburgerstr. 47-53	Basel	1939	1980	27	0	0	0	1'778	1'251	6'151	4'058
Froburgstrasse 26-28	Basel	1937	1980	16	0	13	0	985	919	4'072	2'083
Eichenstrasse 2	Basel	1912	1985	5	0	0	0	417	235	1'344	616
Colmarerstr. 112	Basel	1932	1986	11	0	0	0	681	357	2'378	1'479
Breisacherstr. 129	Basel	1902	1986	9	0	0	0	401	200	1'622	740
Klybeckstr. 8	Basel	1897	1988	8	1	2	1	673	476	2'546	1'177
Laufenstr. 69	Basel	1939	1988	5	0	0	0	373	205	1'374	698
Gotthelfstr. 95-97	Basel	1910	1990	10	0	0	0	806	359	3'353	2'513
Bruggfeldweg 2	Aesch	1997	1993	9	0	9	3	852	1'235	2'372	2'204
Im Niederholzboden	Riehen	1994	1994	41	0	40	27	3'603	7'502	18'565	11'260
Mülhauserstr. 73	Basel	1930	1994	6	0	0	0	466	350	1'690	1'010
Ochsengarten	Aesch	1995	1995	36	3	33	2	2'856	4'832	10'224	7'379
Brislachstr. 12	Laufen	1997	1995	13	0	13	0	1'299	2'700	4'816	3'366
Wattstr. 22	Basel	1913	1995	10	1	2	1	837	268	2'872	1'561
Steinmattweg 30-34	Dornach	1964	1996	18	0	12	0	1'449	3'135	4'085	2'418
Oetlingerstrasse 153	Basel	1961	2001	24	0	1	7	1'580	750	5'054	3'721
Gellertstr.160/162	Basel	2004	2004	16	0	16	4	1'774	1'561	6'493	4'953
Dornacher-/Sempacherstr.	Basel	1984	2010	53	4	47	3	4'591	2'863	19'114	8'347
Burgfelderstr. 200-206	Basel	1993	2010	39	5	42	12	4'093	2'793	14'245	8'582
Birseckstr.17-19	Münchenstein	1995	2010	12	0	5	0	815	1'241	3'454	2'279
Ribi 2	Ormalingen	2014	2014	20	0	20	3	2'158	2'580	8'469	7'853
Belforterstrasse 140-150	Basel	2017	2017	68	0	22	19	5'699	5'539	24'904	*20'914
TOTAL				493	21	285	82	41'337	44'243	161'109	104'380
für Dritte bewirtschaftete Objekte				1'089	37	562	175				

*noch nicht alle Baurechnungen vorliegend

Personen, Mitgliedschaften, Adresse

Mitglieder des Verwaltungsrates

Kurt Hercher, eidg. dipl. Bankfachexperte, Arlesheim, Präsident

Richard Schlägel, Bankkader, Finanzierungsspezialist, Ormalingen, Vizepräsident

Sonja Christen, Master of Arts in Architecture FHNW, Basel

Dorothee Huber, lic. phil I, Kunsthistorikerin, Basel

Denise Senn, Präsidentin einer grösseren Basler Wohngenossenschaft, Basel

Geschäftsstelle Mai 2018

Andreas Herbster, Dipl. Architekt ETH/SIA, Geschäftsleiter

Lilian Erb, Sekretariat und Assistenz Bewirtschaftung

André Godinat, eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Nathalie Kübler, Sachbearbeiterin Rechnungswesen

Thomas Kühne, Innenarchitekt und Energiefachmann

Dagmar Maurer, Assistentin Geschäftsleitung

Sven Oser, Liegenschaftsbewirtschafter mit Fachausweis

Jessica Ries, Liegenschaftsbewirtschafterin

Helga Siebold, Liegenschaftsbewirtschafterin

Katharina Siegel, Sekretariat und Assistenz Bewirtschaftung

Erna Stäger, Leiterin Finanz- und Rechnungswesen

Nicole Vogt, Sachbearbeiterin Rechnungswesen, Bewirtschafterin

Miriam Zottarel, Sachbearbeiterin Rechnungswesen

Revisionsstelle

Bando Treuhand AG, Ettingen

wichtige Mitgliedschaften

WBG NWCH Wohnbaugenossenschaften

Nordwest-Schweiz

WOHNEN SCHWEIZ Verband der Bau-
genossenschaften

EGW Emissionszentrale für gemein-
nützige Wohnbauträger

SVIT Schweizerischer Verband der
Immobilien-Treuhänder

Gründungsdatum

25. Mai 1973

Adresse

WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft

Viaduktstrasse 12, 4002 Basel

Telefon 061 284 96 66, Telefax 061 284 96 60

Internet: www.wohnstadt.ch

e-mail: vorname.name@wohnstadt.ch

