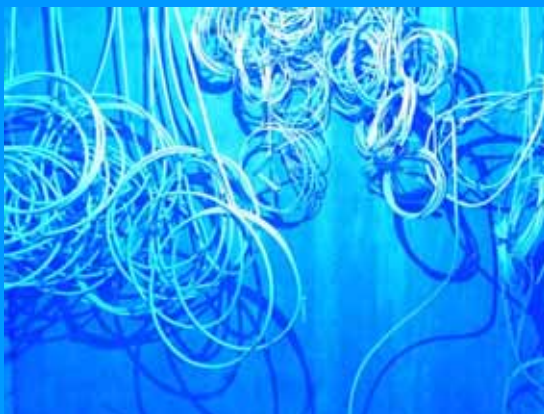


WOHNSTADT

Bau- und Verwaltungs-
genossenschaft



bauen, beraten, bewirtschaften

WOHNSTADT _____

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Wir dürfen wiederum auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Soweit so gut, aber was heisst das, und wie definieren oder messen wir „Erfolg“? Umsatzsteigerung, Profitabilität und Gewinnmaximierung fallen bei uns als Messgrössen weg. Wie Sie wissen, streben wir gemäss unseren Statuten nicht nach Gewinn. Vielmehr stellt sich für Wohnstadt die Frage: Haben wir unsere Ziele erreicht? Unsere übergeordnete Zielsetzung ist das Schaffen und Erhalten von günstigem Wohnraum. Hier wollen wir einen wichtigen Beitrag leisten, und das ist uns im vergangenen Jahr auch weitestgehend gelungen. Unsere Kernkompetenzen sind „bauen, beraten und bewirtschaften“ und daraus leiten sich auch unsere drei strategischen Geschäftsfelder ab. Am Strategieworkshop vom 26.10.2016 hat sich der Verwaltungsrat mit unserer strategischen Positionierung befasst und u.a. auch die Fokussierung auf diese drei Standbeine bestätigt. Erfolgreich sind wir, wenn es uns gelingt, neuen Wohnraum zu günstigen Mieten zu schaffen, unsere Liegenschaften angemessen zu unterhalten und mit unseren Partnern eine gute Zusammenarbeit zu pflegen. Wir wollen Mehrwerte schaffen und dafür sorgen, dass unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter resp. Mieterinnen und Mieter sich in unseren Liegenschaften wohl fühlen. Last but not least legen wir Wert darauf, unseren Mitarbeitenden ein gutes Arbeitsklima und faire Bedingungen bieten zu können. Bei der Lektüre unseres Berichtes werden Sie feststellen: Wohnstadt war im Berichtsjahr recht erfolgreich, und bei Wohnstadt geht es um solides Handwerk, unspektakulär und zielorientiert, wie das auch aus unserem Leitbild hervorgeht (vgl. www.wohnstadt.ch).

Im vorliegenden Geschäftsbericht gehen wir u.a. auf unsere drei erwähnten Geschäftsfelder ein, die sich im Übrigen natürlich auch in den Zahlen widerspiegeln. Erläuterungen finden Sie auf den Seiten 6 und 7 in Bezug auf Bauen, auf Seite 5 betreffend Beraten und auf Seite 14 sind die eigenen und fremden Liegenschaften aufgelistet, die wir bewirtschaften.

Wir freuen uns, dass wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die Mittel erarbeiten konnten, die uns ermöglichen, neben den Kosten der Geschäftsstelle, die notwendigen Sanierungen und den gebotenen Unterhalt unserer Liegenschaften abzudecken sowie die Verzinsung des Genossenschaftskapitals sicherzustellen. Der Generalversammlung schlagen wir eine attraktive Verzinsung von 2% vor.

Wohnstadt darf mit Stolz auf das vergangene Jahr zurückblicken, was vor allem auch der Verdienst unserer Mitarbeitenden ist. Ihnen danke ich ganz herzlich. Mein Dank gilt auch unseren Partnern für die gute Zusammenarbeit und Ihnen, sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für Ihre Treue.

Kurt Hercher, Präsident



Baustelle Bachgraben

DAS JAHR AUS SICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

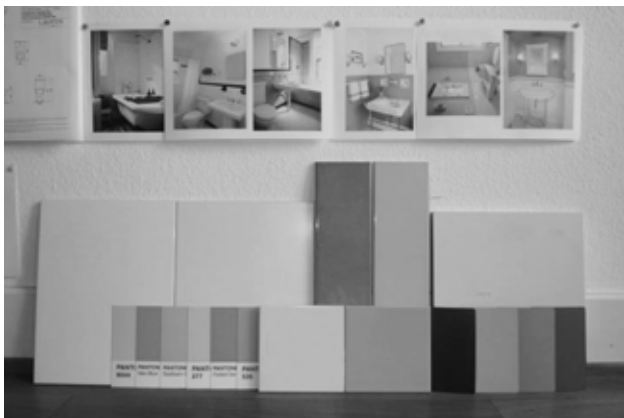
Vergangenheit und Zukunft...

Wir haben das Privileg, uns mit Vergangenheit und Zukunft gleichermaßen beschäftigen zu dürfen. Einerseits schauen wir mit unseren Wohnungen, Bauprojekten und Finanzierungsüberlegungen viele Jahre in die Zukunft, andererseits beschäftigt uns immer wieder die Vergangenheit. Was hat man damals wie und warum vereinbart, wie hat man damals saniert, etc. Unsere ältesten Häuser sind über 120 Jahre alt.

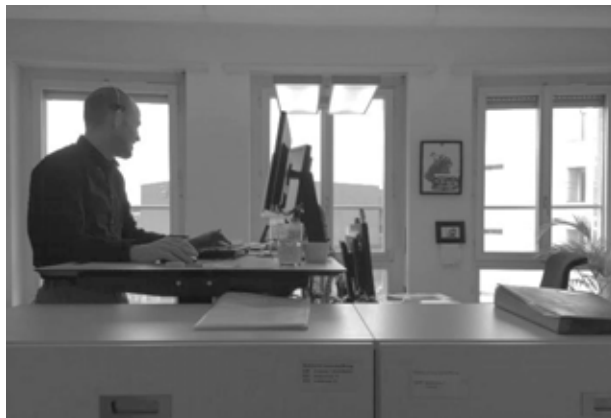
Die „Digitalisierung“ lässt uns nicht kalt. Trotzdem vergessen wir das gute alte Telefon und den persönlichen Kontakt nicht. Und haben ein waches Auge auf die Bedürfnisse der kommenden Generationen, die Nachbarschaft z.T. in der persönlichen Begegnung, aber auch gleichzeitig über die sozialen Medien leben bzw. leben wird. Oft ist es hilfreich, neue Begriffe am Hergebrachten festzumachen. „Crowdfunding für Immobilienprojekte“: Wohnstadt tut dies seit 43 Jahren, das Genossenschaftsrecht bildet dafür die Basis.

Wohnstadt ist in guter Verfassung. Kein Grund, sich auszuruhen. Aber auch kein Anlass, vorschnelle Entscheide zu treffen und irgendwelchen Moden und Hypes nachzujagen. Wir bleiben überschaubar, aktiv, professionell und auch dynamisch. Dabei gleichzeitig auch mit einem kritischen Blick, mit einer gewissen Gelassenheit und dem Blick auf Nachhaltigkeit unseres Tuns.

Andreas Herbster, Geschäftsleiter



Projektkommission: Art der Umsetzung Bäder im Gründerzeitbau



Ein Teil der Mitarbeitenden arbeitet an höhenverstellbaren Tischen

AKTIVITÄTEN DER ORGANE

An der Generalversammlung wurde der Verwaltungsrat für eine nächste dreijährige Amtszeit gewählt. Neben Präsident Kurt Hercher stellten sich Dorothee Huber, Denise Senn und Vizepräsident Richard Schlägel wieder zur Verfügung. Nach 14 Jahren wurde Monica Portmann als Verwaltungsrätin verabschiedet. Als langjährige Mieterin in der Siedlung Niederholzboden und als Sozialfachfrau war ihr Blickwinkel immer wieder eine Bereicherung für die Entscheidungsfindung im Gremium. Neu in den Verwaltungsrat gewählt wurde mit Sonja Christen eine engagierte Architektin, Familienfrau und Mieterin in unserer Siedlung in der Breite. Mit ihr kommen eine grosse Erfahrung in Wohnbaufragen und die Betrachtungsweise einer jüngeren Generation in unser strategisches Gremium.

Im Rahmen des traditionellen Referats nahm der profilierte Jurist (und ehemalige Präsident von Wohnstadt) Prof. David Dürr die Anwesenden mit auf einen spannenden Gedankengang, ob denn „Regulierungswahn therapierbar?“ sein könne. Er ortete die Herausforderung in unserem Verhältnis und Verständnis von Gesellschaft und Obrigkeit.

Im Rahmen einer Strategietagung liessen sich der Verwaltungsrat und Geschäftsleitung vom bekannten Immobilien-Ökonomen und CUREM Gründer Andreas Löpfel challenges.

Neben den ordentlichen Sitzungen waren die Mitglieder des Verwaltungsrates zusammen mit der Geschäftsstelle auch in den Kommissionen aktiv. Neben den Baukommissionen für die Neubauprojekte sind die ständige Finanz-, Personal- und die Projektkommission wichtige Diskussionsplattformen.

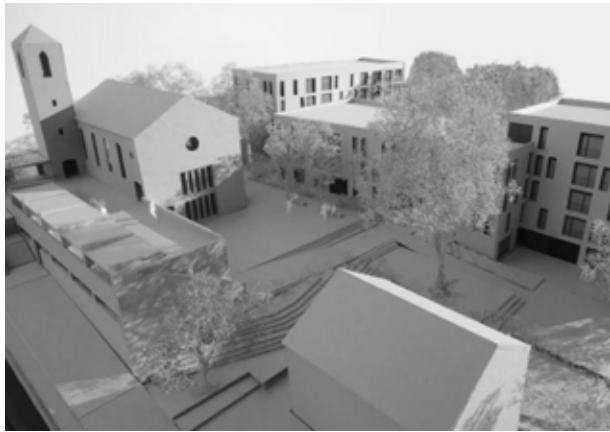
GESCHÄFTSSTELLE

Nach fast 14 Jahren als Liegenschaftsbewirtschafterin wurde Dora Knecht im Herbst 2016 pensioniert. Mit ihrem Einsatzwillen und ihrem Ordnungssinn hat sie in vielen Liegenschaften (Wohnstadt und andere) sprichwörtlich mit Geschick, Ausdauer und Fingerspitzengefühl „zum Rechten geschaut“, wofür wir ihr auch an dieser Stelle danken möchten. Mit Jessica Ries hat sich eine junge Fachkraft eingearbeitet und ins Team integriert.

Das Geschäftsstellenteam besteht Ende Berichtsjahr aus 6 Frauen und 3 Männern, die sich 7.5 Vollzeitstellen teilen, seit durchschnittlich 7 Jahren bei Wohnstadt arbeiten und im Mittel 43 Jahre alt sind.

Nach über 20 Jahren haben wir einen Teil der Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Tischen der Zeit angepasst.

Einen grossen Aufwand brachte die Ablösung unserer Branchensoftware. Nach 18 Jahren mussten wir nach dem Konkurs unserer Lieferantin auf die neue Software „Immotop“ umstellen.



Modell der Überbauung Johanneshof: Neuer Kirchgemeindesaal an der Reformierten Kirche Oberwil links und Wohnüberbauung im Hintergrund



Wohnung statt Restaurant im Erdgeschoss Sempacherstrasse

BERATUNG

Immobilienprojekte brauchen bekanntlich einen langen Atem. Als Beispiel hierfür kann auch das Projekt „Johanneshof Oberwil“ herhalten. 2007, vor fast 10 Jahren erstellten wir ein erstes Arbeitspapier für die reformierte Kirchgemeinde Oberwil-Therwil-Ettingen, was mit dem neben der Kirche gelegenen Areal des vor der Schliessung stehenden Altersheims zu tun sei. Darauf folgten eine Machbarkeitsstudie, die Organisation eines Architekturwettbewerbs, die Begleitung von Quartierplanung und dem Heimfall des Baurechts, Inputs zu einer Gesamtimmobilienstrategie der Kirchgemeinde und die Mitarbeit in der Baukommission für die Realisierung des neuen Kirchgemeindesaals, welcher im ehemaligen Altersheim untergebracht war. Anstelle des ursprünglich angedachten Baurechts war aus Gründen der Pensionskassenfinanzierung eine Veräusserung des Grundstücks opportun. Ein solcher Verkauf will ebenfalls vorbereitet sein. Für die Kirchgemeinde ist nicht nur der Preis, sondern auch die Nachbarschaft massgebend. Die örtliche Wohnbaugenossenschaft Langegasse war bereits früh involviert. Mit ihr galt es, die Finanzierung aufzugleisen und das Projekt weiter zu entwickeln. Im Berichtsjahr konnte der Verkauf abgeschlossen werden. Der neue Kirchgemeindesaal wird im Mai 2017 eingeweiht und die 29 Genossenschaftswohnungen ab Februar 2017 gebaut. Eine Erfolgsgeschichte.

Die bestehenden grösseren Basler Wohngenossenschaften wie WG Kannenfeld, WG Belforterstrasse und WG Grünmatt unterstützen wir beratend bei grösseren Sanierungsvorhaben. Für die jungen Genossenschaften Zimmerfrei und wohnen&mehr betreuen wir das Rechnungswesen. Schliesslich unterstützen wir „unsere“ Pensionskassen Trikolon und Gewerbpensionskasse bei der Entwicklung eines grossen Areals, dem „Gewerbepark Schoren Arlesheim“.

WOHNSTADT-PORTEFEUILLE

Das Portefeuille erfuhr 2016 keine wesentlichen Änderungen.

Die bereits im Vorjahr begonnenen Projekte, die Gesamtenerneuerung der Hinterhäuser Mörsbergerstrasse und der Umbau des ehemaligen Restaurants an der Sempacherstrasse in eine Wohnung, wurden erfolgreich abgeschlossen. An der Gellertstrasse haben wir wie vor ein paar Jahren schon am Stockwerkeigentumsgebäude Korrosionsschäden an den Balkonstützen behoben.

Zusätzlich beschäftigten uns die Vorabklärungen und Vorbereitungen für die für das Jahr 2017 vorgesehenen Sanierungsprojekte:

- Flachdachsanieung / Photovoltaik Burgfelderstrasse
- Erneuerung Nasszellen / Küchen Gotthelfstrasse
- Balkonerweiterungen / Parkplätze Steinmattweg Dornach

- Dachausbau und Dachsanieung Homburgerstrasse
Die Pflege und angemessene Entwicklung unseres bestehenden Liegenschaftsbestandes ist uns ebenso ein Anliegen wie die Neubauprojekte.



Neue Südbalkone Hinterhaus Mörsbergerstrasse



Wilde Parkplätze statt Wohnungen am Riehenring

SANIERUNG HINTERHÄUSER „MÖRSI“

Die Sanierung der bald 120-jährigen Häuser darf rundum als gelungenes Vorzeigeprojekt bezeichnet werden. Die Liegenschaft hatte nach einer letzten Teilsanierung vor 38 Jahren (!) eine gründliche Auffrischung nötig. Die Kosten entsprechen den Erwartungen und liegen etwas unterhalb des Kostenvoranschlags der Architekten. Die gemeinsamen Diskussionen und Optimierungsschritte zwischen Architekten, Geschäftsstelle und Projektkommission haben sich gelohnt. Werden die Sanierungskosten in Relation zu Neubaukosten gesetzt, zeigt sich deutlich, dass Ersatzneubauten immer als Option mitgedacht werden müssen. Die Investitionen betragen mehr als 2/3 von Neubau-Kennwerten. Im Fall Mörsbergerstrasse wäre ein Ersatzneubau aus baurechtlichen Gründen nicht in Frage gekommen. Das attraktive Ensemble, die Wohnqualität der Gründerzeitbauten und die langjährige Mieterschaft haben hier ebenfalls eindeutig die Erneuerung als beste Lösung erscheinen lassen.

Auch für die Bewohnenden und dort Arbeitenden hat sich der beträchtliche Aufwand mit temporärem Auszug gelohnt. Der allergrösste Teil der Mieterinnen und Mieter ist wieder zurückgekehrt.

Bei den Ateliernutzungen kam es zu 5 Wiedereinzügen und einem Neueinzug (Filmatelier). Vor der Sanierung erfolgte eine Geschäftsaufgabe (Schreinerei) und ein Auszug.

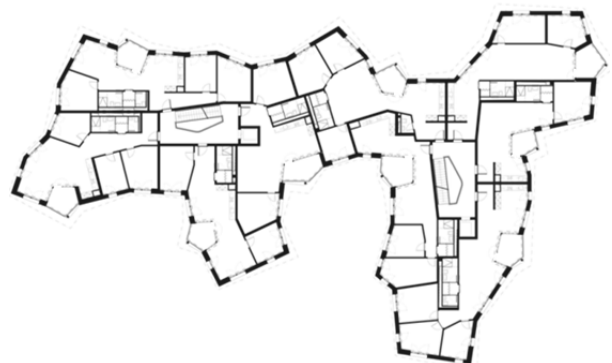
In den nun 6 statt vorher 8 Wohnungen gab es 1 Auszug, 2 dauerhafte Umzüge innerhalb des Wohnstadt-Portefeuilles und 6 Wiedereinzüge ehemaliger Bewohnenden.



NEUBAU RIEHENRING 3

„Gut Ding will Weile haben“ schrieben wir letztes Jahr. Unsere Geduld (und diejenige der Planer und Unternehmer, die das Bauvorhaben gerne realisieren würden) wurde auch im Berichtsjahr arg strapaziert. Einige Anwohner hatten die Einsprachenablehnung durch das Bauinspektorat an die Baurekurskommission weitergezogen. Diese hat nach einer Augenscheinverhandlung im Februar 2016 mit einem 22-seitigen Entscheid sämtliche Punkte abgewiesen und die Erteilung der Baubewilligung gestützt. Diese eindeutige Abweisung wurde durch eine Einsprechergruppe an das Appellationsgericht weitergezogen. Der Schriftwechsel zwischen den Anwälten und den Fachstellen ist seit August 2016 abgeschlossen. Seit diesem Zeitpunkt liegen die Unterlagen beim Appellationsgericht, und bis zum Zeitpunkt der Berichtserstattung ist leider nichts weiter geschehen.

So warten Wohnstadt, Planer, Unternehmer, Wohnungsinteressierte und z.T. auch Anwohner darauf, dass es weiter geht. In der Zwischenzeit dient das Areal zur Milderung des Parkierungsdrucks im Quartier.





Mitte Dezember 2017 war bereits Aufrichtefeier am Bachgraben

NEUBAU BACHGRABEN

Beim Neubauprojekt an der Belforterstrasse 140-150 bewegte sich mit Abstand am meisten. Mit einer vorgezogenen Fällbewilligung konnten vor der Nistzeit Ende Februar die 22 Bäume auf dem Parkplatz gefällt werden. Dafür musste der Parkplatz aufgehoben werden, was ohne grössere Probleme möglich war. Nach Ausstellung der Baubewilligung wurde der Parkplatz auf Kosten des Kantons zurückgebaut und der Aushub erstellt. In lediglich 8 Monaten wurde der Rohbau vollendet, so dass Mitte Dezember Wohnstadt, Planer und Bauleuten die „Aufrichte“ feiern konnten.

Die Wohnungen werden Ende 2017 zum Bezug bereit sein. Planer und Bauleute arbeiten schnell, wenn man sie dann lässt... Die Entwicklung und Vorbereitung der Projekte dauert i.d.R. etwas länger. Wobei es sich auch hier bewährt: Gut geplant ist besser gebaut.



wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
Stiftung Solidaritätsfonds

1966–2016

50 JAHRE SOLIDARITÄT



50 Jahre Solidarität innerhalb der Wohngenossenschaften

SOLI-Fonds

Andreas Herbst wurde Ende 2015 in den Stiftungsrat des Solidaritätsfonds von Wohnbau-genossenschaften Schweiz gewählt. Gespiesen aus freiwilligen Beiträgen von Wohnbau-genossenschaften (insgesamt fast CHF 900'000.- im letzten Jahr) ermöglicht der Solidaritätsfonds in Ergänzung z.B. zum Fonds de Roulement (indirekte Bundeshilfe) oder alleine mittels Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger neue Genossenschaftsprojekte in der ganzen Schweiz. Solche nachrangige Darlehen sind gerade bei den derzeit hohen Hürden der Banken im Rahmen von Neufinanzierungen oft überhaupt die Voraussetzung, dass neue Projekte und Ideen umgesetzt werden können. Und es ist neben den – bescheidenen, aber immer noch vorhandenen Hilfen der öffentlichen Hand – seit 50 Jahren ein Mittel der Solidarität unter den Wohnbau-genossenschaften. Aktuell gewährt die Stiftung über 100 Darlehen im Umfang von CHF 30 Mio.

Wohnstadt bezahlt jährlich (wie etwa die Hälfte aller im Verband organisierten regionalen Wohngenossenschaften) den empfohlenen Betrag von CHF 10.- pro Wohnung und Gewerbeobjekt. Das sind umgerechnet etwas mehr als 1 Rappen pro m² Nutzfläche und Monat. Eigentlich wenig, aber mit einer guten Wirkung.





Stadtmodell BS mit Arealen Bachgraben, Burgfelder, Felix Platter

RÜCKBLICK / AUSBLICK

45'000 leere Mietwohnungen in der Schweiz Mitte 2016! In den Medien ist mehr und mehr zu lesen, dass der Immobilienboom vorbei sei. Mieten stagnieren, Leerstände wachsen, Renditen sinken...

Und in diesen Markt hinein bauen die Nordwestschweizer Baugenossenschaften 1'500 Wohnungen? Je 500 auf dem Felix-Platter-Areal und auf dem Pratteler Coopareal beim Bahnhof, 500 in diversen Projekten in Basel, Riehen, Reinach etc. Ist dieser Bedarf wirklich gegeben? Wie sieht es in unserer Region aus?

Boom? In den beiden Kantonen BS und BL wurden letztes Jahr netto etwa 1'800 Wohnungen gebaut, 2015 waren es als vorläufigen Höhepunkt 2'200 Wohnungen. In den 8 Jahren zuvor waren es durchschnittlich etwa 1'400 Wohnungen Nettoproduktion. Das bei einem Bestand von aktuell ungefähr einer viertel Million Wohnungen. Somit beträgt der durchschnittliche Zuwachs über die letzten 10 Jahre etwa 0,6%. Die Leerstände sind immer noch rekordtief, wenn auch leicht steigend. Und es stehen nicht einfach nur grosse oder nur kleine Wohnungen leer, sondern alle Grössen. Beim Wohnflächenkonsum pro Einwohner ist nach wie vor eine – wenn auch abflachende - Zunahme zu registrieren.

Für die Wohnungssuchenden sind steigende Produktion, steigende Leerstände und stagnierende Mieten gute Nachrichten. Für die Wohnungsanbieter wächst die Herausforderung (ein wenig). Die Wohnungen müssen etwas bieten und können nicht mehr überteuert angeboten werden. Für diszipliniert geplante und vergleichsweise preiswerte Genossenschaftswohnungen gibt es auf jeden Fall einen Markt! Wir haben dafür die Basis, das notwendige Know-how und die Ressourcen.



Ein Jahr produziert so einiges an Rechnungswesen-Belegen

JAHRESRECHNUNG

Die Jahresrechnung erfolgt bereits im 2. Jahr nach den neuen Rechnungslegungsvorschriften, womit die Vergleichbarkeit gegeben ist.

Der Soll-Mietertrag ist aufgrund der erfolgten Sanierungen leicht gestiegen, die Leerstände sind leicht gesunken. Der Dienstleistungsertrag liegt aufgrund der vermehrten Beschäftigung mit dem eigenen Portefeuille (Neubau, Sanierungen, Unterhalt) unter dem Vorjahr.

Der Personalaufwand ist aufgrund von Personalwechseln und der Bildung einer Arbeitgeberbeitragsreserve höher als im Vorjahr. Die grösste Abweichung im Aufwand liegt bei den höheren Ausgaben für Unterhalt und Sanierungen, die der Substanzerhaltung des Portefeuilles dienen, und über die Erfolgsrechnung verbucht werden konnten. In den um CHF 75'000.- höheren Verwaltungsaufwand sind die aufgrund eines Lieferantenkonkurses notwendige EDV- und Systemumstellung sowie eine Teilerneuerung des Mobiliars eingeflossen.

Die Abschreibungen erfolgten wiederum auf dem steuerlich zulässigen Maximum. Der Finanzaufwand war aufgrund von tieferen Zinskonditionen bei Neuabschlüssen von Hypotheken nochmals deutlich gesunken.

Auf der Aktivseite der Bilanz zeigt sich der gesunkene, aber immer noch hohe Bestand an flüssigen Mitteln. Der Anteil bereits erledigter Heiz- und Nebenkostenabrechnungen zeigt sich auf der Aktiv- wie auf der Passivseite durch tiefere abgegrenzte Beträge. Die Erhöhung im Anlagevermögen zeigen die getätigten Investitionen, insbesondere der Neubau Bachgraben.

Auf der Passivseite sind die Hypotheken und Baukredite aufgrund der Bauarbeiten und Baukredite um CHF 4 1/2 Mio. gestiegen. Die Rückstellungen für Sanierungen wurden um CHF 0.4 Mio. reduziert. Das Genossenschaftskapital ist wiederum um über 7% auf fast CHF 11.5 Mio. angestiegen.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt CHF 433'270.-. Wohnstadt konnte das Genossenschaftskapital seit 12 Jahren zu 2.5% verzinsen und lag damit lange etwas unter den Hypothekenzinsen. Seit vier Jahren liegt die Verzinsung infolge der Finanzkrise über den Referenzzinssätzen, bei denen die Abwärtsbewegung immer noch im Gange ist. Dies veranlasst den Verwaltungsrat, der Generalversammlung eine immer noch äusserst attraktive Verzinsung von 2.0% vorzuschlagen.

ERFOLGSRECHNUNG FÜR 2016 und 2015

	2016		2015	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	7'790'730.50		7'642'622.40	
Leerstände / Debitorenverluste	-205'700.15		-298'239.67	
Dienstleistungsertrag	631'553.60	8'216'583.95	702'731.93	8'047'114.66
<hr/>				
Gewinn aus Veräusserung von Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00
<hr/>				
AUFWAND				
Betriebsaufwand				
Personalaufwand	1'112'451.34		925'330.50	
Unterhalt und Reparaturen	2'337'131.13		1'790'123.35	
Projekte Entwicklung	0.00		0.00	
Verwaltungsaufwand	223'040.90		146'990.82	
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	58'148.52		52'115.88	
Raumaufwand	88'369.21		88'287.05	
Übriger Liegenschaftsaufwand	91'214.77		81'495.54	
Abschreibungen	1'569'355.00	5'479'710.87	1'601'702.00	4'686'045.14
<hr/>				
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		2'736'873.08		3'361'069.52
<hr/>				
Finanzertrag	-3'074.45		-4'037.14	
Baurechtszinsen / Anmiete	758'142.70		752'626.50	
Finanzaufwand	1'351'312.93	2'106'381.18	1'531'496.00	2'280'085.36
<hr/>				
Betriebsergebnis vor Steuern		630'491.90		1'080'984.16
<hr/>				
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00	0.00
<hr/>				
Jahresgewinn vor Steuern		630'491.90		1'080'984.16
<hr/>				
Steuern	197'222.15	197'222.15	196'986.70	196'986.70
<hr/>				
Jahresgewinn		433'269.75		883'997.46

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2016 und 2015

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel	4'844'522.58	4'844'522.58	5'413'144.05	5'413'144.05
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	127'949.85		150'053.52	
Delkredere	-49'000.00	78'949.85	-49'000.00	101'053.52
Andere kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Dritten	25'199.75		39'258.60	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	106'500.00	131'699.75	43'831.00	83'089.60
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Aktive Rechnungsabgrenzung	205'369.40		249'095.30	
Heiz- und Nebenkosten	356'097.83	561'467.23	877'514.41	1'126'609.71
Total Umlaufvermögen		5'616'639.41		6'723'896.88
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Mieter Depot Viaduktstr.	50'904.20		50'865.40	
Wertschriften	111'499.25	162'403.45	111'499.25	162'364.65
Immobilien Sachanlagen				
Anlagen im Bau	9'097'581.32		3'405'041.98	
Liegenschaften	109'807'225.10		109'256'755.60	
Wertberichtigung Liegenschaften	-26'473'487.30	92'431'319.12	-24'904'132.30	87'757'665.28
Total Anlagevermögen		92'593'722.57		87'920'029.93
TOTAL AKTIVEN		98'210'361.98		94'643'926.81

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	269'126.77	269'126.77	554'179.71	554'179.71
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückzahlbare Anteilscheine	0.00		0.00	
Mietervorauszahlungen	217'856.48	217'856.48	490'726.05	490'726.05
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	470'000.00		400'000.00	
Darlehen	35'300.00	505'300.00	35'300.00	435'300.00
Passive Rechnungsabgrenzung				
Passive Rechnungsabgrenzung	369'678.45		328'855.86	
kurzfristige Rückstellungen	0.00		0.00	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	528'368.60	898'047.05	1'015'891.26	1'344'747.12
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'890'330.30		2'824'952.88
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken inkl. Baukredite	43'674'500.00		39'144'500.00	
Darlehen	33'329'600.00	77'004'100.00	33'864'900.00	73'009'400.00
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten				
		2'050'000.00		2'050'000.00
Langfristige Rückstellungen				
Rückstellung aperiodische Betriebskosten	154'410.50		176'152.35	
Rückstellung für Unterhalt und Sanierungen	2'574'204.00		2'974'204.00	
Rückstellung für Investitionsrisiko	432'858.76	3'161'473.26	443'008.76	3'593'365.11
Total langfristiges Fremdkapital		82'215'573.26		78'652'765.11
Genossenschaftskapital				
Gesetzliche Gewinnreserve		601'500.00		556'500.00
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	1'588'888.67		1'007'611.36	
Jahresgewinn	433'269.75	2'022'158.42	883'997.46	1'891'608.82
Total Eigenkapital		14'104'458.42		13'166'208.82
TOTAL PASSIVEN		98'210'361.98		94'643'926.81

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

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 Auflösung „Rückstellungen Sanierungen“ im Zuge der getätigten Sanierungsarbeiten CHF 400'000.-.

2.6 Personalaufwand für nebenamtliche Hauswarte, der aktiviert und den Mietern als Heiz- und Betriebskosten in Rechnung gestellt wird, ist im Personalaufwand nicht enthalten.

Zusätzlicher Personalaufwand für weiterverrechnete Hauswartlöhne **84'589.25** Vorjahr: 83'764.85

3. Erklärung Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Vollzeitstellen FTE der Geschäftsstelle im Jahresdurchschnitt **<10** <10

4. Verpfändete Aktiven

Buchwert der Liegenschaften **83'333'737.80** 84'352'623.30

Zur Sicherung von Hypotheken (inkl. Baukrediten) **44'144'500.00** 39'544'500.00

Darlehen **35'414'900.00** 35'950'200.00

5. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

a.o. Ertrag: keine

a.o. Aufwand: keine

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Bilanzstichtag sind keine nicht im Textfeld behandelten, wesentlichen Ereignisse aufgetreten.

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

	<u>31. Dez 16</u>	<u>31. Dez 15</u>
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	1'588'888.67	1'007'611.36
Jahresgewinn	433'269.75	883'997.46
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>2'022'158.42</u>	<u>1'891'608.82</u>
Der Verwaltungsrat schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	25'000.00	45'000.00
2.0% Zins auf zinsberechtigtem Genossenschaftskapital	221'553.35	257'720.15
Vortrag auf neue Rechnung	1'775'605.07	1'588'888.67
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>2'022'158.42</u>	<u>1'891'608.82</u>



Tel. 061 317 37 77
Fax 061 317 37 88
www.bdo.ch

BDO AG
Münchensteinerstrasse 43
4052 Basel

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der**

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Basel, 6. April 2017

BDO AG

ppa. Daniela Winkler
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

i.V. Jasmin Schneider

Beilagen

Jahresrechnung
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

LIEGENSCHAFTEN

	Erwerb	Baujahr	Wohnungen	Schlafzimmer	Gewerbe / Atelier	Bastelräume	Parkplätze	Buchwert per (TCHF)	Gebäudever- sicherungswert (TCHF)
Rickenbacherstr. 13	Gelterkinden	1976	1962	9			8	31.12.2016 1'010	01.01.2017 2'233
Neuensteinerstr. 22	Basel	1976	1908	5				500	1'227
Mörsbergerstr. 50/52	Basel	1977	1900	18	6			3'031	6'064
Feldbergstr. 48	Basel	1979	1894	5	1			751	1'883
Homburgerstrasse 47-53	Basel	1980	1939	27				3'308	6'151
Frobургstrasse 26/28	Basel	1980	1937	16			13	2'115	4'072
Eichenstrasse 2	Basel	1985	1912	5				625	1'344
Colmarerstrasse 112	Basel	1986	1932	11				1'502	2'378
Breisacherstrasse 129	Basel	1986	1902	9				751	1'622
Laufenstrasse 69	Basel	1988	1939	5				709	1'374
Klybeckstrasse 8	Basel	1988	1915	8	1	1	1	1'196	2'546
Gotthelfstrasse 95/97	Basel	1990	1910	10				2'043	3'353
Im Niederholzboden	Riehen	1994	1994	41	7	20	40	11'490	18'565
Mülhauserstrasse 73	Basel	1994	1930	6				1'025	1'690
Ochsengarten	Aesch	1995	1995	35	4	1	33	7'529	10'300
Wattstrasse 22	Basel	1995	1930	10	1	1	1	1'585	2'872
Steinmattweg 30-34	Dornach	1996	1956	18				2'069	4'085
Bruggfeldweg 2	Aesch	1993	1997	9	3		9	2'237	2'372
Brislachstrasse 12	Laufen	1995	1997	13	1		13	3'417	4'816
Oetlingerstrasse 153	Basel	2001	1961	24	6	1		3'779	5'054
Gellertstrasse 160/162	Basel	2004	2004	16		4	16	5'054	6'493
Dornacher-/Sempacherstr.	Basel	1984	1984	53	4	3	47	8'531	19'114
Burgfelderstr. 200-206	Basel	1993	1993	39	5	12	42	8'655	14'245
Birseckstrasse 17/19	Münchenstein	1995	1995	12			5	2'326	3'454
Ribi 2	Ormalingen	2013	2014	20		3	20	8'014	8'469
Uebrige: Baulandparzelle	Dornach	2005						81	
Total Mieteinheiten per	31.12.2016		424	11	28	46	248	83'333	135'776
Für Dritte bewirtschaftete Objekte			1053	0	38	175	562		
TOTAL			1477	11	66	221	810		

GENOSSENSCHAFTSORGANE, MITGLIEDSCHAFTEN

Präsident	Kurt Hercher, eidg. dipl. Bankfachexperte, Arlesheim
Vizepräsident	Richard Schlägel, Bankkader, Finanzierungsspezialist, Ormalingen
Mitglieder des Verwaltungsrates	Sonja Christen, Master of Arts in Architecture FHNW, Basel Dorothee Huber, lic. phil I, Kunsthistorikerin, Dozentin FHNW Basel Denise Senn, Präsidentin einer grösseren Basler Wohngenossenschaft, Basel
Revisionsstelle	BDO AG Basel
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
Geschäftsstelle	Andreas Herbster, Dipl. Architekt ETH/SIA, Geschäftsleiter Lilian Erb, Sekretariat und Assistenz Bewirtschaftung Dora Knecht, Liegenschaftsbewirtschafterin (bis Okt 2016) Thomas Kühne, Innenarchitekt und Energiefachmann Nicole Miller-Vogt, Assistentin Rechnungswesen, Bewirtschafterin Sven Oser, Liegenschaftsbewirtschafter mit FA Jessica Ries, Liegenschaftsbewirtschafterin (seit August 2016) Helga Siebold, Liegenschaftsbewirtschafterin Katharina Siegel, Sekretariat und Assistenz Bewirtschaftung Erna Stäger, Leiterin Finanz- und Rechnungswesen
Gründungsdatum	25. Mai 1973
Mitgliedschaften	WBG NWCH - Wohnbaugenossenschaften Nordwest-Schweiz WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften EGW Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger SVIT Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder

WOHNSTADT

Bau- und Verwaltungs-
genossenschaft

Viaduktstrasse 12
4002 Basel

T: 061 284 96 66
F: 061 284 96 60

mail@wohnstadt.ch
www.wohnstadt.ch