

GESCHÄFTSBERICHT

2015

WOHNSTADT

Bau- und Verwaltungs-
genossenschaft



bauen, beraten, bewirtschaften

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Es bereitet Freude, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2015 vorlegen zu können, welchem Sie neben vielen Informationen zu unseren Tätigkeiten und Projekten entnehmen können, dass wir wiederum ein solides Ergebnis präsentieren können. Der Liegenschaftsertrag ist auf CHF 7,6 Mio. angestiegen, während sich der Aufwand – auch dank verminderter Finanzierungskosten – leicht verringert hat. Unser Genossenschaftskapital ist auf CHF 10,7 Mio. weiter angewachsen. Insgesamt sind wir für die Herausforderungen der kommenden Jahre gut gerüstet. Der Generalversammlung können wir deshalb wiederum eine unveränderte und sehr attraktive Verzinsung unseres Anteilscheinkapitals von 2,5 % vorschlagen.

Unserem Geschäftsleiter, Andreas Herbst, und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danke ich herzlich für ihren Einsatz und die solide Arbeit. Bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat bedanke ich mich für ihre Unterstützung und ihren wertvollen Beitrag. Frau Monica Portmann wird auf die Generalversammlung 2016 nach ihrer 14-jährigen erfolgreichen Tätigkeit im Verwaltungsrat der Wohnstadt zurücktreten. Ich danke ihr herzlich für ihr grosses Engagement und die geleisteten Dienste.

Die Baukommissionen und die Projektkommission des Verwaltungsrates haben sich auch im Berichtsjahr intensiv mit Sanierungen und den beiden geplanten Neubauten Riehenring 3 und Bachgraben beschäftigt. Während die Sanierungen zügig abgewickelt werden konnten, sehen wir uns bei den Bauprojekten mit Verzögerungen konfrontiert. Einsprachen und Rekurse gegen unser Projekt „Riehenring 3“, für welches das Baugesuch am 18. August 2014 gestellt wurde und die Baubewilligung seit dem 5. August 2015 vorliegt, verhindern einen zügigen Baubeginn. Selbstverständlich sind diese Rechtsmittel legitim und zu akzeptieren, entsprechen sie doch unserer Rechtsordnung. Bedauerlich sind sie allemal. Insbesondere, wenn – wie im vorliegenden Fall – das Bauprojekt baugesetzkonform ist, die Ausnutzungsziffer bewusst nicht ausgeschöpft wurde und die Gestaltung des Baukörpers wie auch der Grünflächen auf die Interessen der Nachbarn grösstmögliche Rücksicht nimmt. Der Umstand, dass so zahlreiche Amtsstellen in das Verfahren involviert sind, macht es weder einfacher noch schneller.

Im Berichtsjahr hat der Verwaltungsrat unter Mitwirkung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein neues Leitbild (Seite 4) erarbeitet und verabschiedet. Bei der Erarbeitung haben wir uns an unseren Wurzeln, unserem statutarischen Zweck und unseren Zielen orientiert. Unser neues Leitbild widerspiegelt unsere Unternehmensphilosophie und soll nach innen und aussen eine Orientierungshilfe sein. Für die Unterstützung und Loyalität, die uns unsere Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sowie unsere Geschäftspartner entgegenbringen, sage ich herzlich Danke schön und freue mich auf eine weiterhin erfolgreiche Partnerschaft.

Kurt Hercher, Präsident



Mit Wohnstadt und mit unseren Projekten ist es wie mit einer Treppe – immer ein Schrittchen weiter (Bild: Steinmattweg, Dornach)

DAS JAHR AUS SICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

Im Jahresbericht ist immer wieder von mehr oder weniger den gleichen Projekten die Rede. Kein Wunder, denn zwischen der ersten Vorabklärungen und der Realisierung vergehen in der Regel 3 bis 8 Jahre. Dies ist bei unseren eigenen Projekten so, aber auch bei Projekten, die wir sonst begleiten dürfen. Häufig ist eine erste Kurzberatung oder für andere ein Vortrag der Beginn einer langjährigen Projektbegleitung und eines Mandatsverhältnisses. Immer wieder kommt es vor, dass ein Projekt ein oder gar zwei Jahre „pausieren“ muss. Das wiederum verursacht oft Mehrkosten. Auf die mindestens 80 Jahre eines „Liegenschaftslebens“ sind diese Phasen nicht ganz so relevant. Aber im Moment ist es halt manchmal ärgerlich und nervenaufreibend.

Die Saat geht auf. Der gemeinnützige Wohnungsbau erlebt ein Revival. Neben den schon länger vorbereiteten Projekten Riehenring, Bachgraben, Schoren und Kohlistieg mit insgesamt 330 Wohnungen werden auf dem Felix Platter Areal 550, in Pratteln beim Bahnhof 450 und an der Burgfelderstrasse 120 neue Wohnungen entstehen. Das ist Wohnraum für 3'000 Menschen. Wohnstadt kann dank einem langen Atem zur stetigen Entwicklung der Wohn-genossenschaftswelt in unserer Region beitragen. Wohnstadt ist auf Kurs. Dies dank dem Engagement von Mitarbeitenden, Verwaltungsrat, Partnern und vor allem den zahlreichen treuen Mitgliedern.

Andreas Herbst, Geschäftsleiter



Die Wohnstadt-Mitarbeitenden diskutieren mit Mitgliedern des Verwaltungsrates die Leitbild-Inhalte



Die Neubauten der WG Rös matt in Rodersdorf kurz vor Bezug

AKTIVITÄTEN DER ORGANE

Neben den Verwaltungsratssitzungen und Kommissions-sitzungen in den Baukommissionen, in der Projekt-, Finanz- und Personalkommission und den beiden Mitglieder- bzw. Gästeanlässen Generalversammlung und Weihnachtskonzert erarbeiteten Verwaltungsrat und alle Mitarbeitende der Geschäftsstelle das neue Leitbild. Dieses soll kurz und prägnant, nach innen wie nach aussen unser Selbstverständnis in Worte fassen.

WOHNSTADT-LEITBILD

bauen, beraten, bewirtschaften

Wohnstadt ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die günstigen Wohnraum baut, verwaltet und erhält und Organisationen mit verwandter Zielsetzung berät und unterstützt.

Wohnstadt bietet ...

Wohnraum zu angemessenen Preisen, alt und neu, gross und klein, für unterschiedliche Anspruchsgruppen

Wohnstadt will ...

auf Bewährtem aufbauen und wachsen, gesund und offen für Neues

Wohnstadt schafft ...

Voraussetzungen, dass gelebte Nachbarschaft entstehen kann

Wohnstadt unterstützt ...

Genossenschaften und andere Wohnbauträger im Tagesgeschäft und bei Projekten

Wohnstadt spielt ...

eine aktive Rolle im gemeinnützigen Wohnungsbau in Basel und in der Nordwestschweiz

Wohnstadt arbeitet ...

im kleinen Team, erfahren, pragmatisch und weitsichtig, offen für Anliegen der Genossenschafter und der Mieterschaft

Wohnstadt zählt ...

auf ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und begegnet ihnen mit Wertschätzung

GESCHÄFTSSTELLE

Die Wohnstadt Geschäftsstelle an der Viaduktstrasse ist mit 9 Mitarbeitenden und 7.5 Vollzeitstellen gut, aber nicht üppig dotiert. Wir haben die Anzahl Belege noch nie gezählt, die unser Rechnungswesen für die zwei Dutzend Fremdmandate verarbeitet. Mit Wiedervermietungen, der Organisation des normalen Unterhalts, Mieterstreitigkeiten, Hauswartung, Wasserschäden etc. etc. ist auch das Bewirtschaftungsteam jeden Tag gefordert.

2015 durften wir mit neuen Mandaten starten, z.B der neu fusionierten GEWONA NORD-WEST. Diese aus der GEWONA Basel und der ehemaligen Eisenbahnergenossenschaft BG NORD-WEST entstandene Genossenschaft hat 2015 nicht nur fusioniert, sondern auch fünf zusätzliche Liegenschaften erworben.

Der Bezug der 13 Wohnungen der WG Rös matt in Rodersdorf sowie die Erstvermietungen und Bezüge in Sissach und Sisseln für die TRIKOLON Sammelstiftung waren für unser Team schöne Momente.



Wohnungen der Trikolon in Sissach „auf“ der neuen Migros



Velounterstand an der Gotthelfstrasse

BERATUNG

Mit unserem Beratungsgeschäft leisten wir einen Beitrag an die Entwicklung in Richtung vernünftigen, qualitativem Wohnungsbau. Die Möglichkeit, Kurzberatungen oder eine Zweitmeinung einzuholen, unterstützt auch das Milizsystem in Genossenschaftsvorständen. Zu unseren Beratungskunden gehören aber auch Verbände, Pensionskassen und Gemeinden.

Im Berichtsjahr haben wir für das Diakonissenhaus in Riehen und die Seniorenwohngenossenschaft Hintermatt in Ziefen je einen kleinen Studienauftrag organisiert. Für etwas grössere Projekte arbeiteten wir in der Jury mit. Es waren dies das Projekt Zentrum Niederholz der Gemeinde Riehen und der Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain sowie die Überbauung Schoren des WGN.

2015 war auch das Jahr der Umsetzung des Basler Wohnraumförderungsgesetzes WRFG. Für die Prüfung der Bürgerschaftsanträge zu Händen der Finanzverwaltung und der Regierung haben wir für unseren Dachverband die Prüfinstrumente entwickelt. Im weitesten Sinne zur Beratung gehört auch die Wahl von Andreas Herbster als Stiftungsrat der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

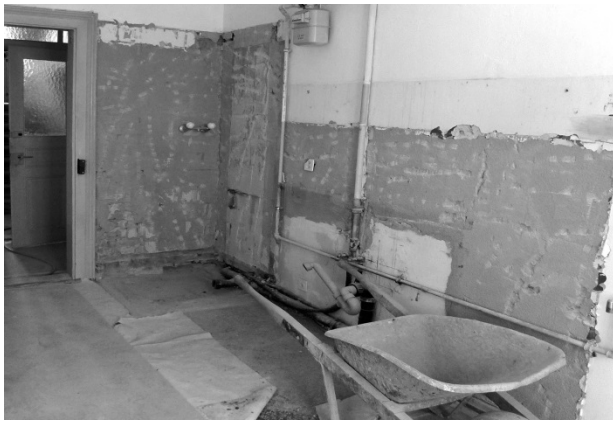
Nicht selten führen Kurzberatungen und Kontakte auch zu langjähriger Zusammenarbeit.

WOHNSTADT-PORTEFEUILLE

Eine kleine, aber interessante Veränderung in unserem Portefeuille ergab sich im letzten Herbst. Die Mieterin unseres einzigen Restaurants, des Koreahofs an der Sempacherstrasse, hat sich entschlossen, ihren Mietvertrag aufzulösen. Das in den 80er Jahren als Café Romy vis à vis der damaligen Post eröffnete Lokal braucht es in der heutigen, stark veränderten Gastronomieszene in Basel nicht mehr. Daher haben wir uns entschlossen, das Objekt zu einer 4 ½-Zimmerwohnung mit eigener Gartenlounge umzubauen. Weniger spektakulär sind kleinere Vorhaben wie Aufwertungen der Küchen in Laufen, Baumersatz an der Dornacherstrasse, Kanalisationssanierungen oder Velounterstände an der Gotthelfstrasse. Für Letztere haben wir den Kontakt zur Denkmalpflege gesucht.

Auch nach der Totalsanierung der Hinterhäuser Mörsbergerstrasse im Sommer 2016 (wo sehr günstige Wohnungen aufgewertet und damit auch teurer werden) liegt die Miete bei jeder fünften Wohnstadt-Wohnung immer noch unter CHF 1'000.-. Insgesamt 60% aller Wohnungen sind günstiger als CHF 1'500.-. Nur gerade jede 14te Wohnung verursacht eine Nettomiete von über CHF 2'000.-. Das ist für uns immer noch „Preiswerter Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche“ gemäss unserer statutarischen Zweckbestimmung.

Während 1- und 5-Zimmerwohnungen nur 9% ausmachen, vermieten wir ein gutes Viertel 2-Zimmer- und je ca. ein Drittel 3- und 4-Zimmerwohnungen. Insgesamt bietet Wohnstadt über 33'000 m² Wohnfläche an. Bei einem Durchschnittsverbrauch von 41 m² Wohnfläche pro Person ist dies immerhin Wohnraum für ca. 800 Menschen. Oder auch für „nur“ 800 Menschen. Grund genug für weiteres Wachstum.



Baustelle Hinterhäuser Mörsbergerstrasse



Visualisierung der Küchen im Neubau Riehenring

SANIERUNG HINTERHÄUSER „MÖRSI“

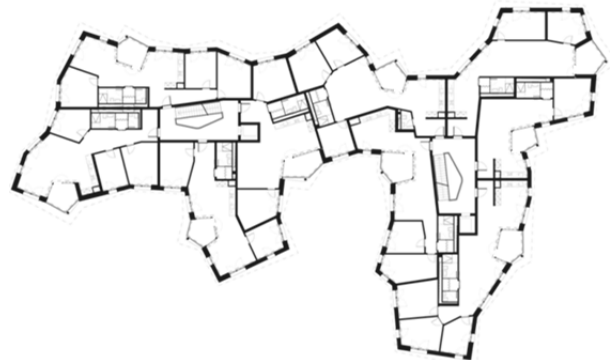
Nach der Vorbereitungsphase mit den Architekten, Fachplanern und vor allem den betroffenen Mieterinnen und Mietern konnte die Gesamtanierung der Hinterhäuser wie geplant im Herbst 2015 starten. Im April bzw. Juli 2016 werden die Ateliers und die Wohnungen wieder bezogen, grossmehrheitlich von den bisherigen Mieterinnen und Mietern. Dies trotz der notwendigen namhaften Mietzins-erhöhungen und trotz geändertem Wohnungsmix (4- statt 1- und 2-Zimmerwohnungen). Die letzte Teilsanierung fand 1978 vor fast vierzig Jahren statt. Entsprechend beläuft sich die Investitionssumme für die 12 Mietobjekte auf gegen CHF 3 Mio.

Ein grosser Dank ergeht an die Mieterschaft. Die Mieterinnen und Mieter haben die Tür geöffnet für eine einfachere Totalsanierung in unbewohntem Zustand. Die Entschädigung für die Bereitschaft, zwischenzeitlich woanders zu wohnen, sind äusserst attraktive Wohnungen. Mit Balkonen, neuen Küchen und Nasszellen in den Wohnungen konnte der Wohnwert deutlich gesteigert werden. Der Charme und die Qualitäten der Gründerzeitarchitektur wurden dabei aber erhalten.



NEUBAU RIEHENRING 3

„Gut Ding will Weile haben“ heisst es. Die Baubewilligung liess bis im Herbst 2015 auf sich warten. Mit dem vorgeschalteten generellen Baubeglehen belief sich die Bearbeitungsdauer auf 1 ½ Jahre. Sämtliche 26 Einsprachen von Anwohnern wurden mit insgesamt über 100 Seiten Begründungen abgelehnt. Nicht ganz unerwartet zogen eine Einsprechergruppe und ein Mieter einer angrenzenden Liegenschaft die Abweisungsentscheide an die Baurekurskommission weiter. Die Augenscheinverhandlung fand im Februar 2016 vor Ort statt. Beide Rekurse wurden mit wiederum zwanzig Seiten Begründung vollumfänglich abgewiesen. Das bedeutet, unser Bau ist vernünftig und rechtens geplant, und die Bewilligungsbehörden haben ihre Prüfungsarbeit sorgfältig und umfassend gemacht. Trotzdem scheinen die Rekurrenten den wohl aussichtslosen Weg an das Appellationsgericht gehen zu wollen. Die Planung ist abgeschlossen, aber mit den Bauarbeiten müssen wir im schlimmsten Fall bis nächstes Jahr warten.





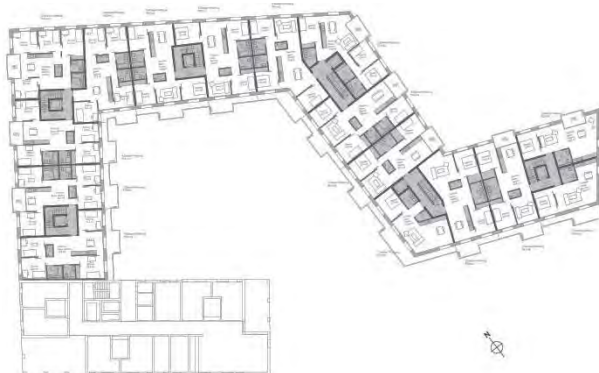
Parkplatz aufgehoben, Bäume gefällt: Im Mai 2016 geht's los.



Areal Coop Verteilzentrale Pratteln mit über 40'000 m2

NEUBAU BACHGRABEN

Für das Projekt Belforterstrasse 140-150 – so wird die offizielle Adresse unserer Siedlung auf dem Bachgrabenparkplatz lauten – wurde die Planung 2015 ebenfalls weitgehend abgeschlossen. Im August hat die Regierung den mit Immobilien Basel-Stadt abgeschlossenen Baurechtsvertrag genehmigt. Im September 2015 haben die Architekten das Baubegehren eingereicht, welches dann aber erst Ende Dezember 2015 publiziert wurde. Einsprachen gingen keine ein. Dank der vorzeitigen Fällbewilligung konnten die Bäume auf dem Parkplatz noch im Februar gefällt werden. Nach Erhalt der Baubewilligung starten die Bauarbeiten im Mai 2016.



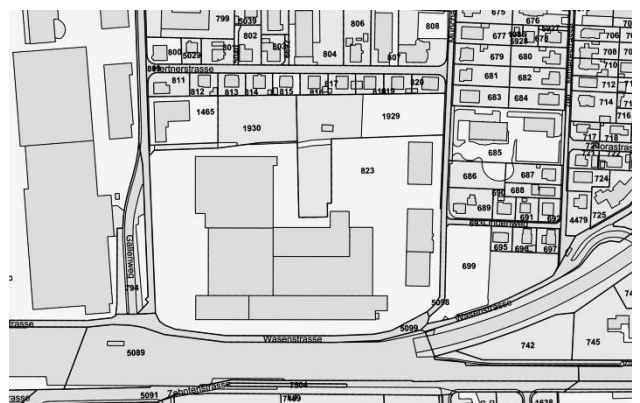
WEITERE PROJEKTE

Der gemeinnützige Wohnungsbau erlebt ein Revival in unserer Region. Bei zahlreichen Projekten ist der Rat von Wohnstadt gefragt.

Für das Grossprojekt auf dem Felix Platter Areal wurde die Baugenossenschaft wohnen & mehr gegründet. Wohnstadt ist Gründungsmitglied und unser Vizepräsident Richard Schlägel ist Präsident dieser neue Genossenschaft der Genossenschaften. Wir sehen wohnen & mehr, wie auch den WGN oder die anderen Genossenschaften, nicht als Konkurrenz, sondern als wichtige Ergänzungen. Es braucht verschiedene aktive gemeinnützige Bauräger, um auch die günstigen Wohnungen von morgen realisieren zu können.

Der Kanton Basel-Stadt stellt der aus den beiden bestehenden Genossenschaften WG Bündnerstrasse und Neue Wohnbaugenossenschaft Basel NWG gebildeten ARGE Burgfelderstrasse ein Areal für 120 Wohnungen zur Verfügung. Wir organisieren den für die Entwicklung notwendigen und sinnvollen Architekturwettbewerb.

In Pratteln konnte die Logis Suisse AG das Areal der Verteilzentrale Coop am Bahnhof erwerben. Auf den über 40'000 m2 werden in etwa 4 Jahren 450 Wohnungen und 20'000 m2 Gewerbefläche zu nutzen sein.





Mit bewältigter Vergangenheit in die Zukunft (Mörsi)

RÜCKBLICK / AUSBLICK

Mit den Neubauprojekten Riehenring und Bachgraben wird sich unsere Wohnungszahl um 104 Wohnungen oder um ca. einen Viertel vergrössern. Dank den vielen 4-Zimmerwohnungen entsteht damit genossenschaftlicher Wohnraum für weitere etwa 250 Menschen.

Braucht es alle diese Wohnungen überhaupt? Sind die Neubawohnungen nicht einfach zu teuer? Drohen jetzt Leerstände?

Bei der Frage nach dem Bedarf müssen wir uns vergegenwärtigen, dass die Deutschschweizer Medien mehrheitlich im Grossraum Zürich produziert werden. Unserer Einschätzung nach hat der Wohnungsmarkt in unserer Region immer noch Nachholbedarf, anders als im boomenden Zürich oder in der Zentralschweiz.

Sind Neubawohnungen zu teuer? Ja, aber.... Wir leisten uns als Gesellschaft hohe Standards, viele Vorschriften und Heerscharen von Kontrolleuren. Unser Perfektionismus und die unzähligen, im Einzelfall alle gut gemeinten Vorschriften haben einen Preis, den letztendlich Mieterinnen und Mieter bezahlen müssen. Wir versuchen jeweils angemessene Lösungen zu finden, um gute, aber nicht zu teure, also preiswerte Wohnungen anbieten zu können.

Unserer Einschätzung nach braucht es in unserer Region noch weiterhin „vernünftigen“ Wohnraum, auch neu gebauten. Wohnstadt hat dafür eine solide finanzielle Basis, das notwendige Knowhow und die Ressourcen.

JAHRESRECHNUNG

Unsere Jahresrechnung erhält aufgrund der neuen Rechnungslegungsvorschriften eine etwas andere Gliederung und etwas mehr Anhang. Die unter 2014 genannten Zahlen sind nicht direkt mit dem Jahresbericht 2014 vergleichbar, da sie rückwirkend an die neuen Vorschriften angepasst wurden.

In der Erfolgsrechnung werden neu der Mietertrag und der Leerstands-/Debitorenverlust ausgewiesen. Auf die Darstellung des für die Verwaltungsarbeit der eigenen Mietobjekte als Honorarertrag auf der Ertrags- und als Verwaltungsaufwand auf der Aufwandseite verbuchten Betrags wird verzichtet. Dies mindert Ertrag und Aufwand um je eine halbe Million.

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr knapp 6% gestiegen, der Betriebsaufwand ist fast gleich geblieben. Der Finanzaufwand ist neu gegliedert in Baurechtszinsen und Zinsaufwand für Hypotheken und Darlehen. Dank tieferen Finanzierungskosten liegt der Jahresgewinn deutlich über dem Vorjahr.

Auf der Aktivseite der Bilanz fallen die immer noch hohen flüssigen Mittel und die höheren Anlagen im Bau auf.

Dies ist auf die Verzögerung des Baustarts der beiden Neubauprojekte zurückzuführen. Die beiden Neubauprojekte sind weitgehend fertig geplant, die entsprechenden Aufwendungen sind unter Anlagen im Bau aktiviert. Unter Wertschriften ist unsere Beteiligung an der neuen Baugenossenschaft wohnen & mehr mit CHF 10'000.- bilanziert. Die Reduktion der Abgrenzung Heiz- und Betriebskosten auf der Aktiv- und Passivseite sind auf den Bearbeitungsstand der Abrechnungen zurückzuführen.

Auf der Passivseite sind unter den kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten die vereinbarten Amortisationen auf Hypotheken und dem Fond de Roulement-Darlehen dargestellt.

Das Anteilscheinkapital ist wiederum um 7% auf CHF 10.72 Mio. gestiegen. Das Eigenkapital beträgt nun fast 14% der Bilanzsumme. Nicht mehr in der Bilanz erscheinen „garantierte zukünftige Einnahmen“ bzw. „zurückzuzahlende Vorschüsse WEG“. 2015 wurden die letzten Grundverbilligungsvorschüsse gemäss WEG an den Bund zurückbezahlt. Vor zwölf Jahren betrug diese Position in den Bilanzen der Wohnstadt und der WOLO Immobilien AG zusammen noch über CHF 11 Mio.

Der Bilanzgewinn von CHF 884'000.- lässt problemlos die Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu. Zusammen mit dem Gewinnvortrag scheint dieser Gewinn für eine Bau- und Verwaltungsgenossenschaft als relativ hoch. Einerseits hat Wohnstadt gut gearbeitet, andererseits sind darin noch Veräusserungsgewinne von 2013 enthalten. Die Liegenschaftsveräusserungen haben wir damals mit dem Ziel der Portefeuillebereinigung und Ersatzbeschaffung (Neubauprojekte) getätigt.

ERFOLGSRECHNUNG FÜR 2015 und 2014

	2015		2014	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	7'642'622.40		7'461'842.91	
Leerstände / Debitorenverluste	-298'239.67		-431'886.85	
Dienstleistungsertrag	702'731.93	8'047'114.66	569'279.39	7'599'235.45
Gewinn aus Veräusserung von Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00
AUFWAND				
Betriebsaufwand				
Personalaufwand	925'330.50		871'098.15	
Unterhalt und Reparaturen	1'790'123.35		1'851'990.98	
Projekte Entwicklung	0.00		0.00	
Verwaltungsaufwand	146'990.82		161'530.13	
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	52'115.88		60'310.78	
Raumaufwand	88'287.05		90'405.39	
Übriger Liegenschaftsaufwand	81'495.54		56'234.38	
Abschreibungen	1'601'702.00	4'686'045.14	1'619'053.00	4'710'622.81
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		3'361'069.52		2'888'612.64
Finanzertrag	-4'037.14		-8'010.38	
Baurechtszinsen / Anmiete	752'626.50		614'867.00	
Finanzaufwand	1'531'496.00	2'280'085.36	1'787'033.01	2'393'889.63
Betriebsergebnis vor Steuern		1'080'984.16		494'723.01
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00	0.00
Jahresgewinn vor Steuern		1'080'984.16		494'723.01
Steuern	196'986.70	196'986.70	151'338.90	151'338.90
Jahresgewinn		883'997.46		343'384.11

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2015 und 2014

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel	5'413'144.05	5'413'144.05	5'054'841.75	5'054'841.75
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	150'053.52		141'871.82	
Delkrederere	-49'000.00	101'053.52	-49'000.00	92'871.82
Andere kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Dritten	39'258.60		38'817.81	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	43'831.00	83'089.60	91'204.50	130'022.31
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Aktive Rechnungsabgrenzung	249'095.30		236'708.00	
Heiz- und Nebenkosten	877'514.41	1'126'609.71	1'481'199.64	1'717'907.64
Total Umlaufvermögen		6'723'896.88		6'995'643.52
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Mieter Depot Viaduktstr.	50'865.40		50'813.55	
Wertschriften	111'499.25	162'364.65	101'499.25	152'312.80
Immobilien Sachanlagen				
Anlagen im Bau	3'405'041.98		1'098'115.75	
Liegenschaften	109'256'755.60		109'256'755.60	
Wertberichtigung Liegenschaften	-24'904'132.30	87'757'665.28	-23'302'430.30	87'052'441.05
Total Anlagevermögen		87'920'029.93		87'204'753.85
TOTAL AKTIVEN		94'643'926.81		94'200'397.37

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	554'179.71	554'179.71		369'113.52
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückzahlbare Anteilscheine	0.00		20'000.00	
Mienvorauszahlungen	490'726.05	490'726.05	496'423.16	516'423.16
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	400'000.00		400'000.00	
Darlehen	35'300.00	435'300.00	35'300.00	435'300.00
Passive Rechnungsabgrenzung				
Passive Rechnungsabgrenzung	335'855.86		287'272.06	
kurzfristige Rückstellungen	0.00		0.00	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	1'015'891.26	1'351'747.12	1'653'695.26	1'940'967.32
Total kurzfristiges Fremdkapital		2'831'952.88		3'261'804.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	39'144'500.00		39'544'500.00	
Darlehen	33'864'900.00	73'009'400.00	33'920'200.00	73'464'700.00
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		2'050'000.00		2'050'000.00
Langfristige Rückstellungen				
Rückstellung aperiodische Betriebskosten	176'152.35		169'507.55	
Rückstellung für Unterhalt und Sanierungen	2'974'204.00		2'987'450.00	
Rückstellung für Investitionsrisiko	443'008.76	3'593'365.11	443'008.76	3'599'966.31
Total langfristiges Fremdkapital		78'652'765.11		79'114'666.31
Genossenschaftskapital		10'718'100.00		10'020'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve		556'500.00		531'500.00
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	1'007'611.36		928'442.95	
Jahresgewinn	883'997.46	1'891'608.82	343'384.11	1'271'827.06
Total Eigenkapital		13'166'208.82		11'823'927.06
TOTAL PASSIVEN		94'643'926.81		94'200'397.37

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNGEN

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss OR. Anstelle eines Verzichtes der Nennung der Vorjahreszahlen bei Erstanwendung der neuen Rechnungslegung wird der Abschluss 2014 als Information in der neuen Form dargestellt. Eine direkte Vergleichbarkeit ist nicht überall möglich.

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 gegenüber Dritten beinhalten auch Positionen gegenüber Genossenschaftsmitgliedern, da Mieter sowie teilweise Lieferanten oder Gläubiger Genossenschaftsmitglieder sind.
- 2.5 Personalaufwand für nebenamtliche Hauswarte, die aktiviert und den Mietern als Heiz- und Betriebskosten in Rechnung gestellt werden, sind im Personalaufwand nicht enthalten. Sie werden untenstehend deklariert.

	31.Dez 15 (CHF)	31.Dez 14 (CHF)
Zusätzlicher Personalaufwand für weiterverrechnete Hauswartlöhne:	83'764.85	83'483.40

3. Erklärung Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

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

4. Verpfändete Aktiven

Buchwert der Liegenschaften zur Sicherung von	84'352'623.30	85'846'531.14
Hypotheken	39'544'500.00	39'944'500.00
Darlehen	35'514'700.00	35'550'000.00

5. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

a.o. Ertrag:	keine	keine
a.o. Aufwand:	keine	keine

6. Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag

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

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

	31. Dez 15	31. Dez 14
	CHF	CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	1'007'611.36	928'442.95
Jahresgewinn	883'997.46	343'384.11
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	1'891'608.82	1'271'827.06

Der Verwaltungsrat schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	45'000.00	25'000.00
2.5 % Zins auf zinsberechtigtem Genossenschaftskapital	257'720.15	239'215.70
Vortrag auf neue Rechnung	1'588'888.67	1'007'611.36
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	1'891'608.82	1'271'827.06



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 2015 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, 13. April 2016

BDO AG

Roland Stoffel

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Daniela Winkler

Zugelassene Revisionsexpertin

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	31.12.2015 1'039	01.01.2016 2'233
Neuensteinerstr. 22	Basel	1976	1908	5				508	1'208
Mörsbergerstr. 50/52	Basel	1977	1900	19	5			2'532	6174
Feldbergstr. 48	Basel	1979	1894	5	1			762	1'917
Homburgerstrasse 47-53	Basel	1980	1939	27				3'358	6264
Froburgstrasse 26/28	Basel	1980	1937	16			13	2'147	4147
Eichenstrasse 2	Basel	1985	1912	5				635	1'274
Colmarerstrasse 112	Basel	1986	1932	11				1'525	2'322
Breisacherstrasse 129	Basel	1986	1902	9				762	1'638
Laufenstrasse 69	Basel	1988	1939	5				720	1'310
Klybeckstrasse 8	Basel	1988	1915	8	1	1	1	1'216	2'593
Gotthelfstrasse 95/97	Basel	1990	1910	10				2'075	3'414
Im Niederholzboden	Riehen	1994	1994	41	7	19	40	11'724	18904
Mülhauserstrasse 73	Basel	1994	1930	6				1'041	1'721
Ochsengarten	Aesch	1995	1995	35	3	3	42	7'682	10'300
Wattstrasse 22	Basel	1995	1930	10	1	1	1	1'609	2'925
Steinmattweg 30-34	Dornach	1996	1956	18				2'100	4'085
Bruggfeldweg 2	Aesch	1993	1997	9	3		9	2'272	2'372
Brislachstrasse 12	Laufen	1995	1997	13	1		13	2'470	4'816
Oetlingerstrasse 153	Basel	2001	1961	24		7		3'837	5'146
Gellertstrasse 160/162	Basel	2004	2004	16		4	16	5'157	6'431
Dornacher-/Sempacher	Basel	1984	1984	53	4	3	47	8'719	19463
Burgfelderstr. 200-206	Basel	1993	1993	39	5	12	42	8'831	14'506
Birseckstrasse 17/19	Münchenstein	1995	1995	12			5	2'373	3'454
Ribi 2	Ormingen	2013	2014	20		3	20	8'177	8469
Uebrige: Baulandparzelle	Dornach	2005						81	
Total Mieteinheiten per	31.12.2014		425	11	20	53	257	83'352	130'768
Für Dritte bewirtschaftete Objekte	1.1.2016		1181	0	38	177	579		
TOTAL			1606	11	58	230	836		

GENOSSENSCHAFTSORGANE, MITGLIEDSCHAFTEN

Präsident	Kurt Hercher, eidg. dipl. Bankfachexperte, Arlesheim
Vizepräsident	Richard Schlägel, Bankangestellter, Abteilungsleiter, Ormalingen
Mitglieder des Verwaltungsrates	Dorothee Huber, lic. phil I, Kunsthistorikerin, Dozentin FHNW Basel Monica Portmann Ryser, Sozialarbeiterin, Supervisorin, Riehen 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 Thomas Kühne, Innenarchitekt und Energiefachmann Nicole Miller-Vogt, Assistentin Rechnungswesen, Bewirtschafterin Sven Oser, Liegenschaftsbewirtschafter mit FA 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