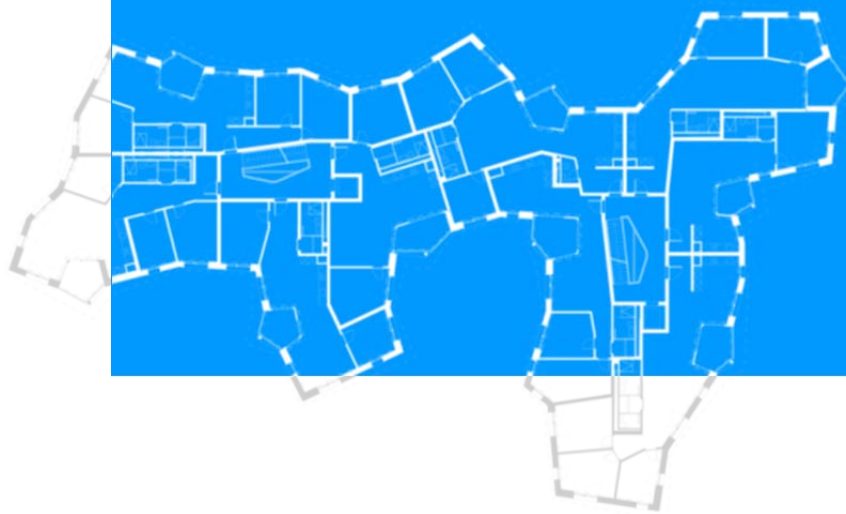


GESCHÄFTSBERICHT

2014

WOHNSTADT

Bau- und Verwaltungs-
genossenschaft



baut, berät, bewirtschaftet

WOHNSTADT _____

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Ich freue mich, Ihnen erneut über ein gutes Geschäftsjahr berichten zu können. Mit unseren Projekten, den Sanierungen sowie im Tagesgeschäft sind wir wieder weiter gekommen und haben unsere Ziele erreicht. Aufgrund unserer soliden Ertragslage können wir Ihnen wiederum eine unveränderte und sehr attraktive Verzinsung unseres Anteilscheinkapitals von 2,5 % vorschlagen.

Nach dem Verkauf der beiden Liegenschaften im 2013 und der Inbetriebnahme des Neubaus in Ormalingen im 2014 konnte der Liegenschaftsertrag wieder auf über CHF 7 Mio. gesteigert werden. Auch die Anzahl der Mandanten, die unsere verschiedenen Dienstleistungen z. B. in den Bereichen Verwaltung und Buchhaltung beanspruchen, hat weiter zugenommen. Andererseits waren der Personalaufwand wie auch der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen (trotz Sanierungen, auf die ich noch eingehe) rückläufig. Unser Genossenschaftskapital konnte im 2014 erstmals auf über CHF 10 Mio. erhöht werden, was das Vertrauen widerspiegelt, das der Wohnstadt entgegengebracht wird und für das ich mich bestens bedanke.

An dieser Stelle möchte ich die gute Arbeit würdigen, die unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unter der Leitung unseres Geschäftsleiters, Andreas Herbster, geleistet haben. Auch meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat gebührt ein herzliches Dankeschön für ihren grossen Einsatz.

Dank umfangreichen Sanierungen der Liegenschaften Dornacherstrasse / Sempacherstrasse, Basel, Niederholzboden, Riehen, und Rickenbacherstrasse, Gelterkinden, konnte unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern mehr Wohnqualität geboten und die Substanz unserer Liegenschaften erhalten oder gar gesteigert werden. Unser Neubau in Ormalingen konnte im Berichtsjahr in Betrieb genommen werden und bereitet Freude. Bei den Projekten sind die beiden geplanten Neubauten Riehenring 3 und Bachgraben hervorzuheben. Die Planung wurde zusammen mit den Architekten weiter vorangetrieben, und wir freuen uns auf den Baubeginn im 2015 resp. im 2016. Das laufende Jahr wird sicher mindestens so anspruchsvoll wie das vergangene.

Wohnstadt befindet sich – dank unserem hervorragenden und engagierten Team – in einer sehr guten Position, die Herausforderungen zu meistern und die sich ergebenden Chancen zu erkennen. Ausführliche Berichte über unsere Aktivitäten, die laufenden Projekte und unsere solide finanzielle Lage finden Sie auf den folgenden Seiten.

Unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern sowie unseren Geschäftspartnern danke ich ganz herzlich für ihre Unterstützung und ihre Loyalität und freue mich auf eine weiterhin erspriessliche Partnerschaft.

Kurt Hercher, Präsident



Die Wohnstadt-Geschäftsstelle in der Markthalle als Dreh- und Angelpunkt für zahlreiche Entwicklungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Region.

DAS JAHR AUS SICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

Alle Jahre das gleiche Lied: „Fortschritt bei eigenen Projekten, Bestandspflege, Ausbau Beratung und Bewirtschaftung für gemeinnützige Bauträger und Bewegung in der Basler Genossenschaftswelt. Und wir singen dieses Lied immer besser. Sieht man ein Jahrzehnt zurück, zeigt sich eine erfreuliche Entwicklung. Wir konnten das - zugegebenermassen gute - Umfeld für unsere Zielsetzungen positiv nutzen. Im Kanton Basel-Stadt und auch etwas im Baseltbiet dürfen wir sogar in Anspruch nehmen, sehr aktiv zu den guten Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau beigetragen zu haben.

Das Wohnraumfördergesetz WRFG BS ist beschlossen und eingeführt. Wir sind aktiv an der Umsetzung. Sowohl als Akteure wie als Berater und Unterstützende in der Anwendung der vom Stimmvolk geschaffenen Möglichkeiten. Ihnen, liebe Leserin und lieber Leser, als unseren Mitgliedern und Partnern, gilt unser Dank.

Und mein Dank gilt zusätzlich allen übrigen Partnern, den Geldgebern und auch dem Wohnstadt-Team und den Mitgliedern des Verwaltungsrates.

Andreas Herbster, Geschäftsleiter



Unsere Arbeit bringt viele direkte Kontakte und findet draussen vor Ort, am Telefon und neben dem Computer immer noch mit viel Papier statt.



Traditionelles Weihnachtskonzert in der Paulskirche

GESCHÄFTSSTELLE

Das Wohnstadt-Geschäftsstellenteam wurde im Frühjahr 2014 durch Sven Oser als Liegenschaftsbewirtschafter mit Fachausweis und im Sommer 2014 durch Katharina Siegel als Unterstützung für die Bewirtschaftung und den Empfang ergänzt. Die beiden neuen Mitarbeitenden haben sich gut ins Team integriert. Neun Mitarbeitende teilen sich nun 7.5 Vollzeit-Stellen. Diesem leichten Ausbau der Geschäftsstelle steht ein weiterer Ausbau unserer Dienstleistungen gegenüber.

Die durch uns in Liegenschaftsfragen betreuten Pensionskassen *Trikolon -Sammelstiftung für berufliche Vorsorge* und *Gewerbepensionskasse* haben ihr Immobilienportefeuille weiter ausgebaut. Neu führen wir für drei weitere Genossenschaften das Rechnungswesen, erstellen die Mietverträge und unterstützen sie nach Bedarf in weiteren Bewirtschaftungsfragen. Es sind dies die *WGA Wohn-genossenschaft Arlesheim*, die *Baugenossenschaft Nord-West* (eine ehemalige Eisenbahnergenossenschaft) und die *GEWONA*.

AKTIVITÄTEN DER ORGANE

Der Verwaltungsrat traf sich im Berichtsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen. Die einzelnen Mitglieder sind über die drei in diesem Jahr bestehenden Baukommissionen, die Personal-, Projekt- und Finanzkommission gut in das Geschäft eingebunden.

Die Generalversammlung fand am 17. Juni 2014, wie seit vielen Jahren, wiederum in der Aula Bethesda statt. Neben den ordentlichen statutarischen Geschäften verabschiedete Präsident Kurt Hercher den jungjährigen Vizepräsidenten und Präsidenten Dr. Gerhard Metz und würdigte seine Verdienste. Der Leiter des Amtes für Raumplanung BL, Dr. Martin Kolb, referierte über die planerischen Herausforderungen die sich für das Baselbiet aktuell stellen. Die Organisation der künftig notwendigen Verdichtung anstelle der Ausweitung der Bauzone verlangt eine Neuorganisation der heute vor allem auf Gemeindeebene umgesetzte Ordnung unseres Lebensraumes. Stichworte dafür sind z.B. das Hochhauskonzept bzw. neue Planungsregionen. Verwaltungsrätinnen, Verwaltungsräte und Mitarbeitende der Geschäftsstelle besuchten im November gemeinsam die Wohnausstellung im Wohnweltenmuseum am Kirschgarten. Das mehrgängige Nachtessen kochten wir anschliessend gemeinsam.

Am ersten Dienstag im Dezember trafen die Wohnstädterinnen und Wohnstädter ihre Gäste im Rahmen des traditionellen Adventskonzertes in der Pauluskirche, welches Wohnstadt als eine von 8 Firmen seit vielen, vielen Jahren mitorganisiert.



Projekt Baumgarten der Architekten Miller Maranta für die Pestalozzigesellschaft Oberwil



Erneuerte Balkone an der Sempacherstrasse

BERATUNG

Mit unserer Beratungstätigkeit leisten wir einen Beitrag an die positive Entwicklung des Wohnungsbestandes der meist gemeinnützigen Bauträger in der Region. Häufig ausgelöst durch Zustandsbeurteilungen und Zweitmeinung geben wir auch Inputs zu strategischen und organisatorischen Fragen. Neben unserer breiten Erfahrung ist das Einbringen einer „Aussensicht“ von zentraler Bedeutung. In der Projektentwicklung zusammen mit Baukommissionen, Architekten und Fachplanern ist neben dem Fachwissen auch die Schaffung eines Vertrauensverhältnisses zwischen den Beteiligten wichtig. Nur mit gegenseitigem Vertrauen und Respekt kann die komplexe Aufgabenstellung eines grösseren Bauprojektes erfolgreich bewältigt werden. Wir beraten auch Gemeinden und andere öffentlich rechtliche Körperschaften in speziellen Immobilienfragen. Wichtig ist ebenso die Unterstützung der jungen und ambitionierten Wohngemeinschaften. So beraten wird die *Genossenschaft Zimmerfrei*, welche mit der „Stadterle“ im Baurecht der Stiftung Habitat ein auf Gemeinschaftlichkeit und Suffizienz getrimmtes Projekt realisieren wird. Die Mitarbeit in Jurys und die Organisation von Studienaufträgen sind zentrale erste Schritte für erfolgreiche und nachhaltige Wohnbauprojekte.

WOHNSTADT-PORTEFEUILLE

Über die Gesamtsanierung der Liegenschaft Rickenbacherstrasse 13 in Gelterkinden haben wir letztes Jahr berichtet. In unserer grössten Liegenschaft Dornacherstrasse / Sempacherstrasse im Gundeli-Quartier wurden nach den im Vorjahr realisierten Küchen die Lifte, die Treppenhäuser, vor allem aber die Balkone und die Umgebung erneuert. Das Resultat zeigt eine grosse Selbstverständlichkeit in der Erscheinung. Die Balkone sehen etwas anders aus als vorher, die Gestaltung harmonisiert aber mit der typischen 80er Jahre Architektur. Bei keinem der beiden Projekten gingen Einsprachen zu den jeweils notwendigen MZ-Erhöhungen ein.

Ein grosser Dank gilt den Bewohnerinnen und Bewohnern für Ihre Geduld. „Umgebaut“ zu werden bedeutet auch bei guter Organisation immer noch vor allem Dreck, Lärm und Störung der eigenen Wohn- und Privatsphäre und erst im Nachhinein erhöhte Wohnqualität.



Hinterhäuser Mörsbergerstrasse



Nachhaltiges Wohnen am Siedlungsrand im Minergie P-Standard

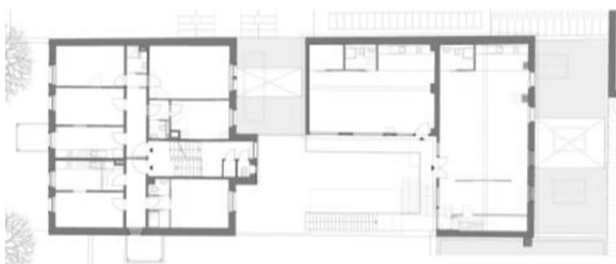
SANIERUNG HINTERHÄUSER „MÖRSI“

Die Vorderhäuser Mörsbergerstrasse 50 und 52 wurden 2012 renoviert. Nun folgen die beiden Hinterhäuser Nr. 52. Eine letzte Teilsanierung des Wohn- und des Atelierhauses liegen mehr als 35 Jahre zurück.

In Zusammenarbeit mit den Architekten Buol und Zünd haben wir in einem ersten Schritt „die Häuser befragt“, wie sie denn heute sein wollen. Erst in einem zweiten Schritt haben wir die Mieter informiert und Reaktionen, Ideen für die Weiterbearbeitung aufgenommen.

Das gewählte Konzept bringt eine sanfte Erneuerung mit gleichzeitiger Anpassung an heutige Verhältnisse. Die Nasszellen werden in die Wohnungen integriert. Die nördlichen 1- und 2-Zimmerwohnungen werden zu 4 Zimmerwohnungen zusammengelegt (heute gibt es drei Wohnungen pro Geschoss mit nur zwei Toiletten im Treppenhause). Geprüft werden auch Balkonbauten auf der Süd- und Westseite. Die Südseite kann aktiviert werden, da uns auch die benachbarte Liegenschaft Oetlingerstrasse 153 gehört.

Die ehemalige Schreinerei im Erdgeschoss des Ateliergebäudes wird zum bewohnbaren Atelier umgebaut, die übrigen Ateliers werden lediglich renoviert. Teil des Projektes ist auch die Aufwertung der Umgebung unter Einbezug des heute unwirtlichen Innenhofes Oetlingerstrasse. Start der Umbauarbeiten ist im Herbst 2015.



NEUBAU ORMALINGEN

Die 18 Seniorenwohnungen und unsere 20 Familienwohnungen waren am 1. Februar bezugsbereit. Für ein Mehrfamilienhaus im Minergie-P-Standard und die angebotenen Wohnflächen und –standards konnte das Gebäude zu erfreulich tiefen Kosten realisiert werden.

Neben dem kompakten, relativ grossen Volumen half dabei auch die sehr gute, zielorientierte Zusammenarbeit zwischen Unternehmern, Planern, Bauherrschaften und Behörden.

Die Vermietung verlief anfänglich enttäuschend schleppend (was aber nicht ganz unerwartet war). Das Produkt kommt gut an, die Nachfrage im oberen Kantonsteil ist aber nicht riesig. Wir deuten dies als Indiz für einen immer noch einigermaßen normal funktionierenden Wohnungsmarkt in unserer Region.

Dank günstiger Finanzierung, der kurzen Realisierungszeit und den vernünftigen Erstellungskosten stellen diese Anfangsleerstände kein Problem dar. Die Marktabsorption benötigt einfach ihre Zeit.





Simulation Fassadenansicht der Hofüberbauung Riehenring 3



Baukommissionssitzung für die Überbauung Bachgraben

PROJEKT RIEHENRING 3 IM KLEINBASEL

Bewilligungsverfahren können dauern! Im Januar 2014 reichten wir das generelle, im September das definitive Baubegehren für unsere Hofüberbauung am Riehenring 3 ein. Der Widerstand aus der Nachbarschaft gegen eine Veränderung nach 80 Jahren extensiver Nutzung durch die Stadtreinigung hat uns nicht wirklich überrascht. Die Einsprachemöglichkeiten gehören zu unserem Rechtssystem. Unser Bauprojekt konsumiert nicht die eigentlich auf dieser Parzelle zulässige Ausnutzungsmöglichkeit und entspricht in allen Punkten den geltenden Vorschriften. Etwas überrascht hat uns die lange Bearbeitungszeit durch die Bewilligungsinstanzen. Wir rechneten mit der Baubewilligung im Frühling 2015. Es ist aber durchaus davon auszugehen, dass dagegen noch rekuriert wird, auch wenn ein solches Vorgehen ausser Verzögerung keine realen Chancen auf Erfolg hat. So gehen wir aktuell von einem Baubeginn im Spätsommer 2015 aus und einer Fertigstellung auf Anfang 2017.

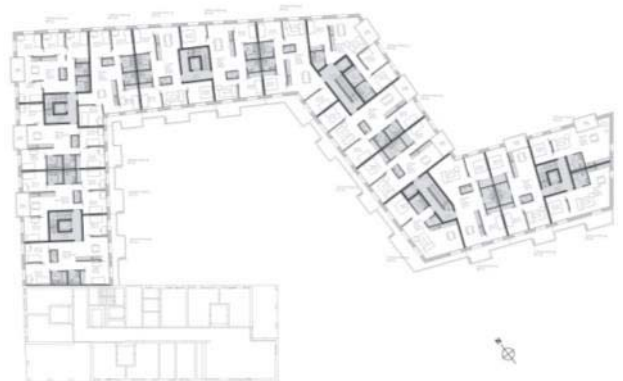
Die Planung ist bis auf ein paar wenige Details abgeschlossen, und die Planer, die beauftragten Unternehmer, sowie die zahlreichen Mietinteressenten und nicht zuletzt wir selbst freuen sich auf dieses attraktive Wohnprojekt.



PROJEKT BACHGRABEN GROSSBASEL WEST

Eine zentrale Herausforderung im Projekt Bachgraben ist die Bewältigung der zahlreichen Schnittstellen. Die Koordination mit den Projekten der öffentlichen Hand: Umgestaltung Strasse, Veloweg, Busstation, Parkplatz und die planerische Koordination mit dem auf dem gleichen Areal, angebaut an unseren Neubau, geplanten kantonalen Wohnheim für schwerst- und mehrfachbehinderte Menschen.

Es konnten bis jetzt immer für alle Seiten befriedigende Lösungen gefunden und viele win-win-Situationen geschaffen werden. Manchmal braucht das einfach etwas Geduld. Die öffentliche Hand kann nicht ganz so agil funktionieren wie wir als erfahrene und kleine Organisation. Per Ende Jahr konnte das Vorprojekt mit zahlreichen vertiefenden Abklärungen und Optimierungen abgeschlossen werden. Mitte 2015 erfolgt die Baueingabe. Voraussichtlich bis Ende 2017 entstehen 67 Wohnungen für die Vor-/Nachfamilienphase, für Familien und für Studierende (für letzteres Angebot laufen Gespräche, Verträge liegen noch nicht vor).





Beratung und Informationen an den Wohnprojekttagen im Ackermannshof

RÜCKBLICK / AUSBLICK

Neben dem entscheidenden Blick nach vorne ist manchmal der Blick mehr als nur 1 Jahr zurück hilfreich. Was hat sich in den vergangenen 11 Jahren seit 2003 getan? Wo steht Wohnstadt heute? Was ist gleich, was ist anders?

- weg von der Entwicklung von Eigentumsprojekten hin zu Genossenschaftsmietwohnungen
- starker Ausbau der Beratung und vor allem der Dienstleistungen für gemeinnützige Bauträger
- ein Drittel mehr eigene Wohnungen (Integration WOLO)
- Nutzen des günstigen Zinsumfeldes für die Finanzierung: (stabile Mieten, langfristige Finanzierung, mehr Abschreibungen, mehr Sanierungen)
- stabile Personal-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten

Das alles bedeutet: Wohnstadt ist fit für die weiteren Taten der näheren Zukunft, und damit sind wir beim Ausblick auf das Jahre 2015 und darüber hinaus:

Ein Schwergewicht liegt auf der Umsetzung der beiden Projekte Riehenring und Bachgraben. Hundert neue Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von CHF 40 Mio. bedeuten auch Arbeit und Verantwortung.

Der Erstbezug und die Erstvermietung der Projekte der WG Rös matt in Rodersdorf und die beiden Trikolon-Neubauten in Sissach und Sisseln halten unsere Mitarbeitenden im Bereich Bewirtschaftung ebenfalls auf Trab. Die Umsetzung der neuen Rechnungslegungsvorschriften schliesslich für uns und unsere Mandanten verursachen ebenfalls Mehraufwand für unser Rechnungswesen.

Wohnstadt hilft mit, den Schwung und das positivere Image des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufzunehmen und in die dringend notwendigen Taten umzusetzen. Nicht nur in der Stadt, auch im Baselbiet und unserer ganzen Region.

JAHRESRECHNUNG

Die Jahresrechnung liegt das letzte Mal in alter Gliederung vor. Der Abschluss 2015 wird aufgrund neuer Rechnungslegungsvorschriften leicht anders aussehen als der diesjährige.

Haupteffekte gegenüber Vorjahr sind die Inbetriebnahme des Neubaus Ormalingen und keine Liegenschaftsabgänge durch Veräusserungen.

Erfolgsrechnung:

Der Liegenschaftsertrag liegt noch nicht auf erwartetem Niveau, da die Erstvermietung Ormalingen unter den Erwartungen verlief. Insgesamt liegen die betrieblichen Erträge auf Vorjahresniveau. Der Finanzaufwand liegt mit Konsolidierung des Neubauprojektes Ormalingen leicht höher, auch wenn der Durchschnittszinssatz gesunken ist. Die Personalkosten liegen unter Vorjahr. Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen befindet sich weiterhin auf hohem Niveau (wenn auch deutlich unter jenem des Vorjahres), v.a. da nicht alle Erneuerungsarbeiten aktiviert wurden. Der normale Unterhaltsaufwand ist seit vielen Jahren mehr oder weniger konstant.

Die Abschreibungen wurden auf dem steuerlich erlaubten Maximum von knapp unter 2 % vorgenommen.

Bilanz:

Wohnstadt verfügt aktuell über hohe liquide Mittel, dies ist auf den leider verzögerten Baubeginn des Projektes Riehenring zurückzuführen. Die mit Abstand grösste Bilanzposition bilden natürlich die immobilien Sachanlagen. Unter Anlagen im Bau sind die aufgelaufenen Planungskosten für die Neubauprojekte abgebildet.

Die Anschaffungswerte der Liegenschaften betragen inkl. des Neubaus Ormalingen und der vorgenommenen Teilaktivierungen für die umfassenden Sanierungen Rickenbacherstrasse und Dornacher-/Sempacherstrasse CHF 109 Mio. Die Wertberichtigungen betragen kumuliert 21 % des Anschaffungswertes.

Auf der Passivseite der Bilanz zeigen die langfristigen Verbindlichkeiten etwas weniger Hypotheken und etwas mehr EGW Darlehen als im Vorjahr. Insgesamt betragen die hypothekarischen Verbindlichkeiten CHF 2.3 Mio. mehr als im Vorjahr und dies zu sehr günstigen Konditionen.

Die „Garantierte künftige Einnahmen“ bzw. „Grundverbilligungsschulden WEG“ betragen noch CHF 127'000.- und sind per Frühling 2015 Geschichte, d.h. sie sind zurückbezahlt. Zur Erinnerung: Diese Position betrug im Jahre 2004 für Wohnstadt und Wolo Immobilien AG zusammen noch CHF 10.5 Mio.

Das Anteilscheinkapital liegt erstmals über CHF 10 Mio. Das Eigenkapital beträgt 11.8 Mio. oder 12.7 % der Bilanzsumme. Der Bilanzgewinn von CHF 343'000.- lässt problemlos die Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 2.5% zu.

**BETRIEBSRECHNUNGEN
FÜR 2014 und 2013**

		2014		2013
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	7'029'956.06		6'910'549.65	
Forschungs- und Beratungshonorare	51'190.65		34'407.50	
Verwaltungshonorare Liegenschaften	1'048'671.54		982'488.31	
Managementenerträge	10'357.20		212'202.25	
Finanzertrag	8'010.38	8'148'185.83	4'867.25	8'144'514.96
Gewinn aus Veräusserung v. Sachanlagen		0.00		1'998'218.25
Ausserordentlicher Ertrag		0.00		0.00
TOTAL ERTRAG		8'148'185.83		10'142'733.21
AUFWAND				
Betriebsaufwand				
Finanzaufwand	2'401'900.01		2'351'672.22	
Personalaufwand	867'423.80		916'500.96	
Unterhalt und Reparaturen	1'851'990.98		2'782'116.03	
Projekte Entwicklung	0.00		190'046.62	
Verwaltungsaufwand	706'144.48		695'185.83	
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	60'310.78		48'699.82	
Raumaufwand	90'405.39		90'414.49	
Übriger Liegenschaftsaufwand	56'234.38		63'791.69	
Abschreibungen	1'619'053.00		1'731'788.00	
Steuern	151'338.90	7'804'801.72	225'774.80	9'095'991.46
Ausserordentlicher Aufwand		0.00		6'250.00
TOTAL AUFWAND		7'801'801.72		9'102'241.46
Jahresgewinn		343'384.11		1'040'491.75
		8'148'185.83		10'142'733.21

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2014 und 2013

AKTIVEN	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
	CHF	CHF	CHF	CHF
UMLAUFVERMÖGEN				
Flüssige Mittel	5'054'841.75	5'054'841.75	3'488'900.01	3'488'900.01
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	141'871.82		181'667.30	
Delkredere	-49'000.00	92'871.82	-49'000.00	132'667.30
Andere Forderungen				
Gegenüber Dritten	20'497.18		27'959.44	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	91'204.50		2'500.00	
Ausstehende Zusatzverbilligungen	17'304.55		15'917.35	
Verrechnungssteuer-Guthaben	1'016.08	130'022.31	1'268.01	47'644'80
Aktive Rechnungsabgrenzung		236'708.00		497'588.30
Total Umlaufvermögen		5'514'443.88		4'166'800.41
Garantierte zukünftige Einnahmen		127'241.45		343'780.30
ANLAGEVERMÖGEN				
Finanzanlagen				
Wertschriften	101'499.25		101'499.25	
Beteiligungen	0.00	101'499.25	0.00	101'499.25
Langfristige Forderungen		50'813.55		50'717.10
Immobilien Sachanlagen				
Anlagen im Bau	1'098'115.75		7'706'414.34	
Liegenschaften	109'256'755.60		99'823'494.10	
Wertberichtigung Liegenschaften	-23'302'430.30	87'052'441.05	-21'683'377.30	85'846'531.14
Total Anlagevermögen		87'204'753.85		85'998'747.49
TOTAL AKTIVEN		92'846'439.18		90'509'328.20

PASSIVEN	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
	CHF	CHF	CHF	CHF
FREMDKAPITAL				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten		369'113.52		1'181'148.19
Andere Verbindlichkeiten				
Rückzahlbare Anteilscheine	20'000.00		18'000.00	
Mietervorauszahlungen	496'423.16		438'754.40	
Gegenüber Dritten	172'495.62	688'918.78	170'985.70	627'740.10
Langfristige Verbindlichkeiten				
Hypotheken	39'944'500.00		40'086'850.00	
Darlehen	36'005'500.00	75'950'000.00	33'560'500.00	73'647'350.00
Rückstellungen				
für Brenner-/Boiler-/ Tankrevisionen	169'507.55		176'694.10	
Rückstellung für Unterhalt	464'933.00		464'933.00	
Rückstellung für Sanierung	2'522'517.00		2'522'517.00	
Rückstellung für Garantieverpflichtungen	193'008.76		193'008.76	
Rückstellung für Investitionsrisiko	250'000.00	3'599'966.31	250'000.00	3'607'152.86
Passive Rechnungsabgrenzung		278'272.06		277'034.70
Total Fremdkapital		80'895'270.67		79'340'425.85
Zurückzuzahlende Vorschüsse		127'241.45		343'780.30
EIGENKAPITAL				
Genossenschaftskapital		10'020'600.00		9'139'600.00
Gesetzliche Reserve		531'500.00		471'500.00
Bilanzgewinn				
Bilanzgewinn Vorjahr	928'442.95		173'530.30	
Jahresgewinn	343'384.11	1'271'827.06	1'040'491.75	1'214'022.05
Total Eigenkapital		11'823'927.06		10'825'122.05
TOTAL PASSIVEN		92'846'439.18		90'509'328.20

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNGEN

	31. Dez 2014	31. Dez 2013
	CHF	CHF
1. Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften	87'052'441.05	85'846'531.14
Zur Sicherung von		
Hypotheken	39'944'500.00	40'086'850.00
Darlehen (grundpfandgesichert)	36'005'500.00	29'750'000.00
Grundpfand	114'438'920.00	110'216'295.00
2. Brandversicherungswerte der Liegenschaften	138'225'843.00	128'755'700.00
3. Risikobeurteilung		
Die Verwaltung hat sich im Rahmen der laufenden und strategischen Tätigkeiten mit für die Jahresrechnung wesentlichen Risiken auseinandergesetzt und - wo nötig - erforderliche Massnahmen beschlossen. .		

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
	CHF	CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	928'442.95	173'530.30
Jahresgewinn	343'827.06	1'040'491.75
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	1'214'022.05	1'214'022.05
Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	25'000.00	60'000.00
2.5 % Zins auf zinsberechtigtem Genossenschaftskapital	239'215.70	225'579.10
Vortrag auf neue Rechnung	1'007'611.36	928'442.95
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	1'271'827.06	1'214'022.05

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



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 2014 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 2015

BDO AG

Roland Stoffel

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Daniela Winkler

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

LIEGENSCHAFTEN

		Erwerb	Baujahr	Wohnungen	Schlafzimmer	Gewerbe / Atelier	Bastelräume	Parkplätze	Buchwert per (TCHF)	Gebäudever-sicherungswert (FCHF)
Rickenbacherstr. 13	Gelterkinden	1976	1962	9				8	31.12.2014 1'068	01.01.2015 2'233
Neuensteinerstr. 22	Basel	1976	1908	5					516	1'223
Mörsbergerstr. 50/52	Basel	1977	1900	20		6			2'586	6'251
Feldbergstr. 48	Basel	1979	1894	5		1			774	1'940
Homburgerstrasse 47-53	Basel	1980	1939	27					3'409	6'339
Froburgstrasse 26/28	Basel	1980	1937	16				13	2'180	4'198
Eichenstrasse 2	Basel	1985	1912	5					644	1'290
Colmarerstrasse 112	Basel	1986	1932	11					1'548	2'351
Breisacherstrasse 129	Basel	1986	1902	9					774	1'658
Laufenstrasse 69	Basel	1988	1939	5					730	1'326
Klybeckstrasse 8	Basel	1988	1915	8			1	2	1'235	2'612
Gotthelfstrasse 95/97	Basel	1990	1910	10					2'106	3'456
Im Niederholzboden	Riehen	1994	1994	41	7		20	41	11'964	19'135
Mülhauserstrasse 73	Basel	1994	1930	6					1'057	1'742
Ochsengarten	Aesch	1995	1995	35		4		47	7'840	10'224
Wattstrasse 22	Basel	1995	1930	10		1	1	1	1'634	2'961
Steinmattweg 30-34	Dornach	1996	1956	18					2'132	4'085
Bruggfeldweg 2	Aesch	1993	1997	9	3			9	2'306	2'360
Brislachstrasse 12	Laufen	1995	1914/97	13	2			13	3'522	4'816
Oetlingerstrasse 153	Basel	2001	1961	24				11	3'896	5'210
Gellertstrasse 160/162	Basel	2004	2004	16			4	16	5'262	6'509
Dornacher-/Sempacherstr.	Basel	1984	1984	52		5	3	47	8'912	19'701
Burgfelderstrasse 200-206	Basel	1993	1993	39		5	12	42	9'011	14'628
Birseckstrasse 17/19	Münchenstein	1995	1995	12				5	2'422	3'554
Ribi 2	Ormingen	2013	2013	20				3	8'344	8'469
Uebrige: Baulandparzellen	Dornach								81	
Total Mieteinheiten per	31.12.2014			425	12	22	44	281	85'953	138'226
Für Dritte bewirtschaftete Objekte 1.1.2015				1155	0	37	175	549		
TOTAL				1'580	12	59	219	830		

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 mittelgrossen Basler Wohngenossenschaft
Revisionsstelle	BDO AG Basel
Adresse	WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel 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