

**GESCHÄFTSBERICHT**

**2005**

# WOHNSTADT

Bau- und Verwaltungs-  
genossenschaft





## PRÄSIDENT

### STÄRKUNG DER STRUKTUREN UND KOMPETENZEN

Im letztjährigen «präsidialen Vorwort» wurde schon angedeutet, dass im Blick auf künftige Projekte und den Handlungsraum unserer Genossenschaft überhaupt die bestehende Eigenkapitalbasis nach Möglichkeit zu verstärken sei. Wir sind daher dankbar, dass es – vorab dank tatkräftiger Hilfe des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) – gelungen ist, unser Genossenschaftskapital nicht nur zu halten, sondern per saldo um gut zehn Prozent aufzustocken, nachdem im Vorjahr ein knapp dreiprozentiger Rückgang zu verzeichnen gewesen war.

Die solide Verankerung der Wohnstadt im regionalen Genossenschaftswesen bestätigte und festigte sich durch die Wahl unseres Geschäftsführers in den Vorstand der Sektion Nordwestschweiz des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen. Der Stärkung unserer Leistungsfähigkeit und der Erhöhung der Kapazität im Hinblick auf künftige neue Aufgaben und Projekte wird es auch förderlich sein, dass die endgültige Erledigung von Problemen mit an sich abgeschlossenen Projekten im Berichtsjahr in Sichtweite gerückt ist. Es betrifft dies insbesondere eine leidige Angelegenheit in der Überbauung Gehrhalde, die nachstehend näher beschrieben wird.

Die Wohnstadt, die sich stets auch als «Labor» des genossenschaftlichen Wohnungsbaus verstanden hat und dies weiterhin auch tut, war folgerichtigerweise auch an den 10. Grenchner Wohntagen präsent. Einerseits wurde im Rahmen der Begleitausstellung aus Anlass 30 Jahre BWO u.a. das Projekt «Niederholzboden» präsentiert und andererseits unser Geschäftsleiter, Andreas Herbst, zur Mitwirkung an einer Podiumsveranstaltung eingeladen. In deren Verlauf befragte ihn der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Dr. Peter Gurtner, darüber, welche Antworten die Wohngenossenschaften auf die gesellschaftlichen Bedürfnisse und Herausforderungen der Zukunft geben können.

Erfreulich ist die laufende Steigerung der Kompetenz unserer Genossenschaft auf einem Gebiet, das in naher und mittlerer Zukunft an Bedeutung noch stark gewinnen wird: Wohnen im Alter. Wie im vorliegenden Bericht nachzulesen ist, wirkt die Wohnstadt bereits in mehreren interessanten Projekten im Zusammenhang mit dem selbständigen Wohnen im Alter massgeblich mit.

Schliesslich möchte ich meinen Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung, aber auch unserer Geschäftsleitung, meinen herzlichen Dank für die gute Zusammenarbeit aussprechen.

**Dr. Peter Schai, Präsident**

## GESCHÄFTSLEITUNG

Das Jahr 2005 war geprägt durch den gleichzeitigen Blick nach hinten und nach vorne. Neben Konsolidierungsarbeiten in verschiedenen Bereichen stellen wir uns den Herausforderungen der Zukunft. Wie finanzieren und bewirtschaften wir unser Portefeuille in Zukunft in einem Umfeld mit weniger Wohnraumförderung und ohne nennenswerte Inflation? Wo sind an guter – und bezahlbarer – Lage neue attraktive, innovative und unserer Risikofähigkeit entsprechende Projekte zu entwickeln und zu realisieren? Dies sind die Punkte, welche uns neben dem Tagesgeschäft umtreiben.

Auch 2005 wurden WOHNSTADT-Aktivitäten preisgekrönt: Die Untere und die Obere Weid in Riehen, d.h. die Siedlung Gehrhalde, wurde zur «Solarstrasse 2005» gekürt. Das Projekt Rebgässli in Allschwil wurde mit einem «Schweizerischen Solarpreis» in der Kategorie Neubauten ausgezeichnet. Wir freuen uns darüber.

Die Beratung und das Baumanagement für gemeinnützige Wohnbauträger stellen ein wichtiges Standbein dar. Vor allem im Bereich des genossenschaftlichen «selbstständigen Wohnens im Seniorenalter» sind wir äusserst aktiv.

WOHNSTADT wird weiterhin Neu- und Umbauprojekte realisieren. Neben den eigenen sind dies auch Projekte, welche wir als Bauherrenbegleiter oder Bautreuhand für andere Wohnbauträger begleiten können.

WOHNSTADT bleibt ein innovativer und aktiver Wohnbauträger und Dienstleister für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Wir arbeiten daran, unseren Service und die Prozesse laufend zu verbessern. Unsere Kunden profitieren von einem professionellen und persönlichen Service in überschaubaren Verhältnissen. Unsere Geschäftsstelle ist so organisiert, dass wir zur Übernahme weiterer Mandate, sei es im Bereich Rechnungswesen und/oder im Bereich der Liegenschaftsbewirtschaftung, bereit sind.

**Andreas Herbst, Geschäftsleiter**



**Die veräusserten  
Einfamilienhäuser in Liestal**

## GESCHÄFTSSTELLE

Unsere Bewirtherin Michaela Panazzolo hat am Morgen des Morgenstreichs einen Sohn mit Namen Federico geboren und ein halbes Jahr Mutterschaftspause eingelegt. Als externer Mitarbeiter war uns der erfahrene Immobilienfachmann Eric Geiser eine wichtige Unterstützung in dieser Phase, vor allem in der Betreuung der Stockwerkeigentumsmandate. Einen grossen Teil der anfallenden Aufgaben in den von Michaela Panazzolo betreuten Liegenschaften und Mandaten haben mit grossem Einsatz Nicole Vogt, Annette Burckhardt und Dora Knecht übernommen. Wir konnten diese Zeit auch nutzen, unsere Abläufe zu hinterfragen und zu vereinheitlichen. Im Sommer absolvierte unsere ehemalige Mitarbeiterin Marianne Zingg ein Praktikum bei uns. Sie absolviert an der FH Wädenswil die Ausbildung zur Facility-Managerin.

Unsere Akquisitionsbemühungen für neue Bewirtschaftungsmandate tragen erst kleine Früchte. Bei zwei grösseren Mandaten hat es für den Zuschlag knapp nicht gereicht. Die Silbermedaille ist bekanntlich im Geschäftsleben eine undankbare Platzierung.

Eric Geiser, Inhaber der Einzelfirma ImmoPers, wird ab 2006 als Untermieter in die WOHNSTADT-Räumlichkeiten an der Viaduktstrasse einziehen. Damit können wir die erfolgreiche strategische Allianz weiterführen und gegenseitige Synergien nutzen.

## PORTEFEUILLE UND BEWIRTSCHAFTUNG

Unser Liegenschaftsportefeuille hat 2005 zwei kleine Veränderungen erfahren. Im Sinne einer Bereinigung haben wir die zwei Einfamilienhäuser an der Erzenbergstrasse in Liestal verkauft, nachdem die langjährigen Mieter kündigten. Die 3 Wohnungen im Komplex Claragraben haben wir an unsere Stockwerkeigentumspartnerin Stiftung CVJM-Haus Basel veräussert, welche auch die übrigen Mietwohnungen in dieser Liegenschaft besitzt.

Im Jahr 2005 lag die Rate der Mieterwechsel in unseren Wohnungen bei 14 %, d.h., es fanden 45 Wechsel statt. Die durchschnittliche Verweildauer unserer Bewohnerschaft beträgt in den 1- und 2-Zimmer-Wohnungen 5 Jahre, in den 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen 10 Jahre.

In den nach dem Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz geförderten Wohnungen fanden im Berichtsjahr keine periodischen Mietzinserhöhungen statt. Dies wird gemäss Mitteilung des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO auch 2006 und 2007 so bleiben.

Wir verhandeln mit dem BWO über die Zukunft derjenigen Objekte, bei denen die Förderung bereits 25 Jahre läuft und die Grundverbilligungsvorschüsse noch nicht zurückbezahlt sind. Es ist vorgesehen, im Jahr 2006 einzelne Objekte auszukaufen und damit die künftige Belastung von Rückzahlungen und Verzinsung zu reduzieren.

Die Portfolioanalyse sowie der Aufbau einer strategischen Planung von Unterhalt und Erneuerung werden uns auch noch im Jahr 2006 beschäftigen.



**Sanierungsarbeiten im Untergeschoss  
der Siedlung Gehrhalde**

## **BAUPROJEKTE**

Es wird viel gebaut! Die Zinsen sind historisch tief. Erstmals seit dem kurzen Wohnungsbauhoch von 1994/1995 stieg die Wohnungsproduktion in der Schweiz 2005 auf über 40000 Neubawohnungen. Davon sind mehr als zwei Drittel Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser. Sowohl demografische Trends wie auch die hohen Bodenpreise in der Agglomeration führen zur stetigen Ausweitung des Stockwerkeigentums. In den stadtnahen Gemeinden werden vielerorts Einfamilienhäuser aus den 60er-Jahren wieder abgerissen und durch kleine Mehrfamilienhäuser ersetzt. So werden die stadtnahen Gemeinden nachverdichtet, was den Trend zum Bevölkerungsrückgang durch die Reduktion der Anzahl Personen pro Wohnung dämpft.

Wie lange der Wohnungsbauboom anhält, hängt davon ab, wie sich die Zinssituation verändert. Steigen die Hypothekarzinsen deutlich an, ist mit einem jähen Ende des Booms zu rechnen, und nur noch ausgezeichnete Produkte finden ihre Käuferschaft.

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist dagegen auf Tauchstation. Mit Ausnahme des Kantons Zürich, v.a. der Stadt Zürich, wo die grossen Genossenschaften zahlreiche neue Projekte mit Hunderten von Wohnungen realisieren, sinkt der Anteil der Genossenschaften an der Wohnungsproduktion. In Basel könnte das Projekt Landhof wieder ein Genossenschaftsprojekt werden. Das Vorhaben ist politisch umstritten, Chancen und Qualitäten werden ignoriert und primär werden fundamentale Auseinandersetzungen geführt. Sollte es zum Referendum und zur Volksabstimmung

kommen, können die Basler Genossenschafterinnen und Genossenschafter ihre Stimme zugunsten des gemeinnützigen Wohnbaus abgeben.

Für WOHNSTADT war das Jahr 2005 durch Akquisition von neuen Projekten und Nachbetreuung bestehender Projekte geprägt. Viele Arbeitsstunden haben wir in bereits bezogene Projekte investiert. In der Überbauung Gehrhalde in Riehen z.B. müssen bei vielen der erstellten Reihenhäuser die WC-Ablaufleitungen im Erdgeschoss ersetzt werden. Ein Mangel, dessen Behebung aufgrund des Konkurses des Sanitärunternehmers in der Bauphase langwierige Expertisen und Verhandlungen mit Juristen und Versicherungen notwendig machte. Es liegt nun aber eine für alle Seiten akzeptable Lösung vor, die Versicherungen decken den Schaden weitgehend. Wir werden die gesammelten Erfahrungen bei der Entwicklung neuer WOHNSTADT-Projekte einsetzen können.

Wiederum haben wir verschiedenste Projekte geprüft und uns mit Ideen um einige Landstücke beworben. Ein Grundstück am Rande des Riehener Zentrums haben wir leider nicht erhalten. Bei anderen Vorhaben sind noch keine Entscheide gefällt. In Liestal erarbeiteten wir die Grundlagen zur Nutzung einer Baulandreserve der WOLO Immobilien AG für den Bau eines kleineren Mehrfamilienhauses.



Projekt der geplanten Seniorenwohnungen der WG Talholz in Bottmingen

## BERATUNG

Im Jahr 2005 erweiterte die regionale Sektion des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW ihr Angebot mit der Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau. Wir können in diesem Rahmen den Basler Genossenschaften Erstberatungen z.B. in Fragen der Bauerneuerungsstrategie anbieten. Daraus entstehen interessante Kontakte und Herausforderungen, welche im Einzelfall wie auch gemeinsam mit anderen oder durch den Verband als Vertretung angegangen werden.

### SELBSTÄNDIGES WOHNEN IM ALTER

Die demografische Alterung stellt eine gesellschaftliche Herausforderung dar. Die Alterswohnheime bieten fast nur noch Pflegeplätze an. Das durchschnittliche Eintrittsalter in eine solche Institution liegt mittlerweile bei 88 Jahren. Die Spitex-Leistungen wurden parallel dazu ausgebaut, sodass der Verbleib in der eigenen Wohnung länger möglich ist. Die heutige Seniorengeneration ist wahrscheinlich die gesündeste, aktivste und wohlhabendste der Geschichte. Viele der heute 70-Jährigen suchen eine Alternative zur bisherigen Wohnung oder zum Einfamilienhaus am Hang: zentral gelegene, grosszügige und auch mit gewissen Handicaps nutzbare 2-, 3- und auch 4-Zimmer-Wohnungen.

Die Genossenschaft als Organisationsform der «gemeinsamen Selbsthilfe» weist dabei viele Vorteile auf:

- Mitsprachemöglichkeit im Rahmen der Gemeinschaft
- Möglichkeit des Kapitaleinsatzes zu attraktiven Bedingungen, z.B. über eine Darlehenskasse
- Gemeinschaftseinrichtungen und -angebote
- Nachbarschaftshilfe
- Ausstiegsmöglichkeit

WOHNSTADT konnte seit 1998 mithelfen, das Pionierprojekt «WG Pestalozzi» in Muttenz zu verwirklichen. In vielen Gemeinden, aber auch in der Stadt, gibt es Gruppen mit Bestrebungen, solche Projekte zu realisieren. Auch für die Gemeinden sind solche Projekte interessant und werden deshalb unterstützt:

- Die Senioren können innerhalb der Gemeinde eine geeignete Wohnung finden
- Die teils langjährigen und engagierten Einwohner bleiben der Gemeinde erhalten
- Die Selbsthilfe entlastet die Alters- und Pflegeheime sowie die Spitex-Dienste
- Die frei werdenden Häuser können wieder durch Familien bezogen werden.

Wir durften in Bottmingen mithelfen, ein solches Projekt auf die Schiene zu bringen. Im Jahr 2005 wurde die Wohngenossenschaft Talholz gegründet. Die Gemeindeversammlung hat den notwendigen Quartierplan, den Baurechtsvertrag sowie ein Startdarlehen an die Genossenschaft mit überwältigendem Mehr gutgeheissen. Im Rahmen eines Evaluationsverfahrens wählte der Vorstand das Büro Rosenmund + Rieder aus Liestal als Architekten für das Projekt, für welches bereits im Februar 2006 das Baugesuch eingereicht worden war. Die 21 Wohnungen am Rande des Bottminger Zentrums weisen im Durchschnitt 3 Zimmer und etwas über 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf.

Auch in der Gemeinde Therwil konnten wir bei einem ähnlich gelagerten Projekt Starthilfe leisten. Initiantin ist die Gemeinde. Starten wird die neuen Genossenschaft «TherMitte» 2006. Mit weiteren Initianten und Projektgruppen sind wir in Kontakt.

Das «Selbständige Wohnen für Senioren» wird zu einem Schwerpunkt für den genossenschaftlichen Wohnungsbau und wird WOHNSTADT weiter beschäftigen.



**Der Eingang zu unserer Geschäftsstelle im Markthallengebäude an der Viaduktstrasse 12**

## **GENERALVERSAMMLUNG/ VERWALTUNG**

Die Generalversammlung fand am 9. Juni 2005 in der Aula des Bethesda-Spitals statt. Vor der GV waren die Genossenschafterinnen und Genossenschafter eingeladen zu einem geführten Rundgang durch den Skulpturenpark des Bethesda-Spitals. Unter dem Motto «Blick in die Werkstatt» haben Verwaltung und Geschäftsstelle vorgestellt, was WOHNSTADT derzeit beschäftigt. Der anschliessende Apéro riche wurde von den Anwesenden zum regen Austausch genutzt. Die Verwaltung traf sich im Geschäftsjahr 2005 zu 3 ordentlichen Sitzungen sowie zu einem Strategie-Workshop.

## **AUSBLICK/DANK**

Für 2006 haben wir uns zum Ziel gesetzt, weitere Liegenschaftsbewirtschaftungsmandate zu akquirieren, noch besser zu werden, die Konsolidierung fortzusetzen und neue Projekte zu starten. Daneben sollen die Beratung im Bereich Projektentwicklung und das Baumanagement für gemeinnützige Wohnbauträger weiter ausgebaut werden.

Ein spezieller Dank gilt dieses Jahr unserem kapitalmässig grössten Genossenschafter, dem Bundesamt für Wohnungswesen, für die gute Zusammenarbeit und die Unterstützung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle. Unser Dank geht auch an alle unsere Mitglieder und Sympathisanten sowie an alle, die uns in irgendeiner Form unterstützen.

## JAHRESRECHNUNG

### ERFOLGSRECHNUNG

Der Rückgang des Liegenschaftsertrages im Vorjahresvergleich ist auf die Bildung einer Rückstellung für die 2006 geplante vorzeitige Rückzahlung von Grundverbilligungsschulden bei über 25-jährigen WEG-Geschäften zurückzuführen. Die effektiven Mietzinseinnahmen lagen leicht über denjenigen des Vorjahres. Die Position Leerstände/Debitorenverluste liegt mit 3,5 % etwas über dem Vorjahr. Die effektiven Leerstände betragen im Berichtsjahr 2,8 % gegenüber 2,2 % im Vorjahr.

Zur Abdeckung der Bewirtschaftungskosten der eigenen Liegenschaften wurde im Vorjahr ein Honorar von 5 % der Nettomiete verrechnet. Diese Position deckt nur die Liegenschaftsverwaltung im engeren Sinn ab. Für Eigentümeraufgaben wie Portfoliomanagement, Finanzierung etc. wurde bis anhin der Liegenschaftsrechnung kein Honorar belastet. Um dieser Situation Rechnung zu tragen, wurde im Berichtsjahr eine Entschädigung von 2 % der Nettomiete zu Lasten der Liegenschaftsrechnung verrechnet.

Die Managementerrträge beinhalten die verrechenbaren Beratungsdienstleistungen sowie die Honorare auf eigenen Projekten. Die tieferen Managementerrträge hängen mit den bereits im Jahr 2004 abgeschlossenen Bauprojekten zusammen. Die Position ist tiefer als in den Vorjahren, da noch keine Aufwendungen für ein neues, gesichertes Bauprojekt aktiviert werden konnten. Arbeiten, welche für bereits abgeschlossene Projekte geleistet werden mussten, wurden nicht aktiviert.

Der Finanzaufwand liegt leicht höher als im Vorjahr, dies ist v.a. auf das erste volle Jahr der neuen Liegenschaft Gellertstrasse zurückzuführen. Personalaufwand und Raumaufwand konnten deutlich gesenkt werden. Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen lag mit 12 % der Mietzinseinnahmen nur unwesentlich über dem langjährigen Durchschnitt. 2004 konnte unter der Position Unterhalt und Reparaturen eine Sonderrückstellung für Sanierungen gebildet werden. In diesem Jahr wurde stattdessen die Rückstellung für GV-Rückzahlungen WEG gebildet (vgl. Liegenschaftsertrag). Die getätigten Abschreibungen betragen seit Jahren 1 %.

### BILANZ

Auf der Aktivseite der Bilanz fallen die hohen flüssigen Mittel auf. Diese dienen für vorgezogene GV-Rückzahlung sowie als Start- und Eigenkapital für neue Projekte. Den Liegenschaften mit einem Buchwert von 67,3 Mio. stehen langfristigen Verbindlichkeiten von 61,5 Mio. gegenüber.

Auf der Passivseite konnten sowohl kurz- wie auch langfristige Verbindlichkeiten abgebaut werden. Die im Vorjahr grosszügig gebildeten Rückstellungen für Garantierisiken konnten aufgrund der getätigten Arbeiten sowie der Bewertung der Risiken reduziert werden. Das Genossenschaftskapital konnte – unter anderem dank einer Erhöhung des grössten Genossenschafters BWO – gesteigert werden. Das Eigenkapital konnte von 9,2 % auf 10,4 % im Berichtsjahr erhöht werden.

Der Jahresgewinn konnte auf Vorjahresniveau gehalten werden. Die Verwaltung kann deshalb der Generalversammlung eine unveränderte Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 2,5 % vorschlagen.

## BETRIEBSRECHNUNGEN FÜR 2005 UND 2004

	2005 CHF	2004 CHF
<b>Ertrag</b>		
<b>Betriebsertrag</b>		
Liegenschaftsertrag	3 927 017.30	4 288 043.15
Forschungs- und Beratungshonorare	58 783.31	7 239.87
Verwaltungshonorare Liegenschaften	685 671.64	567 811.46
Managementerrträge	54 301.15	830 488.90
Finanzertrag	26 826.95	215 161.43
Total Betriebsertrag	4 752 600.15	5 908 744.81
Buchgewinn aus Veräusserung von Sachanlagen	182 178.80	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	52 627.15	1 640.84
<b>Total Ertrag</b>	<b>4 987 406.30</b>	<b>5 910 385.65</b>
<b>Aufwand</b>		
<b>Betriebsaufwand</b>		
Finanzaufwand	2 009 965.36	1 988 225.55
Personalaufwand	755 968.23	906 101.66
Unterhalt und Reparaturen	615 244.39	1 413 004.09
Verwaltungsaufwand	485 795.27	450 415.10
Aufwand für Drittleistungen	0.00	29 679.56
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	35 174.35	20 880.50
Raumaufwand	73 172.70	85 930.23
Übriger Liegenschaftsaufwand	54 878.84	59 903.55
Abschreibungen	685 277.10	678 829.00
Steuern	78 222.50	77 245.00
Total Betriebsaufwand	4 793 698.74	5 680 534.68
Ausserordentlicher Aufwand	7 689.40	42 267.70
<b>Total Aufwand</b>	<b>4 801 388.14</b>	<b>5 722 802.38</b>
<b>Jahresgewinn</b>	186 018.16	187 583.27
	<b>4 987 406.30</b>	<b>5 910 385.65</b>

**ERFOLGS-  
RECHNUNG**

**BILANZEN AUF DEN  
31. DEZEMBER 2005 UND 2004**

	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kasse	410.95	268.10
Postkonto	86 777.45	79 004.82
Banken	2 581 099.92	1 807 447.64
Total flüssige Mittel	2 668 288.32	1 886 720.56
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	272 890.80	221 391.70
<b>Andere Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten	104 335.55	109 354.41
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	44 750.00	57 575.00
Ausstehende Zusatzverbilligungen	55 783.40	44 274.00
Verrechnungssteuer-Guthaben	1 815.90	1 900.29
Total andere Forderungen	206 684.85	213 103.70
Bauprojekte in Arbeit	0.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	229 144.20	277 810.70
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3 377 008.17</b>	<b>2 599 026.66</b>
Garantierte zukünftige Einnahmen	4 482 516.30	4 929 599.25
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Finanzanlagen</b>		
Wertschriften	86 792.15	88 099.25
Beteiligungen	2 140 000.00	2 140 000.00
Darlehen und Vorschüsse	0.00	251 436.15
Total Finanzanlagen	2 226 792.15	2 479 535.40
<b>Immobilie Sachanlagen</b>		
Liegenschaften	74 615 935.80	76 193 725.50
Wertberichtigung Liegenschaften	-7 287 161.00	-6 748 165.70
Total immobile Sachanlagen	67 328 774.80	69 445 559.80
	<b>69 555 566.95</b>	<b>71 925 095.20</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>77 415 091.42</b>	<b>79 453 721.11</b>

**AKTIVEN**

	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	534 779.75	575 687.95
<b>Andere Verbindlichkeiten</b>		
Rückzahlbare Anteilscheine	2 000.00	5 000.00
Mietervorauszahlungen	242 135.50	275 332.95
Gegenüber Dritten	27 930.67	384 246.40
Total andere Verbindlichkeiten	272 066.17	664 579.35
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Hypotheken	44 172 250.00	45 541 575.00
Darlehen	17 340 000.00	17 487 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	61 512 250.00	63 028 575.00
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellung für Brenner-/Boiler-/Tankrevisionen	85 236.75	74 901.05
Rückstellung für Unterhalt	668 968.00	623 343.00
Rückstellung für Sanierung	715 000.00	715 000.00
Rückstellung für Garantieverpflichtungen	561 597.04	890 000.20
Rückstellung für Investitionsrisiko	0.00	0.00
Total Rückstellungen	2 030 801.79	2 303 244.25
Passive Rechnungsabgrenzung	548 707.40	686 762.21
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>64 898 605.11</b>	<b>67 258 848.76</b>
Zurückzuzahlende Vorschüsse	4 482 516.30	4 929 599.25
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	7 662 800.00	6 906 900.00
Gesetzliche Reserve	167 000.00	152 000.00
<b>Bilanzgewinn</b>		
Bilanzgewinn Vorjahr	18 151.85	18 789.83
Jahresgewinn	186 018.16	187 583.27
Total Bilanzgewinn	204 170.01	206 373.10
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>8 033 970.01</b>	<b>7 265 273.10</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>77 415 091.42</b>	<b>79 453 721.11</b>

**PASSIVEN**

## ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN 2005 UND 2004

	31.12.2005 CHF	31.12.2004 CHF
<b>1. Verpfändete Aktiven</b>		
Buchwert der Liegenschaften	67 328 774.80	69 445 559.80
Buchwert der angefangenen Bauten	0.00	0.00
Zur Sicherung von Hypotheken	44 172 250.00	45 541 575.00
Darlehen (grundpfandgesichert)	17 340 000.00	12 597 000.00
Baukredite der angefangenen Bauten	0.00	0.00
<b>2. Brandversicherungswerte der Liegenschaften</b>	<b>82 226 300.00</b>	<b>82 563 920.00</b>
<b>3. Wesentliche Beteiligungen</b>		
WOLO Immobilien AG, Basel		
Aktienkapital	4 300 000.00	4 300 000.00
Beteiligungsquote	49,77 %	49,77 %

## ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2005

	CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	18 151.85
Jahresgewinn	186 018.16
<b>Bilanzgewinn auf den 31. Dezember 2005</b>	<b>204 170.01</b>
Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	15 000.00
2,5 % Zins auf zinsberechtigtem Genossenschaftskapital	170 803.75
Vortrag auf neue Rechnung	18 366.26
<b>Bilanzgewinn auf den 31. Dezember 2005</b>	<b>204 170.01</b>

# BERICHT DER KONTROLLSTELLE

## Deloitte.

Deloitte AG  
Steinengraben 22  
Postfach  
CH-4002 Basel  
Tel: +41 (0)61 285 14 14  
Fax: +41 (0)61 285 14 15  
www.deloitte.ch

Bericht der Kontrollstelle  
an die Generalversammlung der  
**Wohnstadt Bau- und  
Verwaltungsgenossenschaft**

**Basel**

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel, für das am 31. Dezember 2005 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie der Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

DELOITTE AG



A. Bianchi



A. Steiner

Basel, 28. Februar 2006  
AST/NWA/jlu

### Beilagen

Jahresrechnung bestehend aus

- Bilanz (1)
- Betriebsrechnung (2)
- Anhang (3)

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes (4)

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

## LIEGENSCHAFTEN

		Erwerb	Baujahr	Wohnungen	Ateliers/ Weitere	Parkplätze	Buchwert per 31.12.2006 (in 1000 CHF)	Gebäude- versicherungswert 1.1.2006 (in 1000 CHF)
<b>Eigene Objekte</b>								
Rickenbacherstrasse 13	Gelterkinden	1976	1940	9	0	8	776	
Neuensteinerstrasse 22	Basel	1976	1908	5	0	0	582	
Mörsbergerstrasse 50/52	Basel	1977	1900	19	8	0	2 688	1 531
Feldbergstrasse 48	Basel	1979	1894	5	2	0	873	1 066
Haltingerstrasse 57	Basel	1979	1896	5	0	0	543	2 444
Homburger-/Froburgstrasse	Basel	1980	1937/39	43	0	14	6 307	1 691
Eichenstrasse 2	Basel	1985	1912	5	0	0	727	1 018
Colmarerstrasse 112	Basel	1986	1932	11	0	0	1 747	8 981
Breisacherstrasse 129	Basel	1986	1902	9	0	0	873	1 124
Laufenstrasse 69	Basel	1988	1939	5	0	0	824	2 006
Klybeckstrasse 8	Basel	1988	1915	9	4	2	1 358	1 445
Gotthelfstrasse 95/97	Basel	1990	1910	10	0	0	2 377	1 156
Ergolzstrasse 15	Liestal	1993	1944	1	0	0	278	2 034
Dornacherstrasse 163–169	Aesch	1993	1914	12	0	5	1 115	2 884
Im Niederholzboden	Riehen	1994	1994	48	18	42	13 991	322
Mülhauserstrasse 73	Basel	1994	1930	6	0	0	1 193	2 011
Ochsengarten	Aesch	1995	1995	36	5	42	9 121	16 677
Wattstrasse 22	Basel	1995	1930	10	2	2	1 844	1 419
Steinmattweg 30–34	Dornach	1996	1956	18	0	0	2 406	9 173
Bruggfeldweg 2	Aesch	1993	1997	12	1	9	2 959	2 580
Brislachstrasse 12	Laufen	1995	1914/97	15	1	13	4 298	3 502
Oetlingerstrasse 153	Basel	2001	1961	24	0	11	4 411	2 113
Gellertstrasse 160/162	Basel	2004	2004	16	3	16	6 122	4 289
Übrige: Land + PP						1	107	4 540
								5 674
<b>Total Mieteinheiten per 31.12.2005</b>				<b>334</b>	<b>44</b>	<b>165</b>	<b>67 329</b>	<b>82 226</b>
<b>Für WOLO Immobilien AG verwaltete Objekte</b>				178	30	143		
<b>Für Dritte verwaltete Objekte</b>				92	26	19		

## GENOSSENSCHAFTSORGANE, MITGLIEDSCHAFTEN

<b>Präsident</b>	Dr. Peter Schai, freiberuflicher Berater, Basel
<b>Vizepräsident</b>	Dr. Gerhard Metz, Unternehmensberater, Binningen
<b>Mitglieder der Verwaltung</b>	Dorothee Huber, lic. phil. I, Kunsthistorikerin, Dozentin FHBB Basel Rodolfo Keller, Selma GR Monica Portmann Ryser, Sozialarbeiterin, Supervisorin, Riehen Richard Schlägel, Bankangestellter, Muttenz
<b>Kontrollstelle</b>	Deloitte AG Basel
<b>Adresse</b>	WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel Viaduktstrasse 12, 4002 Basel Telefon 061 284 96 66, Telefax 061 284 96 60 Internet: <a href="http://www.wohnstadt.ch">www.wohnstadt.ch</a> E-Mail: <a href="mailto:vorname.name@wohnstadt.ch">vorname.name@wohnstadt.ch</a>
<b>Geschäftsstelle</b>	Andreas Herbster, Dipl. Architekt ETH/SIA, Geschäftsleiter Markus Bloch, Architekt FH, Bauwesen Annette Burckhardt, kfm. Angestellte, Verkauf, Sekretariat Dora Knecht, Liegenschaftsbewirtschafterin Michaela Panazzolo, Liegenschaftsbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis Nicole Vogt, kfm. Angestellte, Rechnungswesen Christian Weider, Leiter Finanz- und Rechnungswesen
<b>Gründungsdatum</b>	25. Mai 1973
<b>Mitgliedschaften</b>	SVW Schweizerischer Verband für Wohnungswesen VLB Schweizerischer Verband liberaler 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