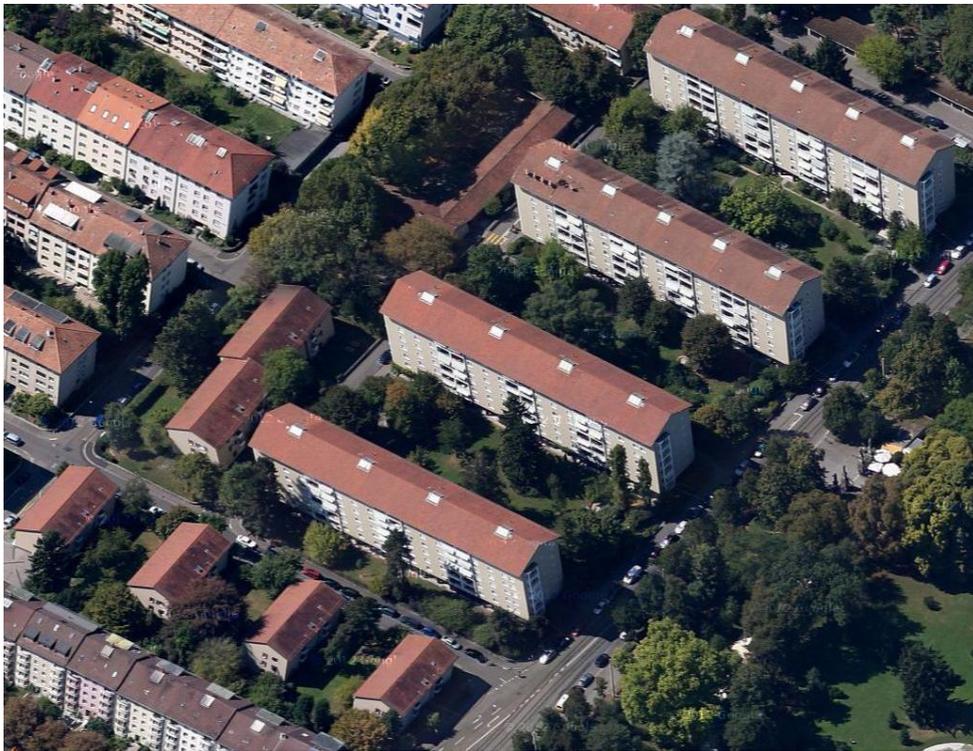


# **JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG 2011**



## Inhaltsverzeichnis

1	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2011	Seite	2-6
2	Organe der Genossenschaft	Seite	7
	2.1 Vorstand		
	2.2 Externes Rechnungswesen		
	2.3 Revisionsstelle		
	2.4 Baukommission		
	2.5 Personal		
3	Mutationen	Seite	8
4	Verwaltungsbericht 2011/2012 des Vorstandes	Seite	9-25
	4.1 Vermietungen	Seite	9
	4.2 Soziales	Seite	11
	4.3 Ordnung	Seite	12
	4.4 Grünanlage, Umgebung	Seite	12
	4.5 Bauten und Unterhalt	Seite	14
	4.6 Finanzen	Seite	16
	Bilanzen 2011/2010	Seite	18
	Betriebsrechnungen 2011/2010	Seite	20
	Anhang / Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite	21
	Finanzielle Berichterstattung durch Wohnstadt	Seite	22
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2011	Seite	22
	Erläuterung zur Bilanz	Seite	23
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite	26
6	Budget 2012	Seite	27-29
7	Mittelfristige Finanzplanung	Seite	30-33
8	Wahlen	Seite	34
	8.1 Vorstand der WOKA	Seite	34
	8.2 Revisionsstelle	Seite	34

## **1. Protokoll**

### **Der ordentlichen Generalversammlung 2011**

---

Datum und Zeit: Freitag, 27. Mai 2011, 19:00 Uhr  
Ort: Safran Zunft, Gerbergasse 11, Basel  
Abgegebene Stimmkarten: 148 (davon 1 Vollmacht)  
Protokoll: Thomas Bättschmann

---

#### **Begrüssung**

1) Im Namen des Vorstandes begrüsst der Präsident, Herr Rolf Häring, die anwesenden Mitglieder sowie:

- Herrn Ruedi Böhler von der WG-Treuhand AG, Basel
- Herrn Christian Weider von der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel
- Frau Erna Stäger von der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel, Nachfolgerin von Herrn Christian Weider, der seit 01.04.2011 in Pension ist
- Herrn René Brigger, Rechtskonsulent der Wohngenossenschaft, Vizepräsident des Dachverbandes SVW-Nordwestschweiz
- Herrn Thomas Bättschmann hinsichtlich Protokollführung

Entschuldigt haben sich:

- Herr Jörg Vitelli, Präsident des Dachverbandes SVW-Nordwestschweiz
- Die Christoph Merian-Stiftung als Baurechtgeberin
- Herr Daniel Spengeler, Vorstandsmitglied
- Herr Hansruedi Kunz; Mitglied der Baukommission (bis 28.02.2011)
- Herr Niklaus Schär, Abwart
- Frau Evelyn Stucki, Verwaltung

Der Präsident äussert sein Bedauern, dass sich ca. ein Drittel der Mitglieder der WOKA für die Generalversammlung weder an- noch abgemeldet haben.

2) Das Wort wird an Herrn René Brigger; Rechtskonsulent der WOKA und Vizepräsident des Dachverbandes SVW-Nordwestschweiz, erteilt. Er begrüsst die Versammlung namens des Dachverbandes und hebt hervor, dass die WOKA nun vor 65 Jahren gegründet worden sei und damit quasi das AHV-Alter erreicht habe. Wichtig sei es jedoch auch im Alter weiterhin aktiv zu bleiben. Er freue sich deshalb, dass so viele Mitglieder der WOKA an der Generalversammlung teilnehmen, was nach seiner Einschätzung für eine Wohngenossenschaft dieser Grösse nicht die Regel sei. Der Dachverband freue sich auch sehr, dass angesichts des immer knapper werdenden Bodens wieder vermehrt neue Wohngenossenschaften am Entstehen seien und neue Genossenschaftswohnungen gebaut würden.

3) Herr Rolf Häring verdankt die weiterhin sehr gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Verwaltung, Wohnstadt und dem Personal der WOKA, ohne welche die Erledigung der angestanden Aufgaben nicht möglich gewesen wäre.

4) Nebst der Geselligkeit einer Generalversammlung gäbe es jedoch immer bei diesem Anlass auch den besinnlichen Moment, den seit der letzten Generalversammlung verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu gedenken. Es werden ihre Namen verlesen, und die Versammlung erhebt sich zu ihrem Gedenken. Im Anschluss werden die Namen der neu zugezogenen Genossenschafter sowie der neugeborenen Kinder verlesen. Siehe Seite 9 des Jahresberichtes.

5) Betreffend dem weiteren Verlauf der Generalversammlung

- Wird die Tagesordnung gemäss Einladung ohne Gegenstimme angenommen.
- Finden ohne Gegenstimme folgende Ernennungen statt:
  - Stimmenzähler/innen: Herr Armand Biry, Herr Harold Mac Farland, Frau Nelly Reinhard, Herr Leo Roth sowie als Leiterin des Wahlbüros, Frau Vreni Steck.
  - Protokollführer: Herr Thomas Bättschmann

## Tagesordnung

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2010
2. Verwaltungsbericht 2010/2011 und Jahresrechnung 2010
3. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstandes
4. Beschluss über die Ueberschussverwendung
5. Budget 2011
6. Wahlen
  - 6.1 Vorstand
  - 6.2 Revisionsstelle
7. Verschiedenes

### **Traktandum 1: Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2010** (Jahresbericht S. 2 – 7)

- Es erfolgen keine Wortmeldungen.
- Abstimmung: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

### **Traktandum 2: Verwaltungsbericht 2010/2011 und Jahresrechnung 2010** (Jahresbericht, ganze Ziffer 4, S. 10 – 26)

Es wird ohne Wortmeldung und Gegenstimme folgendes Vorgehen beschlossen: Der Jahresbericht wird Punkt für Punkt durchgegangen und es können zu jedem Punkt Wortmeldungen erfolgen. Die Abstimmung über die Entlastung des Vorstandes erfolgt erst nach dem Revisionsbericht, am Ende des Traktandums 3.

Fragen zum Finanzbericht können direkt an Herrn Christian Weider gestellt werden. Der Finanzbericht sei wiederum umfangreich und enthalte dennoch nur einen groben Ueberblick über die im 2010 erfolgten Tätigkeiten.

Wortmeldungen / Berichterstattungen:

Zu Punkt 4: Herr Grieder findet es störend, dass im Gegensatz zur Verwaltung, das übrige Personal im Jahresbericht nur sehr knapp erwähnt worden sei. Das Votum wird vom Vorstand zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 4.1:

- Herr Mac Farland fragt nach dem Stand der Diskussion betreffend der Glasfaser-Erschliessung (Jahresbericht S. 12 oben). Der Präsident erläutert, dass die Diskussionen nach wie vor am Laufen seien und aktuell noch nicht möglich sei, einen abschliessenden Bericht zu geben.
- Frau S. Ringgenberg, Ressort Vermietungen, informiert, dass mit der Leitung der Tagesbetreuung im Gebäude Hä7 ein Gespräch stattgefunden habe. Es bestünde eine grosse Nachfrage nach dem Betreuungsangebot. So sei die Lokalität für das nächste Schulhalbjahr bereits ausgebucht. Aktuell werden 50 Kinder betreut, 32 Kinder während des Mittagstisches. Seitens der Wohnungsmieter seien bisher auch keine Reklamationen zu verzeichnen gewesen, was die Wirksamkeit der vorgenommenen Lärmdämpfung bestätige.
- Frau S. Ringgenberg, Ressort Vermietungen, nimmt zu den Anfragen Stellung, ob eine andere Nutzung der Einzelzimmer, z.B. als Kosmetikstudio oder ähnlich, möglich sei. Der Vorstand habe darüber definitiv und ausnahmslos entschieden, dass dies nicht erlaubt werde. Das in der WOKA eingemietete Goldschmiedatelier soll und wird die einzige gewerbliche Nutzung eines Einzelzimmers bleiben; der Mieter zahle denn auch einen speziellen, wesentlich höheren Mietzins für die gewerbliche Nutzung.
- Frau S. Ringgenberg, Ressort Vermietungen, informiert über die Wiedereinführung des Sperrguttages. Da der Kanton Basel-Stadt keine Gratis-Sperrgutabfuhr mehr anbiete, werde am 15.09.2011 ein Sperrguttage stattfinden, an dem gegen einen geringen Kostenbeitrag Sperrgut abgegeben werden könne.

Zu Punkt 4.2 erfolgt keine Wortmeldung

Zu Punkt 4.3: Herr A. Habegger wünscht, dass Büsche in Gebäude etwas stärker zurückgeschnitten würden. Herr Rolf Häring wird dies dem Abwart, Herrn N. Schär, melden.

Zu Punkt 4.4:

- Herr Rolf Häring hält zusammenfassend fest, dass die im Berichtsjahr vorgenommenen Sanierungen im Grossen und Ganzen gut verlaufen seien. Betreffend der anstehenden Tätigkeiten (Glasfasernetz, Liftsanierung, Sanierung der Eingangsbereiche und Spielhallen) verweist er auf den Jahresbericht.
- Herr Mac Farland bedankt sich für die neuen Fenster und die Sanierung der Warmwassererzeugung und -verteilung.
- Herr W. Gisler wünscht eine fachkundige Führung, Erklärung und Information über das neue Warmwassersystem. Ihn würde interessieren, wie das ganze funktioniert sowie was und wie reguliert werden kann.
- Herr Aeberli merkt an, dass seit der Warmwassersanierung im Gebäude E1 die Heizung klopfen bzw. einen störenden Lärm verursachen. Herr Rolf Häring erklärt, dass das Problem bekannt sei. Da aktuell keine Heizperiode sei, könnte momentan keine Abklärung stattfinden. Die WOKA habe sich jedoch von der mit der Sanierung beauftragten Firma schriftlich zusagen lassen, dass zu Beginn der nächsten Heizperiode die Ursache sofort abgeklärt werde.

Zu Punkt 4.5:

- Seitens der Versammlung erfolgen keine Wortmeldungen zu diesem Punkt.
- Herr Rolf Häring verabschiedet Herrn Christian Weider von der Wohnstadt der seit einigen Jahren die Finanzen der WOKA zusammen mit dem Vorstand geleitet habe. Herr Ch. Weider sei am 01.04.2011 in Pension gegangen und habe somit die Jahresrechnung der WOKA zum letzten Mal erstellt. Herr Rolf Häring dankt ihm für die ausgezeichnete und stets angenehme Zusammenarbeit. Er heisst seine Nachfolgerin, Frau Erna Stäger von der Wohnstadt, willkommen, welche ihre Aufgabe bereit seit 01.04.2011 übernommen hat.
- Herr Rolf Häring verweist betreffend Begründung der bereits an der letzten Generalversammlung angekündigten Erhöhung der Entschädigung für den Vorstand und die Baukommission auf den Jahresbericht. Festzuhalten sei, dass es sich nach wie vor um eine relativ bescheidene Entschädigung handle und die Aemter weiterhin als grössten Teils ehrenamtlich zu bezeichnen seien.

### **Traktandum 3: Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstandes** (Jahresbericht S. 27)

- Es werden keine Fragen an Herr R. Böhler von der WG-Treuhand AG gestellt.
- Abstimmung: Der Jahresbericht, die Rechnung 2010 und der Revisionsbericht werden einstimmig genehmigt und dem Vorstand die Décharge erteilt.

### **Traktandum 4: Beschluss über die Ueberschussverwendung** (Jahresbericht S. 22 unten)

- Es erfolgen keine Wortmeldungen.
- Abstimmung: Der Beschluss über die Verwendung des Ueberschusses wird einstimmig angenommen.

### **Traktandum 5: Budget 2011**

- Zum Budget (Jahresbericht S. 28 – 30) und zur mittelfristigen Finanzplanung (Jahresbericht S. 31 – 34) werden keine Fragen gestellt.
- Abstimmung: Das Budget 2011 wird einstimmig genehmigt.

### **Traktandum 6: Wahlen**

#### **6.1 Vorstand**

Ausgangslage: Frau Susanne Ringgenberg, Herr Rolf Häring und Herr Hansruedi Zmoos sind turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Sie stellen sich alle zur Wiederwahl.

Prozedere: Da sich Herr Rolf Häring im statutarischen Ausstand befindet überträgt er für die Wahl der Vorstandsmitglieder das Präsidium an Herrn Marcel Münch. Nachdem sich keine weiteren Kandidaten gemeldet haben und sich alle drei im statutarischen Ausstand befindlichen Vorstandsmitglieder wieder zur Wahl stellen, schlägt Herr M. Münch vor, die drei bisherigen Vorstandsmitglieder per Akklamation für eine neue Amtsperiode zu wählen. Gegen dieses Vorgehen wird kein Einwand erhoben.

Ergebnis: Frau Susanne Ringgenberg, Herr Rolf Häring und Herr Hansruedi Zmoos werden per Akklamation als Vorstandsmitglieder wieder gewählt.

## 6.2 Revisionsstelle

- Es erfolgt keine Wortmeldung.
- Abstimmung: Der Antrag des Vorstandes wieder die WG-Treuhand AG zur Durchführung einer eingeschränkten Revision zu wählen, wird einstimmig angenommen.

## Information über Wechsel in der Baukommission

Herr Rolf Häring informiert über die personellen Wechsel in der Baukommission. Seit zwei Jahren werden die Mitglieder vom Vorstand gewählt. Herr Hansruedi Kunz sei per 01.03.2011 aus der Baukommission ausgetreten. Als Ersatz sei per 01.04.2011 Herr Peter Braun gewählt worden. Weiter sei Herr Peter Pabi per Datum der Generalversammlung als Mitglied der Baukommission zurückgetreten. An seiner Stelle sei mit Wirkung ab heute Frau Anita Staub gewählt worden. Im Anschluss wird Herr P. Pabi verabschiedet und ihm für seine Tätigkeit für die WOKA gedankt. Herr H. Kunz, der heute nicht anwesend sei, sei vom Vorstand bereits vor der Generalversammlung verabschiedet worden. Auch ihm wird für seine Tätigkeit für die WOKA herzlich gedankt.

## Traktandum 7: Verschiedenes

Es erfolgt keine Wortmeldung. Der Präsident gibt folgende Daten zum Vermerk in der Agenda bekannt:

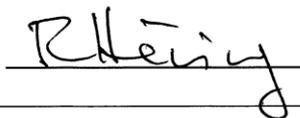
15.09.2011: Sperrgut-Tag  
 20.08.2011: Grillfest  
 11.05.2012: Nächste Generalversammlung

**Schluss der Generalversammlung: 20:10 Uhr.**

---

Der Vorsitzende:

Rolf Häring



Der Protokollführer:

Thomas Bättschmann




---

## 2. Organe der Genossenschaft 2011 / 2012

### 2.1. Vorstand

#### Amtszeit

Präsident, Personal, Bauwesen	Rolf Häring	2011-2014
Vizepräsidentin, Vermietungen	Susanne Ringgenberg	2011-2014
Umgebung	Marcel Münch	2010-2013
Soziales, Vermietungen	Esther Pieren	2010-2013
Bauwesen	Daniel Spengeler	2009-2012
Soziales, Umgebung	Vreni Steck	2010-2013
Protokoll, Aktuar	Hansruedi Zmoos	2011-2014

### 2.2. Externes Rechnungswesen

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel	Erna Stäger
--	-------------

### 2.3. Revisionsstelle

WG-Treuhand AG, Basel

### 2.4. Baukommission

Präsident	Rolf Häring
Mitglieder	Peter Braun
	Alfred Lenz
	Alex Mösch (bis August 2011)
	Daniel Spengeler
	Anita Staub

### 2.5. Personal

Verwalterin	Evelyn Stucki
Hauswart	Niklaus Schär
Reinigung	Christine Akkaya
	Muhsin Akkaya (seit Oktober 2011)
	Simonetta Puglisi (bis September 2011)
	Isabel Santoli

### 3. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

10.04.2011	Frau Edith Vorburger	Bu 65
08.05.2011	Herr Walther Amadeus Grossenbacher	Bu 59
13.05.2011	Frau Concetta Paglialonga	Hä 1
15.06.2011	Herr Rudolf von Huben	Bu 79
16.07.2011	Herr Paul Kühne	Bu 77
02.08.2011	Frau Angela Volpe	Bu 63
04.08.2011	Herr Walter Gisler	E 7
16.01.2012	Frau Charlotte Marchon	Bu 71

Weggezogen sind:

30.07.2011	Familie Jürgen Holderer	Bu 63
31.10.2011	Frau Hedwig Bär	Bu 79
30.11.2011	Frau Rosa Hösli	Bu 81
31.01.2012	Frau Geraldine Kessler	Bu 67
29.02.2012	Frau Michèle Strassmann	E 5
15.04.2012	Herr J. Nyeki und Frau I. Földi Nyeki	E 11

Zugezogene neue WOKA-Mitglieder:

01.07.2011	Familie Andreas Schwarz	Lü 1
01.07.2011	Familie Laura De Marco / Pasquale La Rocca	Hä 1
15.07.2011	Frau Myriam Stucki	Bu 81
15.08.2011	Frau Rosella Godoy und Herr Roland Ehram	Bu 57
15.09.2011	Familie Patrick Riedo	Bu 59
01.11.2011	Frau Renate Gyalog	Bu 63
01.11.2011	Herr Martial Biry	Bu 79
01.12.2011	Familie Viranand Annunto	E 7
01.12.2011	Herr Markus Wiederkehr	Bu 81
15.02.2012	Familie Emad Marcous	Bu 65
16.03.2012	Familie Santo Mazza	E 5

Interner Wohnungswechsel:

01.08.2011	Familie J. Padilla	von Bu 57 → Bu 63	3- in 4-ZWG
------------	--------------------	-------------------	-------------

## 4. Verwaltungsbericht 2011 / 2012 des Vorstandes

Im Berichtsjahr 2011 / 2012 traf sich der Vorstand zu 12 in der Regel zweistündigen Vorstandssitzungen. Im Weiteren fanden auch diverse Sitzungen zusammen mit der Baukommission oder weiteren Gremien und Personen statt.

Der Vorstand ist gemäss Statuten zuständig für die Verwaltung und alle Geschäfte der Genossenschaft, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind. Dazu gehören u.A. Neuvermietungen, Wohnungsabnahmen, Reparaturen, Sanierungen, Finanzfragen, Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens, Fragen der Hausordnung, Rechtsfragen, Fragen der Gestaltung unserer Grünanlagen usw., aber auch die Mithilfe bei der Erledigung der täglich auf unserer Verwaltung anfallenden zahlreichen Geschäfte. Von den grösseren Geschäften, die den Vorstand im Berichtsjahr beschäftigten, seien die folgenden erwähnt:

- Sanierung der Lifte
- Sanierung der Küchensiphons
- Anschluss ans Glasfasernetz
- Digitale Erschliessung durch die Fa. Geissmann AG
- Sanierung der Eingangsbereiche
- Ersatz der Wohnungstüren

Die grosse Zahl der Aufgaben, aber oftmals auch deren Komplexität bedingt die intensive **Zusammenarbeit** des Vorstand und der Angestellten der WOKA, unserer Verwalterin Frau Evelyn Stucki und unserem Hauswart Herr Niklaus Schär, sowie der „ausserstehenden“ Fachpersonen, Frau Erna Stäger für Finanzfragen und Herr Dr. René Brigger für Rechtsfragen. Ihnen allen sei für ihre unverzichtbare Arbeit für die WOKA gedankt. Nicht vergessen soll dabei unser Reinigungspersonal werden, Frau Christine Akkaya, Frau Simonetta Puglisi, Frau Isabel Santoli und Herr Muhsin Akkaya. Und nicht zuletzt muss auch erwähnt werden, dass unsere Baukommission mit ihrer Arbeit dem Vorstand wichtige Entscheidungsgrundlagen vorbereitet.

Im Folgenden werden die wichtigsten Arbeitsgebiete und Tätigkeiten des Vorstands und der Verwaltung erwähnt.

### 4.1. Vermietungen

**Homepage:** Seit über einem Jahr ist unsere Homepage [www.woka.ch](http://www.woka.ch) aufgeschaltet. Sie stösst auf grosses Interesse, und viele Mietanfragen und Anmeldungen auf unsere Warteliste kommen uns auf diesem Wege zu.

**Interne Wohnungswechsel:** Immer wieder wird der Wunsch nach einem Wohnungswechsel innerhalb der gleichen Wohnungsgrösse an den Vorstand heran getragen. Der Vorstand hat aus verschiedenen Gründen beschlossen, solche Anliegen nicht zu bewilligen. Jeder Wohnungswechsel belastet die Betriebsrechnung. Auch wenn einzelne Mieter bereit wären, die Instandstellung einer Wohnung selber zu übernehmen, haben wir uns aus Loyalität gegenüber Mietern, denen das nicht möglich wäre, entschieden, einen Wohnungswechsel auch in diesem Fall nicht zu bewilligen.



**Auszahlung der Pflichtanteilscheine:** Immer wieder treten Unklarheiten auf betreffend die Auszahlung des Pflichtanteilscheinkapitals bei Auszug aus der Genossenschaft. In Art.13 unserer Statuten ist klar geregelt, dass die Auszahlung in der Regel einen Monat nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die GV erfolgt. Dies kann unter Umständen fast 1 ½ Jahre dauern.

**Glasfaser-Erschliessung:** Die bereits im letzten Jahresbericht erwähnten Diskussionen und Verhandlungen des Vorstands und der Baukommission betreffend den Anschluss unserer Genossenschaft an das Basler Glasfasernetz konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Am 31. August 2011 konnte die Vertragsurkunde Glasfasererschliessung FTTH (Fiber to the home) durch die WOKA als Eigentümerin und die IWB Net AG als Netzbetreiberin unterzeichnet werden. Voraus gingen lange Verhandlungen. Schliesslich ist es der WOKA gelungen, vorteilhafte Bedingungen durchzusetzen. So wird nicht nur die Gebäude-Erschliessung (Glasfaseranschlussleitung bis ins Haus hinein), sondern auch die spätere Steigzonen-Erschliessung (glasfaserbasierte Gebäudeverkabelung bis zur Steckdose in der Wohnung) kostenlos erfolgen.

Damit wird unsere Genossenschaft an ein modernes und zukunftssträchtiges Glasfasernetz angeschlossen, welches den wachsenden Anforderungen und Bedürfnissen in den Bereichen TV, Radio, Internet und Telefonie gerecht werden kann.

Die Gebäude-Erschliessung ist inzwischen erfolgt. Die Verkabelung bis zum Anschlusspunkt in der Wohnung jedoch wird erst vorgenommen, wenn durch die Mieterinnen und Mieter, die dies wünschen, die entsprechenden Fernmeldedienste bestellt worden sind.

Nicht Gegenstand des abgeschlossenen Vertragsverhältnisses bildet die Heimvernetzung bzw. die Wohnungsverkabelung in den einzelnen Wohnungen der Genossenschaft sowie die Fernmeldedienste, welche bestellt und bezogen werden können. Dies wird in separaten Verträgen zwischen den Endkunden, also den Mieterinnen und Mietern, die dies wünschen, und den jeweiligen Fernmeldediensteanbieterinnen zu regeln sein. Die Heimvernetzung geht finanziell zu Lasten der Mieterinnen und Mieter.

**Digitale Erschliessung durch die Fa. Geissmann AG:** Nicht direkt im Zusammenhang mit dem oben genannten Anschluss an das Basler Glasfasernetz steht die erfolgte Modernisierung des Radio- und Fernsehangebots, welches die meisten unserer Mieter/innen benutzen, durch die Fa. Geissmann AG. In den vergangenen Jahren wurden das digitale Fernsehen und Radio immer weiter ausgebaut. Das bisherige analoge Angebot wird in den kommenden Jahren abgelöst werden. Die Firma Geissmann AG trägt dieser Entwicklung Rechnung und stellt nun

auch ihrer Kundschaft in der WOKA das digitale Angebot zur Verfügung. Vorteile des digitalen Angebots sind die bessere Qualität des Empfangs sowie die Tatsache, dass mehr Sender angeboten werden können.

Die WOKA-Kundschaft der Firma Geissmann AG ist durch den Vorstand mit einem Schreiben auf die Umstellung vorbereitet worden. Diese ist Anfang März 2012 vorgenommen worden.

#### 4.2. Soziales

Friedliches Miteinander, aber auch Füreinander zeichneten auch das vergangene Berichtsjahr wieder aus. Die wenigen nachbarschaftlichen Differenzen konnten im Gespräch einer Lösung nahegebracht werden.

**Grillfest:** Wie „allewyl“ wurde unser alljährliches Grillfest am 20. August, an einem heißen Samstag durchgeführt. Die Kinder vergnügten sich im Gumpischloss und am Büchsenstand. Sie bastelten Ansteckknöpfe mit tollen Kreationen und unterhielten sich bestens, bis es dunkel wurde.



Auch für die Erwachsenen gab es eine tolle Überraschung, die den meisten gut gefallen hat. Eine hübsche Tänzerin tanzte zu Klängen türkischer Musik. Die Grillparty war auch diesmal ein gemütlicher und gelungener Abend.



Leider ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht damit zu rechnen, dass auch im kommenden Sommer wieder ein Grillfest durchgeführt werden kann. Die bisherige Grillfest-

Gruppe, die das Fest während langer Jahre getragen hat, wofür ihr sehr herzlich gedankt sei, möchte die Verantwortung in neue Hände übergeben. Das Echo auf einen entsprechenden Aufruf unserer Verwaltung ist aber sehr bescheiden geblieben. Solange sich aber keine neue Gruppe mehr bilden lässt, welche bereit ist, ein Grillfest oder einen anderen geselligen Anlass für Erwachsene oder Kinder zu organisieren, muss leider – wohl oder übel – auf das Weiterführen dieser langen Tradition verzichtet werden.

Das Genossenschaftsjahr konnte zur Freude von Gross und Klein wie üblich mit unserem traditionellen Santiglaus mit Schmutzli abgeschlossen werden.



#### 4.3. Ordnung

**Sperrgutttag:** Auch im Jahr 2012 wird wieder ein Sperrgutttag durchgeführt. Er ist für Montag, den 17. September, vorgesehen.

**Veloräume:** Die Ordnung in den Veloräumen ist immer wieder ein Thema. Seit der letzten Aufräumaktion vor einem Jahr sind die meisten unserer Veloräume in einem ordentlichen Zustand. Dies soll so bleiben. Velos und Trottinette, die nicht mehr in Gebrauch stehen, Spielzeug, Sperrgut, Abfallsäcke und dergleichen gehören nicht in den Veloraum.

**Türen schliessen:** Um es ungebetenen Gästen nicht allzu leicht zu machen, dürfen die Haustüren auch tagsüber nicht offen gelassen werden.

**Kehrichtsäcke:** Es kommt immer wieder vor, dass Krähen oder andere Tiere Kehrichtsäcke zerfetzen, sich am Inhalt bedienen und eine Sauerei hinterlassen. Die Kehrichtsäcke sollten deswegen erst am Morgen des Abfuhrtages und gut gebunden hinausgestellt werden.

#### 4.4. Grünanlage, Umgebung

Aus dem Ressort Umgebung gibt es mehrheitlich Erfreuliches zu berichten:

**Obstbäume:** In der Wiese zwischen Block 1 und der Häisingerstrasse wurden drei neue Bäume gepflanzt, ein Apfel-, ein Kirsch- und ein Zwetschgenbaum. Wir freuen uns schon auf die Wähen und Konfitüren, denn alle Genossenschaftler/innen können dort dereinst Früchte pflücken, genau so wie uns allen in dem letztes Jahr erwähnten Kräutergärtli frische Küchenkräuter zur Verfügung stehen.

Im Weiteren hat uns Familie Santoli zwei Feigenbäume geschenkt; dafür danken wir herzlich. Einer steht ebenfalls an der Häisingerstrasse, der andere an der Ensisheimerstrasse. Auch aus Feigen kann man Konfitüre und Desserts herstellen.



**Kompost:** Positiv ist auch der Betrieb unseres Kompostplatzes zu erwähnen. Wegen der grossen Nachfrage einerseits und der hochstehenden Qualität unseres Komposts andererseits – es gab in diesem Jahr keine einzige Reklamation – wurden uns von der Stadtgärtnerei drei neue Kompostkisten gratis zur Verfügung gestellt. Nota bene: Die Stadtgärtnerei hat unseren Platz vor der Bewilligung unseres Gesuchs kontrolliert und für sehr gut befunden.

An dieser Stelle sei Herrn Niklaus Schär und den mitarbeitenden Genossenschaftler/innen für ihre Arbeit gedankt. Als Anerkennung von Seiten der WOKA konnten sie ein leckeres Nachtessen geniessen. Neue Mitwirkende sind in der Kompostgruppe jederzeit willkommen. Je mehr es sind, desto weniger trifft es die Einzelnen – das ist echter Genosschaftsgeist.

Der Vorstand hat entschieden, künftig die gesamten **Gartenarbeiten** durch eine einzige Firma, die Firma **Baumpartner**, ausführen zu lassen. Die Umsetzung des von ihr vorgeschlagenen Gesamtkonzepts wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Daneben kann sich unsere Genossenschaft bei den Gartenarbeiten auch weiterhin auf die wertvolle Mitarbeit und Erfahrung von Niklaus Schär verlassen.

Auch kleine Reparaturen sind wichtig: Die Firma Besutti hat die **Rampe zur Einstellhalle** ausgebessert und die Silikonfugen neu abgedichtet. Aus diesem Grund lagen zeitweise Schaltafeln auf der Rampe.

**Lauben:** Schon eine lange Tradition stellt das Lauben im Herbst dar. Jung und Alt beteiligten sich daran unter Anleitung des Abwärts, der mit seinem guten Draht zur WOKA-Jugend für heitere Stimmung sorgte. Insgesamt wurden 156 Säcke gefüllt und im 36-m3-Rolltainer abgeführt.

**Baumschäden:** Trotz intensiver Pflege unserer Grünanlage wurde am 30. Juni 2011 am nördlichen Kopfende des Blocks 2 ein Baum vom Sturm geknickt. Er fiel auf das Trottoir der Burgfelderstrasse und beschädigte ein parkiertes Auto. Dies hatte eine Intervention der Feuerwehr zur Folge. Glücklicherweise kamen keine Personen zu Schaden. In der Folge dieses Ereignisses musste auch ein zweiter Baum gefällt werden. Das Fällen der beiden Bäume war aus Sicherheitsgründen ohnehin geplant, nur kam der Sturm uns zuvor.



**Sandkästen und Spielgeräte:** Im Frühjahr 2012, rechtzeitig zur neuen Saison, wurde in allen Sandkästen der Sand ausgewechselt – so macht das „Sandelee“ ohne Katzenkot wieder richtig Spass.

Um die Sicherheit und den guten Zustand der übrigen Spielgeräte kümmert sich Niklaus Schär. Sollten trotzdem Mängel festgestellt werden, so sind diesbezügliche Hinweise direkt an ihn oder an Marcel Münch, den Umgebungsverantwortlichen des Vorstands zu richten. Letzterer nimmt auch gerne Vorschläge für die Installation neuer Spielgeräte entgegen.

#### 4.5. Bauten und Unterhalt

**Baukommission:** Auch im Berichtsjahr 2011 / 2012 konnte sich die Baukommission nicht auf ihren Lorbeeren ausruhen. Insgesamt traf sie sich zu 12 Sitzungen. Daneben waren etliche Treffen und Gespräche mit Vertretern von Unternehmen notwendig.

Dank guter Zusammenarbeit konnte die BauKo dem Vorstand jeweils die gewünschten Entscheidungsgrundlagen zu den anstehenden Baugeschäften unterbreiten. Diese gute Zusammenarbeit konnte auch in der neuen Besetzung der Kommission weiter geführt werden.

Neu wählte der Vorstand Frau Anita Staub (Bu 79) in die Baukommission. Sie trat die Arbeit zu Beginn des Berichtsjahres an. Ebenfalls seit Anfang des Berichtsjahres nimmt Herr Alfred Lenz an den Sitzungen teil. Alfred Lenz ist nicht Mitglied der WOKA. Er führt ein eigenes Bauleitungsbüro und verfügt über grosse Erfahrung im Baugewerbe, insbesondere auch im sozialen Bereich. Er ist bereit, der BauKo als externer Berater zur Seite zu stehen. Seine Motivation dazu ist einzig ein soziales Interesse an der Arbeit für eine Wohngenossenschaft. Alfred Lenz hat sich nach einer mehrmonatigen Probezeit entschieden, definitiv in der Kommission mitzumachen. Der Vorstand hat ihn im Oktober 2011 gewählt.

Wie schon im letzten Jahresbericht angekündigt, ist im Berichtsjahr Herr **Alex Mösch** nach 24jähriger Tätigkeit aus der Baukommission zurückgetreten. Dieser Rücktritt bedeutet für die BauKo einen herben Verlust. Alex Mösch verfügt als technisch qualifizierter Handwerker einerseits und als langjähriger Mieter der Genossenschaft andererseits über ein sehr grosses Sachwissen und eine fundierte Kenntnis der baulichen Gegebenheiten der Genossenschaft. Dieses Wissen und diese Kenntnisse kamen der WOKA während 24 Jahren zugute. Jetzt wird sie leider darauf verzichten müssen. Wir danken Alex Mösch noch einmal für seine langjährige Arbeit.

**Lifte:** Im Berichtsjahr sind in einer zweiten Tranche weitere fünf unserer Lifte saniert worden. Die übrigen Lifte werden in den kommenden Jahren an die Reihe kommen. Vorstand und Baukommission standen im Berichtsjahr vor der Frage, ob unsere Lifte nicht durch neue Lifte vollständig zu ersetzen wären. Angesichts des immer noch

sehr guten Zustands der Lifte und nach eingehender fachlicher Beratung entschied sich der Vorstand auf Antrag der BauKo, in den nächsten Jahren noch keinen Ersatz der Lifte vorzunehmen und das Sanierungsprogramm der bestehenden Lifte zu Ende zu führen. Die Sicherheit unserer Lifte bleibt gewährleistet.

**Schimmel:** Schon mehrere Male ist in den letzten Jahren, darauf hingewiesen worden, dass bei unsachgemässer Lüftung der Wohnungen die Gefahr der Schimmelbildung besteht. Diese Gefahr ist mit der besseren Isolation unserer neuen Fenster gestiegen. Auch in jüngster Zeit sind wieder vereinzelte Fälle von Schimmelbildung aufgetreten. Es sei deswegen noch einmal eindringlich auf den Zusammenhang zwischen ungenügender Quer-Lüftung und der Schimmelbildung hingewiesen. Die Verwaltung ist gerne bereit, bei auftretenden Problemen mit Rat und Tat zu Seite zu stehen. Auf keinen Fall darf mit der Meldung eines Schimmelproblems zugewartet werden. Die Verwaltung ist unverzüglich zu informieren.



**Sanierung der Eingangsbereiche, Ersatz der Wohnungstüren:** Nach Abschluss der grossen Sanierungsvorhaben der vergangenen Jahre standen Baukommission und Vorstand vor der Frage der Prioritätensetzung für kommende Sanierungen. Der Entscheid fiel auf die vor allem energetisch begründete Sanierung der Eingangsbereiche und Spielhallen sowie auf den Ersatz der in die Jahre gekommenen Wohnungstüren. Diese beiden Vorhaben erschienen der BauKo und dem Vorstand sowohl finanziell tragbar wie baulich begründet. Die Vorhaben sind für die Budgetjahre 2013 und 2014 vorgesehen, d.h. es besteht genügend Zeit für die Planungsarbeiten im Jahr 2012.

Der Vorstand möchte die Sanierung unter Einbezug der Meinung der Genossenschaftsmitglieder angehen. Aus diesem Grund ist per Ende Jahr 2011 eine **Befragung** durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Befragung liegen inzwischen vor. Die Beteiligung an der Umfrage war mit 45 % zwar nicht überwältigend, aber sie erlaubt doch einige Rückschlüsse.

- Der energetischen Sanierung der Eingangsbereiche wird mit 104 zu 8 Stimmen grundsätzlich zugestimmt.
- Mit Zweidrittelsmehr (72 zu 35 Stimmen) sprechen sich die Befragten für neue Türfronten bei den Blöcken aus.
- Die Errichtung eines Abschlusses der Spielhallen wird zwar knapp gutgeheissen (mit 55 zu 51 Stimmen); das knappe Ergebnis bietet jedoch kaum die erforderliche Rechtfertigung für die vorgeschlagene Sanierung.
- Der Ersatz der Wohnungstüren war nicht Gegenstand der Befragung. Der Vorstand und die BauKo sprechen sich für neue Türen aus, welche dem neuesten Stand der Dämmung und Sicherheit genügen.

In Berücksichtigung der Umfrageergebnisse und der zahlreichen eingegangenen Anregungen, Vorschläge und Kritiken haben sich Vorstand und BauKo zu einer **Modifizierung des Vorhabens** im Bereich der Spielhallen entschieden. Ein entsprechendes Vorprojekt ist einem Bauplaner in Auftrag gegeben worden. Zur Zeit der Abfassung dieses Berichtes liegen noch keine konkreten Ergebnisse dieser Vorprojektierung vor. Dies dürfte aber zum Zeitpunkt der kommenden GV der Fall sein, an der das Geschäft traktandiert werden soll.

Auf Anregung eines Mieters hat Ende November eine Heizkellerbesichtigung stattgefunden. Unter fachkundiger Leitung konnten zahlreiche Mieter und Mieterinnen einen Einblick in unsere Heizzentralen nehmen. Zudem wurden viele Fragen „rund ums Heizen“ beantwortet.



**Usw. usw.:** Neben diesen grösseren Geschäften, waren Vorstand und Baukommission mit einer grossen Reihe von weiteren Aufgaben im baulichen Bereich beschäftigt. So wurde beispielsweise ein Grossteil der Küchensiphons hinter den Mistkübeln ausgewechselt.

#### 4.6. Finanzen

Für das Finanzwesen unserer Genossenschaft ist weiterhin die Bau- und Verwaltungsgenossenschaft **Wohnstadt** zuständig. Zwar werden die wesentlichen Entscheide in Finanzfragen durch den Vorstand getroffen und verantwortet. Die gesamte finanzplanerische und buchhalterische Arbeit sowie das Kassawesen obliegen jedoch der Wohnstadt. Diese steht der WOKA auch jederzeit mit Auskünften und Ratschlägen zur Seite. Die Zusammenarbeit der WOKA mit der Wohnstadt bewährt sich weiterhin und erfolgt zur vollen Zufriedenheit des Vorstandes.

Mit Beginn des Berichtsjahres hat die Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt die Zuständigkeit für die WOKA an Frau **Erna Stäger** übertragen. Sie löste den in den Ruhestand getretenen Christian Weider ab. Die Amtsübergabe ist für die WOKA absolut problemlos erfolgt. Die Zusammenarbeit mit Frau Erna Stäger funktioniert sehr zufriedenstellend.

**Mietzinsanpassung per 1. Juli 2011:** Die bereits im letzten Jahresbericht angekündigte Mietzinsanpassung ist per 1. Juli 2011 erfolgt. Sie konnte trotz der komplizierten Berechnung der neuen Mietzinsen reibungslos abgewickelt werden.

**Senkung des Referenzzinssatzes:** Auf den 1. Dezember 2011 ist der sogenannte Referenzzinssatz von 2,75% auf 2,5% gesenkt worden. Eine Senkung des Referenzzinssatzes kann auf dem freien Wohnungsmarkt zu einer Senkung des

Mietzinses berechtigen. Anders präsentiert sich die Situation jedoch bei den meisten Wohngenossenschaften, z.B. auch bei der WOKA.

Einerseits werden die Mieten bei diesen Genossenschaften streng nach dem Kostenprinzip festgelegt, d.h. es werden nur die Kosten berechnet, die auch wirklich anfallen. Es gibt keinen Vermieter, der an den Mieten verdient. Dieses Prinzip gilt in der WOKA seit Anbeginn. Schwankungen der Referenzzinsen, nach oben oder nach unten, führten nie automatisch zu Mietzinsanpassungen.

Andererseits muss auch die sogenannte Orts- und Quartierüblichkeit berücksichtigt werden. Die orts- und quartierüblichen Mietzinsen können dem kantonalen Mietpreistraster entnommen werden. Für das Iselin-Quartier beträgt die aktuelle m2-Miete mindestens 15 Franken pro Monat. Die Mietzinsen in der WOKA liegen weit darunter.

Ein aktueller Bundesgerichtsentscheid schützt die Anknüpfung an das Mietzinsraster. (Siehe in diesem Zusammenhang auch untenstehende Aufstellung der Hypotheken.)

**Freiwilliges Anteilscheinkapital:** Der Bestand des freiwilligen Anteilscheinkapitals hat in den vergangenen Jahren abgenommen. Ende 2011 belief er sich noch auf CHF 43'400.-. Das freiwillige Anteilscheinkapital wurde in den letzten Jahren zu 2,5% verzinst. Dies ist einerseits für die WOKA eine unvorteilhafte Verzinsung; andererseits stellte sich die grundsätzliche Frage, ob die WOKA gegenwärtig nicht ganz auf freiwilliges Anteilscheinkapital mit der damit verbundenen umständlichen Abrechnung verzichten sollte.

Der Vorstand hat nun beschlossen, das freiwillige Anteilscheinkapital auf Ende 2012 zu kündigen und zurückzuzahlen und es bis dann zu einem geringeren Zinssatz zu verzinsen, für 2011 zu 1%.

### **Tabelle Hypotheken:**

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz	31.12.2011
	von	bis		CHF
BKB Festhypo 713.112.02	01.04.2009	31.03.2015	2.650	1'600'000.00
BKB Festhypo 713.043.73	01.04.2009	31.03.2014	2.450	1'000'000.00
BKB Festhypo 726.390.31	01.01.2011	30.12.2016	2.100	1'400'000.00
BKB Festhypo 713.963.41	01.12.2007	30.11.2012	3.950	1'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4011	12.08.2011	11.08.2017	2.450	1'200'000.00
BKB Festhypo 713.044.64	31.08.2007	30.08.2013	4.000	1'000'000.00
BKB Festhypo 713.579.87	13.08.2009	12.08.2014	2.750	1'360'000.00
BKB Festhypo 726.395.85	01.01.2008	31.12.2011	3.900	1'400'000.00
BKB Var. Hypo 706.886.81			2.250	1'800'000.00

**Total Hypotheken**

**11'760'000.00**

**BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2011 UND 2010**

	<u>31. Dezember 2011</u>		<u>31. Dezember 2010</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>				
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>				
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kasse	1'369.45		508.00	
Banken	232'445.29		162'017.98	
Kurzfristige Geldanlagen (Festgelder)	<u>0.00</u>	<b>233'814.74</b>	<u>0.00</u>	162'525.98
<b>Forderungen aus Lieferungen &amp; Leistungen</b>				
Mieterdebitoren	2'356.25		3'189.30	
Delkredere-Debitoren	<u>0.00</u>	<b>2'356.25</b>	<u>-2'000.00</u>	1'189.30
<b>Andere Forderungen</b>				
Gegenüber Dritten	11'872.85		8'871.35	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0.00		1'800.00	
Verrechnungssteuer-Guthaben	<u>1'539.16</u>	<b>13'412.01</b>	<u>1'631.23</u>	12'302.58
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
		<u>0.00</u>		<u>1'020.60</u>
		<b><u>249'583.00</u></b>		<u>177'038.46</u>
<b><u>Anlagevermögen</u></b>				
<b>Finanzanlagen</b>				
Wertschriften	0.00		0.00	
Beteiligung	<u>112'800.00</u>	<b>112'800.00</b>	<u>112'800.00</u>	112'800.00
<b>Immobilien</b>				
Liegenschaften	14'602'930.61		14'602'930.61	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>-7'506'609.41</u>		<u>-7'350'796.66</u>	
Netto Liegenschaften	7'096'321.20		7'252'133.95	
Sanierungen	13'272'602.28		13'275'654.08	
Wertberichtigung Sanierungen	<u>-5'332'136.78</u>		<u>-4'880'402.83</u>	
Netto Sanierungen	7'940'465.50		8'395'251.25	
Mobilien	<u>2.00</u>	<b>15'036'788.70</b>	<u>2.00</u>	15'647'387.20
		<b><u>15'149'588.70</u></b>		<u>15'760'187.20</u>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b><u>15'399'171.70</u></b>		<b><u>15'937'225.66</u></b>

	31. Dezember 2011		31. Dezember 2010	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Gegenüber Dritten		<b>149'307.00</b>		303'602.25
<b>Andere Verbindlichkeiten</b>				
Mieter Austrittsleistungen	42'504.05		78'946.85	
Miervorauszahlungen	186'349.70		219'251.55	
Gegenüber Dritten	<u>0.00</u>	<b>228'853.75</b>	<u>0.00</u>	298'198.40
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Hypotheken	11'760'000.00		11'960'000.00	
Darlehen	<u>68'500.00</u>	<b>11'828'500.00</b>	<u>68'500.00</u>	12'028'500.00
<b>Rückstellung für Unterhalt &amp; Sanierung</b>				
		<b>662'000.00</b>		662'000.00
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
		<u>105'672.10</u>		<u>300'228.50</u>
		<b><u>12'974'332.85</u></b>		<b><u>13'592'529.15</u></b>
<b><u>Eigenkapital</u></b>				
<b>Genossenschaftskapital Pflichtanteil</b>				
Genossenschaftskapital Pflichtanteil	2'073'320.00		2'042'100.00	
Genossenschaftskapital Freiwillig	<u>43'400.00</u>	<b>2'116'720.00</b>	<u>43'400.00</u>	2'085'500.00
<b>Gesetzliche Reserve</b>				
		<b>255'000.00</b>		255'000.00
<b>Bilanzgewinn</b>				
Bilanzgewinn Vorjahr	3'111.51		3'134.67	
<b>Jahresgewinn</b>	<u>50'007.34</u>	<b>53'118.85</b>	<u>1'061.84</u>	<u>4'196.51</u>
		<b><u>2'424'838.85</u></b>		<b><u>2'344'696.51</u></b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>				
		<b><u>15'399'171.70</u></b>		<b><u>15'937'225.66</u></b>

## BETRIEBSRECHNUNGEN FÜR 2011 UND 2010

	2011		2010	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>ERTRAG</b>				
<b>Betriebsertrag</b>				
Liegenschaftsertrag	2'402'479.85		2'338'722.75	
Leerstände	-4'420.60		-6'214.20	
Mietnebenkostenertrag	231'736.00		238'540.85	
Übrige Erträge	2'000.00		0.00	
Finanzertrag	4'397.60	<b>2'636'192.85</b>	5'548.65	2'576'598.05
<b>TOTAL ERTRAG</b>		<b>2'636'192.85</b>		<b>2'576'598.05</b>
<b>AUFWAND</b>				
<b>Finanzaufwand</b>				
Hypozhekarzinsen	357'270.25		348'948.60	
Baurechtszins	494'980.00		493'157.80	
Übriger Zinsaufwand	1'712.50	<b>853'962.75</b>	1'727.25	843'833.65
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>				
Ressort Innen	82'693.10		82'957.80	
Ressort Technik	64'940.30		36'140.15	
Ressort Technik Allgemein	210'909.40		191'696.70	
Instandstellung bei Auszügen	138'425.50		299'716.15	
Garten & Umgebung	46'913.50		54'229.95	
Unterhalt Autoabstellplätze	1'445.60		2'869.70	
Personalaufwand für Hauswartung	189'852.75		192'239.00	
Reinigung- und Hauswartmaterial	14'434.20	<b>749'614.35</b>	5'711.95	865'561.40
<b>Strom / Wasser / Niederschlagsgebühren</b>		<b>132'679.10</b>		147'879.45
<b>Sachversicherungen</b>		<b>39'633.20</b>		38'308.20
<b>Verwaltungskosten</b>				
Personalaufwand	42'235.80		43'098.05	
Administrativer Aufwand	26'489.50		22'943.53	
Bank & PC Spesen	2'027.96		2'308.53	
GV / Geschäftsbericht	11'921.20		11'742.90	
Honorar Wohnstadt /Revision	30'196.80		34'431.30	
Vorstandsentschädigung	28'294.00		9'077.30	
Veranstaltungen / Soziales	6'584.15	<b>147'749.41</b>	6'353.50	129'955.11
<b>Abschreibungen</b>				
Liegenschaften	155'812.75		155'812.75	
Sanierungen	451'733.95	<b>607'546.70</b>	345'231.65	501'044.40

Steuern	55'000.00	48'954.00
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>2'586'185.51</b>	<b>2'575'536.21</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>50'007.34</b>	<b>1'061.84</b>
	<b>2'636'192.85</b>	<b>2'576'598.05</b>

## ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN 2011 UND 2010

	<u>31. Dez 11</u>	<u>31. Dez 10</u>
	CHF	CHF
<b>1. Verpfändete Aktiven</b>		
Buchwert der Liegenschaften	7'096'321.20	7'252'133.95
Buchwert der Sanierungen	7'940'340.40	8'395'251.25
Zur Sicherung von		
Hypotheken	11'760'000.00	11'960'000.00
Darlehen (grundpfandgesichert)	0.00	0.00
<b>2. Brandversicherungswerte der Liegenschaften</b>	<b>83'198'000.00</b>	<b>76'852'000.00</b>

## ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2011

	<u>31. Dez 11</u>	<u>31. Dez 10</u>
	CHF	CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	3'111.51	3'134.67
Jahresgewinn	50'007.34	1'061.84
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	53'118.85	4'196.51

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Reserve	2'500.00	0.00
1.0 % Zins auf zinsberechtigtem Genossenschaftskapital	434.00	1'085.00
Vortrag auf neue Rechnung	50'184.85	3'111.51
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	53'118.85	4'196.51

## Finanzielle Berichterstattung 2011 (Verfasst von Wohnstadt)

Das vergangene Geschäftsjahr verlief praktisch auf Budgetkurs.  
Die Sanierungsarbeiten der Personenaufzüge erfolgten ebenfalls nach Plan und werden im 2012 fortgesetzt.

Wir möchten es nicht verfehlen, uns an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit mit der WoKa zu bedanken.

## Betriebsrechnung 2011

### ERTRÄGE

#### Liegenschaftsertrag

Die auf der Zeile Liegenschaftsertrag ausgewiesenen Werte stellen den „Soll Mietertrag“ als Summe sämtlicher Mietverträge dar.

Dieser liegt mit 2,402 Mio. voll im Budget. Die Leerstände fielen im Vergleich zum Vorjahr um 1793.60 tiefer aus.

Der Mietnebenkostenertrag bewegte sich auf Budgetebene und setzt sich aus den Erträgen für die Pauschalen Hauswartung (CHF 176'872) und Gemeinschaftsantenne (CHF 54'864) zusammen.

Die übrigen Erträge ergeben sich aus der Auflösung des Delkredere.

Die Finanzerträge liegen bei 4'397.60 etwas tiefer als budgetiert.

### AUFWAND

#### Finanzaufwand

Die Hypothekarzinsen sind etwas tiefer ausgefallen als budgetiert. Die Ursache sind etwas tiefere Zinsen.

#### Der Baurechtszins

Mit CHF 494'980 sind wir voll im Budget.

Unter „Übrige Zinsen“ wurden die Zinsen (2.50%) der Genossenschaftsdarlehen für die Finanzierung der Ablaufsanierung verbucht.

#### Unterhalt

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten mit einem Gesamtvolumen von CHF 749'614 um 8% oder CHF 67'885 unter Budget.

Dieser Minderaufwand ergibt sich hauptsächlich durch tiefere Ausgaben für Instandstellungen. Etwas höher als budgetiert fiel der Unterhalt für Sanitär und Heizungen aus.

Die übrigen Positionen lagen plus minus im Budget.

Energie: CHF 132'679

Diese Position umfasst Strom-, Wasser- und Niederschlagsgebühren.  
 Dieses Jahr liegt diese Position CHF 16'821 unter Budget.  
 Wie bereits in den Vorjahren erwähnt ist diese Position sehr schwierig zu budgetieren. Die Schlussrechnung der IWB, die eigentlich die Periode vom März des Vorjahres bis zum Februar des laufenden Jahres abdeckt, wird aufgrund unregelmässiger Ablesezeitpunkte erstellt.  
 Dieses „Verfahren“ führt eindeutig zu Kostenschwankungen.

Versicherungen: CHF 39'633

Diese Position beinhaltet nebst der Gebäudeversicherung auch die Haftpflichtversicherung.

Verwaltungskosten: CHF 147'749

Position auf Budgetkurs.

Gegenüber dem Vorjahr ist hier ein Mehraufwand von rund CHF 17'000 zu verzeichnen. Dieser Mehraufwand ergibt sich durch die Anpassung der Vorstandshonorare.

Abschreibungen

Im Berichtsjahr wurden CHF 36'000 mehr Abschreibungen verbucht als budgetiert.

Steuern

Hier handelt es sich um die Minimalsteuer, abgeleitet vom Ertragswert der Liegenschaften, die in Basel abgegeben werden muss.

Per Saldo schliesst die Rechnung 2011 mit einem positiven Ergebnis von CHF 50'007.34 ab.

## **BILANZ**

### AKTIVEN

Flüssige Mittel CHF 233'814.74

Die Liquidität der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz der hohen Investitionen gut entwickelt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Position von CHF 2'356 umfasst die Ausstände an Miete und Heizkosten. Wie bereits in den Vorjahren erwähnt, kann die Zahlungsmoral der Mieter als ausgezeichnet bezeichnet werden. Dieses Verhalten trägt ganz bestimmt zum Erfolg der Genossenschaft bei.

Andere Forderungen CHF 13'412

Diese Position umfasst Vorauszahlungen von Kreditorenrechnungen

Finanzanlage CHF 112'800

Diese Position blieb gegenüber Vorjahr unverändert.

Immobilien Sachanlagen

Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

## PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen CHF 149'307

Hier handelt es sich um - per Stichtag - nicht bezahlte Lieferanten-Rechnungen. Diese Position hat gegenüber dem Vorjahr um rund 154'000 CHF abgenommen.

Mieter Austrittsleistungen CHF 42'504

Guthaben der Genossenschafter, die per Stichtag ausgetreten sind. Die Auszahlung soll Ende Juni 2011 erfolgen.

Mieter Vorauszahlungen CHF 186'349

Hier werden „Mieter-Guthaben“ per Stichtag verbucht. Es handelt sich richtigerweise um Vorauszahlungen von Mieten, da die Mieten gemäss Mietverträgen grundsätzlich im Voraus zahlbar sind.

Hypotheken CHF 11'760'000

Diese Position wurde um CHF 200'000 reduziert.

Darlehen CHF 68'500

Hier handelt es sich um Rest-Mieterdarlehen zur Finanzierung der Ablaufsicherung aus den Jahren 1990.

Rückstellung für Unterhalt CHF 662'000

Diese Position wurde zu Lasten früherer Rechnungen gebildet. Sie soll für künftige aperiodische, grössere Unterhaltsarbeiten verwendet werden.

Die Position ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Passive Rechnungsabgrenzung CHF 105'672.10

Dieser Betrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Positionen:

- Abgrenzungen Hypotheken 2011 CHF 13'953 (Bankbelastung 2012)
- Abgrenzungen Heiz- und Nebenkosten 2011 CHF 77'120
- Rückstellung Revision 2010 CHF 4'500
- Rückstellung Steuern 2011 CHF 10'000

Genossenschaftskapital CHF 2'073'320

Das Genossenschaftskapital ist voll einbezahlt.

Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme von CHF 31'220 zu verzeichnen.

Gesetzliche Reserve

Unverändert gegenüber dem Vorjahr

Bilanz-Gewinn CHF 53'118.85

Dieser setzt sich aus dem Gewinnvortrag aus 2010 und dem Jahresgewinn 2011 in Höhe von CHF 50'007.34 zusammen.

Der Betrag von CHF 53'118.85 steht der Generalversammlung zur Verfügung. Vorgeschlagen wird eine Verzinsung des freiwilligen Kapitals zu 1,0 % und eine Zuweisung an die gesetzliche Reserve von CHF 2'500.

Die Eigenkapitalquote beträgt per Stichtag 15,7% gegenüber 14,7% im Vorjahr.

## 5. Bericht der Revisionsstelle



**WG-Treuhand AG**

Wiesenstrasse 14, Postfach, 4019 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 22. Februar 2012 rie

Wohngenossenschaft  
Kannenfeld  
z.Hd. Herrn Rolf Häring  
Burgfelderstrasse 73  
4055 Basel

### **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2011 der Wohngenossenschaft Kannenfeld, Basel**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Wohngenossenschaft Kannenfeld für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und 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.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler  
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldemann  
Revisionsexperte

**WG-TREUHAND AG**

Wiesengstrasse 14, Postfach, 4019 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: [info@wgtreuhandag.ch](mailto:info@wgtreuhandag.ch)  
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MwSt-Nr. 697 701

## 6. Budget 2012

	Ist 2011 CHF	Budget 11 CHF	Budget 12 CHF
<b>ERTRAG</b>			
<b>Betriebsertrag</b>			
Liegenschaftsertrag	2'402'479.85	2'401'100	2'452'103
Leerstände	-4'420.60	-3'000	-5'000
Mietnebenkostenertrag	231'736.00	234'250	231'339
Übrige Erträge	2'000.00	0	0
Finanzertrag	<u>4'397.60</u>	<u>5'250</u>	<u>4'750</u>
<b>TOTAL ERTRAG</b>	2'636'192.85	2'637'600	<b>2'683'192</b>
<b>AUFWAND</b>			
<b>Finanzaufwand</b>			
Hypothekarzinsen	357'270.25	364'000	305'100
Baurechtszins	494'980.00	494'980	494'980
Übriger Zinsaufwand	<u>1'712.50</u>	<u>1'700</u>	<u>1'700</u>
<b>Total Finanzaufwand</b>	853'962.75	860'680	<b>801'780</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>			
Ressort Innen	82'693.10	137'000	153'000
Ressort Technik	64'940.30	49'000	54'000
Ressort Technik Allgemein	210'909.40	221'000	193'000
Instandstellung bei Auszügen	138'425.50	150'000	150'000
Garten & Umgebung	46'913.50	57'000	55'300
Unterhalt Autoabstellplätze	1'445.60	3'000	3'000
Personalaufwand für Hauswartung	189'852.75	190'000	197'300
Reinigungs- und Hauswartmaterial	<u>14'434.20</u>	<u>10'500</u>	<u>10'500</u>
<b>Total Unterhalt</b>	749'614.35	817'500	<b>816'100</b>
<b>Strom / Wasser / Niederschlagsgebühren</b>	132'679.10	149'500	<b>149'500</b>
<b>Sachversicherungen</b>	39'633.20	39'740	<b>40'100</b>
<b>Verwaltungskosten</b>			
Personalaufwand	42'235.80	49'330	48'477
Administrativer Aufwand	26'489.50	16'600	22'600
Bank & PC Spesen	2'027.96	2'500	2'500
GV / Geschäftsbericht	11'921.20	12'000	12'000
Honorar Wohnstadt /Revision	30'196.80	30'400	30'400
Vorstandsentschädigung	28'294.00	30'000	30'000
Veranstaltungen / Soziales	<u>6'584.15</u>	<u>7'100</u>	<u>6'500</u>
<b>Total Verwaltungskosten</b>	147'749.41	147'930	<b>152'477</b>
<b>Abschreibungen</b>	607'546.70	571'100	<b>607'600</b>
Steuern	<u>55'000.00</u>	<u>50'750</u>	<u>53'000</u>
<b>TOTAL AUFWAND</b>	2'586'185.51	2'637'200	<b>2'620'557</b>
<b>Jahresgewinn</b>	50'007.34	400	<b>62'635</b>

**Sanierungsplan 2012- 2016****Budget 2012**

<b>Vorhaben</b>	<b>Total Kosten CHF</b>	<b>Im Vorjahr bereits bezahlt CHF</b>	<b>Mittelbedarf Laufendes Jahr CHF</b>
<b>Sanierung Eingänge</b>			
<b>Plan 2012 ( Eingänge / Türen )</b>	50'000	0.00	50'000
<b>Plan 2013</b>	500'000	0.00	500'000
<b>Plan 2014</b>	500'000	0.00	500'000
<b>Plan 2015</b>	0.00		
Noch zu definieren			0
<b>Plan 2016</b>	500'000	0.00	500'000
<b>Total Sanierungen 2012 - 2016</b>	<b>1'550'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1'550'000.00</b>
<b>Fremdfinanzierung 2011 - 2016</b>			<b>0.00</b>
<b>Fremdfinanzierung in % Investition</b>			<b>0.0</b>
<b>Eigenfinanzierung</b>			<b>100.0</b>

**Kurzkommentar zum Budget 2012****ERTRAG**

Der Mietertrag, zur Hauptsache abgeleitet von den bestehenden Mietverträgen, liegt mit netto 2,447 Mio. rund CHF 49'000 höher als im Vorjahr. Die Mietnebenkostenerträge bleiben praktisch auf Vorjahresniveau. Der Finanzertrag besteht zur Hauptsache aus Wertschriftenerträgen und bleibt auf Vorjahresniveau.

**AUFWAND****Finanzaufwand**

Dieser dürfte im kommenden Jahr um circa CHF 15'000 tiefer liegen als im Vorjahr. Diese Abnahme ist vorwiegend auf die tiefere Verschuldung und Zinsen zurückzuführen.

Der Baurechtszins bleibt unverändert.

#### Unterhalt

Der gesamte budgetierte Unterhalt inkl. Hauswartung und Reinigung beträgt CHF 816'100 und bleibt auf Vorjahresniveau.

#### Energie

Annahme mit CHF 149'500

#### Sachversicherungen

Wie im Vorjahr, jedoch indexiert.

#### Verwaltungskosten

Gesamthaff um etwa CHF 4'700 höher als im Vorjahr.

#### Personal

Das Personal erhielt ab 2012 eine Realloohnerhöhung von 1.0%.

#### Honorare

Diese Position beinhaltet das vertragliche Honorar der Wohnstadt (CHF 25'900) und die Kosten für die Revision (CHF 4'500).

#### Abschreibungen

Die Abschreibungen bleiben auf Vorjahresniveau.

#### Steuern

Es geht dabei um die Liegenschaftssteuern Basel Stadt, die auf dem Ertragswert der Liegenschaften und nicht auf dem Kapital bzw. Gewinn gerechnet werden.

#### Gewinn

Das vorliegende Budget schliesst mit einem Gewinn von CHF 62'635 ausgeglichenen ab.

## 7. Mittelfristige Finanzplanung

### Entwicklung Erfolgsrechnung 2012- 2016 ( Werte in TCHF)

	2012 TCHF	2013 TCHF	2014 TCHF	2015 TCHF	2016 TCHF
<b>ERTRAG</b>					
Mieterträge	2'678	2'678	2'678	2'678	2'678
Finanzerträge	5	5	5	5	5
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>2'683</b>	<b>2'683</b>	<b>2'683</b>	<b>2'683</b>	<b>2'683</b>
<b>AUFWAND</b>					
Schuldzinsen (Hypo/Darlehen)	306	284	259	254	267
Baurechtszins	495	495	495	495	495
Unterhalt	605	618	627	636	636
Übriger Liegenschaftsaufwand	16	16	17	17	17
Sachversicherungen	41	42	43	44	44
Energiekosten	150	153	156	159	162
Verwaltungsaufwand	102	104	104	104	104
Personal	245	250	255	260	260
Steuern	53	53	53	53	53
"Reserve"	30	30	30	30	30
Abschreibungen	608	608	618	629	629
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>2'651</b>	<b>2'653</b>	<b>2'657</b>	<b>2'681</b>	<b>2'697</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>-14</b>

### Entwicklung Bilanz 2012 - 2016 ( Werte in TCHF)

	2012 TCHF	2013 TCHF	2014 TCHF	2015 TCHF	2016 TCHF
<b>AKTIVEN</b>					
<b>Flüssige Mittel</b>	424	163	-94	138	53
<b>Forderungen</b>	13	13	13	13	13
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	0	0	0	0	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>437</b>	<b>176</b>	<b>-81</b>	<b>151</b>	<b>66</b>
<b>Finanzanlagen</b>	113	113	113	113	113
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	14'476	14'369	14'250	13'621	14'652
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>14'589</b>	<b>14'482</b>	<b>14'363</b>	<b>13'734</b>	<b>14'765</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>15'026</b>	<b>14'658</b>	<b>14'282</b>	<b>13'885</b>	<b>14'831</b>

**PASSIVEN**

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen</b>	150	150	150	150	500
Übrige Verbindlichkeiten	200	200	200	200	525
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>					
Hypotheken	11'360	10'960	10'560	10'160	9'970
Darlehen	68	68	68	68	68
<b>Rückstellung für Unterhalt &amp; Sanierung</b>	662	662	662	662	662
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	224	226	224	225	600
<b><u>Eigenkapital</u></b>					
Genossenschaftskapital Pflichtanteil	2'073	2'073	2'073	2'073	2'173
<b>Gesetzliche Reserve</b>	257	257	257	257	257
<b>Bilanzgewinn</b>					
Bilanzgewinn Vorjahr	0	32	62	88	90
<b>Jahresgewinn</b>	32	30	26	2	-14
<b>Total Eigenkapital</b>	2'362	2'392	2'418	2'420	2'506
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	15'026	14'658	14'282	13'885	14'831

**Mittelflussrechnung 2012 - 2016 ( Werte in TCHF)**

	2012	2013	2014	2015	2016
<b><i>Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit</i></b>					
Jahresergebnis	32	30	26	2	-14
Abschreibungen	608	609	618	629	629
Amortisation Hypotheken	-400	-400	-400	-400	-200
Verzinsung Anteilscheine	-0.5	0	0	0	0
Sanierungen	<b>-50</b>	<b>-500</b>	<b>-500</b>	<b>0</b>	<b>-500</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	190	-261	-256	231	-85
Bestand flüssige Mittel Vorperiode	234	424	163	-94	138
Mittelbedarf ( Erhöhung Hypotheken)	0	0	0	0	0
<b>Bestand flüssige Mittel Ende Periode</b>	<b>424</b>	<b>163</b>	<b>-94</b>	<b>138</b>	<b>53</b>

## Kurzkommentar zur Finanzplanung 2012 - 2016

Die mittelfristige Planung wurde überarbeitet und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Wie im Vorjahr besteht diese Planung aus:

- einem Plan Erfolgsrechnung
- einem Plan Bilanz
- einem Plan Mittelflussrechnung

Es muss betont werden, dass diese Planwerte auf Annahmen beruhen, zum Beispiel betr. Zinsniveau, Kostenentwicklung, Vollvermietung etc. Für sämtliche Berechnungen sind wir vom Budget 2012 ausgegangen.

### PLAN ERFOLGSRECHNUNG

#### Erträge

Diese basieren, wie bereits erwähnt, auf denjenigen des Budgets 2011.

#### Aufwand

##### Schuldzinsen

Für die Berechnung der Zinsen haben wir einen Zinssatz von 2.25% für variable Hypotheken angenommen. Die zur Zeit bestehenden Festhypotheken wurden mit den aktuellen Zinssätzen gerechnet.

Rückzahlungen (Amortisation) von Hypotheken im Umfang von CHF 400'000 jährlich.

Der Unterhalt wurde mit einer jährlichen Kostensteigerung von 1.5% hochgerechnet.

Die Energiekosten sowie die Personalkosten erfuhren eine Erhöhung von 2% pro Jahr.

Zur Aufrundung des Aufwandes wurde noch eine jährliche Reserve von CHF 30'000 eingesetzt.

##### Abschreibungen

Verfolgung der bestehenden Abschreibungspolitik.

#### Erfolg

In Anbetracht der vielen Annahmen kann man von einem leichten Gewinn ausgehen.

## PLAN BILANZ

### AKTIVEN

#### Liquidität

Diese bleibt über den Planzeitraum bis 2016 genügend.

#### Forderungen

Da keine wesentliche Position, bleibt sie über die Planungszeit konstant.

#### Anlagevermögen

Hier wurden die Sanierungen aktiviert und um die Abschreibungen wieder entlastet.

### PASSIVEN

Die Verbindlichkeiten (zur Hauptsache Lieferanten, Mietervorauszahlung) haben wir gemäss der Bilanz 2011 angepasst.

#### Langfristige Verbindlichkeiten

Die jährliche Amortisation von CHF 400'000 wurde beibehalten.

Die übrigen Positionen erfuhren nur Änderungen im Umfang der Ergebnisse bzw. der Verzinsung des freiwilligen Anteilscheinkapitals.

## PLAN MITTELFLUSSRECHNUNG

Diese Auswertung stellt den Liquiditätsfluss dar.

Ausgehend vom Jahresergebnis werden die nicht liquiditätswirksamen Positionen (in unserem Fall die Abschreibungen) aufgerechnet. Hingegen werden die liquiditätswirksamen Positionen, die nicht in der Erfolgsrechnung erscheinen, abgerechnet (in unserem Fall die Rückzahlung von Schulden, der Mittelbedarf zur Finanzierung von Sanierungen sowie die Verzinsung des Kapitals). Wie daraus ersichtlich ist, können die geplanten Sanierungen mit eigenen Mitteln finanziert werden.

### Schlussbemerkung

Wie die Plandaten zeigen kann die finanzielle Situation der Woka als gut bezeichnet werden. Nebst den Investitionen, ist die Genossenschaft noch in der Lage bis Ende 2016, 1,8 Mio. Schulden zurückzuzahlen.

## **8. Wahlen**

### **8.1. Vorstand der WoKa**

Herr Daniel Spengeler ist turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Er stellt sich nicht mehr zur Wiederwahl.

Der Vorstand dankt ihm für seine Mitarbeit.

### **8.2. Revisionsstelle**

Der Vorstand beantragt, das Mandat der WG-Treuhand AG zur Durchführung einer eingeschränkten Revision für ein weiteres Jahr zu verlängern.

