

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG 2012



Inhaltsverzeichnis

1	Protokolle	
1.1	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2012	Seite 2-7
1.2	Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Oktober 2012	Seite 8-11
2	Organe der Genossenschaft	Seite 12
2.1	Vorstand	
2.2	Externes Rechnungswesen	
2.3	Revisionsstelle	
2.4	Baukommission	
2.5	Personal	
3	Mutationen	Seite 13
4	Verwaltungsbericht 2012/2013 des Vorstandes	Seite 14-20
4.1	Vermietungen	Seite 15-16
4.2	Soziales	Seite 16-17
4.3	Ordnung	Seite 17
4.4	Grünanlage, Umgebung	Seite 17-19
4.5	Bauten und Unterhalt	Seite 19-20
4.6	Finanzen	Seite 20
	Bilanzen 2012/2011	Seite 21-22
	Betriebsrechnungen 2012/2011	Seite 23
	Anhang / Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite 24
	Finanzielle Berichterstattung durch Wohnstadt	Seite 25
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2012	Seite 25-26
	Erläuterung zur Bilanz	Seite 26-27
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite 28
6	Budget 2013	Seite 29-31
7	Mittelfristige Finanzplanung	Seite 32-36
8	Wahlen	Seite 36
8.1	Vorstand der WOKA	Seite 36
8.2	Revisionsstelle	Seite 36

1 . Protokolle

1.1 Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2012

Datum und Zeit: Freitag, 11. Mai 2012, 19:00 Uhr
Ort: Safran Zunft, Gerbergasse 11, Basel
Abgegebene Stimmkarten: 129 (davon 2 Vollmachten)
Protokoll: Thomas Bättschmann

Begrüssung

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

- Frau Erna Stäger von der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel als Leiterin des Rechnungswesens der WOKA und Nachfolgerin von Herrn Christian Weider
- Herrn Thomas Bättschmann hinsichtlich Protokollführung
- Herrn Ruedi Böhler von der WG-Treuhand AG, Basel
- Herrn Jörg Vitelli, Präsident des Dachverbandes SVW-Nordwestschweiz

Entschuldigt haben sich:

- 79 Genossenschafterinnen und Genossenschafter
- Die Christoph Merian-Stiftung als Baurechtgeberin
- Herrn René Brigger, Rechtskonsulent der Wohngenossenschaft, Vizepräsident des Dachverbandes SVW-Nordwestschweiz
- Frau Evelyn Stucki, Verwaltung

Der Präsident bedauert, dass sich wie letztes Jahr wiederum ca. ein Drittel der Mitglieder der WOKA für die Generalversammlung weder an- noch abgemeldet haben. Die WOKA gehöre nicht nur deren Mitgliedern, sondern werde auch von ihnen selber getragen. Mit anderen Worten liege die Stärke einer Wohngenossenschaft gerade in der Beteiligung der Vielzahl ihrer Mitglieder.

2) Das Wort wird an Herrn Jörg Vitelli, Präsident des Dachverbandes SVW-Nordwestschweiz, übergeben. Er begrüsst die Versammlung namens des Dachverbandes. Er hebt hervor, dass anders als in der Öffentlichkeit allgemein wahrgenommen der Verband in den letzten Jahren vermehrt im Bau neuer Wohngenossenschaften engagiert sei. Es würden aktuell eine Vielzahl von Bauprojekten realisiert (z.B. Hegenheimerstrasse 137, Projekt Kohlisteg in Riehen), welche auch das Thema altersgerechtes Wohnen mitberücksichtigen. Zentral sei dabei die Rolle des Kantons Basel-Stadt, der für derartige Projekte Land im Baurecht zur Verfügung stellen könne, anstatt das Eigentum daran ohne längerfristige Berücksichtigung künftiger Entwicklungen an Private zu veräussern. Der Bau neuer Wohngenossenschaften sei wichtig für die nächste Generation. So habe die WOKA auch nur dank dem Engagement der damaligen Generation und dem Mitwirken der Christoph Merian-Stiftung als Baurechtgeberin verwirklicht werden können.

Der Verband habe deshalb nach den unbefriedigenden Erfahrungen im Zusammenhang mit dem Markthallen-Projekt des Kantons die Bodeninitiative mitinitiiert. Die Bodeninitiative soll

den Kanton Basel-Stadt verpflichten, sein Grundeigentum zu bewahren und einzig dessen Nutzung, insbesondere für den Bau neuer Wohngenossenschaften, zu ermöglichen. Darin liege auch eine Chance für die WOKA sich zu erweitern. Denn nachdem der Bau eines gemeinsamen Spitals der Kantone Basel-Stadt und Basel Landschaft auf dem Bruderholz gescheitert sei, würden nun auf dem Gelände des Felix Platter-Spitals, welches dem Kanton Basel-Stadt gehört, ein neues Spital gebaut und Bodenressourcen auf dem Nachbargelände der WOKA frei werden.

Er bitte deshalb um Unterstützung der Bodeninitiative bei der kantonalen Volksabstimmung über diese Vorlage.

3) Herr Rolf Häring dankt allen, dies sich für das gute Funktionieren der WOKA engagiert haben, namentlich dem Vorstand, der Baukommission, Frau E. Stucki, Frau E. Stäger, Herrn N. Schär sowie dem Reinigungspersonal. Ohne sie wäre die Erledigung der Vielzahl der Aufgaben nicht möglich gewesen. Auf Wunsch von Frau Guthauser geht auch ein besonderer Dank an Frau R. Gugger für die Organisation der Mittagstische, zu denen sie regelmässig einlädt.

4) Nebst der Geselligkeit des Anlasses beinhalte die Generalversammlung auch immer den besinnlichen und traurigen Moment, den seit der letzten Generalversammlung verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zu gedenken. Viele von ihnen haben eine lange Zeit in der WOKA gelebt und einige waren auch früher Mitglieder im Vorstand oder der Baukommission. Es werden ihre Namen verlesen und die Versammlung erhebt sich zu ihrem Gedenken. Im Anschluss werden die Namen der neu zugezogenen Genossenschaffter verlesen. Für den Zeitraum seit der letzten Generalversammlung seien leider keine Geburten zu verzeichnen gewesen. Siehe Seite 8 des Jahresberichtes.

5) Betreffend den weiteren Vorlauf der Generalversammlung

- wird die Tagesordnung gemäss Einladung ohne Gegenstimme angenommen.
- finden ohne Gegenstimme folgende Ernennungen statt:
 - Stimmzähler/innen: Frau Vreni Steck (Leiterin), Frau Sonja Frey, Herr Armand Biry, Frau Nelly Reinhard, Herr Harold MacFarland
 - Protokollführer: Herr Thomas Bättschmann

Tagesordnung

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2011
 2. Verwaltungsbericht 2011/2012 und Jahresrechnung 2011
 3. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands
 4. Beschluss über die Überschussverwendung
 5. Budget 2012
 6. Sanierung der Eingangsbereiche und Wohnungstüren
 7. Wahlen
 - 7.1 Vorstand
 - 7.2 Revisionsstelle
 8. Verschiedenes
-

Traktandum 1: Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2011 (Jahresbericht S. 2 – 6)

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

Traktandum 2: Verwaltungsbericht 2011/2012 und Jahresrechnung 2011 (Jahresbericht, ganze Ziffer 4, S. 9 – 25)

Auch dieses Jahr sei ein umfangreicher Bericht und insbesondere Finanzbericht erstellt worden. Dennoch enthalte der Bericht bloss Ausschnitte aus der Gesamttätigkeit. Nach den diversen Sanierungen der letzten Jahre (insb. Fenster, Warmwasser) sei wiederum ein bewegtes Jahr vergangen und die Planung neuer Vorhaben in Angriff genommen worden (siehe Jahresbericht).

Es wird ohne Wortmeldung und Gegenstimme folgendes Vorgehen beschlossen: Der Jahresbericht wird Punkt für Punkt durchgegangen und es können zu jedem Punkt Wortmeldungen erfolgen. Fragen zum Finanzbericht können direkt an Frau Erna Stäger gestellt werden. Die Abstimmung über den Jahresbericht und die Rechnung 2011 sowie die Entlastung des Vorstandes erfolgt erst nach dem Revisionsbericht, am Ende des Traktandums 3.

Wortmeldungen:

- Zu Punkt 4.2 (Soziales): Herr H. MacFarland fragt, ob anstelle des Grillfestes, das nicht mehr stattfindet, auch ein gemeinsames Picknick denkbar wäre. Frau Vreni Steck, Ressort Soziales, erklärt, dass alle Ideen und jedes Engagement hinsichtlich Organisation eines gemeinsamen Anlasses willkommen seien. Leider sei auf den Aushang von Frau Stucki, worin Leute für ein Organisationskomitee gesucht wurden, nur eine einzige Meldung eingegangen. Angesichts dessen könne dieses Jahr leider kein entsprechender Anlass stattfinden. Es sei jedoch nochmals an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter appelliert, bei Interesse Ideen und Engagement der Verwaltung zu melden.
- Zu Punkt 4.5 (Bauten und Umgebung): Herr Rolf Häring dankt Herrn Alex Mösch für seine 24jährige Mitarbeit in der Baukommission. Sein Rücktritt bedeute einen grossen Verlust für die WOKA. Herr Alex Mösch habe sich jedoch bereit erklärt, für Fragen weiterhin zur Verfügung zu stehen. Zum Dank wird ihm ein Geschenk überreicht.
- Finanzen und Bericht der Revisionsstelle: Es werden keine Fragen an Frau E. Stäger und Herrn R. Böhler gestellt.

Traktandum 3: Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands (Jahresbericht S. 26)

Abstimmung: Der Jahresbericht und die Rechnung 2011 werden einstimmig genehmigt und dem Vorstand die Décharge erteilt.

Traktandum 4: Beschluss über die Überschussverwendung (Jahresbericht S. 21 unten)

Herr Rolf Häring weist darauf hin, dass in der Überschussverwendung insbesondere eine Verzinsung des freiwilligen Anteilsscheinkapitals von nur noch 1% enthalten sei.

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

Traktandum 5: Budget 2012

- Zum Budget (Jahresbericht S. 27 – 29) und zur mittelfristigen Finanzplanung (Jahresbericht S. 30 – 33) werden keine Fragen gestellt.
- Abstimmung: Das Budget 2012 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 6: Sanierung der Eingangsbereiche und Wohnungstüren

Da diverse, auch externe Personen mit dem Geschäft befasst seien, sei im Zeitpunkt der Drucklegung des Jahresberichtes noch nicht bekannt gewesen, wie weit der Stand der Dinge bis zum Datum der Generalversammlung gediehen sein wird. Es könne auch jetzt nur ein Zwischenbericht abgegeben werden. Ausführliche Informationen werden an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26.10.2012 in der Aula des Isaak Iselin-Schulhauses erfolgen. Eine ausserordentliche Generalversammlung biete auch die Gelegenheit, das Vorhaben der Grösse angemessen und ohne Zeitdruck zu diskutieren und darüber zu beschliessen.

Die Sanierungsvorhaben drängen sich aus energetischen Gründen auf. Bereits vor einigen Jahren seien vom Vorstand Abstrahlungsbilder der Häuser in Auftrag gegeben worden, die grosse Wärmeverluste durch die Fenster und Eingangsbereiche aufgezeigt hatten. Die Sanierung der Fenster sei zwischenzeitlich erfolgt. Für den Ersatz der Wohnungstüren spreche, dass diese nicht mehr einem zeitgemässen Sicherheitsstandard genügen.

Im Jahresbericht wurde das bisherige Vorgehen beschrieben (S. 15 und 16). Die durchgeführte Befragung der Mieterinnen und Mieter habe gezeigt, dass eine sehr grosse Mehrheit einer energetischen Sanierung und – bei den Wohnblöcken – der Errichtung einer neuen Türfront vor den Briefkästen zustimmt. Der Vorschlag zur Sanierung der Spielhallen sei demgegenüber nur auf eine sehr knappe, für dessen Umsetzung nicht genügend tragfähige Mehrheit gestossen. Aufgrund der Umfrageergebnisse wurden vom Vorstand und der Baukommission Modifikationen beschlossen und folgende fünf Eckpunkte festgehalten:

- Die Eingangshalle erhält eine neue äussere Tür, die nicht abschliessbar ist. Die Sonnerie bleibt innen.
- Es sollen Gegensprechanlagen installiert werden. Ob mit Fernsehaube oder nicht, wird geprüft.
- Auf einen generellen Abschluss der Spielhallen wird – zumindest vorläufig - verzichtet. Hingegen sollen die Spielhallen wirksam isoliert werden. Zwei Spielhallen erhalten – quasi als Pilotprojekte - einen Abschluss für Abwart - Zwecke.
- Die Eingänge der kleinen Häuser werden unter möglichster Beibehaltung der bestehenden Substanz energetisch saniert.
- Die Türen der Wohnungen und Einzelzimmer werden ersetzt.

Weitergehende Details und genauere Kostenschätzungen liegen noch nicht vor. Dies wird jedoch im Zeitpunkt der ausserordentlichen Generalversammlung am 26.10.2012 der Fall sein.

Wortmeldungen:

- Herr H. MacFarland fragt, wieso der Ersatz der Wohnungstüren notwendig sei. Herr Rolf Häring erklärt, dass die bestehenden Wohnungstüren nicht mehr den heute geltenden feuerpolizeilichen Standards entsprechen, nicht genügend einbruchssicher seien und nicht nur wegen dem Anbringen von zusätzlichen Sicherheitsschlössern usw. generell in einem sehr schlechten Zustand seien.
- Herr Unmüssig spricht sich klar dafür aus, dass die Wohnungstüren ohne jeden Zweifel zu ersetzen seien.

Traktandum 7: Wahlen

7.1 Vorstand

Herr Daniel Spengeler befindet sich turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Er stellt sich nicht mehr zur Wiederwahl, da er nicht mehr in der WOKA wohnt. Frau Bettina Wagner (BU 65) sei bereit, als neues Vorstandsmitglied zu kandidieren.

Auf die Frage, ob weitere Kandidaturen bestehen, erfolgen keine Meldungen.

Frau Bettina Wagner stellt sich kurz vor. Sie wohne seit zwei Jahren in der WOKA, habe zwei erwachsene Söhne und sei gelernte Buchhändlerin. Seit 12 Jahren arbeite sie für eine Informatikfirma. Die kürzlich erfolgte Reduktion des Arbeitspensums ermögliche es ihr, im Vorstand tätig zu sein. Ihre Hobbies seien vor allem Lesen sowie auch bei Gelegenheit Sport zu treiben.

Der Vorschlag angesichts einer Einzelkandidatur auf eine schriftliche Wahl zu verzichten und Frau Bettina Wagner per Akklamation zu wählen, wird ohne Gegenstimme angenommen.

Frau Bettina Wagner wird per Akklamation als neues Vorstandsmitglied gewählt.

7.2 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.

Traktandum 8: Verschiedenes

- Herr Grünberger fragt an, ob die nach Grösse bzw. Höhe bemessenen Pauschalbeträge für den Anschluss von Tiefkühlern an den über den Hauszähler laufenden Steckdosen im Keller gerechtfertigt sei. Seines Erachtens wäre es gerechter, den effektiven Kwh - Verbrauch der Geräte als Kostenbasis zu nehmen. Bei einem modernen Gerät läge dieser, wie seine Anfrage bei den IWB bestätigt habe, sehr erheblich unter den aktuell

veranschlagten Pauschalbeträgen. Gleichzeitig würde mit dieser Berechnungsart auch dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

Herr Rolf Häring weist auf die Meldepflicht von Tiefkühlern in den Kellern hin. Deren Einhaltung werde regelmässig kontrolliert. Weiter hält er fest, dass es sicher nicht sein könne, dass die Gesamtheit die Stromkosten für die nur von wenigen installierten Geräte mittragen müsse.

Wie der Zufall so will, sei diese Kostenthematik vom Vorstand bereit aufgegriffen worden. Der WOKA sei jedoch von den IWB mitgeteilt worden, dass die aktuellen Pauschalbeträge wohl grundsätzlich zu tief angesetzt worden seien. Sicher sei bei der Kostenaufteilung dem ökologischen Gedanken Rechnung zu tragen. Deshalb seien vor Kurzem bereits Zähler an alten und neuen, grossen und kleinen Tiefkühlgeräten montiert worden. Die mittels dieser Zähler erhaltenen Daten würden in einigen Monaten ausgewertet werden. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter würden im Anschluss über die Ergebnisse informiert werden.

- Herr A. Biry fragt an, ob betreffend das Taubenproblem etwas unternommen werde. Herr Rolf Häring weist darauf hin, dass es in Basel ca. 8'000 Tauben gäbe und diese weder ausgerottet noch vertrieben werden können. Die Tiere sollten und dürfen auf keinen Fall gefüttert werden und seien nach Möglichkeit zu vertreiben. Eine mögliche Lösung sei, auf den Balkonen ein Netz zu spannen. Das Netz sei relativ preisgünstig und der Abwart, Herr N. Schär, habe sich bereit erklärt, auf Anfrage das Netz zu montieren. Herr P. Pabi ist der Meinung, dass nicht der Abwart, sondern eine Firma mit der Montage der Netze beauftragt werden sollte. Herr Rolf Häring findet dies nicht notwendig und betont, dass sich Herr N. Schär dazu ausdrücklich bereit erklärt habe.

- Abschliessend gibt der Präsident folgende Daten bekannt:

17.09.2012: Sperrgut-Tag

26.10.2012: Ausserordentliche Generalversammlung

24.05.2013: Nächste Generalversammlung

Schluss der Generalversammlung: 20:05 Uhr.

Der Vorsitzende:

Rolf Häring 

Der Protokollführer:

Thomas Bättschmann 

1.2 Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26.10.2012

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Oktober 2012, 19.00 Uhr

In der Aula des Isaak-Iselin-Schulhauses

Traktanden:

1. Sanierung der Eingangsbereiche, Ersatz der Wohnungstüren:
 - Vorgeschichte
 - Die Sanierungsvorlage im Überblick
 - Erläuterung durch den Architekten Adrian Kloter
 - Finanzierung
 - Terminliches
 - Fragen Diskussionen
 - Beschlussfassung

2. Verschiedenes

Protokoll:

Vorsitz: Rolf Häring
Protokoll: Anita Staub
Architekt: Adrian Kloter
Abgegebene Stimmkarten: 107

Der Präsident Rolf Häring begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur ausserordentlichen Generalversammlung (a.o. GV). Rolf Häring erläutert, dass eine a.o. GV in den Statuten vorgesehen ist, jedoch beim heutigen vorliegenden Geschäft nicht zwingend, aber sinnvoll ist. Die Genehmigung des Budgets wird an der ordentlichen GV beschlossen.

Traktandenliste:

Die Traktandenliste wird stillschweigend genehmigt.

Traktandum 1: Sanierung der Eingangsbereiche, Ersatz der Wohnungstüren:

Rolf Häring fasst die Vorgeschichte zusammen und erläutert die Vorlage im Überblick. Die Wohngenossenschaft Kannenfeld (WoKa) ist in einem sehr guten baulichen Zustand, dies, weil immer wieder etappenweise Sanierungen vorgenommen wurden. Mit der Sanierung der Heizungen Ende 2010 und mit der Fenstersanierung im Wohnungsbereich im Jahr 2011 konnte u.a. eine spürbare Reduktion der Energiekosten festgestellt werden.

In der Folge diskutierten der Vorstand sowie die Baukommission Prioritäten für weitere anstehende Sanierungen. Der Entscheid fiel aus energetischen und aus Sicherheitsgründen auf folgende Vorhaben:

- Neue Türfronten bei den grossen Blöcken (energetische Begründung)
- Isolierung der Eingangshallen und Spielhallen
- Abschluss von zwei Spielhallen als Abwarträume (Bu 81, E 9)
- Umrüstung der Hauseingangstüren (Sicherheitsgrund)
- Neue Wohnungstüren
- Gegensprechanlage

Dabei wurden die Ergebnisse einer Umfrage vom Januar 2012 unter der Mitgliedschaft berücksichtigt.

Erläuterung durch den Architekten Adrian Kloter:

Der vom Vorstand mit der Ausarbeitung des Vorprojekts beauftragte Architekt Adrian Kloter erläutert anhand von Folien die vorgesehenen Arbeiten:

- Plan der Eingangsbereiche mit Durchgang zu den Spielhallen in den Blöcken.
- Bild des Eingangsbereichs der kleinen Häuser.
- Plan der Wohnungstüren inkl. Gegensprechanlage.
- Visualisierung eines abgeschlossenen Eingangsbereichs und einer geschlossenen Spielhalle.

Finanzierung

Rolf Häring äussert sich zu den finanziellen Fragen: Die für das Vorhaben vorgesehenen geschätzten Kosten von CHF 1,7 Mio. wurden durch die externe Finanzverwalterin, Frau Stäger (Wohnstadt), als tragbar beurteilt. Eine Umwälzung auf die Mieterschaft wird nur teilweise möglich sein. Eine Mietzinserhöhung ist bei einer Wertvermehrung zulässig. Dies ist bei diesem Projekt nur teilweise der Fall. Nach einer ersten superprovisorischen Schätzung wird es sich allenfalls um eine bescheidene Erhöhung handeln.

Terminliches

Die Sanierungsarbeiten werden von Mitte 2013 bis Sommer 2014 dauern.

Fragen, Diskussionen und Antworten

Hansruedi Zmoos (Bu 57): Herr Zmoos ist nicht begeistert, dass beide Projekte in einem Gesamtpaket beschlossen werden, es besteht kein Zusammenhang. Die beiden Projekte (Sanierung Eingangsbereich und Sanierung Wohnungstüren) sollten unabhängig voneinander zur Abstimmung kommen.

Werner Bürgi (E9): Der Holztürrahmen der Wohnungstüren bleibt, nach Angaben von Adrian Kloter, bestehen. Aus Sicht von Herr Bürgi ist die Sicherheit mit Holz nicht gewährleistet. Herr Bürgi schlägt für die „absolute“ Sicherheit die Prüfung von Stahlzargen vor.

Adrian Kloter: Sicherheit ist immer ein sehr schwieriges und subjektives Thema. Die 3-Zahnverriegelung und die Zargen haben keinen Einfluss auf den bestehenden Holzrahmen. Die Stahlzargen werden zusätzlich abgeklärt und geprüft.

Rosmarie Gugger (Hä 5): Bei den kleinen Häusern ist bei den Eingangstüren nur das Auswechseln der Scheiben vorgesehen. Frau Gugger empfindet das als sehr dürftig. Reicht diese „marginale“ Sanierung aus?

Adrian Kloter: Bei Sanierungsarbeiten gibt es kein richtig oder falsch. Die vorgesehenen technischen Massnahmen reichen für die energetische Sanierung aus. Der Eingangsbereich könnte auch komplett ersetzt werden, dies würde aber die heutige architektonische Situation stark verändern.

Rolf Häring: Der architektonische Grund „Vorsichtiger Umgang mit der Optik der Häuser“ wurde schon bei der Fenstersanierung angewendet und soll auch weiterhin beibehalten werden.

Armand Biry (Bu 71): Die Eingangshallen in Block 2 sind mit einer Glasfront ausgestattet, wird diese beibehalten?

Rolf Häring: Die Ästhetik wird beibehalten.

Harold Mc Farland (Bu. 81): Werden die beiden Innentüren bei Öffnung nach aussen nicht mehr abschliessbar sein? Ist das sinnvoll?

Rolf Häring: Die Türen funktionieren weiterhin mit Schlüssel. Ein Beispiel der Türöffnung nach aussen existiert bereits in der Ensisheimerstrasse 11.

Stephan Grieder (Bu 75): Die vorgesehenen Flügeltüren im Eingangsbereich sollten mit dem Velo, Kinderwagen etc. normal zugänglich sein. Es soll keine zusätzliche Erschwerung für den Eingangsbereich gebaut werden.

Adrian Kloter: Die Vorgaben bei neuen Türen sind durch die sia-Normen „behindertengerechtes Bauen“ bestimmt und müssen zwingend eingehalten werden. Die genauen Masse können heute nicht bekannt gegeben werden, werden aber nochmals auf gute Zugänglichkeit geprüft.

Angela Rossa, (Hä 5): Weshalb wird bei den kleinen Häusern nicht ebenfalls die Türöffnung nach aussen vorgesehen?

Rolf Häring: Wir sind dazu nicht verpflichtet. Eine „Umkehrung“ der Türen ist nur vorgeschrieben, wenn man etwas an den Türen verändert. Wir isolieren bloss.

Richard Badelow (Bu 77): Nach heutigem Sanierungsvorschlag gibt es neu drei Türen bis zum Lift. Werden diese drei Türen wirklich gebraucht?

Rolf Häring: Diese Frage wird noch abgeklärt.

Claire Christen (Bu 81):
Gibt es im Eingangsbereich neu eine Heizung?

Rolf Häring: Eine Heizung ist nicht vorgesehen.

Ali Koc (Lü 3): Kann abgeschätzt werden, wie viel Energiekosten mit dieser Sanierung gespart werden kann?

Rolf Häring: Genau kann dies nur durch eine aufwendige bauphysikalische Abklärungen gemacht werden.

Susanne Ringgenberg (Bu 61) schliesst sich dem Argument der guten Zugänglichkeit der Türen an; diese müssen für Velo, Rollstuhl und Kinderwagen problemlos zugänglich sein.

Adrian Kloter: 100%-ige Einhaltung der sia-Normen ist zwingend.

Theodor Unmüssig (Bu 81): Bei einem etappierten Vorgehen, Sanierung Wohnungstüren oder ganzes Sanierungsprojekt, stellt sich die Frage des Kostenmehraufwandes.

Frau Heidi Kühne (Bu 77) plädiert für das ganze Sanierungsprojekt in einem Zug!!

Beschlussfassungen

Eventualabstimmung (Antrag Zmoos):

Es stehen folgende 2 Varianten zur Abstimmung:

1. Alleiniger Ersatz der Wohnungstüren
2. Gesamtpaket: Sanierung der Eingangsbereiche und Ersatz der Wohnungstüren

Mit grossem Mehr zu 2 Stimmen spricht sich die Versammlung für die 2. Variante aus.

Schlussabstimmung:

Die a.o. GV erteilt dem Vorstand einstimmig und ohne Enthaltungen den Auftrag, das geschilderte Vorhaben umzusetzen, die eingebrachten Ergänzungen zu prüfen und die gewünschten Abklärungen zu treffen.

Traktandum 2: Verschiedenes

2.1. Evelyn Stucki liegt im Spital. Sie wurde letzte Woche operiert.

2.2. Ein Danke an Ruedi Pieren für die Stellvertretung von Evelyn Stucki. Er hat diese mit grossem Engagement hervorragend übernommen.

2.3. Hansruedi Zmoos: Präzisierung zum vorgängigen Einwand. Herr Zmoos war von Anfang an gegen den frontmässigen Abschluss des Eingangsbereiches. Eine Isolation wäre aus seiner Sicht ausreichend, der Eingangsbereich muss nicht mit Türen verunstaltet werden.

2.4. Regula Hurter (Bu 59): Der Zugang in den Velokeller ist mit einem Anhänger heute nicht möglich, da die Eingangstüren dafür zu schmal sind.

Rolf Häring: Der Vorstand wird sich mit dem Problem befassen.

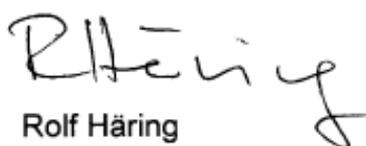
2.5. Vreni Steck (Lü 3): Die Spielhallen könnten ev. für Anhänger, Kinderwagen etc. genutzt werden.

Schluss

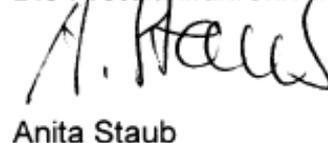
Rolf Häring bedankt sich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der a. o. GV für die spannenden Diskussionen. Die diskutierten Anregungen werden aufgenommen, abgeklärt und geprüft.

Schluss der a. o. GV: 20.15 Uhr

Der Vorsitzende


Rolf Häring

Die Protokollführerin


Anita Staub

2. Organe der Genossenschaft 2012 / 2013

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
Soziales, Umgebung	Vreni Steck	2010-2013
Bauwesen	Bettina Wagner	2012-2015
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 (bis Dezember 2012)
	Anita Staub
	Bettina Wagner

2.5. Personal

Verwalter/in	Evelyn Stucki / Ruedi Pieren (Vertretung ab September 2012)
Hauswart	Niklaus Schär
Reinigung	Christine Akkaya Muhsin Akkaya Isabel Santoli

3. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

14.05.2012	Herr Alfred Gürtler	Bu 81
19.06.2012	Herr Mario Avoledo	E 3
30.09.2012	Frau Hedwig Lisker	Hä 1
10.01.2013	Frau Michelle Hänggi	E 5
30.01.2013	Herr Kurt Kiepe	Bu 65
15.02.2013	Herr Theo Gschwind	E 11
25.02.2013	Herr Georges Piegai	E 3
04.03.2013	Herr Rudolf Schneider	Hä 1
02.04.2013	Frau Marlise Schnyder	Bu 71

Weggezogen sind:

31.07.2012	Frau Franziska Widmer/Herr Reto Thüning	Bu 71
31.08.2012	Fam. Alex Argast	Bu 73
30.09.2012	Frau Gertrud Seiler	Bu 59
30.09.2012	Frau Eveline Rihs	E 7
30.11.2012	Herr Gianluca Pace	Bu 63
31.01.2013	Frau Sandra Higy	Bu 73
28.02.2013	Fam. Vincenzo Cinque	Bu 61
15.03.2013	Frau Alice Beerli	Bu 73
30.04.2013	Frau Margrit Rohrer	Lü 3

Zugezogene neue WOKA-Mitglieder:

21.05.2012	Fam. Zeeshan Lone	Bu 67
01.08.2012	Fam. Anja Held	Bu 71
01.09.2012	Fam. Selma Saka	Bu 73
01.10.2012	Fam. Regula Hurter	Bu 59
01.10.2012	Fam. Martin Schwarz	E 7
01.12.2012	Frau Eveline Galli	Bu 63
16.02.2013	Herr Martin Bürgin	Bu 73
01.04.2013	Fam. Sarah Musumeci	Bu 73
01.04.2013	Frau Melanie Romaris	Bu 81
01.05.2013	Fam. Jean Vonlanthen	E 5

Interne Wohnungswechsel:

07.05.2012	Fr. Simone Brändle	Von Bu 67→ Bu 71	4-in 2- ZWG
15.03.2013	Fr. Myriam Stucki / Hr. Roger Arzethauser	von Bu 81→ Bu 61	2- in 4-ZWG

Geburten im Berichtsjahr:

11.10.2012	Gioele Vecchio	Lü 1
18.11.2012	Ilary und Nelly Melchionda	Lü 3
01.03.2013	Mehmet Erdem Tas	Bu 77
06.04.2013	Elina Nea Stucki	Bu 61

4. Verwaltungsbericht 2012 / 2013 des Vorstandes

Im Kanton Basel-Stadt gibt es zurzeit 121 Wohngenossenschaften mit insgesamt 11'455 Wohnungen. Schätzungsweise rund 11 Prozent der baselstädtischen Bevölkerung haben das Privileg in einer Wohngenossenschaft wohnen zu können. Wohngenossenschaften sind wichtige soziale Errungenschaften vor allem der ersten Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts. Sie ermöglichen Mietverhältnisse zu günstigen Bedingungen auch für Familien mit Kindern, wie dies z.B. auch im Zweckparagrafen unserer WOKA festgehalten ist. Sie entziehen durch ihre Praxis der Kostenmiete wichtigen Wohnraum der Spekulation und haben damit eine beispielhaft positive Wirkung auf den gesamten Wohnungsmarkt.

Ein wichtiger Teil der Kultur unserer WOKA war es bisher, dass die Verwaltungs- und Vorstandsarbeit sozusagen „aus eigenem Boden“ bestritten werden konnte. Dies wird hoffentlich auch weiter so bleiben können. Es bedingt aber, dass auch weiterhin Mitglieder unserer Genossenschaft bereit sind, die interessante, teilweise recht anspruchsvolle, in Ausnahmefällen auch einmal belastende Arbeit zu übernehmen. Ein gewisser Idealismus, ein gewisses Interesse am Genossenschaftsgedanken sind dazu sicher von Vorteil. Der jetzige Vorstand ist zuversichtlich, dass es auch in den kommenden Jahren gelingen wird, in der WOKA Interessierte für die Vorstandsarbeit zu finden.

Im Berichtsjahr 2012 / 2013 traf sich der Vorstand zu insgesamt 14 Sitzungen. Daneben nahmen Vorstandsmitglieder auch an diversen Baukommissionssitzungen und Gesprächen mit Geschäftsgremien, Fachpersonen etc. teil.

Der Vorstand ist zuständig und verantwortlich für die gesamte Verwaltung und alle Traktanden und Beschlüsse, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

Aus der Vielzahl der Geschäfte seien für das Berichtsjahr 2012 / 2013 einige der besonders aufwändigen und wichtigen gesondert erwähnt:

- Sanierung der Lifte
- Anschluss an das kantonale Glasfasernetz
- Sanierung der Eingangsbereiche, Ersatz der Wohnungstüren (a.o.GV)
- Rückzahlung der freiwilligen Anteilscheine und Darlehen
- Erhöhung der TV-Pauschale

Der Vorstand kann die Verwaltung selbstverständlich niemals allein gewährleisten. Er ist immer wieder auf die unverzichtbare Mitarbeit und Hilfe einer ganzen Reihe weiterer Personen angewiesen. Erwähnt seien in erster Linie Frau Evelyn Stucki und Herr Ruedi Pieren, welche für die Leitung unserer Verwaltungsstelle zuständig waren. Erwähnt seien auch Frau Erna Stäger von der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt, unsere Zuständige für Finanzfragen, und Herr René Brigger, unser Berater für Rechtsfragen. Nicht zuletzt seien aber auch unser Hauswart, Herr Niklaus Schär, und unsere Putzequipe, Herr und Frau Akkaya sowie Frau Santoli, erwähnt. Nicht vergessen wollen wir auch unseren ehemaligen Hauswart, Herrn Peter Pabi, der immer wieder für Ferienablösungen bereit steht. Ihnen allen sei für ihre Mithilfe herzlich gedankt. Die gute Zusammenarbeit aller war schliesslich der Garant dafür, dass die WOKA auch im vergangenen Berichtsjahr wieder gut gedeihen konnte.

Leider war das vergangene Verwaltungsjahr nicht nur von glücklichen Ereignissen geprägt. Im August erfuhr unsere Verwalterin, Frau Evelyn Stucki, von ihrer schweren Erkrankung. Sie musste sich in der Folge einer einschneidenden Therapie und einer sehr schweren Operation

unterziehen. Frau Stucki ist zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts auf dem Weg der Genesung. Sie war aber bis zu diesem Zeitpunkt nicht in der Lage, ihre Arbeit für die WOKA wieder aufzunehmen. Der Vorstand und die Angestellten wünschen Evelyn – sicher im Namen aller Mitglieder unserer Genossenschaft – weiterhin gute Besserung.

Durch die Erkrankung von Frau Stucki sah sich der Vorstand veranlasst, eine Stellvertretungslösung für eine längere Periode zu treffen. Während der ersten Wochen teilten sich Frau Susanne Ringgenberg, Herr Hansruedi Zmoos und Herr Rolf Häring in die Verwaltungsarbeit auf dem Büro. Ab September 2012 gelang es erfreulicherweise unser Mitglied, Herrn Ruedi Pieren, für die temporäre Leitung unserer Verwaltung zu gewinnen. Herr Pieren hat sich schnell eingearbeitet, bekam „den Laden schnell in den Griff“ und verrichtete seine Arbeit kompetent und zur vollen Zufriedenheit des Vorstands und hoffentlich auch der Mitgliedschaft der Genossenschaft.

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

4.1. Vermietungen

Nachfrage: Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist nach wie vor gross. Zurzeit befinden sich etwa 250 Anmeldungen in unseren Anmeldeordnern. Die Anmeldungen bleiben – wie auf dem Anmeldeformular vermerkt – ein Jahr lang gültig. Wenn sie dann nicht verlängert bzw. erneuert werden, werden sie automatisch gelöscht.

Seit die WOKA über eine eigene Website verfügt, ist die Zahl der Anmeldungen gestiegen. Da ist es natürlich auch nicht annähernd möglich, alle Bewerbungen zu berücksichtigen.

Glasfaser-Erschliessung: Nachdem die Gebäude der WOKA bereits im vorletzten Berichtsjahr ans Basler Glasfasernetz angeschlossen worden sind, ist im Berichtsjahr auch die Verkabelung bis zu den Anschlusspunkten in den Wohnungen vorgenommen worden. Mieterinnen und Mieter, die dies wünschen, haben nun die Möglichkeit, glasfaserbasierte Fernmeldedienste zu bestellen und in Anspruch zu nehmen. Die Heimvernetzung geht jedoch zu Lasten der betreffenden Mieterinnen und Mieter. Zu beachten ist dabei, dass Eingriffe in die Bausubstanz, z.B. Bohrlöcher durch Wände oder Ähnliches, nur mit Bewilligung des Vorstandes vorgenommen werden dürfen.

Selbstverständlich ist niemand gezwungen, auf glasfaserbasierte Dienstleistungen umzustellen. Die bisher durch die Firma Geissmann AG erbrachten Radio-, Fernseh- und Internetangebote, welche die meisten unserer Mieterinnen und Mieter nutzen, stehen weiterhin zur Verfügung, seit einem Jahr auch als digitales Angebot.

Erhöhung der sogenannten TV-Pauschale: Seit dem Zeitpunkt, da die Firma Geissmann AG die Fernsehantenne auf dem Dach des Hauses Burgfelderstrasse 81 installiert hat, seit dem Jahre 1999 also, beträgt die TV-Pauschale für jene Mitglieder, die die Dienstleistungen der Firma Geissmann AG in Anspruch nehmen, unverändert Fr. 18.- im Monat.

In der Zwischenzeit ist einerseits das Angebot der Firma Geissmann AG erheblich modernisiert und ausgebaut worden (digitales Angebot); und andererseits ist die seit 1999 eingetretene Teuerung zu berücksichtigen. Die Firma Geissmann AG hat sich darum erstmals zu einer Erhöhung der Abo-Kosten für ihre WOKA-Kunden entschieden.

Die sogenannte TV-Pauschale wird in unserer Genossenschaft bei den Mitgliedern, welche ihren Anschluss nicht plombiert haben, als Nebenkosten im Mietvertrag festgehalten. Die Erhöhung der TV-Pauschale auf den 1. Juli 2013 um Fr. 8.- auf Fr. 26.- pro Monat muss deswegen mit einem Nachtrag zum Mietvertrag vorgenommen werden. Dieser Nachtrag und

das entsprechende Begleitschreiben sind fristgemäss an die Mieterinnen und Mieter gegangen. Das Unterschriftsprozedere ist abgeschlossen.

4.2. Soziales

Geselliges: Erstmals ist es im vergangenen Sommer nicht mehr gelungen, das traditionelle **WOKA-Grillfest** durchzuführen. Der Aufruf der Verwaltung, der die Bildung einer neuen Grillfest-Gruppe bezweckte, ist leider nur auf wenig Echo gestossen. Nach wie vor hofft der Vorstand, dass sich gelegentlich wieder initiative Mitglieder finden werden, welche bereit sind, ein Grillfest oder einen anderen geselligen Anlass für Erwachsene und/oder Kinder zu organisieren.

Wie alle Jahre konnte jedoch unser **Santiglaus-Fest** durchgeführt werden. Der Santiglaus und sein Schmutzli konnten diesmal einer grossen Zahl von Kindern eine Freude bereiten und einen Santiglaus-Sack überreichen. Die anwesenden Erwachsenen erfreuten sich derweil des Glühweins.

Waschen, Nebenwäsche: Es ist eine Binsenwahrheit, dass Streitigkeiten zwischen Mietern oder Mieterinnen in Mietshäusern sich gerne an den Gepflogenheiten beim Waschen entfachen. So auch in der WOKA. Unsere Verwaltung wird immer wieder mit entsprechenden Klagen konfrontiert. Es sind immer wieder dieselben Klagen:

- Die schmutzige Wäsche wird bereits in die Waschküche gebracht, wenn die Vor-Partei noch dran ist.
- Die Wäsche wird nicht termingerecht abgenommen, hängt z.T. noch tagelang.
- Der Wäschetrockner läuft auch nach 22 Uhr immer noch.
- Der Wassereimer im Trockenraum wird nicht geleert.
- Die Ordnung in den Trockenräumen lässt teilweise zu wünschen übrig.
- Das Einschreiben für die Zwischenwäsche geschieht nicht ordnungs- bzw. sinngemäss, sodass Leute, die auf die Zwischenwäsche angewiesen sind, Probleme haben, überhaupt einen Termin für die Zwischenwäsche zu bekommen.
- Etc.,etc.

Die Probleme mit der Zwischenwäsche treten vor allem, aber nicht nur, in den Häusern mit 14-täglichem Waschturnus auf. Es sei daran erinnert, dass die Regelung mit der Zwischenwäsche seinerzeit in erster Linie eingeführt wurde, um Berufstätigen und grösseren Familien entgegen zu kommen. Es sei darum wieder einmal auf die folgenden geltenden Regelungen hingewiesen:

- Das Einschreiben für die Zwischenwäsche ist höchstens 2 Wochen im Voraus gestattet.
- Das Einschreiben für eine Zwischenwäsche am Tag vor der Hauptwäsche ist zu unterlassen. Es ist nicht dem Sinn der Sache entsprechend und wohl auch nicht im Sinne guter Nachbarschaft.
- Allwöchentliches Einschreiben für Zwischenwäsche ist zu unterlassen, da es anderen Mietern die Chance zur Zwischenwäsche verbaut. Die Zwischenwäsche ist v.a. als alternierende Wäsche gedacht in der Woche ohne Hauptwäsche.
- Wer den Hauptwäschetag nicht benötigt, z.B. wegen Ferienabwesenheit, ist gebeten, dies freundlicherweise in der Wäscheagenda bekannt zu machen, damit sich jemand anders einschreiben kann.

Zum Schluss erlaubt sich der Vorstand noch einen Hinweis auf unsere Wäscheständer zum Trocknen im Freien, die leider viel zu wenig gebraucht werden. Wer im Freien Wäsche

trocknet, spart Energie und der WOKA, und damit uns allen, teure Elektrizitätskosten. Zudem trocknet die Wäsche im Freien am schnellsten, übrigens vor allem auch im Winter, wenn die Luft am trockensten ist.

4.3. Ordnung

Sperrgutttag: Auch im Jahr 2013 wird wieder ein Sperrgutttag durchgeführt. Der genaue Termin im September kann leider mit diesem Bericht noch nicht bekannt gegeben werden.

Veloräume: Es ist erfreulich, dass heute wieder vermehrt Velo gefahren wird. Anders als viele andere Vermieter kann die WOKA in jedem Haus einen Veloraum anbieten. Die Veloräume reichen aus, sofern darin wirklich nur Velos und Trottinette abgestellt werden, die noch in Gebrauch sind. Velos und Trottinette, die nicht mehr in Gebrauch stehen, Spielzeug, Sperrgut, Abfälle, Zeitungsbündel und dergleichen gehören nicht in den Veloraum.

Vorräume der Estriche und Keller, Spielhallen: In den Spielhallen sowie den allgemein zugänglichen Räumen in Kellern und Estrichen dürfen weder Sperrgut, noch Abfälle, ausrangierte Möbel, Spielzeug oder Ähnliches deponiert werden. Der Vorstand hat dies schon wiederholt angeordnet. In den meisten Häusern halten die Mieterinnen und Mieter diese Ordnung ein und nehmen Rücksicht auf die Mitbewohner,

4.4. Grünanlage, Umgebung

Garten: Die Zusammenarbeit mit der Firma Baumpartner entwickelt sich ebenso prächtig wie unsere Gartenanlagen. Manche Bäume müssen aus Sicherheitsgründen entfernt werden, dafür werden junge gepflanzt; so bleibt der Bestand gewahrt und unsere Umgebung schön grün.

Gewiss, die Forsythiensträucher machen einen etwas tristen Eindruck, wenn sie frisch geschnitten aussehen wie Stupfpinsel. Aber wenn die Triebe so lang würden, dass sie auf den Boden hängen, schlagen sie dort Wurzeln und breiten sich aus. Wir aber wollen schöne Büsche, nicht unförmiges Dickicht.

Laub: Das Lauben im Herbst unter Anleitung von Niklaus Schär war wie alle Jahre ein heiteres Ereignis, und auch das Wetter hat mitgespielt. Manche Genossenschafter/innen haben sich sehr ins Zeug gelegt: Der Rekord liegt bei über 40 Säcken. Bravo!

Wetterstoren?: Erinnern wir uns an die guten alten Wetterhäuschen: Wenn das Wetter gut wird, kommt der Mann heraus, wenn es schlecht wird, die Frau. Bei unseren Sonnenstoren sollte es sein wie mit dem Mann im Wetterhäuschen. Das heisst: Bei Wind, Regen und Schneefall ist der Storen aufgerollt und eingezogen, bei Sonnenschein darf er natürlich als Hitz- oder Blendschutz ausgerollt werden. Deshalb nämlich heisst er Sonnenstoren und nicht Wetterstoren!

Abfall 1: Es ist ein leidiges Thema, das mit dem Abfall. Aber es ist halt schon so, dass Müllsäcke, welche tagelang vor dem Haus zu Abholen bereit stehen, allerlei Ungeziefer und Getier anziehen: Ratten, Hunde, Katzen, vor allem aber Krähen. Die reissen die Säcke auf und verstreuen den Inhalt weit im Umkreis. So eine Sauerei sollte verboten werden! Ist es auch: **Bitte den Bebbi-Sack jeweils frühestens am Vorabend nach 19 Uhr oder am Abfuhrtag bis 7 Uhr bereitstellen!**

Abfall 2: Man würde es kaum für möglich halten, aber in unserer zivilisierten WOKA gibt es Leute, die ihren Abfall gar nicht erst für die Abfuhr bereit stellen, sondern einfach aus dem Fenster werfen. Voll daneben!

Abfall 3: Christbäume sind die einzige Ausnahme der voranstehenden Regel: Sie dürfen sehr wohl aus dem Fenster oder vom Balkon geworfen werden – so werden Treppenhaus und Lift nicht mit Tannennadeln übersät. Dass dies nur mit der nötigen Vorsicht geschehen sollte – also nicht gerade dann, wenn jemand vorbei geht – sollte eigentlich selbstverständlich sein. Ebenso selbstverständlich ist es, den Baum dann selber zum Abfallplatz zu bringen. Herr Schär ist unser geschätzter Abwart, aber es ist nicht seine Aufgabe, Weihnachtsbäume aus dem Garten zu holen. Und für die, die es noch nicht wissen: Christbäume mit einer maximalen Länge von zwei Metern werden von der Kehrrichtabfuhr gratis entsorgt (grössere Bäume: bitte zerkleinern).

Kein Abfall: Dass Bebbi-Säcke teuer sind, ist bekannt. Sparen ist möglich – dank unserem Kompostplatz. Niklaus Schär und eine Equipe Freiwilliger nehmen immer montags ab 17:30 Uhr kompostierbares Material entgegen. Daraus entsteht wunderbarer, nährstoffreicher Humus für unsere Grünanlagen. Kein Wunder, sind die so schön grün! Den Freiwilligen der Kompostgruppe wurde als Dankeschön für ihren Einsatz ein Abendessen offeriert; der fröhliche Abend ist allen in bester Erinnerung.

Spielen 1: Unsere Kinder haben das Glück, in einer grünen und sicheren Umgebung aufzuwachsen. Zwischen den Häusern lässt sich gut spielen und ausserdem stehen allerlei Spielgeräte zur Verfügung. Wenn jemand ein anderes Spielgerät wünscht, Marcel Münch freut sich auf Vorschläge!

Spielen 2: Vor allem für die Kleinsten sind die Sandkästen gedacht. Den Sand haben wir im vergangenen Jahr für einiges Geld auswechseln lassen. Und jetzt? Jetzt sehen wir immer wieder, dass die Netze nach dem Spiel nicht mehr über die Sandkästen gespannt werden. So können sich Katzen aufs Beste versäubern – denn Katzen lieben sauberen Sand! Aber Kinder **brauchen** sauberen Sand: Das ist schlicht eine Frage der Hygiene. Netze nach dem Spiel immer straff spannen und säubern, zum Wohl unserer Kinder!

Tiere: Nicht nur Katzen hinterlassen unschöne Spuren. Auch Tauben können das, und zwar in grossem Ausmass. Eine einfache und wirkungsvolle Massnahme gegen Tauben auf dem Balkon sind Taubennetze, die auf Höhe der Fassadenfront über die ganze Balkonöffnung gespannt werden. Interessent/innen melden sich bei Marcel Münch.

Und: **Auf keinen Fall die Tauben füttern!**

Rasenmäher / Schneepflug: Wer kennt ihn nicht, den markdurchdringenden Ton unseres gelben Rasenmähers, der Telefongespräche und Mittagsschlaf bei offenem Fenster gleichermassen verunmöglicht? Dieser Rasenmäher ist leider kaputt gegangen. Also musste Ersatz beschafft werden. Der wurde am 8. Dezember 2012 geliefert. Schon am nächsten Morgen lagen etwa zehn Zentimeter Schnee. Das Fahrzeug erlebte so etwas wie eine Feuertaufe, und ebenso der Pilot, Niklaus Schär. Denn der neue Rasenmäher kann nicht nur Gräser kurz und klein schneiden, sondern auch Schnee von Wegen und Trottoirs räumen. Und wie! Unser Hauswart ist begeistert von dem Gefährt, und auch die meisten Genossenschaftler/innen dürften sich über die sauberen Wege gefreut haben. Im Frühjahr erfolgte dann die amtlich korrekte Strassenzulassung: Die Länge der Strassen rings um die

Genossenschaft beträgt zwar kaum einen Kilometer, aber es sind öffentliche Strassen – und ohne entsprechende Zulassung und Versicherung ginge die WOKA unwägbare Risiken ein. Nota bene: Dies hätte schon mit dem alten Rasenmäher gemacht werden sollen.

4.5. Bauten und Unterhalt

Baukommission: Die Baukommission traf sich im Berichtsjahr 2012 /2013 zu 12 Kommissionssitzungen. Im Weiteren waren diverse Gespräche und Treffen mit Fachpersonen, Unternehmern und dem Architekten unseres Eingangsprojektes notwendig. Seit Beginn des Berichtsjahres hat Frau Bettina Wagner als weitere Vertreterin des Vorstands in der BauKo Einsitz genommen.

Auf Ende des Jahres 2012 hatte die BauKo aber auch einen Rücktritt hinzunehmen. Herr Alfred Lenz, der als Nicht-WOKA-Mitglied der BauKo während rund anderthalb Jahren angehört hatte und mit seiner Erfahrung als Bauleiter wertvolle Beratungsfunktion einnehmen konnte, musste seinen Rücktritt aus der BauKo erklären, dies im Einvernehmen mit dem Vorstand und der Kommission. Alfred Lenz ist im Verlauf der Vorbereitung des Eingangsprojektes durch Herrn Adrian Kloter, den Architekten, für die kommende Bauleitung angefragt und verpflichtet worden. Dies ist einerseits für die WOKA von Vorteil, haben wir doch so die Garantie einer Bauleitung, welche die Gegebenheiten der Genossenschaft kennt. Andererseits ergäbe sich durch einen Verbleib in der BauKo für Alfred Lenz eine problematische Interessenkollision. BauKo und Vorstand waren sich daher einig, dass der Rücktritt aus der BauKo unvermeidlich war.

Life: Im Berichtsjahr ist die dritte und vorläufig letzte grosse Tranche der Sanierungen unserer Lifte durchgeführt worden. Unsere Lifte werden natürlich weiterhin mehrmals jährlich fach- und vorschriftsgemäss kontrolliert, begutachtet und gewartet. Die Sicherheit der Lifte bleibt gewährleistet.

Schimmel: Leider muss auch in diesem Jahresbericht wieder auf die Schimmelproblematik hingewiesen werden. Wiederum ist in vereinzelt Fällen Schimmelbildung aufgetreten, auch in Wohnungen, in welchen es bei den Vormietern während Jahrzehnten kein Schimmelproblem gab. Wir weisen daher noch einmal auf den Zusammenhang zwischen ungenügender Querlüftung und der Schimmelbildung hin. Das Schrägstellen der Fenster reicht nicht. Im Gegenteil: Damit wird die Schimmelbildung erleichtert. Das kurze Öffnen eines Fensters reicht ebenfalls nicht.

Die Verwaltung ist weiterhin bereit, bei auftretendem Schimmelproblem mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Schimmelprobleme sind der Verwaltung unverzüglich zu melden.

Sanierung der Eingangsbereiche, Ersatz der Wohnungstüren: Das gegenwärtig wesentlichste Geschäft unserer Genossenschaft im baulichen Bereich ist die anstehende Sanierung der Eingangsbereiche und der vorgesehene Ersatz der Wohnungstüren. Das Geschäft wird wie alle grösseren Bau- und Unterhaltsvorhaben sowohl in der BauKo als auch im Vorstand behandelt. Die BauKo leistet die Vorbearbeitung und stellt dem Vorstand Antrag; der Vorstand fasst die Beschlüsse.

Im Falle des Eingangs- und Türenprojektes ist zudem die Meinung der Mitgliedschaft eingeholt worden, zuerst durch eine Mitgliederbefragung (s. letzten Jahresbericht) und im Berichtsjahr 2012 / 2013 anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung am 26.10.2012 (s. Protokoll unter 1.2. in diesem Bericht). Die Anregungen, welche an der a.o. GV gemacht wurden, werden bei der Durchführung nach Möglichkeit berücksichtigt.

Aufgrund des an der a.o. GV gefassten einstimmigen Beschlusses, das Vorhaben gemäss Vorprojekt umzusetzen, ist nun die Projektierung in Angriff genommen worden. Dies geschieht selbstverständlich immer in Absprache zwischen Vorstand, Baukommission und

dem Architekten. Im Frühjahr 2013 wird die notwendige Baueingabe gemacht werden. Nach erfolgter Baubewilligung (vermutlich etwa im Mai 2013) werden die Aufträge vergeben werden. Der Baubeginn ist auf Herbst 2013 geplant. Die Arbeiten dürften im Sommer 2014 abgeschlossen sein.

Feuerlöscher, Löschdecken: In der Folge eines Küchenbrandes, der glücklicherweise für die Anwohner glimpflich verlaufen ist, hält es der Vorstand für notwendig, darauf hinzuweisen, dass es in den Treppenhäusern aller unserer Häuser Feuerlöscher und Löschdecken gibt. Sie befinden sich in den kleinen Häusern im 1. Stock, in den grossen Häusern im 2. und 4. Stock.

Wasserschäden: In den letzten Jahren sind in unserer Genossenschaft diverse Wasserschäden aufgetreten. Dieser Umstand ist natürlich auch unserer Versicherung nicht verborgen geblieben, sodass höhere Versicherungsbeiträge auf uns zu kommen. Damit ist die Sache aber nicht erledigt. Vorstand und BauKo werden sich mit der Sache intensiv auseinandersetzen müssen. Als erstes wird von fachlich berufener Seite ein Gutachten mit Ratschlagscharakter eingeholt werden müssen.

4.6. Finanzen

Das Finanzwesen der WOKA wird weiterhin durch die Bau- und Verwaltungsgenossenschaft **Wohnstadt** betreut. Ihr obliegen die gesamten finanzplanerischen und buchhalterischen Arbeiten sowie das Kassawesen.

Für die WOKA zuständige Fachfrau der Wohnstadt ist Frau **Erna Stäger**. Sie steht der WOKA jederzeit mit Auskünften und Ratschlägen zur Seite. Die Zusammenarbeit der WOKA mit der Wohnstadt und insbesondere mit Frau Stäger ist weiterhin sehr erfreulich und fruchtbar.

Freiwilliges Anteilscheinkapital, freiwillige Darlehen: Wie bereits im letzten Jahresbericht angekündigt, ist auf Ende 2012 das freiwillige Anteilscheinkapital gekündigt und zurückbezahlt worden. 2012 wurde es noch zu einem Zins von 1% verzinst. Sozusagen im selben Arbeitsgang wurden auf weiteren Beschluss des Vorstands auch noch die bestehenden Mieterdarlehen für frühere Sanierungsvorhaben zurückbezahlt. Es ging dabei noch um CHF 68'500.-, welche zu einem Zins von 2,5% verzinst werden mussten.

Hypotheken 2012				31.12.2012
Bezeichnung	Laufzeit	Zinssatz	CHF	
	von	bis		
BKB Festhypo 713.112.02	01.04.09	31.03.15	2.650	1'600'000.00
BKB Festhypo 713.043.73	01.04.09	31.03.14	2.450	1'000'000.00
BKB Festhypo 2504.8914.4010	01.01.11	30.12.16	2.100	1'400'000.00
BKB Var. Hypo 25048914.40.13	01.12.12	31.03.13	2.500	1'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4011	12.08.11	11.08.17	2.450	1'200'000.00
BKB Festhypo 713.044.64	31.08.07	30.08.13	4.000	1'000'000.00
BKB Festhypo 713.579.87	13.08.09	12.08.14	2.750	1'360'000.00
BKB Festhypo 25048914.4012	31.12.11	30.12.16	1.550	1'400'000.00
BKB Var. Hypo 706.886.81			2.250	1'400'000.00
Total Hypotheken				11'360'000.00

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2012 UND 2011

AKTIVEN

<u>Umlaufvermögen</u>	<u>31. Dezember 2012</u>		<u>31. Dezember 2011</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Flüssige Mittel				
Kasse	159.50		1'369.45	
Banken	459'486.88		232'445.29	
Kurzfristige Geldanlagen (Festgelder)	<u>0.00</u>	459'646.38	<u>0.00</u>	233'814.74
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Mieterdebitoren	2'273.35		2'356.25	
Delkredere-Debitoren	<u>0.00</u>	2'273.35	<u>0.00</u>	2'356.25
Andere Forderungen				
Gegenüber Dritten	4'911.13		11'872.85	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	13'400.00		0.00	
Verrechnungssteuer-Guthaben	<u>1'565.94</u>	19'877.07	<u>1'539.16</u>	13'412.01
Aktive Rechnungsabgrenzung				
		<u>0.00</u>		<u>0.00</u>
		481'796.80		249'583.00
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Wertschriften	0.00		0.00	
Beteiligung	<u>117'800.00</u>	117'800.00	<u>112'800.00</u>	112'800.00
Immobilie Sachanlagen				
Liegenschaften	14'602'930.61		14'602'930.61	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>-7'662'422.16</u>		<u>-7'506'609.41</u>	
Netto Liegenschaften	6'940'508.45		7'096'321.20	
Sanierungen	13'294'854.03		13'272'602.28	
Wertberichtigung Sanierungen	<u>-5'783'995.83</u>		<u>-5'332'136.78</u>	
Netto Sanierungen	7'510'858.20		7'940'465.50	
Mobilien	<u>2.00</u>	14'451'368.65	<u>2.00</u>	15'036'788.70
		<u>14'569'168.65</u>		<u>15'149'588.70</u>
TOTAL AKTIVEN		15'050'965.45		15'399'171.70

	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten		129'505.70		149'307.00
Andere Verbindlichkeiten				
Mieter Austrittsleistungen	51'178.05		42'504.05	
Mieter Vorauszahlungen	185'539.85		186'349.70	
Gegenüber Dritten	<u>151.60</u>	236'869.50	<u>0.00</u>	228'853.75
Langfristige Verbindlichkeiten				
Hypotheken	11'360'000.00		11'760'000.00	
Darlehen	<u>0.00</u>	11'360'000.00	<u>68'500.00</u>	11'828'500.00
Rückstellung für Unterhalt & Sanierung				
		662'000.00		662'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung				
		68'307.05		105'672.10
		<u>12'456'682.25</u>		<u>12'974'332.85</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital Pflichtanteil	2'088'720.00		2'073'320.00	
Genossenschaftskapital Freiwillig	<u>0.00</u>	2'088'720.00	<u>43'400.00</u>	2'116'720.00
Gesetzliche Reserve				
		257'500.00		255'000.00
Bilanzgewinn				
Bilanzgewinn Vorjahr	50'184.85		3'111.51	
Jahresgewinn	<u>197'878.35</u>	248'063.20	<u>50'007.34</u>	53'118.85
		<u>2'594'283.20</u>		<u>2'424'838.85</u>
TOTAL PASSIVEN				
		<u>15'050'965.45</u>		<u>15'399'171.70</u>

BETRIEBSRECHNUNGEN FÜR 2012 UND 2011

	2012		2011	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	2'455'109.65		2'402'479.85	
Leerstände	-3'401.85		-4'420.60	
Mietnebenkostenertrag	230'465.10		231'736.00	
Übrige Erträge	0.00		2'000.00	
Finanzertrag	<u>4'818.30</u>	2'686'991.20	<u>4'397.60</u>	2'636'192.85
TOTAL ERTRAG		2'686'991.20		2'636'192.85
AUFWAND				
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	304'303.60		357'270.25	
Baurechtszins	494'980.00		494'980.00	
Übriger Zinsaufwand	<u>1'712.50</u>	800'996.10	<u>1'712.50</u>	853'962.75
Unterhalt und Reparaturen				
Ressort Innen	87'870.02		82'693.10	
Ressort Technik	96'005.20		64'940.30	
Ressort Technik Allgemein	185'337.25		210'909.40	
Instandstellung bei Auszügen	78'491.35		138'425.50	
Garten & Umgebung Unterhalt	59'351.50		46'913.50	
Autoabstellplätze	1'054.60		1'445.60	
Personalaufwand für Hauswartung	195'754.80		189'852.75	
Reinigung- und Hauswartmaterial	<u>1'397.90</u>	705'262.62	14'434.20	749'614.35
Strom / Wasser / Niederschlagsgebühren		111'441.60		132'679.10
Sachversicherungen		40'269.20		39'633.20
Verwaltungskosten				
Personalaufwand	59'099.30		42'235.80	
Administrativer Aufwand	14'831.85		26'489.50	
Bank & PC Spesen	2'589.13		2'027.96	
GV / Geschäftsbericht	10'451.30		11'921.20	
Honorar Wohnstadt / Revision	30'196.80		30'196.80	
Vorstandsentschädigung	29'811.00		28'294.00	
Veranstaltungen / Soziales	4'120.15	151'099.53	6'584.15	147'749.41
Abschreibungen				
Liegenschaften	155'811.75		155'812.75	
Sanierungen	451'860.05	607'671.80	451'733.95	607'546.70
Steuern		72'372.00		55'000.00
TOTAL AUFWAND		2'489'112.85		2'586'185.51
Jahresgewinn		<u>197'878.35</u>		<u>50'007.34</u>
		2'686'991.20		2'636'192.85
		=====		=====

ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN 2012 UND 2011

	<u>31. Dez 12</u>	<u>31. Dez 11</u>
	CHF	CHF
1. Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften	6'940'508.45	7'096'321.20
Buchwert der Sanierungen	7'510'858.20	7'940'340.40
Zur Sicherung von Hypotheken	11'360'000.00	11'760'000.00
Darlehen (grundpfandgesichert)	0.00	0.00
2. Brandversicherungswerte der Liegenschaften	83'792'000.00	83'198'00

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2012

	<u>31. Dez 12</u>	<u>31. Dez 11</u>
Bilanzgewinn Vorjahr	50'184.85	3'111.51
Jahresgewinn	<u>197'878.35</u>	<u>50'007.34</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u><u>248'063.20</u></u>	<u><u>53'118.85</u></u>

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Reserve	9'500.00	2'500.00
1.0 % Zins auf zinsberechtigtem Genossenschaftskapital	0.00	434.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>238'563.20</u>	<u>50'184.85</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u><u>248'063.20</u></u>	<u><u>53'118.85</u></u>

Finanzielle Berichterstattung 2012 (Verfasst von Wohnstadt)

Das vergangene Geschäftsjahr verlief praktisch auf Budgetkurs.

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

Erläuterung zur Betriebsrechnung 2012

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag liegt mit 2'455 Mio. voll im Budget. Die Leerstände fielen im Vergleich zum Vorjahr um 1'018.15 tiefer aus.

Der Mietnebenkostenertrag bewegte sich auf Budgetebene und setzt sich aus den Erträgen für die Pauschalen Hauswartung (CHF 176'615.20) und Gemeinschaftsantenne (CHF 53'849.90) zusammen.

Die Finanzerträge liegen bei 4'818.30 etwas höher 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 Genossenschaftendarlehen für die Finanzierung der Ablaufsanierung verbucht.

Unterhalt

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten mit einem Gesamtvolumen von CHF 705'262 um 13.5% oder CHF 110'838.00 unter Budget.

Dieser Minderaufwand ergibt sich hauptsächlich durch tiefere Ausgaben für Instandstellungen bei Auszügen und beim Unterhalt Gebäude Innen.

Etwas höher als budgetiert fielen der Unterhalt Technik und der Unterhalt Garten aus.

Die übrigen Positionen lagen plus minus im Budget.

Energie: CHF 111'441.60

Diese Position umfasst Strom-, Wasser- und Niederschlagsgebühren.

Dieses Jahr liegt diese Position mit 38'059 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 40'269
Position auf Budgetkurs.

Verwaltungskosten: CHF 151'099
Position auf Budgetkurs.

Abschreibungen CHF 607'671
Position auf Budgetkurs.

Steuern CHF 72'372
Hier handelt es sich um die Minimalsteuer, abgeleitet vom Ertragswert der Liegenschaften, die in Basel abgegeben werden muss, und der direkten Bundessteuer.

Per Saldo schliesst die Rechnung 2012 mit einem positiven Ergebnis von CHF 197'878.35 ab.

Erläuterung zur BILANZ 2012

AKTIVEN

Flüssige Mittel CHF 459'646
Die Liquidität der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr gut entwickelt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Die Position von CHF 2'273 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 19'877
Diese Position umfasst Vorauszahlungen von Kreditorenrechnungen, nicht einbezahltes Anteilscheinkapital und die Verrechnungssteuer.

Finanzanlage CHF 117'800
Diese Position erhöht sich um 5'000 gegenüber Vorjahr.

Immobilien Sachanlagen CHF 6'940'508
Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen CHF 129'505.

Hier handelt es sich um - per Stichtag - nicht bezahlte Lieferanten-Rechnungen. Diese Position hat gegenüber dem Vorjahr um rund 19'000 CHF abgenommen.

Mieter Austrittsleistungen CHF 51'178

Guthaben der Genossenschafter, die per Stichtag ausgetreten sind. Die Auszahlung soll Ende Juni 2013 erfolgen.

Mieter Vorauszahlungen CHF 185'539

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 11'360'000

Diese Position wurde um CHF 400'000 reduziert.

Darlehen CHF 0

Die Mieterdarlehen wurden Ende 2012 zurück bezahlt.

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 68'307

Dieser Betrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Positionen:

- Abgrenzungen Heiz- und Nebenkosten 2012 CHF 40'807
- Rückstellung Revision 2012 CHF 4'500
- Rückstellung Steuern 2012 CHF 23'000

Genossenschaftskapital CHF 2'088'720

Das freiwillige Genossenschaftskapital wurde Ende 2012 zurück bezahlt.

Gesetzliche Reserve 257'500

Erhöhung um CHF 2'500 gegenüber dem Vorjahr.

Bilanz-Gewinn CHF 248'063.20

Dieser setzt sich aus dem Gewinnvortrag aus 2011 und dem Jahresgewinn 2012 in Höhe von CHF 197'878.35 zusammen.

Der Betrag von CHF 248'063.20 steht der Generalversammlung zur Verfügung. Vorgeschlagen wird eine Zuweisung an die gesetzliche Reserve von CHF 9'500.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital CHF 2'594'283.20 im Verhältnis zu den Passiven CHF 15'050'965.45) beträgt per Stichtag 17.2% gegenüber 15,7% im Vorjahr.

5. Bericht der Revisionsstelle



WG-Treuhand AG

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

Basel, 27. Februar 2013

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

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2012 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 2012 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
Wiesengrasse 14, Postfach, 4019 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: info@wgtreuhandag.ch
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MWST CHE-133.659.765

6. Budget 2013

	Ist 2012 CHF	Budget 12 CHF	Budget 13 CHF
ERTRAG			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	2'455'109.65	2'452'103	2'459'595
Leerstände	-3'401.85	-5'000	-5'000
Mietnebenkostenertrag	230'465.10	231'339	240'258
Übrige Erträge	0.00	0	0
Finanzertrag	4'818.30	4'750	4'800
TOTAL ERTRAG	2'686'991.20	2'683'192	2'699'653
AUFWAND			
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	304'303.60	305'100	284'000
Baurechtszins	494'980.00	494'980	494'980
Übriger Zinsaufwand	1'712.50	1'700	0
Total Finanzaufwand	800'996.10	801'780	778'980
Unterhalt und Reparaturen			
Ressort Innen	87'870.02	153'000	119'000
Ressort Technik	96'005.20	54'000	80'000
Ressort Technik Allgemein	185'337.25	193'000	200'000
Instandstellung bei Auszügen	78'491.35	150'000	150'000
Garten & Umgebung	59'351.50	55'300	70'950
Unterhalt Autoabstellplätze	1'054.60	3'000	3'000
Personalaufwand für Hauswartung	195'754.80	197'300	191'000
Reinigungs- und Hauswartmaterial	1'397.90	10'500	5'000
Total Unterhalt	705'262.62	816'100	818'950
Strom / Wasser / Niederschlagsgebühren	111'441.60	149'500	130'000
Sachversicherungen	40'269.20	40'100	44'800
Verwaltungskosten			
Personalaufwand	59'099.30	48'477	48'000
Administrativer Aufwand	14'831.85	22'600	20'925
Bank & PC Spesen	2'589.13	2'500	2'500
GV / Geschäftsbericht	10'451.30	12'000	12'000
Honorar Wohnstadt /Revision	30'196.80	30'400	30'400
Vorstandsentschädigung	29'811.00	30'000	30'000
Veranstaltungen / Soziales	4'120.15	6'500	6'500
Total Verwaltungskosten	151'099.53	152'477	150'325
Abschreibungen	607'671.80	607'600	608'200
Steuern	72'372.00	53'000	64'700
TOTAL AUFWAND	2'489'112.85	2'620'557	2'595'955
Jahresgewinn	197'878.35	62'635	103'698

Sanierungsplan 2013- 2017

Vorhaben	Total Kosten CHF	Im Vorjahr bereits bezahlt CHF	Mittelbedarf Laufendes Jahr CHF
Sanierung Eingänge			
Plan 2013 Eingänge / Türen)	900'000	0.00	900'000
Plan 2014	800'000	0.00	700'000
Plan 2015	0.00		
Noch zu definieren			0
Plan 2016	500'000	0.00	500'000
Plan 2017	0		
Total Sanierungen 2013 - 2017	2'200'000.00	0.00	2'100'000.00

Kurzkommentar zum Budget 2013

ERTRAG

Der Mietertrag, zur Hauptsache abgeleitet von den bestehenden Mietverträgen, liegt mit netto 2,454 Mio. bleiben praktisch auf Vorjahresniveau. Die Mietnebenkostenerträge liegen mit CHF 240'258 rund CHF 8'900 höher als im Vorjahr.

AUFWAND

Finanzaufwand

Dieser dürfte im kommenden Jahr um circa CHF 21'100 tiefer liegen als im Vorjahr. Diese Abnahme ist vorwiegend auf die tieferen Zinsen zurückzuführen.

Der Baurechtszins bleibt unverändert.

Unterhalt

Der gesamte budgetierte Unterhalt inkl. Hauswartung und Reinigung beträgt CHF 818'950 und bleibt auf Vorjahresniveau.

Energie

Annahme mit CHF 130'000.

Sachversicherungen CHF 44'800

CHF 4'700 höher als im Vorjahr, bedingt durch die Erhöhung der Versicherung infolge Wasserschäden, und indexiert.

Verwaltungskosten

Gesamthaff um etwa CHF 2'152 tiefer als im Vorjahr.

Personal

Die Personalkosten fallen im Budgetjahr 2013 etwas tiefer aus, da ein Teil der BVG - Prämie durch den Abbau der Arbeitgeberbeitragsreserven abgegolten wird.

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 und die direkte Bundessteuer.

Gewinn

Das vorliegende Budget schliesst mit einem Gewinn von CHF 103'698 ab.

6. Mittelfristige Finanzplanung

Entwicklung Erfolgsrechnung 2013- 2017 (Werte in TCHF)

	2013 TCHF	2014 TCHF	2015 TCHF	2016 TCHF	2017 TCHF
ERTRAG					
Mieterträge	2'695	2'707	2'707	2'707	2'707
Finanzerträge	5	5	5	5	5
TOTAL ERTRAG	2'700	2'712	2'712	2'712	2'712
AUFWAND					
Schuldzinsen (Hypo/Darlehen)	284	292	286	273	273
Baurechtszins	495	495	495	495	495
Unterhalt	624	633	643	636	636
Übriger Liegenschaftsaufwand	13	16	16	16	16
Sachversicherungen	44	45	46	44	45
Energiekosten	130	133	135	138	141
Verwaltungsaufwand	95	104	104	104	104
Personal	239	253	258	263	268
Steuern	65	53	53	53	53
"Reserve"	30	30	30	30	30
Abschreibungen	608	618	625	625	625
TOTAL AUFWAND	2'627	2'672	2'691	2'677	2'686
Jahresgewinn	73	40	21	35	26

Entwicklung Bilanz 2013- 2017 (Werte in TCHF)

	2013 TCHF	2014 TCHF	2015 TCHF	2016 TCHF	2017 TCHF
AKTIVEN					
Flüssige Mittel	741	898	1'144	1'604	1'855
Forderungen	20	15	18	20	20
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	0	0	0	0
<i>Total Umlaufvermögen</i>	761	913	1'162	1'624	1'875
Finanzanlagen	118	118	118	118	118
Immobilien Sachanlagen	14'743	14'926	14'300	14'174	13'548
<i>Total Anlagevermögen</i>	14'861	15'044	14'418	14'292	13'666
AKTIVEN	15'622	15'957	15'580	15'916	15'541

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen	100	100	100	100	38
Übrige Verbindlichkeiten	200	200	200	200	0
Langfristige Verbindlichkeiten					
Hypotheken	11'960	12'260	11'860	12'160	12'260
Darlehen	0	0	0	0	0
Rückstellung für Unterhalt & Sanierung	662	662	662	662	662
Passive Rechnungsabgrenzung	241	236	238	239	0
<u>Eigenkapital</u>					
Genossenschaftskapital Pflichtanteil	2'088	2'088	2'088	2'088	2'088
Gesetzliche Reserve	266	266	266	266	266
Bilanzgewinn					
Bilanzgewinn Vorjahr	32	105	145	166	201
Jahresgewinn	73	40	21	35	26
Total Eigenkapital	2'459	2'499	2'520	2'555	2'581
TOTAL PASSIVEN	15'622	15'957	15'580	15'916	15'541

Mittelflussrechnung 2013 - 2017 (Werte in TCHF)

Mittelflussrechnung	2013	2014	2015	2016	2017
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF
Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit					
Jahresergebnis	73	40	21	35	26
Abschreibungen	608	618	625	625	625
Amortisation Hypotheken	-400	-400	-400	-200	-400
Verzinsung Anteilscheine	0	0	0	0	0
Sanierungen	-900	-800	0	-500	0
Veränderung der flüssigen Mittel	-619	-542	246	-40	251
Bestand flüssige Mittel Vorperiode	460	741	899	1'145	1'605
Mittelbedarf (Erhöhung Hypotheken)	900	700	0	500	0
Bestand flüssige Mittel Ende Periode	741	899	1'145	1'605	1'856

Kurzkommentar zur Finanzplanung 2013 - 2017

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 2013 ausgegangen.

PLAN ERFOLGSRECHNUNG

Erträge

Diese basieren, wie bereits erwähnt, auf denjenigen des Budgets 2013.

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 bis 2016.

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 Gewinn ausgehen.

PLAN BILANZ

AKTIVEN

Liquidität

Diese bleibt über den Planzeitraum bis 2017 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 2012 angepasst.

Langfristige Verbindlichkeiten

Die jährliche Amortisation von CHF 400'000 wurde für die nächsten Jahre beibehalten.

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).

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 2017, 1,8 Mio. Schulden zurückzuzahlen.

8. Wahlen

8.1. Vorstand der WoKa

Frau Esther Pieren, Frau Vreni Steck und Herr Marcel Münch sind turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Sie stellen sich alle drei zur Wiederwahl.

Der Fortbestand des Vorstandes als 7-köpfiges Arbeitsgremium ist damit bis ins Jahr 2014 auf jeden Fall gesichert.

Die Planung der Vorstandsbesetzung über diesen Zeitpunkt hinaus ist aber sinnvollerweise frühzeitig an die Hand zu nehmen. Auf die GV 2014 sind diverse Rücktritte angekündigt. So möchten sich nach Ablauf ihrer Amtszeit sowohl der Präsident Herr Rolf Häring als auch die Vizepräsidentin Frau Susanne Ringgenberg sowie der Aktuar Hansruedi Zmoos nicht mehr zur Wiederwahl stellen.

Der Vorstand ist zuversichtlich, dass es in unserer Wohngenossenschaft Mitglieder gibt, die, von ihren Neigungen und Kapazitäten her gesehen, geeignet und bereit wären, sich für die Vorstandsarbeit zur Verfügung zu stellen. Interessierte sind daher gebeten, sich unverbindlich beim Präsidenten zu melden. Der Vorstand wird dann gerne bereit sein, allfällige Fragen zu beantworten und Informationen über die Vorstandsarbeit zu geben.

8.2. Revisionsstelle

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

