

WOHNGENOSSENSCHAFT KANNENFELD

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG 2017



Burgfelderstrasse 73, 4055 Basel / Telefon: 061 382 52 02, Fax: 061 383 98 00

E-Mail: woka@eblcom.ch / www.woka.ch

Quelle: Staatsarchiv – Bau des Block I Bu57 – Bu63 (1948)

Inhaltsverzeichnis

1	Protokolle	
1.1.	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2017	Seite 2-5
1.2.	Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2017	Seite 6-11
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 2016/2017 des Vorstandes	Seite 14-18
4.1.	Präsidium	Seite 14-16
4.2.	Vermietungen	Seite 16
4.3.	Soziales	Seite 16-17
4.4.	Grünanlagen, Umgebung	Seite 17
4.5.	Finanzen	Seite 18
4.6.	Bauten und Unterhalt	Seite 18
	Hypotheken 2017 / EGW Darlehen	Seite 19
	Bilanzen 2017/2016	Seite 20-21
	Betriebsrechnungen 2017/2016	Seite 22
	Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes / Anhang	Seite 23-24
	Finanzielle Berichterstattung durch Wohnstadt	Seite 25-27
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2017	Seite 25-26
	Erläuterung zur Bilanz 2017	Seite 26-27
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite 28
6	Budget 2018/Kurzkomentar zum Budget 2018	Seite 29-31
7	Wahlen	Seite 31
7.1.	Revisionsstelle	Seite 31

1.1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2017

Datum und Zeit: Freitag, 19. Mai 2017, 19:00 Uhr
Ort: Felix Platter-Spital, Basel
Abgegebene Stimmkarten: 166 (inklusive Vollmachten)
Protokoll: Thomas Bättschmann

Begrüssung

Der Präsident, Gregor Stotz, begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur diesjährigen ordentlichen Generalversammlung. Im Besonderen begrüsst er

- Frau Erna Stäger von der Wohnstadt, Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel;
- Herrn Thomas Bättschmann hinsichtlich Protokollführung;
- Herrn René Brigger, Advokat und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Rechtskonsulent der WOKA.

Wegen besonderer Umstände hätten sich leider die Verwalterin, Frau Marianne Bohrer, und der Präsident der Baukommission, Herr Ruedi Pieren, von der Teilnahme an der Generalversammlung abmelden müssen und liessen sich entschuldigen.

Sein besonderer Dank gelte seinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand sowie den Mitgliedern der Baukommission für die gute Zusammenarbeit. Weiter danke er auch dem Abwart und dem Reinigungspersonal sowie allen, die mitgewirkt haben, die Wohngenossenschaft am Leben zu erhalten.

Nebst dem Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr sei die Generalversammlung auch immer der Anlass, um den seit dem letzten Jahresbericht verstorbenen Mitgliedern der WOKA zu gedenken. Bei den verstorbenen handle es sich um sehr langjährige Mitglieder der Wohngenossenschaft. Gregor Stotz verliest die Namen der verstorbenen Mitglieder und die Versammlung erhebt sich zu ihrem Gedenken.

Im Anschluss werden die Namen der seit der letzten Berichterstattung neu zugezogenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie der neugeborenen Kinder bekannt gegeben.

Zur Tagesordnung erfolgen keine Wortmeldungen und sie wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Generalversammlung finden ohne Gegenstimmen folgende Ernennungen statt:

- Stimmzähler/innen: Herr T. Steiner, Frau S. Frey, Herr Ch. Schwarz.
- Protokollführung: Herr Thomas Bättschmann.

Statutengemäss (vgl. Art. 16 c Ziffer 3) werden die an den Vorstand, die Baukommission und die Arbeitsgruppe „Vorprojekt Sanierung Leitungen und Bäder“ ausgerichteten Entschädigungen offen gelegt. Diese betragen insgesamt Fr. 23'563.75.

Tagesordnung

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai. 2016
 2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2017
 3. Verwaltungsbericht 2016/2017 und Jahresrechnung 2016
 4. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstandes
 5. Budget 2017
 6. Wahlen
 - 6.1 Vorstand
 - 6.2 Revisionsstelle
 7. Behandlung Rekurs gegen Ausschluss von Frau P. Decker / Burgfelderstrasse 73
 8. Verschiedenes
-

Traktandum 1: Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 27.05.2016 (Jahresbericht S. 4 - 10)

Es erfolgen keine Wortmeldungen. Das Protokoll wird mit grossem Mehr genehmigt.

Traktandum 2: Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 04.04.2017 (Jahresbericht S. 11 - 16)

Es erfolgen keine Wortmeldungen. Das Protokoll wird mit grossem Mehr genehmigt.

Traktandum 3: Verwaltungsbericht 2016/2017 und Jahresrechnung 2016 (Jahresbericht S. 19 – 31; ohne S. 27 unten)

Der Verwaltungsbericht wird kurz zusammengefasst. Zu jedem Punkt des Verwaltungsberichts können Fragen gestellt werden. Vom Präsidenten besonders hervorgehoben werden:

Zu 4.1 (Präsidialbericht): In der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2016 sei das bisher grösste Projekt der Wohngenossenschaft genehmigt worden. Der Beginn der Sanierung der Aussenleitungen und Kanalisation beginne im Herbst 2017. Mit der Sanierung der Steigleitungen und Bäder würde im April 2018 gestartet werden. Auf Rückfrage wird mitgeteilt, dass noch offen sei, mit welchem Gebäude die Innensanierung begonnen werde.

Zu 4.2 (Vermietungen): Es seien im Berichtsjahr grosse Kosten für Wohnungssanierungen bei Auszügen von Genossenschaftsmitglieder angefallen.

Zu 4.3 (Soziales): Für das laufende Jahr, seien folgende Anlässe geplant:

- Sonntagsbrunch: 20.08.2017
- Sperrgutttag: Herbst 2017
- Lauben: Herbst 2017
- „Santichlaus“ 06.12.2017

Zu 4.4 (Grünanlagen, Umgebung): Für alle gefälltten Bäume wurden bereits geeignete Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Zu 4.5 (Finanzen): Die Jahresrechnung 2016 liege insgesamt etwas unter dem budgetierten Betrag. Zwei Positionen seien überzogen worden; diese betreffen die Kosten für die Wohnungswechsel und die Aufwendungen für Versicherungen.

Zu 4.6 (Bauten und Unterhalt / Bericht der Baukommission):

- An den Treppengeländern und den Schwingtüren seien zur Vermeidung von Unfällen und Verletzungsgefahren Verbesserungen vorgenommen worden. Zudem seien bei den Türen der Spielhallen neue Dichtungen angebracht worden.
- Sanierungsbedarf bestehe hinsichtlich der Lifte und der Autoeinstellhalle. Die Ausschreibung für den Ersatz der Lifte werde noch dieses Jahr stattfinden. Es sei mit Kosten von zirka Fr. 1.5 Mio. zu rechnen. Die Ausführung erfolge erst nach Abschluss der Sanierung der Badezimmer. Die Lifte würden während den Bauarbeiten für zirka 6 Wochen ausfallen. Die Autoeinstellhalle müsse zwingend an die aktuell geltenden Brandschutzvorschriften angepasst werden.

Zum Verwaltungsbericht 2016/2017 sowie der Jahresrechnung 2016 erfolgen (nebst der Rückfrage zu 4.1) keine Wortmeldungen. Die Abstimmung über den Verwaltungsbericht 2016/2017 und die Rechnung 2016 erfolgen unter Traktandum 4.

Traktandum 4: Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstandes (Jahresbericht S. 32)

Zum Bericht der Kontrollstelle erfolgen keine Wortmeldungen. Die Genehmigung des Verwaltungsberichts 2016/2017, der Rechnung 2016 sowie des Berichts der Kontrollstelle und die Entlastung des Vorstandes erfolgen ohne Gegenstimme mit 165 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung.

Abstimmung: Der Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2016 (Jahresbericht S. 27) wird ohne Wortmeldungen einstimmig genehmigt.

Traktandum 5: Budget 2017 (Jahresbericht S. 33 – 35)

Das Budget 2017 sei ähnlich wie jenes für das Jahr 2016. Gestiegen seien jedoch der Bedarf für Wohnungsrenovationen und Versicherungen.

Abstimmung: Das Budget 2017 wird ohne Gegenstimmen bei zwei Enthaltungen genehmigt.

Traktandum 6: Wahlen (Jahresbericht S. 35)

6.1 Vorstand

Nach dem Rücktritt von Stephan Grieder habe der Vorstand beschlossen die Zahl der Vorstandsmitglieder auf 6 zu belassen.

Frau Michèle Bösch und Frau Simone Trösch stehen turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Sie stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung. Andere Kandidaturen lagen nicht vor.

Wahl: Da nicht mehr Kandidaten, als Sitze zu vergeben sind, kommt es zu einer stillen Wahl. Das bedeutet, dass die beiden Kandidaten automatisch als gewählt gelten. Die Wahl wird per Akklamation bestätigt.

6.2 Revisionsstelle

Abstimmung: Der Antrag des Vorstandes, die WG-Treuhand AG für ein weiteres Jahr zur Durchführung der eingeschränkten Revision zu wählen, wird mit grossem Mehr angenommen.

Traktandum 7: Behandlung Rekurs gegen Ausschluss von Frau P. Decker / Burgfelderstrasse 73 (Jahresbericht S. 35 – 36)

Gregor Stotz übergibt das Wort an Herrn René Brigger zur Behandlung dieses Traktandums. Nachdem ein Vergleichsvorschlag des Vorstandes von Frau P. Decker abgelehnt worden war, wird von den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern nach Diskussion der Angelegenheit über den Rekurs schriftlich (mit geheimer Stimmabgabe) abgestimmt.

Abstimmung: Der Ausschluss von Frau P. Decker wird mit 65-Nein zu 47 Ja-Stimmen bei 54 Enthaltungen abgewiesen und damit der Rekurs von Frau P. Decker gutgeheissen.

Traktandum 8: Verschiedenes

Es erfolgt eine Wortmeldung, in der die Eltern von Kindern gebeten werden, diese zu ermahnen, der Umwelt mehr Sorge zu tragen und keinen Abfall herumliegen zu lassen.


Ende der Generalversammlung: 20:30 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Gregor Stotz:

Thomas Bättschmann:



1.2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2017

Datum und Zeit: Dienstag, 4. April 2017, 19:00 Uhr
Ort: Felix Platter-Spital im „Feli-Saal“, Basel
Abgegebene Stimmkarten: 206 (davon 16 Vollmachten)
Protokoll: Thomas Bättschmann

Traktanden:

1. Begrüssung und Eröffnung der ausserordentlichen Generalversammlung durch den Präsidenten
 2. Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers
 3. Vorstellung des Projekts durch den Vorstand, Baukommission und die Architekten
 4. Fragen und Diskussion
 5. Beschlussfassung
 6. Schlusswort
-

Traktandum 1: Begrüssung und Eröffnung der ausserordentlichen Generalversammlung durch den Präsidenten

Der Präsident, Gregor Stotz, begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Der heutige Abend sei dem Projekt der Sanierung der Wasserleitungen und Badezimmer gewidmet. Im Besonderen begrüsst er

- Herrn Andreas Herbst, Geschäftsführer der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, als Bauherrenvertreter
- Herrn Martin Plattner, Flubacher – Nyfeler + Partner Architekten AG, Basel
- Herrn Peter Flubacher, Flubacher – Nyfeler + Partner Architekten AG, Basel
- Herrn Paul Ulli, Vizepräsident der WOKA

sowie seine Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand.

Traktandum 2: Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers

Es werden als Stimmzählerinnen und Stimmzähler Herr Thomas Steiner, Frau Anita Staub und Frau Marianne Bohrer und für die Führung des Protokolls Herr Thomas Bättschmann vorgeschlagen. Die Ernennungen werden stillschweigend genehmigt.

Traktandum 3: Vorstellung des Projekts durch den Vorstand, Baukommission und die Architekten (Siehe auch: Beilagen zur Einladung vom 10. März 2017)

3.1 Einführung (Herr Gregor Stotz)

Seit längerem hätten sich die Wasserschäden in der Wohngenossenschaft gehäuft. Deshalb habe der Vorstand im 2014 eine Generalsanierung der Wasserleitungen beschlossen. Die Sanierung der Wasserleitungen sei mit erheblichen Umtrieben verbunden, weshalb eine gleichzeitige Sanierung der Badezimmer als sinnvoll erachtet wurde.

Ein erstes Projekt sei wegen der enormen Kosten in der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2015 zur Überprüfung an den Vorstand zurückgewiesen worden. Der beim Treuhandbüro Tretor AG in Auftrag gegebene Bericht kam zum Schluss, dass aufgrund der Mieteinnahmen rechnerisch maximal ein Kapital in der Höhe von Fr. 15 Mio für Investitionen zur Verfügung stehen würden. Der überarbeitete zweite Sanierungsvorschlag sei alsdann anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. November 2015 abgelehnt und das Projekt zur erneuten Anhandnahme an den neu gewählten Vorstand zurückgewiesen worden.

Vom neuen Vorstand sei in der Folge eine Arbeitsgruppe bestehend aus

- Gregor Stotz, Präsident der WOKA
- Ruedi Pieren, Vorsitz der Baukommission
- Hansruedi Kunz, Beratung / Bautechnik

eingesetzt worden. Diese Arbeitsgruppe entwickelte zusammen mit dem Architekturbüro Flubacher - Nyfeler + Partner Architekten AG die Grundlagen für ein Vorprojekt.

Gestützt auf das vorgängige Submissionsverfahren mit speziellen Vorgaben (insb. Kostendach von Fr. 12.5 Mio) seien im Rahmen des Vorprojekts folgende drei Partner ausgewählt worden:

- Schmutz + Partner AG, Basel, Sanitärplanung
- Beat Joss & Partner, Basel, Heizungs- und Lüftungsplanung
- edeco AG, Aesch (BL), Elektroplanung

Im Weiteren seien die Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufgefordert worden, zur Frage „Dusche oder Badewanne“ Stellung zu nehmen. Der Rücklauf sei erfreulich gewesen. Es haben sich rund zwei Drittel der Genossenschafterinnen und Genossenschafter vernehmen lassen. Das Ergebnis der Stellungnahmen führte dazu, dass aufgrund von Mehrheitsverhältnissen pro Wohnungsgrösse beschlossen wurde, in den Zwei- und Dreizimmerwohnungen Duschen und in den Vier- und Fünfzimmerwohnungen Badewannen einzubauen.

3.2 Ausführungen zum Projekt (Herr Martin Plattner)

Eine Aufstellung der Kosten sei mit der Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung den Genossenschafterinnen und Genossenschafter zugestellt worden. Das Kostendach betrage Fr. 12.5 Mio.

Im Rahmen des Vorprojekts habe ein Submissionsverfahren stattgefunden. Es habe eine Auswertung mit Empfehlungen stattgefunden und es seien durch Entschieden des Vorstands drei Partner ausgewählt worden (siehe oben).

Die Sanierung für ein einzelnes Bad betrage 10 Arbeitstage. Am Tag vor dem jeweiligen Beginn der Badsanierung (Tag 0) fänden Vorbereitungsarbeiten (wie beispielsweise die Entfernung des Bodenbelages) statt. Das Bad bleibe jedoch an diesem Tag weiterhin benutzbar. Während ca. drei Tagen gäbe es in der Wohnung kein fliessendes Wasser. Für die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden jedoch für Ersatz gesorgt sein.

Die Sanierung der Wasserleitungen und aller Badezimmer finde innerhalb eines Jahres statt. Der Beginn der Sanierung der Badezimmer sei im April 2018. Es würden jeweils gleichzeitig zwölf Badezimmer saniert. Der Beginn der gleichzeitigen Sanierung von zwölf Badezimmern sei jeweils fünf Tage versetzt. Jedem einzelnen Mieter werde der Beginn der Sanierung seines Bades individuell mitgeteilt. Wichtig sei die gegenseitige Nachbarschaftshilfe der Genossenschafterinnen und Genossenschafter während der gesamten Sanierungszeit.

Es sei klar, dass auf die Genossenschafterinnen und Genossenschafter einiges zukomme, insbesondere eine erhebliche Lärm- und Staubbelastung. In diesem Zusammenhang werde eine Broschüre „Leben während der Sanierung“ an die Mieterschaft verteilt werden, welche die wichtigsten Informationen (insb. Zeitpunkt der Räumung des Badezimmers, Vermeidung von Diebstählen, usw.) enthalten werde.

3.3 Badezimmer (Hr. Peter Flubacher)

Es seien zusammen mit der Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung Unterlagen abgegeben worden. Saniert würden die Badezimmer, die Leitungen und die Elektroinstallationen. Für einen späteren einfachen Zugang sei für die Leitungen ein spezieller Holzschacht vorgesehen. Bei der Auswahl der Badezimmermöbel sei auf Werthaltigkeit geachtet worden. Weiter sei für eine ausreichende Beleuchtung gesorgt worden. Hinsichtlich der Oberflächen (Boden und Wände) sei noch nichts bestimmt worden. Ersetzt würden jedoch die Badezimmerfenster.

In den Zwei- und Dreizimmerwohnungen würden Duschen (mit Glaswand) und in den Vier- und Fünfzimmerwohnungen Badewannen (mit Duschvorhang) eingebaut werden.

3.4 Mietzinsen (Herr Paul Ulli)

Aufgrund der heutigen Standes der Kostenrechnung sei mit einer Mietzinserhöhung zwischen Fr. 150.— bis Fr. 180.— pro Monat zu rechnen.

Traktandum 4: Fragen und Diskussion

Wortmeldungen:

Herr Jiri Kotatko (BU 79): Er wohne in einer Dreizimmerwohnung, sei jedoch aufgrund von Rückenproblemen aus medizinischen Gründen auf eine Badewanne angewiesen.

Herr Gregor Stotz: Es hat eine Umfrage stattgefunden und eine Mehrheit entschied sich für Duschen bei den 3-Zimmerwohnungen.

Frau E. Bobst (BU 67): Sie frage namens der Familie Markus, welche in einer Dreizimmerwohnung mit zwei Kindern wohne, ob nicht Ausnahmen möglich seien.

Herr Gregor Stotz: Mietverhältnisse bestehend nicht unbeschränkt. Bei einer Familie mit zwei Kindern handle es sich um eine Momentaufnahme. Die Duschen seien gross und hätten einen grossen und guten Zugang.

Frau E. Galli (BU 63): Sie wohne in einer Zweizimmerwohnung und es sei eine Dusche vorgesehen. Sie frage sich, ob eine Dusche wesentlich günstiger sei als eine Badewanne. Es wohnten viele ältere Leute in einer Zweizimmerwohnung. Die Umstellung von einer Badewanne auf eine Dusche bedeute einen Verlust an Wohnqualität.

Herr Martin Plattner: Eine Badewanne sei nicht teurer als eine Dusche. Jedoch liege ein demokratischer Entscheid durch die WOKA vor. Ausnahmen seien schwierig und würden ein organisatorisches Durcheinander bewirken.

Herr H. Mac Farland (BU 81): Für ihn stelle sich die Frage der Machbarkeit. Sei, wenn aus medizinischen Gründen eine Badewanne indiziert sei, ein Umzug innerhalb der WOKA möglich?

Frau Tiszolsky (E9): Bei Unterzeichnung des Mietvertrages hatte die Wohnung eine Badewanne. Bestehe ein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, wenn nunmehr in der Wohnung keine Bademöglichkeit mehr bestünde. Verglichen mit der früheren Küchensanierung in der WOKA würde nun den Mietern kein Wahlrecht mehr zugestanden.

Herr Paul Ulli: Das Mietrecht verpflichte keinen Mieter, weiterhin in seiner Wohnung zu bleiben. Es liege eine klarer demokratischer Entscheid vor, dass die Zwei- und Dreizimmerwohnungen eine Dusche und die Vier- und Fünzimmerwohnung eine Badewanne erhalten. Wer sich damit nicht abfinden könne, müsse eine neue Wohnung suchen.

Frau Pabi (E5) erinnert an die Kinderfreundlichkeit der WOKA. Kinder – auch jene in einer Dreizimmerwohnung – würden gerne in eine Badewanne spielen.

Frau Simone Trösch (Vermietungen): Gerade heute habe eine Familie mit einem Kleinkind im Wissen, dass die Dreizimmerwohnung eine Dusche erhalten wird, den Mietvertrag abgeschlossen.

Herr Koc (LÜ 3) fragt, ob nicht die Möglichkeit bestünde, in allen Wohnungen eine Badewanne einzubauen.

Herr Gregor Stotz mahnt an, auch an ältere Leute zu denken, welche nicht mehr gut in eine Badewanne steigen könnten.

Frau Zaugg (Bu71) führt an, dass es auch Einstiegshilfen für Badewannen und Sitzbadewannen gäbe.

Herr Peter Papi (E5) erklärt, dass er mit dem Vorgehen nicht einverstanden sei. Er könne es nicht nachvollziehen, weshalb die Pläne betreffend Platzierung der Duschen / Badewannen geändert worden seien.

Herr Gregor Stotz erklärt, dass dies wegen der Lärmimmission geschehen sei.

Frau L. Lone (BU 68) merkt an, dass die Präferenzen auch altersbedingt ändern würden. So würden Kinder lieber baden und Erwachsene mehrheitlich lieber duschen. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter seien jedoch nicht im Besitz einer Eigentumswohnung sondern „bloss“ Wohnungsmieter. Nach ihnen kämen neue, andere Mieter. Massgebend müsse doch sein, dass demokratisch abgestimmt worden sei und der Vorstand und die übrigen mit der Planung befassten Leute im Vorfeld des Entscheides viele Überlegungen angestellt hätten.

Herr Loretan (E1): Seine Frage betreffe nicht die Duschen-Badewanne-Diskussion. Er frage sich, was hinsichtlich der Staubproblematik unternommen würde. Die Türen innerhalb seiner Wohnung würden schlecht schliessen bzw. seien nicht abschliessbar.

Herr Gregor Stotz: Es gäbe einen Staubvorhang mit Reisverschluss. Nicht abschliessbare Türen würden abschliessbar gemacht.

Herr Thomas Steiner (BU73) fragt betreffend Kosten einer Badewannentür.

Herr Gregor Stotz erklärt, dass diese sehr teuer seien.

Frau Vreni Steck (Lü 3): Für Familien mit einer Dusche gäbe es auch die Möglichkeit, sich eine Kinderbadewanne zu besorgen.

Herr Vogel (BU 57) merkt an, dass seine Wohnung mit einer Badewanne ausgestatte werde, seine Kinder jedoch lieber duschen würden. Man könne sich auch die Frage stellen, wie oft pro Jahr heutzutage noch in einer Badewanne gebadet würde.

Frau H. Pabi (E5): Es sei möglich in einer Badewanne zu duschen, jedoch nicht umgekehrt.

Herr Heinz Steck (Lü 3) befindet, dass hier auf hohem Niveau geklagt würde. Wasser sei ein kostbares Gut, das gespart werden müsse. Das Duschen benötige erheblich weniger Wasser als das Baden.

Herr Plüss (BU 75) fragt betreffend der Lichtqualität im neuen Bad. Die neue Planung sähe keine Deckenleuchten mehr vor.

Herr Peter Flubacher erklärt, dass auf die Beleuchtung wert gelegt worden sei. Die Beleuchtung erfolge mittels einem hellen LED-Licht. Eine Deckenbeleuchtung sei nicht notwendig und würde enorm viel Geld kosten.

Herr Gregor Stotz fragt, ob noch Fragen beständen.

Herr H. Mac Farland (BU 81) merkt an, dass noch nicht abgestimmt worden sei. Er würde für Badewannen in allen Wohnungen plädieren.

Herr Gregor Stotz erklärt, dass nur über das Projekt, wie es vorgestellt worden sei, als Ganzes abgestimmt würde. Das Projekt sei solide, ausgewogen und finanzierbar.

Herr H. Mac Farland (BU 81) fragt betreffend der Sanierung der Einzelzimmer.

Herr Gregor Stotz erklärt, dass die Einzelzimmer keine Badezimmer haben. Bei den Lavabos und WCs im Keller würde sich die Frage betreffend Dusche / Badewanne nicht stellen.

Traktandum 5: Beschlussfassung

Antrag des Vorstandes an die ausserordentliche Generalversammlung:
Wir bitten die ausserordentliche Generalversammlung das Vorprojekt „Leistungs- und Badsanierung in der Wohngenossenschaft Kannenfeld“ zu Fr. 12'485'000.00 (+/- 15%) zu genehmigen.

Das vom Vorstand vorgeschlagenen Sanierungsprojekt wird mit 187 Ja- zu 9 Nein-Stimmen bei 4 Enthaltungen mit absolutem Mehr (= 104 Stimmen) angenommen.

Traktandum 6: Schlusswort

Der Präsident dankt Herrn Hansruedi Kunz für seine Beratungstätigkeit und seine Exaktheit. Weiter danke er Herrn Ruedi Pieren, dessen Detailkenntnisse, die auch beim vorliegenden Projekt sehr wertvoll waren. Ebenso verdankt er das grosse Engagement des Vorstandes, der Baukommission und der Architekten, Herrn Flubacher und Herrn Plattner.

Namens der Baukommission dank Herr Ruedi Pieren Herrn Gregor Stotz für seinen grossen Einsatz.

Abschliessend dankt der Präsident den Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das Abstimmungsergebnis, das den Weg für eine solide und finanzierbare Sanierung eröffnet.

Ende der ausserordentlichen Generalversammlung: 20:30 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Gregor Stotz:

Thomas Bättschmann:

Organe der Genossenschaft 2017 / 2018

2.1. Vorstand

		Amtszeit
Präsident	Gregor Stotz	2016-2019
Vizepräsident	Paul Ulli	2016-2019
Umgebung	Michèle Bösch	2017-2020
Soziales, Vermietungen	Maja Ebner	2016-2019
Bauwesen	Gregor Stotz	2016-2019
Vermietungen	Simone Trösch	2017-2020
	Ida Vonlanthen	2016-2019

2.2. Externes Rechnungswesen

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

2.3. Revisionsstelle

WG-Treuhand AG, Basel

2.4. Baukommission

Präsident	Ruedi Pieren
Mitglieder	Vincenzo Ferrara
	Armin Forster
	Andreas Schwarz
	Anita Staub
	Christian Vogel

2.5. Personal

Verwalterin	Marianne Bohrer
Hauswart	Niklaus Schär / Severin Sorg (ab Juni 2018)
Reinigung	Christine Akkaya
	Muhsin Akkaya
	Franziska Roth

3. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

22.05.2017	Elfriede Eggs	Bu77
26.06.2017	Margrit Rotaris	E5
02.12.2017	Hansruedi Albertin	Bu81

Geburten in der WOKA:

25.04.2017	Rian Engelbrecht	Bu59
------------	------------------	------

Weggezogen sind:

30.06.2017	Edith Altherr	Bu71
30.06.2017	Alice Roth	Bu65
31.07.2017	Tanja Kurt + Pascal Abt	Bu63
31.07.2017	Tabea Meier + Christian Greif	Bu73
31.10.2017	Irmgard Imhof	E7
30.11.2017	Irene Lening + Andreas Dercho	E3
31.01.2018	Jonathan Komla	Bu71
31.01.2018	Sylvia + Roger Harmon	Bu67
30.04.2018	Lisbeth Moser	Bu63

Zugezogene neue WOKA-Mitglieder:

16.07.2017	Sophie Day + Nicolas Müller	Bu71
16.07.2017	Rocille + Peter Renner	Bu65
01.08.2017	Naomi + Christian Lozano Sedano	Bu63
16.10.2017	Urs Kloter	E5
16.11.2017	Margrit Tanner	E7
01.12.2017	Ivona Peroncikova	E3
16.02.2018	Marcia La Rocca	Bu71
16.02.2018	Gry Knudsen + Leonardo Idroboarce	Bu67

4. Verwaltungsbericht 2017/2018 des Vorstandes

4.1. Präsidium

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr 2017/2018 elf Mal. Daneben nahmen die Vorstandsmitglieder an allen Baukommissionssitzungen, aber auch an vielen anderen Sitzungen mit Baufachleuten, Behörden, Versicherungsvertretern, Bankfachleuten und weiteren Fachpersonen teil.

Leitungs- und Badsanierung

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2017 wurde das Vorprojekt **«Leitungs- und Badsanierung in der Wohngenossenschaft Kannenfeld»** (so, wie es in den Unterlagen zur ausserordentlichen Generalversammlung beschrieben wurde, zu Fr. 12'485'000.00 (+/- 15%) mit 187 Ja- gegen 9 Nein-Stimmen bei 4 Enthaltungen deutlich genehmigt.

Dieser Auftrag der ausserordentlichen Generalversammlung wurde sehr zügig umgesetzt. So waren bei Drucklegung dieser Broschüre (März 2018) die Kanalisationsarbeiten und die sanitären Verteiltrassen in den Kellern nahezu fertiggestellt. Die Sanierung der Leitungen und Bäder begann termingerecht am 9. April. Auch die nachfolgenden Termine bleiben, wie Ende letzten Jahres allen Bewohnern mitgeteilt, unverändert bestehen.

Bis jetzt sind wir bautechnisch, wie auch finanziell auf gutem Kurs. Obwohl wir schon Mehrausgaben hatten, welche nicht im Kostenvoranschlag enthalten sind bewegen wir uns immer noch im Kostenrahmen von Fr. 12,5 Mio. Zu den Mehrkosten trugen bei:

- Ersetzen von 136 Keller- und Estrichtüren (im Treppenhaus) durch Brandschutztüren. Dies war eine Auflage der Feuerpolizei.
- Ersetzen der alten Elektro-Hauptverteiler im Erdgeschoss (Bu57 – Bu69) und in den Kellern (Häsi1 – Häsi7 und Lü1/3).
- Neue 5-adrige Elektrozuleitung zu allen 25 Häusern.

Für weitere Informationen verweise ich auf das Schreiben «Sanierung der sanitären Leitungen, Bäder und diverse Arbeiten», welches anfangs März an alle Haushalte der WOKA verteilt wurde.

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Wie Sie in der Jahresrechnung sehen, haben wir eine sehr vorteilhafte Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnungsträger (EGW) über 10 Millionen Franken erhalten. In diesem Zusammenhang traf die Wohngenossenschaft Kannenfeld mit dem Bundesamt für Wohnungswesen eine Vereinbarung betreffend der Mietzinskontrolle. Die Mietzinskontrolle erfolgt neu durch das Bundesamt für Wohnungswesen und nicht mehr über die kantonale Mietschlichtungsstelle.

Anpassung der Mietzinse und der Nebenkosten auf 1. März 2019

Wie schon mehrmals angekündigt müssen wir die Miete anheben um dieses grossen Umbau zu finanzieren. **Die Mieterhöhung beträgt Fr. 1.90 pro m².** (Die Grösse Ihrer Wohnung können Sie dem Mietvertrag entnehmen).

Art. 17: Gestaltung der Mietzinse (Statuten der WoKa)

¹Der Mietzins soll so bemessen sein, dass er neben der Deckung der Hypothekarzinsen, die Verzinsung des Kapitals, des laufenden Unterhalts, der Abgaben, Versicherungen, Verwaltungskosten und Abschreibungen, die planmässige Instandstellung, Werterhaltung und Erneuerung gestattet. Der Vorstand kann die Mietzinse unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen erhöhen, wenn dies die Selbstkosten (Kostenmiete) erfordern.

<i>Akontozahlungen</i>	<i>ab 2019:</i>
2-Zimmer Wohnung	Fr. 152.—
3-Zimmer Wohnung	Fr. 166.—
4-Zimmer Wohnung	Fr. 178.—
5-Zimmer Wohnung	Fr. 205.—

Es steht Ihnen frei Ihre Akontozahlung zu erhöhen. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall direkt an die Wohnstadt (Frau J. Ries / Tel.-Nr. 061/2849677).

Bisher wurden die Heizkosten zu 60% individuell abgerechnet (40% der Kosten sind Grundkosten), dies wird auch in Zukunft so bleiben. Die Kosten für Warmwasser und die ARA-Abwassergebühren wurden auch über die Nebenkosten abgerechnet. Bisher hingen die Kosten von der Wohnungsgrösse ab. Neu werden diese Kosten nicht mehr über die Quadratmeter pro Wohnung berechnet, sondern auch hier zählt die Zukunft der effektive Verbrauch.

Neu wird mit den Nebenkosten der Verbrauch des kalten Wassers berechnet (diese Kosten sind bis jetzt in der Miete enthalten). Da diese Kosten aus der Miete genommen werden, sinkt die Miete um Fr. 0.20 pro m² (dafür steigen die Nebenkosten um diesen Betrag).

Ebenfalls wird neu mit den Nebenkosten die Benützung der Waschmaschinen und Tumbler individuell, das heisst nach effektivem Verbrauch abgerechnet. Die Frage, wie viel eine Wäsche kostet, ist nicht einfach zu beantworten. Dies hängt von der Art der Wäsche ab (30°, 60° oder 95°, mit oder ohne Vorwaschen, Kurzprogramm und dem Füllungsgrad der Waschmaschine). Ohne Gewähr kann man zwischen 20 und 70 Rappen pro Wäsche veranschlagen. Die Kosten für die Tumblerbenützung werden ca. 60 Rappen betragen. Nach längerer Diskussion im Vorstand und in der Baukommission wurde beschlossen, vorerst die Gebläsetrockner nicht mit dem neuen Cardsystem abzurechnen. Der Hauptgrund ist unsere Angst, dass, um Geld zu sparen, die Wäsche in der Wohnung getrocknet wird. Dies ist in unseren schimmelfälligen Wohnungen katastrophal.

Fazit der Anpassung des Mietzinses und der Nebenkosten

Wie im Mietrecht vorgeschrieben werden Mitte November 2018 Mietzinsänderungsformulare mit den neuen Monatsmieten an jeden Genossenschafter individuell verschickt, so dass die Mieterhöhungen auf voraussichtlich 1. März 2019 in Kraft treten kann.

Die Genossenschafter und Genossenschafterinnen müssen ab 1. März 2019 daher damit rechnen, effektiv Fr. 1.70 pro m² und Monat mehr Nettomiete zu zahlen. Die Nebenkosten erhöhen sich um Fr. 0.20 pro m² und Monat. Die oben angegebenen Beträge für die Akontozahlungen sind nur Schätzungen. Diese Akontozahlungen werden mit der definitiven Heiz- und Nebenkostenabrechnung verrechnet. Je nach persönlichem Verbrauch fällt der Schlussaldo zu Ihren Gunsten oder Ungunsten aus.

Wir wissen, dass die ganze «Umbauerei» mit viel Unannehmlichkeiten einher geht. Das Bad ist während 10 Arbeitstagen gar nicht und die Küche während 5 Arbeitstagen wegen Wassermangels nur eingeschränkt benützbar. Dazu kommen noch Lärm und Staub. Aber das Positive ist, dass wir nach all diesen Mühen wirklich ein tolles und modernes Badezimmer erhalten und das leidige Kapitel mit den Wasserschäden sollte auch Geschichte sein.

Danksagungen

Der Vorstand kann die Verwaltung der Wohngenossenschaft niemals alleine gewährleisten. So möchte ich mich bei Frau Marianne Bohrer und deren Stellvertreterin, Frau Simone Trösch für ihre Arbeit auf der Verwaltungsstelle danken. Ein Dank geht auch an unseren Hauswart Niklaus Schär. Er wird uns pensionshalber auf Ende Mai verlassen. Ich möchte ihm an dieser Stelle nochmals für seinen grossen Einsatz in der WOKA danken und wünsche ihm ein spannenden und abwechslungsreichen «Unruhestand». Gleichzeitig möchte ich unseren neuen Hauswart Severin Sorg herzlich willkommen heissen. Unser Dank gilt auch unserer unermüdlichen Putzequipe, Frau und Herr Akkaya und Frau Roth.

Last, but not least bedanke ich mich bei Frau Erna Stäger von der Bau- und Wohngenossenschaft Wohnstadt für die Buchhaltung und unserem «Hausanwalt» René Brigger für seinen juristischen Beistand.

Gregor Stotz

4.2. Vermietungen

Dieses Jahr hatten wir neun Wohnungswechsel.

Betreffend Mietdauer haben wir festgestellt, dass in unserer Genossenschaft viele langjährige Mieterinnen und Mieter, die teilweise bis zu 60 Jahren hier gewohnt haben und danach in ein Alters- oder Pflegeheim gezogen sind.

Andererseits gibt es auch Mieter/Innen die uns nach kurzer Dauer (zwei bis drei Jahre) wieder verlassen haben.

Immer wieder werden wir darauf angesprochen, ob interne Wohnungswechsel möglich sind. Grundsätzlich Nein, der Vorstand wird aber in speziellen Fällen die Situation beurteilen.

Ausserdem ist es uns ein besonderes Anliegen, nochmals darauf hinzuweisen, dass die Waschküchen und Trockenräume nach Gebrauch sauber zu hinterlassen und bei Beendigung oder nicht Benützung Ihres Waschtages auf dem Plan «frei» einzutragen ist.

Simone Trösch & Ida Vonlanthen

4.3. Soziales

Erfreulicherweise gab es auch im Jahr 2017 nur einige wenige zwischenmenschliche Probleme unter unseren Genossenschaffern, die wir aber in den meisten Fällen mit intensiven Gesprächen lösen konnten.

Nicht desto trotz, möchte ich Sie an dieser Stelle um mehr gegenseitiges Verständnis und Rücksichtnahme bitten. Kleine Missverständnisse können sich auflösen, wenn man bereit ist aufeinander zuzugehen.

Wie jedes Jahr besuchte der erprobte «Santiglaus» die WOKA und erfreute die vielen anwesenden Kinder mit einem «Bhaltis». Die Erwachsenen erfreuten sich derweil an «Grätimaa» und Glühwein.

Glücklicherweise konnten wir auch das Sommerfest in vollen Zügen gemeinsam geniessen und die Gelegenheit nutzen, unsere Nachbarn besser kennen zu lernen.

Maja Ebner

4.4. Grünanlagen, Umgebung

Burglind, Evi und zu guter Letzt Friederike, das neue Jahr begann in vielerlei Hinsicht stürmisch!

Dank der professionellen und umfassenden Pflege durch Pascal Künzler (Firma Bodenleben), konnten die orkanartigen Stürme unseren Bäumen nichts anhaben. Herr Künzler ist auch während der Umbauphase zuständig für den Schutz unserer Bäume.

Fällungen:

Auch im letzten Jahr mussten fünf Bäume gefällt werden. Dies betraf drei Säulenpappeln, einen zweistämmigen Traubenkirschbaum und eine Robinie. Die Bäume wiesen grössere Defekte, Schwachstellen und geringe Restwandstärken an Stämmen und Starkästen auf. Die in der Vergangenheit getätigten Sicherungen wie Entlastungsschnitte, Kronenverankerungen reichten nicht mehr für die Stand- und Bruchsicherheit aus.

Als Ersatz für die gefällten Bäume wurden eine Albizie, eine Stieleiche, eine Blasenescche, eine Birke und zwei Schlangenhautahorne gepflanzt.

Personelles:

Wir verabschieden Niklaus Schär, der dieses Jahr in Rente gehen wird. An dieser Stelle möchte ich im Namen des Vorstandes unseren herzlichen Dank für seinen engagierten Einsatz aussprechen. Ganz müssen wir nicht auf Niklaus Schär verzichten. Er wird den neuen Abwart bei grösseren Gartenarbeiten unterstützen und als Ferienablösung tätig sein.

Ich heisse Severin Sorg, der ab dem 18. Juni 2018 die Arbeit als Hauswart übernehmen wird, herzlich willkommen. Herr Sorg ist Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis und hat zusätzliche Kurse zu den Themen: Heizung, Sanitär, Elektronik, Gartenbau, Baumschnitt- und Fällung besucht. Er hat bereits schon einige Einsätze in unserer WOKA geleistet und ist dem einen oder anderen Mieter bereits bekannt.

Ich freue mich auf eine gute Zusammenarbeit.

Kompost:

Für die Pflege unseres Kompostes bedanken ich mich bei allen freiwilligen Helfern recht herzlich für ihren Einsatz.

Michèle Bösch

4.5. Finanzen

In Sachen Finanzen lag und liegt das Hauptaugenmerk zurzeit natürlich auf unserem Renovationsprojekt. Dort sind wir, wie bereits gehört, auf sehr gutem Weg und haben finanziell überall noch etwas Luft nach oben, wenn es mal irgendwo stocken sollte.

Wir schwimmen zwar nicht im Geld, doch können wir alle finanziellen Geschäfte immer zügig abwickeln. Dies hat, wie schon in meinem letzten Bericht erwähnt, auch mit der ausgesprochen guten Zusammenarbeit innerhalb des Vorstands und der Baukommission zu tun.

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.

Paul Ulli

4.6. Bauten und Unterhalt

Im vergangenen Jahr sass die Baukommission 8 x zusammen. Über die Sanierung der Badezimmer- und Kanalisation berichtet Gregor Stotz in einem separaten Abschnitt. Das obige Projekt war Thema jeder Sitzung. Die Mitglieder der Baukommission wurden fortlaufend schriftlich, mündlich und per E-Mail von den beiden Hauptverantwortlichen Gregor Stotz und Ruedi Pieren über das Sanierungsprojekt informiert. An den Sitzungen konnten dann jeweils hängige Fragen geklärt werden, ebenso wurden Empfehlungen zugunsten der Planer und des Vorstandes erarbeitet.

Verstärkung erhielten wir glücklicherweise durch einen weiteren Fachmann in der Person von Armin Forster.

Weitere kleinere umgesetzte Projekte der Baukommission:

- Im Block I + II wurden als weitere Sicherheitsmassnahmen die Treppengeländer im Erdgeschoss vor den Liften mit zusätzlichen Metallstangen ergänzt. Am gleichen Ort wurden die Schwingtürengläser mit Sicherheitsfolien überzogen.
- Die Sanierung und Erhöhung des Gitterzaunes rund um die Einfahrt zur Einstellhalle zwecks erhöhter Sicherheit für Kleinkinder.
- In der grossen Heizungszentrale an der Burgfelderstrasse 65 wurden bei der letzten Heizungssanierung die grossen Schieber nicht ausgewechselt und funktionierten nicht mehr zufriedenstellend. Diese mussten nun zwischen den Heizungsperioden ausgewechselt werden.
- Im Block I – IV wurden die Planetdichtungen der Spielhallentüren ersetzt oder eingestellt.
- In der Burgfelderstrasse 79 traten seit der Heizungssanierung in den letzten Jahren sporadisch sehr laute Klopferäusche in den Radiatoren und Leitungen auf. Dieses Problem wurde nun endlich gelöst durch eine Leitungsüberkreuzung.

Ruedi Pieren & Anita Staub

Hypotheken 2017

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz	CHF
	von	bis		
BKB Festhypo 48914.4017	31.03.2015	31.03.2025	1.700	1'600'000.00
BKB Festhypo 48914.4015	31.03.2014	31.03.2020	1.650	1'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4014	30.08.2013	30.08.2019	1.950	1'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4016	12.08.2014	12.08.2020	1.450	1'360'000.00
Total EGW Darlehen				4'960'000.00

EGW Darlehen 2017

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz	CHF
	von	bis		
EGW Darlehen	27.03.2013	27.03.2028	1.375	1'000'000.00
EGW Darlehen	24.07.2013	24.07.2023	1.375	1'000'000.00
EGW Darlehen	14.09.2017	14.09.2035	0.60	8'000'000.00
Total EGW Darlehen				10'000'000.00

Bilanzen auf den 31. Dezember 2017 und 2016

	<u>31. Dezember 2017</u>		<u>31. Dezember 2016</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel				
Kasse	317.05		1'335.00	
Banken	<u>5'792'843.90</u>	5'793'160.95	<u>1'292'333.50</u>	1'293'668.50
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Mieterdebitoren	9'155.15		13'253.40	
Delkredere-Debitoren	<u>0.00</u>	9'155.15	<u>0.00</u>	13'253.40
Andere kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Dritten	8'526.40		2'034.15	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	5'400.00		5'350.00	
Heiz- + Nebenkosten	116'626.85		86'993.55	
Verrechnungssteuer-Guthaben	<u>1'120.00</u>	131'673.25	<u>1'120.00</u>	95'497.70
Aktive Rechnungsabgrenzung		45'181.80		32'652.30
Total Umlaufvermögen		<u>5'979'171.15</u>		<u>1'435'071.90</u>
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Wertschriften		117'800.00		117'800.00
Immobilien				
Liegenschaften	14'602'929.61		14'602'930.61	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>- 8'441'487.91</u>	6'161'441.70	<u>- 8'285'675.91</u>	6'317'254.70
Sanierungen	14'932'555.15		14'944'522.28	
Wertberichtigung Sanierungen	<u>- 7'932'014.15</u>	7'000'541.00	<u>- 7'821'354.68</u>	7'123'167.60
Mobilien		0.00		0.00
Total Anlagevermögen		<u>13'279'782.70</u>		<u>13'558'222.30</u>
TOTAL AKTIVEN		<u>19'258'953.85</u>		<u>14'993'294.20</u>

Bilanzen auf den 31. Dezember 2017 und 2016

	<u>31. Dezember 2017</u>		<u>31. Dezember 2016</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen				
Gegenüber Dritten		156'067.27		39'486.90
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Mietervorauszahlungen	273'460.10		150'636.35	
Akonto Heiz- + Nebenkosten	<u>170'374.00</u>	443'834.10	<u>170'174.30</u>	320'810.65
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken		0.00		0.00
Passive Rechnungsabgrenzung				
Passive Rechnungsabgrenzung	5'250.00		5'300.00	
Kurzfr. Rückstell. Sanierung Bäder/Leitungen	<u>0.00</u>	5'250.00	<u>220'000.00</u>	225'300.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		<u>605'151.37</u>		<u>585'597.55</u>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	4'960'000.00		8'960'000.00	
EGW Darlehen	<u>10'000'000.00</u>	14'960'000.00	<u>2'000'000.00</u>	10'960'000.00
Langfristige Rückstellung für Unterhalt & Sanierung				
		<u>882'000.00</u>		<u>662'000.00</u>
Total langfristiges Fremdkapital		<u>15'842'000.00</u>		<u>11'622'000.00</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital		2'229'620.00		2'208'520.00
Gesetzliche Gewinnreserve		271'500.00		270'500.00
Bilanzgewinn				
Bilanzgewinn Vorjahr	305'676'65		292'424.32	
Jahresgewinn	<u>5'005.83</u>	310'682.48	<u>14'253.33</u>	306'676.65
Total Eigenkapital		<u>2'811'802.48</u>		<u>2'785'696.65</u>
TOTAL PASSIVEN		<u>19'258'953.85</u>		<u>14'993'294.20</u>

Erfolgsrechnungen für 2017 und 2016

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	2'495'875.70		2'477'913.85	
Leerstände	- 5'134.65		- 6'211.60	
Mietnebenkostenertrag	231'948.00		235'464.45	
Übrige Erträge	0.00	<u>2'722'689.05</u>	300.00	<u>2'707'466.70</u>
TOTAL ERTRAG		<u>2'722'689.05</u>		<u>2'707'466.70</u>
AUFWAND				
Liegenschaftsunterhalt				
Unterhalt Gebäude	40'523.10		251'940.14	
Unterhalt Haustechnik	122'219.20		79'661.25	
Unterhalt vermietete Räume	135'291.20		0.00	
Unterhalt bei Mieterwechsel	79'567.65		210'953.15	
Sanierung Bäder/Leitungen	280'000.00		263'874.75	
Kurzfr. Rückstell. Sanierung Bäder/ Leitungen	0.00		220'000.00	
Unterhalt Umgebung	69'105.95		61'732.70	
Unterhalt Autoeinstellhalle	4'504.50		6'864.90	
Reinigung- & Hauswartmaterial	7'717.00		11'159.25	
Strom/Wasser/Niederschlagsgebühren/ TV-Gebühren	185'979.80		180'609.10	
Übriger Liegenschaftsaufwand	<u>1'506.00</u>	926'414.40	<u>0.00</u>	1'286'795.24
Verwaltungsaufwand & Versicherungen				
Personalaufwand	303'461.90		282'406.60	
Sachversicherungen	48'553.30		40'833.70	
Administrativer Aufwand	19'662.07		33'422.05	
GV/Geschäftsbericht	9'854.30		12'974.00	
Honorar Wohnstadt/Revision/ Rechtsberatung	34'870.15		29'559.20	
Unterhalt Geschäftsstelle & EDV	4'123.85		0.00	
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>5'728.15</u>	426'253.72	<u>8'082.50</u>	407'278.05
Abschreibungen		674'549.00		674'555.00
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern		695'471.93		338'838.41
Finanzertrag	- 3'285.95		- 3'368.75	
Baurechtszinsen	475'000.00		475'000.00	
Finanzaufwand	<u>165'029.25</u>	636'743.30	<u>200'079.98</u>	671'711.23
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		- 389'771.00	
Ausserordentlicher Aufwand	<u>0.00</u>	0.00	<u>0.00</u>	- 389'771.00
Jahresgewinn vor Steuern		58'728.63		56'898.18
Steuern		53'722.80		42'645.85
Jahresgewinn		<u>5'005.83</u>		<u>14'252'33</u>
TOTAL AUFWAND		<u>2'722'689.05</u>		<u>2'707'466.70</u>

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2017

	<u>31. Dezember 2017</u> CHF	<u>31. Dezember 2016</u> CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	292'424.32	292'424.32
Jahresgewinn	<u>5'005'83</u>	<u>14'252.33</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>297'430.15</u>	<u>306'676.65</u>

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>297'430.15</u>	<u>305'676.65</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>297'430.15</u>	<u>306'676.65</u>

Anhang zu den Jahresrechnungen 2017 und 2016

31. Dezember 2017
CHF

31. Dezember 2016
CHF

1. Angaben über die in Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss OR.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz + Erfolgsrechnung

2.1 Anteilscheine werden zum Nennwert bilanziert.

2.2 Mitglieder, Vorstand und ein Teil der Mitarbeitenden sind am Anteilscheinkapital beteiligt und haben die Mitwirkungsrechte und –pflichten gemäss Genossenschaftsrecht und Statuten.

2.3 Unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind auch Mieterdebitoren bilanziert. Diese Mieter sind auch Genossenschaftsmitglieder.

3. Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt <10 <10

4. Verpfändete Aktiven

Buchwert der Liegenschaften	6'161'441.70	6'317'254.70
Buchwert der Sanierungen	7'000'541.00	7'123'167.60
Zur Sicherung von Hypotheken	4'960'000.00	8'960'000.00
Darlehen EGW	10'0000'000.00	2'000'000.00

5. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

a.o. Ertrag: Finanzdep. Rückfallentschädigung
für Garagenboxen

0.00 389'771.00

a.o. Aufwand:

keine

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Finanzielle Berichterstattung 2017 (Verfasst von Wohnstadt)

Wir möchten es an dieser Stelle nicht versäumen, uns bei der WOKA für die gute Zusammenarbeit zu bedanken.

Betriebsrechnung 2017

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag:

Der Liegenschaftsertrag liegt mit CHF 2'495 Mio. im Budget. Die Leerstände fielen im Vergleich zum Vorjahr mit CHF 5'134.00 tiefer aus.

Der Mietnebenkostenertrag bewegte sich auf Budgetebene und setzt sich aus den Erträgen für die pauschale Hauswartung (CHF 176'186.00) und Gemeinschaftsantenne (CHF 55'762.00) zusammen.

AUFWAND

Liegenschaftsunterhalt:

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten, ohne die Sanierung der Bäder und Leitungen, mit CHF 646'414.00 unter dem Budget.

Für die Sanierung der Bäder/Leitungen wurden im Jahr 2017 CHF 446'200.00 ausgegeben. Davon sind CHF 280'000.00 im Aufwand Bäder/Leitungen verbucht worden und CHF 166'200.00 aktiviert worden.

Verwaltungsaufwand und Versicherungen:

Personalaufwand: CHF 203'461.60

Diese Position setzt sich aus dem gesamten Personalaufwand für Hauswartung, Büro, Baukommissions- und Vorstandsentschädigung zusammen und liegt leicht unter dem Budget. Die Vorstandsentschädigungen beliefen sich auf Fr. 18'600.00, die der BauKo auf Fr. 8'300.00 und die von Herrn Kunz (Bauberatung) Fr. 1'600.00.

Sachversicherungen: CHF 48'553.30

Diese Position ist ein wenig höher, es wurden neu eine Organhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

Honorar Wohnstadt / Revision / Rechtsberatung CHF 34'870.15

Diese Position ist ein wenig höher, aufgrund einer Rechtsberatung.

Die restlichen Verwaltungskosten liegen unter dem Budget.

Abschreibungen CHF 674'549.00

Diese Position liegt im Budget.

Finanzertrag liegt bei CHF 3'285.95 leicht unter dem Budget.

Finanzaufwand liegt mit CHF 2'167.90 leicht unter dem Budget.

Die Hypothekarzinsen CHF 117'543.30 der BKB fallen etwas tiefer aus. Die EGW-Darlehenszinsen mit CHF 45'318.05 (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) fallen etwas höher aus.

Baurechtszins CHF 475'000.00
Diese Position liegt im Budget.

Steuern CHF 43'722.80
Hier handelt es sich um die Minimalsteuer, abgeleitet vom Ertragswert der Liegenschaften, die in Basel abgegeben werden muss und die direkte Bundessteuer.

Per Saldo schliesst die Rechnung 2017 mit einem positiven Ergebnis von CHF 5'005.83 ab.

BILANZ

AKTIVEN

Flüssige Mittel CHF 5'793'160.95
Die Liquidität der Genossenschaft hat zugenommen, da die Darlehen für die Sanierung zum Teil bereits im 2017 aufgenommen wurden.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Die Position von CHF 9'155.15 umfasst die Ausstände an Miete, Heizkosten und Schlussabrechnungen.
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 kurzfristige Forderungen CHF 131'673.25
Diese Position umfasst Heiz- und Nebenkosten, Versicherungsleistungen für Schadenfälle, nicht einbezahltes Anteilscheinkapital und die Verrechnungssteuer.

Aktive Rechnungsabgrenzung CHF 45'181.80
Diese Position umfasst die aktivierten Emissionskosten der EGW, die über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben werden und den Vorauszahlungen Steuern.

Finanzanlage CHF 117'800.00
Diese Position bleibt unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Immobilien Sachanlagen CHF 13'161'982.70
Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen CHF 156'067.27
Hier handelt es sich um - per Stichtag - nicht bezahlte Lieferanten-Rechnungen.

Andere kurzfristige Verbindlichkeiten:

Mietervorauszahlungen CHF 273'460.10

Akonto Heiz- und Nebenkosten CHF 170'374.00

Hier werden Mieterguthaben für Vorauszahlungen der Mieten und Akonto für Heiz- und Nebenkosten per Stichtag verbucht.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten CHF 0.00

Hypotheken die im 2018 amortisiert werden.

Passive Rechnungsabgrenzung CHF 5'250.00

Dieser Betrag beinhaltet Rückstellung Revision 2017 CHF 4'200.00 und Depot Handsender CHF 1'050.00.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypotheken und Darlehen CHF 14'960'000.00

Langfristige Rückstellung für Unterhalt und Sanierung CHF 882'000.00

Diese Position wurde zu Lasten früherer Rechnungen gebildet und um CHF 220'000.00 erhöht. (Umwandlung kurzfristige Rückstellung in langfristige Rückstellung). Sie soll für künftige aperiodische, grössere Unterhaltsarbeiten verwendet werden.

Genossenschaftskapital CHF 2'229'620.00

Gesetzliche Reserve CHF 271'500.00

Bilanzgewinn CHF 310'682.48

Dieser setzt sich aus dem Gewinnvortrag aus 2016 und dem Jahresgewinn 2017 in Höhe von CHF 5'005.83 zusammen.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital CHF 2'811'802.48 im Verhältnis zu den Passiven CHF 19'258'953.85) beträgt per Stichtag 14,60 % gegenüber 18,58 % im Vorjahr.



Basel, 14. März 2018

Wohngenossenschaft
Kannenfeld
Burgfelderstrasse 73

4055 B a s e l

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2017
der Wohngenossenschaft Kannenfeld, Basel**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft Kannenfeld, Basel, für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der 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 Erfolgsverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldemann,
Revisionsexperte

WG-TREUHAND AG

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: info@wgtreuhandag.ch
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, Mwst-Nr. CHE-113.859.765

6. Budget 2018

	Ist 2017 CHF	Budget 2017 CHF	Budget 2018 CHF
E R T R A G			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	2'495'875.70	2'493'000.00	2'514'000.00
Leerstände	- 5'134.65	- 10'000.00	- 10'000.00
Mietnebenkostenertrag	231'948.00	232'800.00	229'424.00
Übrige Erträge	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL ERTRAG	2'722'689.05	2'715'800.00	2'733'424.00
A U F W A N D			
Liegenschaftsunterhalt			
Unterhalt Gebäude	40'523.10	100'000.00	100'000.00
Unterhalt Waschküche	13'226.60	50'000.00	50'000.00
Unterhalt Haustechnik	108'992.60	220'000.00	220'000.00
Unterhalt vermietete Räume	135'291.20	150'000.00	150'000.00
Unterhalt Mieterwechsel	79'567.65	150'000.00	150'000.00
Unterhalt Umgebung	69'105.95	50'000.00	50'000.00
Unterhalt Autoeinstellhalle	4'504.50	8'000.00	8'000.00
Sanierung Bäder/Leitungen	280'000.00	250'000.00	0.00
Kurzfristige Rückstellung			
Sanierung Bäder/Leitungen	0.00	- 220'000.00	0.00
Reinigungs- + Hauswartmaterial	7'717.00	11'000.00	8'000.00
TV Gebühren	57'499.95	57'500.00	57'500.00
Strom / Wasser /			
Niederschlagsgebühren	128'479.85	125'000.00	128'500.00
Übriger Liegenschaftsaufwand	<u>1'506.00</u>	<u>0.00</u>	<u>2'000.00</u>
Total Liegenschaftsunterhalt	926'414.40	951'500	924'000.00
Verwaltungsaufwand & Versicherungen			
Personalaufwand	303'461.90	310'000.00	325'000.00
Sachversicherungen	48'553.30	47'700.00	49'200.00
Administrativer Aufwand	19'662.07	34'400.00	31'500.00
GV / Geschäftsbericht	9'854.30	14'000.00	10'000.00
Honorar Wohnstadt / Revision /			
Rechtsberatung	34'870.15	30'400.00	30'400.00
Unterhalt Geschäftsstelle + EDV	4'123.85	0.00	4'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>5'728.15</u>	<u>7'000.00</u>	<u>6'000.00</u>
Total Verwaltungsaufwand +			
Versicherungen	426'253.72	443'500.00	456'100.00
Abschreibungen	674'549.00	675'000.00	690'230.00
Finanzertrag	- 3'285.95	- 3'500.00	- 3'500.00
Finanzaufwand	2'167.90	2'500.00	2'500.00
Hypothekarzinsen	117'543.30	132'500.00	84'100.00
Baurechtszins	475'000.00	475'000.00	475'000.00

EGW Darlehenszins	<u>45'318.05</u>	<u>30'000.00</u>	<u>79'300.00</u>
Total Finanz-Ertrag/Aufwand	636'743.30	636'500.00	637'400.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Steuern	<u>53'722.80</u>	<u>54'000.00</u>	<u>45'000.00</u>
TOTAL AUFWAND	2'717'683.22	2'760'500.00	2'752'730.00
Jahresgewinn	<u>5'005.83</u>	<u>44'700.00</u>	<u>- 19'306.00</u>

Kurzkommentar zum Budget 2018

ERTRAG

Der Mietertrag, abgeleitet von den bestehenden Mietverträgen, mit netto 2,514 Mio. und die Mietnebenkostenerträge mit CHF 229'424.00 liegen etwas höher als im Vorjahr.

AUFWAND

Unterhalt CHF 924'000.00

Beinhaltet den gesamten budgetierten Unterhalt

Verwaltungsaufwand und Versicherungen CHF 456'100.00

Gesamthaft um CHF 12'600.00 höher als im Vorjahr budgetiert.

Personalaufwand CHF 325'000.00

Beinhaltet den gesamten Personalaufwand für Hauswarte, Büro und Vorstandsentschädigung.

Sachversicherungen CHF 49'200.00

Gesamthaft höher als im Vorjahr.

Honorare CHF 30'400.00

Diese Position beinhaltet das vertragliche Honorar der Wohnstadt CHF 25'900.00 und die Kosten für die Revision CHF 4'500.00.

Abschreibungen CHF 690'230.00

Etwas höher da die Sachanlagen höher sind.

Finanzertrag und Finanzaufwand CHF 637'400.00

Dieser dürfte im kommenden Jahr etwas höher liegen als im Vorjahr. Der Baurechtszins fällt gleich wie im Vorjahr aus.

Steuern

Es handelt sich dabei um die Liegenschaftssteuern Basel-Stadt und die direkte Bundessteuer.

Verlust

Das vorliegende Budget schliesst mit einem Verlust von CHF – 19'306.00 ab.

7. Wahlen

7.1. Revisionsstelle

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

NOTIZEN:

134 neue Wohnungen beim Kannenfeld

-Ib- Das grosse, 22,835 m² umfassende Areal gegenüber dem Kannenfeldgottesacker an der Burgfelderstrasse gehörte früher dem Bürgerspital und war jahrelang durch Schrebergärten belegt. Vor etwa zwei Jahren wurde es von der Christoph Merian'schen Stiftung erworben und der Wohngenossenschaft Kannenfeld im Baurecht abgegeben. Jetzt wird dort durch die Architektengemeinschaft Seeger-Doppeler-Dürig eine einheitliche Siedlung von rund 260 Wohnungen von 2 bis 5 Zimmern erstellt, und zwar in vier grossen, sechsstöckigen und in sechs kleineren, dreistöckigen Blöcken. Dazu kommen noch ein Kindergarten und ein Tagesheim.

Anlässlich der Fertigstellung der ersten Bauetappe mit 134 Wohnungen war den Behörden und der Presse am Freitagmorgen Gelegenheit geboten, einzelne vom Basler Möbeldhandwerk sehr geschmackvoll möblierte Wohnungen zu besichtigen und sich über das ganze Bauvorhaben durch Dr. F. Wieser als Vertreter des Genossenschaftsvorstandes und Architekt Ed. Seeger orientieren zu lassen. Es ist gelungen, der Siedlung durch eine einheitliche Bebauung — der Gesamtplan stammt von Architekt Dürig —, durch grössere Abstände als üblicherweise zwischen den Blöcken und durch Verbindung mit dem Gottesacker, der ja später in einen öffentlichen Park verwandelt werden soll, einen architektonisch geschlossenen Charakter zu verleihen. So wurde dem ganzen Quartier eine neue, erfreuliche Note gegeben.

Die Gesamt-Bruttobaukosten belaufen sich auf annähernd 10 Mill. Fr. Die Wohnungen enthalten ziemlich geräumige, geschickt disponierte Zimmer und sind mit dem heute üblich gewordenen und verlangten Komfort wie Einbaubad, elektrischer Kochherd, Kühlschrank, Zentralheizung (an die städtische Fernheizung angeschlossen, die auch das Warmwasser liefert), Wandkästen und in den grossen Blöcken mit Lift versehen. Von den Loggien geniesst man in den oberen Stockwerken eine prachtvolle Fernsicht ins Elsass und ins Badische. Waschküche, Trockenraum und Abstellräume für Kinderwagen und für Velos befinden sich im Sockelgeschoss, wo den Kindern auch noch eine gedeckte Spielhalle zur Verfügung steht. Wenn mit der zweiten Bauetappe in den nächsten Wochen begonnen werden kann, dann wird die ganze Siedlung bis in einem Jahr fertiggestellt sein. Für die erste Etappe wurden vom Bund 252,000 Fr. und vom Kanton 554,000 Franken an Subventionen zugesichert.