

WOHNGENOSSENSCHAFT KANNENFELD

**JAHRESBERICHT
UND
JAHRESRECHNUNG
2016**



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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Protokolle	
1.1.	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2016	Seite 4-10
1.2.	Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2017	Seite 11-16
2	Organe der Genossenschaft	Seite 17
2.1.	Vorstand	
2.2.	Externes Rechnungswesen	
2.3.	Revisionsstelle	
2.4.	Baukommission	
2.5.	Personal	
3	Mutationen	Seite 18
4	Verwaltungsbericht 2016/2017 des Vorstandes	Seite 19-22
4.1.	Präsidium	Seite 19
4.2.	Vermietungen	Seite 19-20
4.3.	Soziales	Seite 20
4.4.	Grünanlagen, Umgebung	Seite 20-21
4.5.	Finanzen	Seite 21
4.6.	Bauten und Unterhalt	Seite 21-22
	Hypotheken 2016	Seite 23
	Bilanzen 2016/2015	Seite 24-25
	Betriebsrechnungen 2016/2015	Seite 26-27
	Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes / Anhang	Seite 27-28
	Finanzielle Berichterstattung durch Wohnstadt	Seite 29-31
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2016	Seite 29-30
	Erläuterung zur Bilanz 2016	Seite 30-31
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite 32
6	Budget 2017/Kurzkomentar zum Budget 2017	Seite 33-35
7	Wahlen	Seite 35
7.1.	Vorstand der WOKA	Seite 35
7.2.	Revisionsstelle	Seite 35
8	Erläuterung zu Traktandum 7 (Behandlung Rekurs gegen Ausschluss von P. Decker/Bu73)	Seite 35-36

1.1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2016

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2016

Datum und Zeit: Freitag, 27. Mai 2016, 19:00 Uhr
Ort: Safran Zunft, Gerbergasse 11, Basel
Abgegebene Stimmkarten: 185 (inklusive Vollmachten)
Protokoll: Thomas Bättschmann

Begrüssung

Der Präsident, Marcel Münch, 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.

Entschuldigt haben sich

- 86 Mitglieder der WOKA;
- Herr Ruedi Böhler von der WG-Treuhand AG, Basel, als Verantwortlicher für die Revision der Jahresrechnung.

Die Einladung sei statutenkonform erfolgt. Es seien 185 Stimmkarten abgegeben worden.

Es werden folgende zwei Aenderungen der Tagesordnung bekannt gegeben:

- Das Traktandum 1 müsste korrekterweise „*Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 05.11.2015*“ lauten. Ueber das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 29.05.2015 war bereits anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 05.11.2015 abgestimmt worden.
- Im Anschluss an das Traktandum 1 werde eine Stellungnahme des Vorstandes zum von neun Genossenschafterinnen und Genossenschafter unterzeichneten Schreiben mit dem Titel „*Ergänzungen und Richtigstellungen zum Verwaltungsbericht 2015/2016 des Vorstandes*“ vom Mai 2016 erfolgen.

Zur Tagesordnung und den beiden Aenderungen erfolgen keine Wortmeldungen.

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

- Stimmzähler/innen: Frau M. Bohrer, Herr P. Rohrer, Frau S. Frey, Herr T. Steiner.
- Wahlbüro: Frau Michèle Bösch, Frau Simone Trösch.
- Protokollführung: Herr Thomas Bättschmann.

Tagesordnung

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 29.05.2015; *richtig: Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 05.11.2015*
Im Anschluss: Stellungnahme des Vorstandes zum Schreiben „Ergänzungen und Richtigstellungen zum Verwaltungsbericht 2015/2016“
 2. Verwaltungsbericht 2015/2016 und Jahresrechnung 2015
 3. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands
 4. Beschluss über die Ueberschussverwendung
 5. Budget 2016
 6. Wahlen
 - 6.1 Vorstand
 - 6.2 Revisionsstelle
 7. Verschiedenes
-

Traktandum 1: Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 05.11.2015 (Jahresbericht S. 9 – 18)

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

Stellungnahme des Vorstandes zum Schreiben „Ergänzungen und Richtigstellungen zum Verwaltungsbericht 2015/2016“

Stephan Grieder erklärt, dass es sich lediglich um eine Stellungnahme des Vorstandes zum genannten Schreiben handle, in deren Anschluss keine Diskussion im Plenum stattfinden solle. Er merkt an, dass seines Erachtens bereits der Titel des Schreibens irreführend sei und es sich dabei um ein Pamphlet handle, das suggerieren würde, der Jahresbericht sei falsch. Weiter erwecke das Schreiben den Eindruck, dass es darin auch darum ginge, ein schlechtes Licht auf die bagnoroma AG zu werfen. Das Schreiben stütze sich dabei jedoch auf nicht genannte Quellen, was als wenig seriös zu bewerten sei. Unzutreffend sei auch, dass der Jahresbericht besagen würde, die Sanierung sei als solche endgültig bachab geschickt worden. Vielmehr besage der Jahresbericht einzig, dass das Projekt mit der bagnoroma AG - und nicht die Sanierung der Badezimmer/Wasserleitungen im Allgemeinen - nicht stattfinden werde.

Auch hinsichtlich des geschlossenen Rücktritts der Baukommission sei die im Schreiben angeführte Kritik unzutreffend. Zutreffend sei, dass der im Vorfeld der ausserordentlichen Generalversammlung vom 05.11.2015 von 62 Genossenschafterinnen und Genossenschaf-tern unterzeichnete Rückweisungsantrag allein für den geschlossenen Rücktritt der Baukommission massgebend gewesen sei. Dieser Vorwurf könne von den Antragstellern aufgrund des nachweisbaren kausalen Zusammenhangs nicht einfach zurückgewiesen werden.

Hinsichtlich der Höhe der mit der bagnoroma AG im Raum stehenden Streitsumme verhalte es sich so, dass der im Schreiben aufgeführter Betrag in der Höhe von Fr. 700'000.--- unzutreffend sei.

Nicht in Abrede gestellt würde, dass dem Vorstand bei der Projektarbeit Fehler passiert seien.

Wortmeldungen:

- Rolf Häring, H3, weist darauf hin, dass nach den Statuten eine Diskussion zugelassen werden müsse. Nebenbei sei anzumerken, dass das Schreiben nicht von neun, sondern von elf Genossenschafterinnen und Genossenschaftern unterzeichnet worden sei. Weiter ginge es vorliegend auch nicht um die Gründe des Beschlusses anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 05.11.2015. Wesentlich sei vielmehr, dass sich der Jahresbericht auf wenigen Seiten auf blosse Nebensächlichkeiten beschränke. Inhalt eines Jahresberichtes müssten demgegenüber jedoch die wesentlichen Bereiche sein. Das Wesentliche fehle jedoch im vorliegenden Jahresbericht vollständig. Insbesondere sei nicht rapportiert worden, was seit der ausserordentlichen Generalversammlung zwischenzeitlich punkto Sanierungsvorhaben geschehen sei; es habe vielmehr Funkstille geherrscht.
Nicht in Ordnung sei auch, dass im Jahresbericht nicht die Rede von einem gegen die WOKA gerichteten Rechtsverfahren mit einem Streitwert von Fr. 700'000.— sei. Weiter wurde im Jahresbericht nicht erwähnt, dass bereits im November 2015 ein Zusammenschluss von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern dem Vorstand ein Gespräch zum weiteren Vorgehen punkto Sanierung der Badezimmer/Wasserleitungen vorgeschlagen habe. Alsdann seien an dem auf nochmaliges Nachsuchen stattgefundenen Gespräch weder der Präsident noch der Vizepräsident anwesend gewesen. Abschliessend sei nochmals zu betonen, dass ein Jahresbericht, der sich auf wenigen Seiten auf blosse Nebensächlichkeiten beschränke und alles Wesentliche unerwähnt lasse, die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschaftern nicht abdecke und deshalb nicht korrekt sein könne.
- Frau P. Stähelin, L3, ersucht René Brigger als Rechtskonsultent der WOKA sich zu melden, falls im weiteren Ablauf der Generalversammlung etwas nicht korrekt verlaufen würde.
- Stephan Grieder erklärt, dass er als Vizepräsident wegen eines medizinischen Notfalles nicht hätte am Gespräch teilnehmen können.
- Marcel Münch erklärt seinerseits, dass es ihm aus geschäftlichen Gründen (nicht verschiebbarer Termin) nicht möglich war, an der Besprechung teilzunehmen.
- René Brigger mahnt an, dass Anschuldigungen nichts bringen würden. Das Projekt mit der Firma bagnoroma AG durchzuführen, sei abgewiesen worden. Fest stehe auch, dass das Projekt bisher nicht ideal gelaufen sei. Es gelte nun, ein friedlicheres und kommunikativeres Klima zu schaffen und die Wahl der neuen Vorstandsmitglieder abzuwarten. Es sei alsdann Sache des neuen Vorstandes, die Sanierung an die Hand zu nehmen bzw. neu anzugehen. Hinsichtlich der Wahl der neuen Vorstandsmitglieder ersuche er die Kandidatinnen und Kandidaten, sich bei ihrer Vorstellung auch zu einem allfälligen Interesse am Präsidium zu äussern.

Traktandum 2: Verwaltungsbericht 2015/2016 und Jahresrechnung 2015

(Jahresbericht S. 20 – 33; ohne S. 29)

Es werden die Namen der seit der letzten Berichtserstattung verstorbenen Mitglieder der WOKA verlesen. Die Anwesenden erheben sich zu Ihrem Gedenken.

Im Anschluss werden die Namen der neu zugezogenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern genannt und diese willkommen geheissen.

Der Präsident geht im Folgenden den Jahresbericht Punkt für Punkt durch. Zu jedem Punkt können Wortmeldungen erfolgen. Fragen zum Finanzbericht können direkt an Frau Erna Stäger gestellt werden.

- **Zu Punkt 4.1 (Präsidialbericht):**

Rosmarie Gugger, H5, fragt hinsichtlich des mit der bagnoroma AG strittigen Betrages, welcher Betrag nun stimmen würde. Sie möchte wissen, was bereits bezahlt worden und was noch zu bezahlen sei. Weiter wünscht sie zu erfahren, was genau Gegenstand des mit der bagnoroma AG bestehenden Rechtsstreites sei.

Stephan Grieder antwortet darauf, dass kein Rechtsstreit bestehe. Bezahlt würden Fr. 550'600.—. Weiteren Zahlungen würden nicht erfolgen.

Rolf Häring, H3, erklärt, dass er die Zahlen mit dem Jahresbericht auf keinen Nenner bringen könne. Nach den erhaltenen Informationen sei die Rede von Fr. 421'000.— und einer weiteren Zahlung im Laufjahr von Fr. 200'000.— oder etwas mehr. Dies ergäbe bereits ein Total von mehr als Fr. 600'000.—. Auch er hätte gerne mehr als bloss halbe Informationen betreffend des Rechtsstreites mit der bagnoroma AG.

Stephan Grieder äussert dazu, dass die Fr. 550'600.— die bisherigen Zahlungen, inklusive Abbau der Musterbäder und Zahlungen an Dritte umfassen. Ein hängiges Rechtsverfahren gäbe es nicht. Es würde diesbezüglich eine Fehlinformation vorliegen.

Rolf Häring, H3, fragt René Brigger, ob eine Falschinformation hinsichtlich eines Rechtsstreites vorliegen würde und wie es sich betreffend der zirka Fr. 550'000.— und der weiteren Zahlung von Fr. 200'000.— verhalten würde.

René Brigger erklärt, dass die WOKA mit der bagnoroma AG einen von ihm ausgearbeiteten Vergleich geschlossen habe. Die von der bagnoroma AG ursprünglich gestellte Forderung sei deutlich höher gewesen. Der Vergleich läge somit erheblich unter dem von der bagnoroma AG anfangs Geforderten. Die Details des Vergleichs habe er nicht bei sich. Er werde diese jedoch dem neuen Vorstand zur Einsichtnahme zur Verfügung stellen.

Frau P. Stähelin, L3, ermahnt den Vorstand um korrekte Informationen. Ein Rechtsstreit liege auch dann vor, wenn eine Sache strittig sei, ohne dass sich bereits ein Gericht damit befasse.

Marcel Münch ergänzt, dass es sich beim Streit mit der bagnoroma AG um Rechnungsposten gehandelt habe, über die im Vorfeld nicht explizit diskutiert worden sei. Die Angelegenheit sei von René Brigger mit einem Vergleich geregelt worden.

- **Zu den Punkten 4.2 (Vermietungen) und 4.3 (Soziales)** erfolgen keine Wortmeldungen.
- **Zu Punkt 4.4 (Grünanlagen, Umgebung):**

Peter Pabi, E5, reklamiert, dass die Büsche und Sträucher nicht gehörig gepflegt würden. Trotz entsprechender Meldungen sei nichts passiert und es sähe bald aus wie in einem Dschungel. Er frage sich, was hier los sei.

Frau Michèle Bösch entgegnet, dass sie das nicht so sähe. Gerne sei sie zu einem gemeinsamen Augenschein bereit, um zu sehen, ob und was zu tun sei bzw. getan werden könne.

Beat Ramseyer, E3, macht darauf aufmerksam, dass viele neue Genossenschafterinnen und Genossenschaffer anwesend seien. Er bitte deshalb die Anwesenden bei Wortmeldungen, jeweils ihren Namen und das Gebäude zu nennen, in dem sie wohnen.

Rosmarie Gugger, H5, merkt an, dass im Jahresbericht der Hauswart, Niklaus Schär, zwei Mal lobend erwähnt worden sei. Zu danken sei jedoch auch der Verwalterin, Frau Marianne Bohrer, sowie dem Reinigungspersonal. – Die Anwesenden danken mit einem grossen Applaus.

- **Zu Punkt 4.5 (Finanzen):**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Abstimmung: Der Jahresbericht 2015/2016 und die Jahresrechnung 2015 werden mit 100 Ja-Stimmen zu 55 Nein-Stimmen bei 23 Enthaltungen genehmigt.

Traktandum 3: Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands
(Jahresbericht S. 34)

- Es erfolgen keine Wortmeldungen.
- Abstimmung: Die Genehmigung des Berichts der Kontrollstelle und die Entlastung des Vorstandes erfolgen mit 91 Ja-Stimmen zu 75 Nein-Stimmen bei 16 Enthaltungen.

Traktandum 4: Beschluss über die Ueberschussverwendung (Jahresbericht S. 29)

Abstimmung: Der Beschluss wird mit 165 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung genehmigt.

Traktandum 5: Budget 2016 (Jahresbericht S. 35 f.)

Wortmeldungen:

- Rolf Häring, H3, stellt den Antrag, dass der im Budget auf S. 35 aufgeführte Betrag von 70'000.— für das Sanierungsvorhaben um Fr. 300'000.— erhöht werde. Er begründet den Antrag damit, dass bereits eine Restzahlung von Fr. 200'000.— zugunsten der bagnoroma AG anstehe und für einen Neubeginn des Sanierungsprojekts genügend Mittel zur Verfügung stehen sollten.
- Stephan Grieder merkt an, dass dieser Antrag zu begrüßen sei, jedoch nicht rechtzeitig, das heisst nicht innerhalb der statutarischen Frist von 60 Tagen vor der Generalversammlung, gestellt worden sei.
- Rolf Häring, H3, wendet ein, dass bei richtiger Lektüre der Statuten, diese nur für neue Traktanden, jedoch nicht für Anträge innerhalb der jeweiligen Traktanden, eine 60-Tages-Frist vorsehen würde.
- Susanne Ringgenberg, B61, ergänzt, dass die Budgetierung mit einem zu geringen Betrag von lediglich Fr. 70'000.— erst mit der Zustellung des Jahresberichtes erkennbar

geworden sei. Der neue Vorstand brauche jedoch eine Chance für die erneute Anhandnahme der Sanierung und bedürfe dazu ausreichender Geldmittel.

- Frau Pabi, E5, verweist auf frühere Projekte, in denen Geldmittel verschwendet worden seien und dies verschleiert worden sei.
- Beat Ramseyer, E3, ersucht darum, dass die Abstimmung über den Antrag von Rolf Häring nun erfolge.
- Frau Colette Schwab, E7, fragt, woher die Mittel von Fr. 300'000.— genommen werden sollen.
- Stephan Grieder merkt an, dass aus der Auflösung des Baurechtsvertrages (Parzelle auf dem die Garagen stehen) ein Betrag von Fr. 389'000.— zugunsten der WOKA anfallen würde.
- René Brigger schlägt vor, anstelle eines zusätzlichen Betrags von Fr. 300'000.— dem neuen Vorstand bloss eine Vollmacht im Umfang eines zusätzlichen Betrages bis maximal Fr. 300'000.— zu gewähren. Er ginge davon aus, dass nicht ein zusätzlicher Betrag von Fr. 300'000.— notwendig sei und es auch eine gewisse Zeit brauchen werde, bis der neue Vorstand sich gesammelt habe.
- Rolf Häring, H3, erklärt sich mit dem Vorschlag von René Brigger einverstanden.

Abstimmung: Der Antrag, dem Vorstand hinsichtlich der Neuplanung der Sanierung der Badezimmer/Wasserleitungen zusätzlich zu den budgetierten Fr. 70'000.— eine Vollmacht für weitere Mittel im Umfang von maximal Fr. 300'000.— zu erteilen, wird mit grossem Mehr angenommen.

Traktandum 6: Wahlen (Jahresbericht S. 38)

6.1 Vorstand

6.1.1 Marcel Münch erinnert daran, dass seit einiger Zeit eine Vakanz im Vorstand bestehe. Weiter würde er nicht für eine neue Amtszeit kandidieren. Esther Pieren und Vreni Steck stünden turnusgemäss im statutarischen Ausstand und stellten sich für eine neue Amtszeit zur Verfügung. Entsprechend seien im Folgenden vier Vorstandsmitglieder zu wählen.

6.1.2 Zur Verfügung stünden nebst den bisherigen Vorstandmitgliedern, Esther Pieren und Vreni Steck, (in alphabetischer Reihenfolge): Maya Ebner, Gregor Stotz, Paul Ulli, Ida Vonlanten. Die neuen Kandidatinnen und Kandidaten werden gebeten, sich kurz vorzustellen:

- Frau Maya Ebner wohnt seit 8 Jahren in der WOKA (B67). Sie sei alleinstehende Mutter mit zwei Kindern und arbeite bei der Firma Roche in der Qualitätskontrolle.
- Herr Gregor Stotz wohnt seit 1 ½ Jahren in der WOKA (B59). Er sei pensioniert und habe früher in Grellingen gewohnt, wo er längere Zeit Mitglied der Bau- und Planungskommission gewesen sei. Vor seiner Pensionierung habe er im Gemeindespital Riehen (bis zu dessen Schliessung) und danach in einem Solothurner Spital gearbeitet. Sein Ziel im Vorstand sähe er darin, die anstehende Sanierung der Badezimmer/Wasserleitungen zügig voran zu bringen.

- Herr Paul Ulli (B69) kennt die WOKA seit 64 Jahren. Er sei hier aufgewachsen. Er sei Vater von zwei erwachsenen Kindern und arbeite als Sportjournalist. Weiter verfüge er über langjährige Erfahrungen in der Liegenschaftsverwaltung.
- Frau Ida Vonlanten wohnt seit drei Jahren in der WOKA (E5). Sie sei angefragt worden, ob sie Interesse an der Vorstandsarbeit habe. Ihr Ziel und Wunsch sei es vor allem, Ruhe in den Vorstand zu bringen.

6.1.3 Für die Wahl wurden von den Mitgliedern der WOKA insgesamt 181 Wahlzettel abgegeben. Davon waren ein Wahlzettel leer und fünf ungültig. Gültig waren somit 175 Wahlzettel. Das absolute Mehr betrug somit 87 Stimmen (richtig: 88 Stimmen).

6.1.4 Wahlergebnis:

- | | |
|------------------------|--------------------|
| • Gregor Stotz | 163 Stimmen |
| • Paul Ulli | 152 Stimmen |
| • Ida Vonlanten | 109 Stimmen |
| • Maya Ebner | 97 Stimmen |
| • Vreni Steck | 96 Stimmen |
| • Esther Pieren | 68 Stimmen |

Fünf der sechs Kandidaten hatten somit das absolute Mehr erreicht, weshalb kein zweiter Wahlgang zu erfolgen hatte.

In den Vorstand gewählt wurden somit folgende vier Kandidaten: Herr Gregor Stotz, Herr Paul Ulli, Frau Ida Vonlanten und Frau Maya Ebner.

Marcel Münch gratuliert den vier Neugewählten zu ihrer Wahl.

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: Verschiedenes

- Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am Freitag, 26.05.2017 statt. Der Ort ist aktuell noch offen.
- Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende der Generalversammlung: 20:50 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Marcel Münch:

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 Fünzimmerwohnungen 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 Fünzimmerwohnungen 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 wohnen 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 bestünden.

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

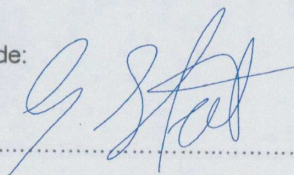
Der Präsident dankt Herrn Hansruedi Kunz für seine Beratungstätigkeit und seine Exaktheit. Weiter danke er Herrn Ruedi Pieren, dessen Detailkenntnisse, die auch beim vorliegenden Projekt sehr wertvoll waren. Ebenso verdankt er das grosse Engagement des Vorstandes, der Baukommission und der Architekten,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

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

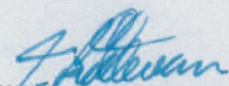
Abschliessend dankt der Präsident den Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das Abstimmungsergebnis, das den Weg für eine solide und finanzierbare Sanierung eröffnet.

Ende der ausserordentlichen Generalversammlung: 20:30 Uhr.

Der Vorsitzende:



Der Protokollführer:



Gregor Stotz:

Thomas Bättschmann:

Organe der Genossenschaft 2016 / 2017

2.1. Vorstand

		Amtszeit
Präsident	Gregor Stotz	2016-2019
Vizepräsident	Paul Ulli	2016-2019
Umgebung	Michèle Bösch	2014-2017
Soziales, Vermietungen	Maja Ebner	2016-2019
Bauwesen	Gregor Stotz	2016-2019
Vermietungen	Simone Trösch	2014-2017
	Ida Vonlanthen	2016-2019

2.2. Externes Rechnungswesen

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

2.3. Revisionsstelle

WG-Treuhand AG, Basel

2.4. Baukommission

Präsident	Ruedi Pieren
Mitglieder	Vincenzo Ferrara
	Michele Salvia
	Andreas Schwarz
	Anita Staub
	Christian Vogel

2.5. Personal

Verwalterin	Marianne Bohrer
Hauswart	Niklaus Schär
Reinigung	Christine Akkaya
	Muhsin Akkaya
	Franziska Roth

3. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

11.07.2016	Leo Roth	Bu 79
16.07.2016	Walter Galliard	E 1
07.12.2016	Catrien Gautschi	Hä 7

Geburten in der WOKA:

30.12.2016	Louisa Marie Helke	Hä 3
------------	--------------------	------

Weggezogen sind:

30.06.2016	Anna + Amadeo Rocca	Bu 65
30.06.2016	Aysegül + Ali-Riza Tas	Bu 77
30.06.2016	Priska Filipiak	E 5
31.07.2016	Poonsap Lek + Samuel Stähelin	Lü 3
31.07.2016	Jeannine Moret	E 11
31.07.2016	Andrea + Pascal Koehli-Bürgi	E 9
15.08.2016	Roland Higy	Bu 73
30.09.2016	Myriam + Roger Arzethauser	Bu 63
15.10.2016	Severiné Sgier	E 11
31.03.2017	Ulrike Allmann	Bu 59
30.04.2017	Samantha + Nader Mazhoud-Schneider	Bu 77
30.04.2017	Julia Schürch + Johannes Suter	Bu 81

Zugezogene neue WOKA-Mitglieder:

01.06.2016	Tabea Meier + Christian Greif	Bu 73
15.06.2016	Maria de Fatima + Joao Carlos Carvalho Pires	E 7
15.07.2016	Montserrat + Israel Flores	Bu 65
15.07.2016	Tugay Portakal	E 5
15.08.2016	Margrit + Karl-Heinz Heuser	E 9
15.08.2016	Jana von Mutzenbecher + Raphael Meier	E 11
15.08.2016	Barbara Hafner + Roland Jeckelmann	Bu 59
01.09.2016	Sibylle Petermann + Peter Steiner	Bu 73
01.10.2016	Lut Berben	Bu 61
15.10.2016	Melanie Frei	E 11
15.04.2017	Katharina Wilden + Thomas Faulstich	Bu 59
15.05.2017	Marites + Franz Nussbaumer	Bu 77
15.05.2017	Gabriela Frehner + Michael Weber	Bu 81

Interner Wohnungswechsel:

15.07.2016	Rosaria + Orazio Amato von Bu 77 2-ZWG » Bu 77 3-ZWG
15.07.2016	Tanja + Juan Padilla von Bu 63 4-ZWG » Lü 3 5-ZWG
06.08.2016	Tanja Kurt + Pascal Abt von Bu59 3-ZWG » Bu 63 4-ZWG

4. Verwaltungsbericht 2016/2017 des Vorstandes

4.1. Präsidium

Seit rund einem Jahr bin ich nun Präsident der Wohngenossenschaft Kannenfeld. Es war für mich ein abwechslungs- und lehrreiches Jahr.

Der neue Vorstand mit vier neuen Mitgliedern hat sich sehr rasch zusammengefunden. Das Tagesgeschäft (Vermietungen, Garten, Anliegen der Genossenschaftler etc.) lief normal weiter und auch das Grossprojekt Leitungs- und Badsanierung wurde umgehend aufgegleist.

Im Berichtsjahr 2016/2017 traf sich der Vorstand zu insgesamt 13 Sitzungen. Daneben nahmen die Vorstandsmitglieder an allen Baukommissionssitzungen, aber auch an vielen anderen Sitzungen und Gesprächen mit Baufachleuten, Versicherungsvertretern, Bankfachleuten und weiteren Fachpersonen etc. teil.

Nach der ersten Vorstandssitzung teilte Herr Stephan Grieder mit, dass er den Vorstand verlassen werde. Der Vorstand beschloss die Zahl der Vorstandsmitglieder bei sechs zu belassen.

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 sei hier nur das Vorprojekt Leitungs- und Badsanierung erwähnt, dass erfreulicherweise an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2017 mit 187 Ja-Stimmen gegen 9 Nein-Stimmen (bei 4 Enthaltungen) angenommen wurde. Es ist das grösste und teuerste Projekt seit dem Bau der Wohngenossenschaft.

Der Vorstand kann die Verwaltung der Wohngenossenschaft niemals alleine gewährleisten und ist so auf die Hilfe von Frau Marianne Bohrer und deren Stellvertretung Frau Simone Trösch in der Verwaltungsstelle angewiesen. Erwähnt seien auch Frau Erna Stäger von der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt, unsere Zuständige für Finanzfragen und Herrn René Brigger, unser Berater in Rechtsfragen. Last but not least seien auch unser Hauswart Herr Niklaus Schär und unsere Putzequipe, Herr und Frau Akkaya und Frau Roth erwähnt.

Gregor Stotz

4.2. Vermietungen

Wir dürfen auf ein intensives Jahr Rückschau nehmen. Wir hatten 15 Wohnungswechsel, davon drei Intern. Bei den Externen haben wir erfreulicherweise festgestellt, dass unsere Wohnungen sehr beliebt sind und von uns problemlos weitervermietet werden konnten. Je nach Renovationsaufwand bewegen sich die Kosten in einer Spannweite von ca. Fr. 2'000.00 bis Fr. 23'000.00. Die Mietlaufzeit verändert auch der Kostenanteil des ausziehenden Mieters. Dankbare Neumieter zu haben, welche mit Freude bei uns einziehen, spornt uns bei unserer Arbeit an.

Simone Trösch / Ida Vonlanthen

4.3. Soziales

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

Wie jedes Jahr besuchte der 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, trotz einer 24-stündigen wetterbedingten Verschiebung, gemeinsam geniessen und die Gelegenheit nutzen, unsere Nachbarn besser kennen zu lernen.

Maja Ebner

4.4. Grünanlagen, Umgebung

Während ich diese Zeilen schreibe, erleben wir, nach sommerlichem Frühlingwetter, einen erneuten Wintereinbruch. Trotz der momentanen frostigen Temperaturen sind wir umgeben von der ersten Blütenpracht, die uns Sonne, Sommer und Wärme verspricht.

Im letzten Jahr mussten 4 Bäume gefällt werden. Die Fällungen betrafen einen Tulpenbaum, eine Schwarzföhre, eine Waldföhre und einen Amberbaum. Alle Bäume hatten mechanische Defekte und waren sichtlich nicht mehr vital. Dadurch waren Bruch- und Standfestigkeit nicht mehr gegeben. Alle Baumfällgesuche wurden von der Stadtgärtnerei bewilligt. Auch wurde an der Ensisheimerstrasse der Kirschlorbeer auf 1.5m zurückgeschnitten, dies auf Wunsch einiger Bewohner, die auf Grund der häufigen Einbrüche befürchteten, dass sich hinter den hohen Büschen Einbrecher besser verstecken könnten und sie deshalb gefährdet sind.

Nicht geplant war die Fällung eines Wildapfelbaumes, dem im Januar 2017 durch den heftigen Sturm „Egon“ ein grosser Ast abbrach. Es wurde festgestellt, dass der Stamm innen hohl und der Baum nicht mehr bruchsicher war. Für alle gefällten Bäume wurden bereits geeignete Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Zwischen Block 4 und 3 wird in den nächsten Tagen die defekte Schaukel ersetzt. Ich hoffe, dass dieser Spielplatz vermehrt von unseren kleinen Mitbewohnern genutzt wird.

Immer wieder stelle ich fest, dass einige Mieter ihre Abfallsäcke bereits einen Tag vor der eigentlichen Abfuhr bereitstellen. Diese Säcke sollen entweder am **Abend** vorher, oder besser noch erst am **Morgen** des jeweiligen Abfuhrtages deponiert werden.

Mein besonderer Dank gilt, wie jedes Jahr, den freiwilligen Helfern unserer Kompostgruppe, sowie dem grossen Einsatz von unserem Abwart Niklaus Schär, der unsere Grünanlagen pflegt und unterhält.

Michèle Bösch

4.5. Finanzen

Von der Finanzfront gibt es nur Positives zu berichten. Insbesondere können wir uns glücklich schätzen, dass die Basler Kantonalbank uns eine Hypothek von 15 Millionen Franken für die dringenden Renovationsgeschäfte gesprochen hat und wir deshalb wieder etwas „Luft“ haben. Alle anderen Zahlen und Détails können Sie der Wohnstadt-Abrechnung für das Jahr 2016 entnehmen.

Auch ich als neues Mitglied im WOKA-Vorstand kann mich nur den Worten unseres Präsidenten anschliessen und ausdrücklich festhalten, dass die jetzt bereits ein ganzes Jahr dauernde Zusammenarbeit in unserem Vorstand nicht nur sehr innovativ, sondern auch mit einem ganz besonderen Teamwork abläuft. Es wird über alle Geschäfte, Anliegen der Genossenschafter oder Probleme kritisch diskutiert und die bestmögliche Lösung erarbeitet. Kurzum die Arbeit als Vizepräsident und Helfer auf allen Ebenen macht Freude und ich hoffe, dass dieser Funken auch auf unsere Genossenschafter überspringt.

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

Das Vorprojekt Leitungs- und Badsanierung habe ich schon eingangs erwähnt. An eine Wiederholung einer detaillierten Beschreibung möchte ich an dieser Stelle verzichten, verweise aber auf mein ausführliches Vorwort zur ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2017.

Die Baukommission traf sich im Berichtsjahr 2016/2017 insgesamt 11 Mal. Dazu lesen Sie bitte den separaten Bericht des Präsidenten der Baukommission, Herrn Ruedi Pieren.

Gregor Stotz

Bericht der Baukommission

Nachdem die Baukommission per Ende 2015 zurückgetreten ist, wurde im Frühling/Sommer 2016 eine neue Baukommission gewählt. Schwerpunkt der Baukommission war das neu aufgezugene Badezimmer- und Wasserleitungssanierungsprojekt (siehe Protokoll der a.o. Generalversammlung vom 5. April 2017). Dieses ist dringend nötig, denn allein im 2016 mussten rund 10 kleinere und grössere Wasserschäden behoben werden.

Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Wasserleitungs- und Bädersanierung beschloss der Vorstand eine Grobzustandserfassung der Gebäude und Anlagen der Wohngenossenschaft zu erstellen. Diese erfolgte im Herbst und ergab, dass wir in den nächsten Jahren einige weitere Sanierungsarbeiten machen müssen.

Obwohl vor ein paar Jahren die Liftanlagen mit grösserem Aufwand überholt wurden, zeigt sich nun, dass die Lifte, nach Abschluss des jetzigen Bauprojektes, baldmöglichst ausgewechselt werden müssen. Unabhängig davon führte Schindler Lift im 2016 eine alle paar Jahre stattfindende Sicherheitsprüfung durch. Diese ergab einen erheblichen Mangel im Lift der Burgfelderstrasse 57, der inzwischen mit grossem Aufwand und mehreren Tagen Stillstand behoben werden musste. In einem anderen Fall hatten wir einen Kabelbrand in einer Liftschaltanlage. Dort war es schwierig Ersatzmaterial zu finden. Diese Vorkommnisse könnten sich häufen.

Auch die Autoeinstellhalle entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsstandards und musste durch einen Brandschutzexperten überprüft werden. Auch hier werden kostenintensive Massnahmen nötig.

In der grossen Heizungszentrale an der Burgfelderstrasse 65 fielen an Sylvester 2016 beide Pumpen aus. Diese wurden bei der letzten Revision nicht ausgewechselt, ebenso die Schieber, die sich teilweise nicht mehr ganz schliessen lassen. Wir hatten grosses Glück, dass die Techniker von Rosenmund an diesem letzten Tag des Jahres noch neue passende Pumpen gefunden haben. Die Erleichterung war gross, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von Block 1-3 in behaglicher Wärme und mit warmem Wasser ins neue Jahr starten konnten. Nach Abschluss der aktuellen Heizperiode müssen die Schieber ausgewechselt werden. Da einzelne Teile speziell angefertigt werden müssen kostet diese Arbeit über Fr. 10'000.--.

Weitere kleinere Projekte wurden von der BauKo vorgeschlagen und vom Vorstand gutgeheissen, wie z.B. die Erhöhung des Sicherheitszaunes rund um die Einfahrt zur Autoeinstellhalle.

Für Block 1 und 2 liessen wir im Eingangsbereich der Häuser die Glasscheiben der Schwingtüren beidseits mit einer Splitterschutzfolie bekleben um Unfälle zu vermeiden. Ebenso wurde das dortige Treppengeländer im Parterre mit zusätzlichen Sicherheitsstäben nachgerüstet.

Auf dem Dach der Burgfelderstrasse 81 wurden die letzten TV-Satellitenschüsseln von der Firma Geissmann AG entfernt.

Ruedi Pieren / Anita Staub

Hypotheken 2016

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 48914.4012	01.01.2011	30.12.2016	1.550	1'400'000.00
BKB Festhypo 48914.4011	12.08.2011	11.08.2017	2.450	1'200'000.00
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
BKB Festhypo 48314.4010	31.12.2011	30.12.2016	1.550	1'400'000.00

Total Hypotheken

8'960'000.00

EGW Darlehen 2016

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

Total EGW Darlehen

2'000'000.00

Bilanzen auf den 31. Dezember 2016 und 2015

	<u>31. Dezember 2016</u>		<u>31. Dezember 2015</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel				
Kasse	1'335.00		291.40	
Banken	<u>1'292'333.50</u>	1'293'668.50	<u>840'676.41</u>	840'967.81
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Mieterdebitoren	13'253.40		23'797.20	
Delkredere-Debitoren	<u>0.00</u>	13'253.40	<u>0.00</u>	23'797.20
Andere kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Dritten	2'034.15		4'695.15	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	5'350.00		20'650.00	
Heiz- + Nebenkosten	86'993.55		86'374.10	
Verrechnungssteuer-Guthaben	<u>1'120.00</u>	95'497.70	<u>1'122.01</u>	112'841.26
Aktive Rechnungsabgrenzung		32'652.30		35'052.90
Total Umlaufvermögen		<u>1'435'071.90</u>		<u>1'012'659.17</u>
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Wertschriften		117'800.00		117'800.00
Immobilien				
Liegenschaften	14'602'930.61		14'602'930.61	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>- 8'285'675.91</u>	6'317'254.70	<u>- 8'129'861.91</u>	6'473'068.70
Sanierungen	14'944'522.28		14'944'522.28	
Wertberichtigung Sanierungen	<u>- 7'821'354.68</u>	7'123'167.60	<u>- 7'302'615.68</u>	7'641'906.60
Mobilien		0.00		2.00
Total Anlagevermögen		<u>13'558'222.30</u>		<u>14'232'777.30</u>
TOTAL AKTIVEN		<u>14'993'294.20</u>		<u>15'245'436.47</u>

Bilanzen auf den 31. Dezember 2016 und 2015

	<u>31. Dezember 2016</u>		<u>31. Dezember 2015</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen				
Gegenüber Dritten		39'486.90		165'460.85
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Mieter Austrittsleistungen	47'877.45		54'940.00	
Mietervorauszahlungen	102'758.90		206'238.10	
Akonto Heiz- + Nebenkosten	<u>170'174.30</u>	320'810.65	<u>169'653.20</u>	430'831.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken		0.00		400'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung				
Passive Rechnungsabgrenzung	5'300.00		5'600.00	
Kurzfr. Rückstell. Sanierung Bäder/Leitungen	<u>220'000.00</u>	225'300.00	<u>0.00</u>	5'600.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		<u>585'597.55</u>		<u>1'001'892.15</u>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	8'960'000.00		8'760'000.00	
EGW Darlehen	<u>2'000'000.00</u>	10'960'000.00	<u>2'000'000.00</u>	10'760'000.00
Langfristige Rückstellung für Unterhalt & Sanierung				
		<u>662'000.00</u>		<u>662'000.00</u>
Total langfristiges Fremdkapital		<u>11'622'000.00</u>		<u>11'422'000.00</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital		2'208'520.00		2'258'620.00
Gesetzliche Gewinnreserve		270'500.00		269'500.00
Bilanzgewinn				
Bilanzgewinn Vorjahr	292'424.32		288'355.97	
Jahresgewinn	<u>14'252.33</u>	306'676.65	<u>5'068.35</u>	293'424.32
Total Eigenkapital		<u>2'785'696.65</u>		<u>2'821'544.32</u>
TOTAL PASSIVEN		<u>14'993'294.20</u>		<u>15'245'436.47</u>

Erfolgsrechnungen für 2016 und 2015

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	2'477'913.85		2'466'879.55	
Leerstände	- 6'211.60		- 15'562.55	
Mietnebenkostenertrag	253'464.45		239'219.30	
Übrige Erträge	300.00	<u>2'707'466.70</u>	12'015.90	<u>2'702'552.20</u>
TOTAL ERTRAG		<u>2'707'466.70</u>		<u>2'702'552.20</u>
AUFWAND				
Liegenschaftsunterhalt				
Ressort Innen	130'038.49		117'608.55	
Ressort Technik	121'901.65		99'463.05	
Ressort Technik Allgemein	137'271.55		147'659.40	
Instandstellung bei Auszügen	210'953.15		369'823.40	
Sanierung Bäder/Leitungen	263'874.75		181'297.10	
Kurzfr. Rückstell. Sanierung Bäder/ Leitungen	- 220'000.00		- 245'000.00	
Garten & Umgebung	61'732.70		80'472.85	
Unterhalt Autoabstellplätze	6'864.90		8'254.15	
Reinigungs- & Hauswartmaterial	11'159.25		11'311.75	
Strom/Wasser/Niederschlagsgebühren	<u>122'998.80</u>	1'286'795.24	<u>124'008.85</u>	894'899.10
Verwaltungsaufwand & Versicherungen				
Personalaufwand	282'406.60		275'008.60	
Sachversicherungen	40'833.70		35'213.75	
Administrativer Aufwand	33'422.05		31'652.61	
GV/Geschäftsbericht	12'974.00		17'530.30	
Honorar Wohnstadt/Revision	29'559.20		30'059.20	
Veranstaltungen/Soziales	<u>8'082.50</u>	407'278.05	<u>6'355.95</u>	395'820.41
Abschreibungen		674'555.00		670'146.00
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern		338'838.41		741'686.69
Finanzertrag	- 3'368.75		- 3'205.75	
Baurechtszinsen	475'000.00		484'990.00	
Finanzaufwand	<u>200'079.98</u>	671'711.23	<u>212'334.09</u>	694'118.34
Ausserordentlicher Ertrag	- 389'771.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	<u>0.00</u>	- 389'771.00	<u>0.00</u>	0.00

Jahresgewinn vor Steuern	56'898.18	47'568.35
Steuern	42'645.85	42'500.00
Jahresgewinn	<u>14'253.33</u>	<u>5'068.35</u>
TOTAL AUFWAND	<u>2'707'466.70</u>	<u>2'702'552.20</u>

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2016

	<u>31. Dezember 2016</u> CHF	<u>31. Dezember 2015</u> CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	292'424.32	288'355.97
Jahresgewinn	<u>14'252.33</u>	<u>5'068.35</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>306'676.65</u>	<u>293'424.32</u>

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	1'000.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>305'676.65</u>	<u>292'424.32</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>306'676.65</u>	<u>293'424.32</u>

Anhang zu den Jahresrechnungen 2016 und 2015

31. Dezember 2016
CHF

31. Dezember 2015
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	6'317'254.70	6'473'068.70
Buchwert der Sanierungen	7'123'167.60	7'641'906.60
Zur Sicherung von Hypotheken	8'960'000.00	9'160'000.00
Darlehen EGW	2'000'000.00	2'000'000.00

5. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

a.o. Ertrag: Finanzdep. Rückfallentschädigung für Garagenboxen	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 2016 (Verfasst von Wohnstadt)

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

Betriebsrechnung 2016

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag:

Der Liegenschaftsertrag liegt mit 2'477 Mio. im Budget. Die Leerstände fielen im Vergleich zum Vorjahr mit CHF 6'211 tiefer aus.

Der Mietnebenkostenertrag bewegte sich auf Budgetebene und setzt sich aus den Erträgen für die pauschale Hauswartung (CHF 176'629.25) und Gemeinschaftsantenne (CHF 58'835.20) zusammen.

Die übrigen Erträge sind Einnahmen für die Fernbedienung AEH.

AUFWAND

Liegenschaftsunterhalt:

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten, ohne die Sanierung der Bäder und Leitungen, mit CHF 802'920.49 unter dem Budget.

Die Position Ressort Innen und Unterhalt Technik liegt unter dem Budget. Die Position Instandstellung bei Auszügen liegt mit CHF 210'953.15 etwas über dem Budget, es gab mehr Mieterwechsel als budgetiert. Für die Sanierung Bäder/Leitungen wurden CHF 263'874.75 ausgegeben und eine Rückstellung von CHF 220'000.00 gebildet. Die Position Garten und Umgebung liegt etwas über dem Budget. Die Position Unterhalt Autoabstellplätze liegt unter dem Budget.

Verwaltungsaufwand und Versicherungen:

Personalaufwand: CHF 282'406.60

Diese Position setzt sich aus dem gesamten Personalaufwand für Hauswartung, Büro und Vorstandsentschädigung zusammen und liegt leicht unter dem Budget.

Sachversicherungen: CHF 40'833.70

Die Prämie der Basler Versicherung wurde ab August 2016 erhöht wegen der vielen Wasserschäden.

Die restlichen Verwaltungskosten liegen im Budget.

Abschreibungen CHF 674'555.00

Diese Position liegt im Budget.

Finanzertrag liegt bei CHF 3'368.75 leicht unter dem Budget.

Finanzaufwand liegt mit CHF 3'368.75 leicht über Budget.

Die Hypothekarzinsen CHF 167'689.25 der BKB sind etwas höher ausgefallen, diese wurden etwas zu tief budgetiert. Die EGW-Darlehenszinsen mit CHF 29'975.70 (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) sind im Budget.

Baurechtszins CHF 475'000.--
Diese Position liegt im Budget.

Steuern CHF 42'645.85

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 2016 mit einem positiven Ergebnis von CHF 14'252.33 ab.

BILANZ

AKTIVEN

Flüssige Mittel CHF 1'293'668.50

Die Liquidität der Genossenschaft hat um CHF 451'365.69 zugenommen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Position von CHF 13'253.40 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 95'497.70

Diese Position umfasst Vorauszahlungen von Kreditorenrechnungen, Heiz und Nebenkosten, Versicherungsleistungen für Schadenfälle, nicht einbezahltes Anteilscheinkapital und die Verrechnungssteuer.

Aktive Rechnungsabgrenzung CHF 32'652.30

Diese Position umfasst die aktivierten Emissionskosten der EGW, die über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben werden und den Vorauszahlungen Steuern.

Finanzanlage CHF 117'800

Diese Position bleibt unverändert gegenüber Vorjahr.

Immobilien Sachanlagen CHF 13'440'422.30

Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen CHF 39'486.90

Hier handelt es sich um - per Stichtag - nicht bezahlte Lieferanten-Rechnungen.

Andere kurzfristige Verbindlichkeiten:

Mieter Austrittsleistungen CHF 47'877.45

Guthaben der Genossenschafter, die per Stichtag ausgetreten sind. Die Auszahlung soll Ende Juni 2017 erfolgen.

Mietervorauszahlungen CHF 102'758.90

Akonto Heiz- und Nebenkosten CHF 170'174.30

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 2017 amortisiert werden.

Passive Rechnungsabgrenzung CHF 5'300.00

Dieser Betrag beinhaltet Rückstellung Revision 2016 CHF 4'200 und Depot Handsender CHF 1'100.00.

Kurzfristige Rückstellung Sanierung Bäder/Leitungen CHF 220'000.00

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypotheken und Darlehen CHF 10'960'000.00

Langfristige Rückstellung für Unterhalt und Sanierung CHF 662'000.00

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

Die Position ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Genossenschaftskapital CHF 2'208'520.00

Gesetzliche Reserve CHF 270'500.00

Bilanzgewinn CHF 306'676.65

Dieser setzt sich aus dem Gewinnvortrag aus 2015 und dem Jahresgewinn 2016 in Höhe von CHF 14'252.33 zusammen.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital CHF 2'785'696.65 im Verhältnis zu den Passiven CHF 14'993'294.20) beträgt per Stichtag 18.58% gegenüber 18.51% im Vorjahr.



Basel, 21. März 2016

Wohngenossenschaft
Kannenfeld
z.H. Herrn M. Münch
Burgfelderstrasse 73

4055 B a s e l

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2015
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 2015 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 Erfolgsverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG-Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldimann,
Revisionsexperte

Budget 2017

	Ist 2016 CHF	Budget 2016 CHF	Budget 2017 CHF
E R T R A G			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	2'477'913.85	2'469'000.00	2'493'000.00
Leerstände	- 6'211.60	- 10'000.00	- 10'000.00
Mietnebenkostenertrag	235'464.45	236'670.00	232'800.00
Übrige Erträge	<u>300.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL ERTRAG	2'707'466.70	2'695'670.00	2'715'800.00
A U F W A N D			
Liegenschaftsunterhalt			
Unterhalt Gebäude	0.00	0.00	100'000.00
Unterhalt Waschküche	0.00	0.00	50'000.00
Unterhalt Haustechnik	0.00	0.00	220'000.00
Unterhalt vermietete Räume	0.00	0.00	150'000.00
Unterhalt Mieterwechsel	210'953.15	200'000.00	150'000.00
Ressort Innen	130'038.49	154'000.00	0.00
Ressort Technik	121'901.65	100'000.00	0.00
Ressort Technik Allgemein	137'271.55	160'000.00	0.00
Garten und Umgebung	61'732.70	60'000.00	50'000.00
Unterhalt Autoabstellplätze	6'864.90	8'000.00	8'000.00
Sanierung Bäder/Leitungen	263'874.75	70'000.00	250'000.00
Kurzfristige Rückstellung			
Sanierung Bäder/Leitungen	- 220'000.00	0.00	- 220'000.00
Hauswartung und Leerstände	11'159.25	9'000.00	11'000.00
TV Gebühren	0.00	0.00	57'500.00
Strom/Wasser/			
Niederschlagsgebühren	<u>122'998.80</u>	<u>125'000.00</u>	<u>125'000.00</u>
Total Liegenschaftsunterhalt	1'286'795.24	886'000.00	951'500.00
Verwaltungsaufwand & Versicherungen			
Personalaufwand	282'406.60	290'000.00	310'000.00
Sachversicherungen	40'833.70	34'900.00	47'700.00
Administrativer Aufwand	33'422.05	34'400.00	34'400.00
GV/Geschäftsbericht	12'974.00	14'000.00	14'000.00
Honorar Wohnstadt/Revision	29'559.20	30'400.00	30'400.00
Veranstaltungen/Soziales	<u>8'082.50</u>	<u>6'700.00</u>	<u>7'000.00</u>
Total Verwaltungsaufwand und Versicherungen	407'278.05	410'400.00	443'500.00
Abschreibungen			
	674'555.00	675'000.00	675'000.00
Finanzertrag	- 3'368.75	- 3'500.00	- 3'500.00
Finanzaufwand	2'415.03	2'500.00	2'500.00
Hypothekarzinsen	167'689.25	158'000.00	132'500.00
Baurechtszins	475'000.00	475'000.00	475'000.00
EGW Darlehenszins	<u>29'975.70</u>	<u>30'000.00</u>	<u>30'000.00</u>

Total Finanz-Ertrag/Aufwand	671'711.23	662'000.00	636'500.00
Ausserordentlicher Ertrag	- 389'771.00	0.00	0.00
Steuern	<u>42'645.85</u>	<u>61'100.00</u>	54'000.00
TOTAL AUFWAND	2'693'214.37	2'694'500.00	2'760'500.00
Jahresgewinn	<u>14'253.33</u>	<u>1'170.00</u>	<u>- 44'700.00</u>

Kurzkommentar zum Budget 2017

Die Wohnstadt arbeitet ab 2017 mit einer neuen Buchhaltungssoftware. Dies hat zur Folge, dass die Kontenbezeichnungen angepasst wurden und nicht immer vergleichbar sind mit dem Jahresabschluss 2016 und Budget 2016.

ERTRAG

Der Mietertrag, abgeleitet von den bestehenden Mietverträgen, mit netto 2,493 Mio. und die Mietnebenkostenerträge mit CHF 232'800 liegen etwa gleich hoch wie im Vorjahr.

AUFWAND

Unterhalt CHF 951'500

Beinhaltet den gesamten budgetierten Unterhalt inklusiv Aufwand für die Sanierung Bäder und Leitungen CHF 250'000 und Auflösung der Rückstellung aus dem Jahr 2016 von CHF 220'000.

Verwaltungsaufwand und Versicherungen CHF 443'500

Gesamthaft um CHF 33'100 höher als im Vorjahr budgetiert.

Personalaufwand CHF 310'000

Beinhaltet den gesamten Personalaufwand für Hauswarte, Büro und Vorstandsentschädigung.

Sachversicherungen CHF 47'700

Die Prämie der Basler Versicherung wurde ab August 2016 erhöht wegen der vielen Wasserschäden.

Honorare CHF 30'400

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

Abschreibungen CHF 675'000

Fällt wie im Vorjahr aus.

Finanzertrag und Finanzaufwand CHF 636'500

Dieser dürfte im kommenden Jahr tiefer liegen als im Vorjahr. Diese Abnahme ist vorwiegend auf die tieferen Zinsen und Abzahlung einer Hypothek zurückzuführen.

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 44'700 ab.

7. Wahlen

7.1. Vorstand der WOKA

Frau Michèle Bösch und Frau Simone Trösch sind turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Sie stellen sich wieder zur Wahl.

7.2. Revisionsstelle

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

8. Erläuterung zu Traktandum 7

Der vorausgegangene Vorstand hat Frau Decker wegen wiederholten Verstosses gegen Artikel 10c der Statuten der Wohngenossenschaft Kannenfeld am 24. Mai 2016 aus der Genossenschaft ausgeschlossen (neben der mietrechtlichen Kündigung).

Diesem Ausschluss gingen über Jahre viele mündliche und schriftliche Reklamationen von Nachbarn an der Burgfelderstrasse 73, Gespräche mit Frau Decker, Termin bei einem Sozialpädagogen und diverse Abmahnungen voraus. Diverse Nachbarn schildern das Wohnverhalten von Frau Decker glaubhaft als unerträglich. Eine Kündigung eines Mitgliedes in diesem Haus wurde gar damit begründet. Da Frau Decker gemäss Statuten gegen den genossenschaftlichen Ausschluss im Juni 2016 rechtzeitig Berufung eingelegt hat, ist dieser Ausschluss aus der WOKA durch die ordentliche Generalversammlung als höchstes Gremium zu entscheiden. Frau Decker kann ihren Standpunkt vor der GV selber darstellen. Die Generalversammlung entscheidet nach Diskussion (mit einfachem Mehr), ob diese Berufung gegen den Ausschluss gutgeheissen wird und die Genossenschaft Frau Decker eine letzte Chance gibt oder ob der Ausschlussentscheid des Vorstandes gefolgt wird.

Auch der neue Vorstand empfiehlt, die Berufung Deckers abzulehnen. Die Kompetenz liegt jedoch bei der GV. Der Vorstand ist bemüht, dass die Diskussion an der GV nicht zu

persönlich und verletzend wird. Schon heute bitten wir alle Betroffenen, sich zurückzuhalten. Die Situation ist naturgemäss heikel. Es geht dabei um ein JA oder NEIN zum Ausschluss aus der Genossenschaft. Die mietrechtliche Kündigung inkl. Erstreckungsbegehren ist aktuell vor dem Zivilgericht hängig und wird dort entschieden werden.

NOTIZEN:



