

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG 2013



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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2013	Seite	2-7
2	Organe der Genossenschaft	Seite	8
2.1	Vorstand		
2.2	Externes Rechnungswesen		
2.3	Revisionsstelle		
2.4	Baukommission		
2.5	Personal		
3	Mutationen	Seite	9
4	Verwaltungsbericht 2013/2014 des Vorstandes	Seite	10-26
4.1	Vermietungen	Seite	11
4.2	Soziales	Seite	11-12
4.3	Ordnung	Seite	12
4.4	Grünanlage, Umgebung	Seite	12-13
4.5	Bauten und Unterhalt	Seite	14-15
4.6	Finanzen	Seite	15-29
	Bilanzen 2013/2012	Seite	17-18
	Betriebsrechnungen 2013/2012	Seite	19-20
	Anhang / Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite	20
	Finanzielle Berichterstattung durch Wohnstadt	Seite	21-23
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2013	Seite	21-22
	Erläuterung zur Bilanz	Seite	22-23
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite	24
6	Budget 2014	Seite	25-27
7	Mittelflussrechnung 2014	Seite	28-29
8	Wahlen	Seite	29
8.1	Vorstand der WOKA	Seite	29
8.2	Revisionsstelle	Seite	29

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2013

Datum und Zeit: Freitag, 24. Mai 2013, 19.00 Uhr
Ort: Safran Zunft, Gerbergasse 1, Basel
Abgegebene Stimmkarte: 148 (davon 1 Vollmacht)
Protokoll: Thomas Bättschmann

Begrüssung

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

- Frau Erna Stäger von der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel als Leiterin des Rechnungswesens der WOKA
- Herrn Thomas Bättschmann hinsichtlich Protokollführung
- Herrn Ruedi Böhler von der WG-Treuhand AG, Basel, als Verantwortlicher für die Revision der Jahresrechnung
- Herrn Rene Brigger als Vizepräsident des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz-Nordwestschweiz (bisher: Dachverband SVW- Nordwestschweiz).
- Herrn Klater, Architekt, und Herrn Lenz, Bauleitung, betreffend der geplanten Sanierung der Eingangsbereiche und Wohnungstüren

Der Präsident freut sich, dass dieses Jahr mehr Mitglieder an der Generalversammlung teilnehmen als im Vorjahr. Zirka 70 Mitglieder haben sich entschuldigt, ebenso Herr Jörg Vitelli, Präsident des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Nordwestschweiz, und Frau Evelyn Stucki, Verwalterin der WOKA. Leider haben sich wiederum zirka ein Drittel der Mitglieder weder an- noch abgemeldet.

2) Rolf Häring erteilt das Wort an Rene Brigger. Er begrüsst die Anwesenden namens des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz-Nordwestschweiz. Der Dachverband vertrete fast 15'000 Wohnungen, grösstenteils im Raum Basel. Aufgrund politischer und sozialer Entwicklungen seien die Wohngenossenschaften wieder vermehrt im Aufkommen. Insbesondere im Raum Basel seien diverse Projekte in Angriff genommen worden. Hinsichtlich des Areals des Felix Platter- Spitals bestünde – wenn auch noch sehr Vieles offen sei - auch für die WOKA mittel- bis längerfristig eine allfällige Möglichkeit für eine Erweiterung.

3) Der Präsident fügt an, dass der Baurechtsvertrag für unser Garagenareal in unmittelbarer Angrenzung an das Gelände des Felix Platter-Spitals erst auf einen Wirkungszeitpunkt in zirka drei Jahren gekündet werde.

Wie im Jahresbericht aufgeführt, seien auch dieses Jahr zahlreiche Projekte bearbeitet worden, so dass allen Beteiligten auch in nächster Zeit die Arbeit nicht ausgehen werde. An dieser Stelle dankt er allen am Funktionieren der WOKA Beteiligten für ihr Engagement, namentlich dem Vorstand, der Baukommission, Frau Evelyn Stucki, Herrn Ruedi Pieren, der die Führung der Verwaltung ad interim übernommen hat, Frau Erna Stäger, Herrn Rene Brigger, Herrn Niklaus Schär, der Reinigungsequipe sowie allen Übrigen am Gelingen beteiligten.

4) Traditionell wird der seit der letzten Generalversammlung verstorbenen Mitglieder der WOKA gedacht. Es werden ihre Namen verlesen und die

Versammlung erhebt sich zu ihrem Gedenken. Im Anschluss werden die Namen der neu zugezogenen Mitglieder sowie der Neugeborenen bekannt gegeben.

5) Betreffend den weiteren Verlauf der Generalversammlung

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

Tagesordnung

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2012
 2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Oktober 2012
 3. Verwaltungsbericht 2012/2013 und Jahresrechnung 2012
 4. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands
 5. Beschluss über die Ueberschussverwendung
 6. Budget2013
 7. Personelle Besetzung der Verwaltung
 8. Wahlen
 - 8.1 Vorstand
 - 8.2 Revisionsstelle
 9. Verschiedenes
-

Traktandum 1: Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 11. 05.2012
(Jahresbericht S. 2 - 7)

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

Traktandum 2: Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26.10.2012
(Jahresbericht S. 8 - 11)

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

Traktandum 3: Verwaltungsbericht 2012/2013 und Jahresrechnung 2012
(Jahresbericht S. 14 - 27)

Es wird ohne Wortmeldung und Gegenstimme folgendes Vorgehen beschlossen: Der Jahresbericht wird Punkt für Punkt durchgegangen und es können zu jedem Punkt Wortmeldungen erfolgen. Fragen zum Finanzbericht können direkt an Frau Erna Stäger gestellt werden. Die

Abstimmung über den Jahresbericht und die Rechnung 2012 sowie die Entlastung des Vorstandes erfolgen erst nach dem Revisionsbericht am Ende des Traktandum 4.

Rolf Häring hebt hervor, dass für das laufende Geschäftsjahr die Bestellung des Vorstandes mit sieben Mitgliedern aus der WOKA gesichert sei. An der nächsten Generalversammlung stünden jedoch drei Vorstandsmitglieder nicht mehr zur Wiederwahl. Aus diesem Grund seien die Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufgerufen, sich Gedanken über ein allfälliges Engagement zu machen. Der Vorstand werde sich in nächster Zeit mit diesem Anliegen schriftlich an alle Mitglieder der WOKA wenden.

Wortmeldungen:

Herr Richner fragt an, wie man sich gegenüber den nunmehr mit dem Glasfaseranschluss der WOKA erfolgenden Nachfragen und Angeboten insbesondere der Swisscom verhalten könne und solle.

Rolf Häring erklärt, dass die einzelnen Mieter frei seien, das bisherige Angebot der Firma Geissmann, das ebenfalls modernisiert worden sei, unter Beachtung der Fristen zu kündigen und mit einem anderen Anbieter einen Vertrag abzuschliessen. Bei Fragen zu den technischen Details im Zusammenhang mit dem Glasfaseranschluss empfehle er, sich an die Firma Geissmann zu wenden.

Zu Punkt 4.3 (Ordnung):

Frau B. Wagner bittet angesichts der beschränkten Platzverhältnisse in den Veloräumen die Besitzer alter, nicht mehr gebrauchter Fahrräder, diese zu entsorgen.

Zu Punkt 4.4 (Grünanlage. Umgebung):

- *Herr M. Münch* führt dazu aus:
 - dass nach Information der Stadtgärtnerei die WOKA als Vorbild mit längerfristigem Konzept zur Pflege und Erhaltung der Grünanlage gälte.
 - dass Fussballspielen dem Rasen sehr schade und deshalb in der WOKA verboten sei. Möglichkeiten Fussball zu spielen bestünden in der Nähe, so auf dem Helvetiaplatz und bei der Endstation der Tramlinie 3 (Burgfelder Grenze), nicht mehr jedoch im Kannenfeldpark.
 - dass mit den Velos nicht auf dem Rasen und den Gehwegen gefahren werden soll. Die Erwachsenen sollen für die Kinder und Jugend Vorbilder sein.
 - dass Tauben nicht gefüttert werden sollen. Es können auf den Balkonen Netze gespannt werden. Wer dies möchte, solle sich bei der Verwaltung melden. Betreffend den Küchenbalkonen müsse eine Lösung überlegt werden.
 - > *Herr MacFarland* weist daraufhin, dass wegen der Tauben auch kein Futter für andere Tiere liegen gelassen werden soll.
 - > *Rolf Häring* merkt an, dass an gewisse Mieter Schreiben erfolgt seien, dass sie das Füttern von Tauben unterlassen sollen.
- *Herr Zmoos* erklärt, dass die Mistkübel in der WOKA entfernt worden seien und

sicher auch die nächsten drei bis vier Monate nicht mehr montiert werden, weil diese nicht nur von WOKA-Mitgliedern, sondern auch von Externen für die Entsorgung von Haushaltabfällen missbraucht worden seien. Er ersucht die Mitglieder im Falle, dass die Mistkübel wieder montiert werden, bei entsprechenden Beobachtungen die betreffenden Personen unmittelbar darauf anzusprechen, ihren Abfall anderswo und korrekt zu entsorgen.

Zu Punkt 4.5 (Bauten und Unterhalt):

- *Rolf Häring* informiert, dass Herr Lenz infolge Übernahme der Bauleitung für die Sanierung der Eingangsbereiche und Wohnungstüren aus der Baukommission ausgetreten sei. Nachdem an der letzten Vorstandssitzung jedoch Herr Richard Badelow als Nachfolger gewählt wurde, sei die Baukommission wieder komplett.
- *Herr MacFarland* fragt an, ob bezüglich der Sanierungsarbeiten Eingangsbereiche/Wohnungstüren bereits Daten bekannt seien. *Herr Kloter führt* aus, dass fast alle Offerten eingegangen seien und die Kosten weitestgehend feststünden. In Kürze werde die Auftragsvergabe stattfinden. Der Start der Sanierungsarbeiten sei voraussichtlich im September 2013 und werde in Absprache und Koordination mit den einzelnen beteiligten Firmen in verschiedenen und erträglichen Etappen erfolgen. Die Baubewilligung sei zwischenzeitlich ohne Vorbehalte erteilt worden. Im Weiteren zeigt er ein Mustergerät eines Bedienungsteiles der Gegensprechanlage, das in den einzelnen Wohnungen montiert werden wird. Das Gerät sei stabil und einfach zu bedienen.

Zu Punkt 4.6 (Finanzen: Jahresbericht S. 20–27):

- umfassend Bilanz, Betriebsrechnung, Anhang, Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns (vgl. Traktandum 5), finanzielle Berichterstattung und Erläuterungen:
- erfolgen keine Wortmeldungen und keine Fragen an Frau Erna Stäger.

Traktandum 4: Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands (Jahresbericht S. 28)

Abstimmung: Der Jahresbericht und die Rechnung 2012 inklusive Beschluss über die Überschussverwendung werden einstimmig genehmigt und dem Vorstand die Decharge erteilt.

Traktandum 5: Beschluss über die Überschussverwendung (Jahresbericht S. 24)

Der Beschluss wurde im Rahmen der Abstimmung des Traktandums 4 genehmigt.

Traktandum 6: Budget 2013 (Jahresbericht S. 29-31)

- Es erfolgen keine Wortmeldungen und Fragen zum Budget 2013 und der mittelfristigen Finanzplanung (Jahresbericht S. 32-36).
- Abstimmung: Das Budget 2013 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 7: Personelle Besetzung der Verwaltung

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter wurden bereits anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26.10.2012 über die schwere Erkrankung der Verwalterin, Frau Evelyn Stucki, informiert. Nachdem Frau Stucki nebst der schweren Erkrankung zwei Schlaganfälle erlitten hatte, ist es ihr nicht mehr möglich, die vielfältige Tätigkeit als Verwalterin der WOKA wieder aufzunehmen. In Absprache mit Frau Stucki sah sich der Vorstand leider dazu veranlasst, im Interesse der Kontinuität der WOKA das Arbeitsverhältnis mit Frau Stucki aufzulösen. Für die stets gute und angenehme Zusammenarbeit danken ihr der Vorstand und die WOKA bestens.

Der Vorstand ist bemüht, möglichst rasch eine kompetente Nachfolge für Frau Stucki zu finden.

Herr Ruedi Pieren, Mitglied der WOKA, der seit längerem ad interim die Verwaltung führt, erklärte sich glücklicherweise bereit, diese bis zur Regelung der Nachfolge weiterzuführen. Für diese Bereitschaft und seine bisher geleistete ausgezeichnete Arbeit dankt ihm der Vorstand namens der WOKA bestens.

Im Auftrag von Frau Evelyn Stucki richtet Herr Zmoos allen Mitgliedern der WOKA den Dank für das ihr entgegengebrachte Vertrauen aus. Frau Stucki lässt alle herzlich grüssen.

Traktandum 8: Wahlen

8.1 Vorstand

Frau Esther Pieren, Frau Vreni Steck und Herr Marcel Münch befinden sich turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Alle Drei stellen sich zur Wiederwahl für eine neue Amtsperiode. Da keine weiteren Kandidaturen bestehen und auf Nachfrage gemeldet werden, beschliesst die Versammlung auf Antrag des Präsidenten auf eine geheime Wahl zu verzichten und die drei Kandidaten per Akklamation zu wählen.

Frau Esther Pieren, Frau Vreni Steck und Herr Marcel Münch wird per Akklamation gewählt.

8.2 Revisionsstelle

- Es erfolgt kein Wortmeldung.
- Der Antrag des Vorstandes, die WG-Treuhand AG für ein weiteres Jahr zur Durchführung einer eingeschränkten Revision zu wählen, wird einstimmig angenommen.

Traktandum 9: Diverses

- Rolf Häring informiert über die neue Aufteilung der Stromkosten für im Keller aufgestellte, über den Hauszähler laufende Tiefkühler (siehe Protokoll GV 2012, Traktandum 8, Anfrage Herr Grünberger). Die Messungen an den einzelnen Geräten durch die Firma Völlmin hätten gezeigt, dass wie erwartet, erhebliche Unterschiede zwischen neuen und alten Geräten bestehen, die je nach dem unter bzw. erheblich

über dem bisherigen Pauschalbetrag liegen. Die betreffenden Mitglieder würden nun im Juni eine entsprechende Rechnung unter Mitberücksichtigung eines angemessenen Verwaltungsaufwandes zugestellt erhalten.
Abschliessend gibt der Präsident folgende Daten bekannt:

10.09.2013 Sperrgut-Tag

23.05. 2014 Nächste Generalversammlung wiederum in der Safran-Zunft

Schluss der Generalversammlung: 20:10 Uhr

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer

Rolf Häring: 

Thomas Bättschmann: 

2. Organe der Genossenschaft 2013 / 2014

2.1. Vorstand

Amtszeit

Präsident, Personal, Bauwesen	Rolf Häring	2011 - 2014
Vizepräsidentin, Vermietungen	Susanne Ringgenberg	2011 - 2014
Umgebung	Marcel Münch	2013 - 2016
Soziales, Vermietungen	Esther Pieren	2013 - 2016
Soziales, Umgebung	Vreni Steck	2013 - 2016
Bauwesen	Bettina Wagner	2012 - 2015
Aktuar	Hansruedi Zmoos	2011 - 2014

2.2. Externes Rechnungswesen

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

2.3. Revisionsstelle

WG-Treuhand AG, Basel

2.4. Baukommission

Präsident	Rolf Häring
Mitglieder	Richard Badelow
	Peter Braun
	Ruedi Pieren (ab August 2013)
	Anita Staub
	Bettina Wagner

2.5. Personal

Verwalterin	Ruedi Pieren (Vertretung bis August 2013) Marianne Bohrer (ab August 2013)
Hauswart	Niklaus Schär
Reinigung	Christine Akkaya Muhsin Akkaya Isabel Santoli

3. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

17.05.2013	Frau Georgette Urech	Bu75
28.06.2013	Frau Celestine Jäggi	Bu57
05.08.2013	Frau Hedy Münch	Bu59
30.09.2013	Frau Maria Stella Ferraro	E5
09.10.2013	Herr Anton Haas	Bu75
15.12.2013	Herr Peter Hauser	Bu69
29.12.2013	Herr Paul E. Ulli	E3
21.03.2014	Frau Priska Higy	Bu73

Geburten in der WOKA:

12.06.2013	Yaro Valentino Max Padilla	Bu63
29.08.2013	Benjamin Marcous	Bu67

Weggezogen sind:

31.08.2013	Frau Frieda Hediger	Bu77
30.08.2013	Frau Anny Peter	E7
30.01.2014	Fam. T. + G. Simic	Bu79
28.02.2014	Frau Berthe Haas	Bu75
30.04.2014	Fam. J. + M. Schwarz	E7

Zugezogene neue WOKA-Mitglieder:

01.06.2013	Fam. P. + S. Stähelin	Lü3
16.08.2013	Frau Susanne Zaugg	Bu71
16.08.2013	Fam. J. + M. Zeljkovic	E11
15.09.2013	Frau Colette Schwab	E7
01.10.2013	Fam. N. + D. Lunar	Hä1
01.11.2013	Herr Urs Moll	E3
01.01.2014	Fam. A. + Ch. Vogel	Bu59
15.02.2014	Fam. A. Keiser/A. Forster	Bu79
01.04.2014	Frau Bettina Pfister	Bu75
15.05.2014	Fam. B. + W. Albertin	E7

Interner Wohnungswechsel:

01.09.2013	Herr J.F. Lisker	von Hä1 4-ZWG→Bu77 3-ZWG
01.10.2013	HH E. Plüss/Rodrigues Valdemy	von E3 2-ZWG→Bu75 3-ZWG

4. Verwaltungsbericht 2013 / 2014 des Vorstandes

Bereits im letztjährigen Jahresbericht ist darauf hingewiesen worden, dass sich an der GV 2014 gleich drei Mitglieder des Vorstands nicht mehr für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung stellen werden. Der Vorstand musste sich daher rechtzeitig mit der Frage des Fortbestandes unseres Vorstandes als 7-köpfigem Gremium für die nächsten Jahre auseinandersetzen. Er tat dies an mehreren Sitzungen, immer in der optimistischen Gewissheit, dass sich in unserer Genossenschaft sicher interessierte Mitglieder finden lassen, welche bereit sind, sich für die anspruchsvolle Vorstandsarbeit zur Verfügung zu stellen. Und die optimistische Erwartungshaltung erwies sich als berechtigt. Wir werden die Vorstands- und Verwaltungsarbeit auch künftig sozusagen aus eigenem Boden bestreiten können.

Im Berichtsjahr 2013 / 2014 traf sich der Vorstand zu insgesamt 14 Sitzungen. Daneben nahmen Vorstandsmitglieder auch an diversen Baukommissionssitzungen und Gesprächen mit Geschäftsgremien, Fachpersonen etc. teil. Die Sitzungspräsenz sämtlicher Vorstandsmitglieder war stets sehr gut.

Folgende Geschäfte waren im Berichtsjahr „naturgemäss“ die Schwerpunktthemen:

- Sanierung der Eingangsbereiche, Ersatz der Wohnungstüren
- Die Zukunft des Vorstands (s. oben)
- Die Neubesetzung der Verwaltungsstelle

Neben diesen Schwerpunkten hatte sich der Vorstand mit einer breiten Palette weiterer Themen zu beschäftigen und gegebenenfalls Entscheide zu treffen, von Wasserschäden bis hin zu Ordnungsproblemen, von der Gestaltung der Grünanlagen und Spielplätze bis hin zu Mieterbegehren, von Lärmbelästigungen bis hin zu Waschhausproblemen, von Wohnungsvermietungen bis hin zu Instandstellungen usw., usw..

Nachdem unsere bisherige Verwalterin, Frau Evelyn Stucki, ihre Arbeit auf unserer Verwaltung schon seit längerer Zeit aus gesundheitlichen Gründen nicht wieder aufnehmen konnte, mussten wir das Arbeitsverhältnis im Einvernehmen mit Frau Stucki leider auflösen und die Stelle ausschreiben.

Es gelang uns mit Frau Marianne Bohrer auf den 1. August 2013 eine bestens fachlich und menschlich qualifizierte neue Verwalterin zu gewinnen. Frau Bohrer hat sich inzwischen in der WOKA eingelebt und eingearbeitet. Es ist ihr wohl bei uns, und uns ist wohl mit ihr. Unsere Verwaltung ist in guten Händen.

Nicht vergessen werden soll aber auf jeden Fall die selbstverständliche, zuverlässige und aufopfernde Weise, mit der Ruedi Pieren während eines guten Jahres die Vertretung auf der Verwaltung und die anschliessende Einarbeitung der neuen Verwalterin sicher stellte. Die WOKA hat grosses Glück gehabt, dass sie in dieser schwierigen Situation eine Person wie Ruedi Pieren zur Verfügung hatte. Der Vorstand dankt Ruedi Pieren – sicher im Namen der ganzen Genossenschaft – für seinen vorbildlichen Einsatz.

Ebenfalls Anerkennung und Dank gebührt allen Anderen, die in ihrem Bereich zum Funktionieren unserer Genossenschaft beigetragen haben: Frau Erna Stäger, unsere Zuständige für Finanzfragen, Herr René Brigger, unser Berater für Rechtsfragen, unser Hauswart, Herr Niklaus Schär, unsere Putzequipe, Herr und Frau Akkaya sowie Frau Santoli, und last but not least Herr Peter Pabi, der immer wieder für Ferienablösungen bereit steht.

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

4.1. Vermietungen

Verzicht auf Mietzinserhöhung: Anlässlich der a.o. GV vom 26. 10. 2012 sind die Mitglieder auch über die Finanzierung der Sanierungsvorlage (Eingänge, Türen) informiert worden. Angekündigt wurde damals eine teilweise Umwälzung der Kosten auf die Mieten. Es wurde mit einer bescheidenen Mietzinserhöhung gerechnet. Angesichts der für uns positiven Entwicklung der Hypothekarzinsse hat sich der Vorstand nun aber entschieden, zum jetzigen Zeitpunkt auf die Mietzinserhöhung zu verzichten.

Waschmaschinenzähler: Mit dem Einbau neuer Fenster vor wenigen Jahren und der gegenwärtigen Sanierung der Eingangsbereiche hat unsere Wohngenossenschaft zwei wichtige Schritte in Richtung sparsamer Nutzung der Energie getan. Weitere Schritte wären denkbar. So hat der Vorstand die Möglichkeit diskutiert, die Waschabläufe energiesparender zu gestalten. Heute besteht nämlich kein Anreiz, beim Waschen sparsam mit der Energie umzugehen. Der Strom zum Waschen und Trocknen unserer Wäsche wird nicht verbrauchsabhängig über die individuelle Stromrechnung der Mieterinnen und Mieter abgerechnet, sondern ungeachtet des Verbrauchs über den Mietzins. Die sparsam mit Energie Umgehenden subventionieren so gewissermassen die nicht Sparsamen. Dies ist ungerecht.

Der Vorstand neigt deswegen dazu, durch die Einrichtung von Waschmaschinenzählern mehr Gerechtigkeit und sparsameres Umgehen mit der Energie zu ermöglichen. Dies ergäbe für die Mieterinnen und Mieter Mehrkosten beim Waschen, dafür aber eine entsprechende Senkung des Mietzinses.

Der Vorstand ist sich bewusst, dass das Einführen von Zählern ein konfliktträchtiges Thema darstellt. Er plant deswegen, die Meinung der Mitglieder gelegentlich in geeigneter Form (Umfrage, Urabstimmung, a.o. GV oder Ähnliches) zu erheben.

Vorher wird nichts geschehen.

Baurechtsvertrag Garagen: Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts sind noch keine weiteren Informationen über die künftige Entwicklung des Areals des Felix-Platter-Spitals bekannt geworden. Fest steht, dass auf dem Areal mittelfristig Neubauten für Spitalzwecke und für Wohnungen geplant sind. Durch diese Entwicklung werden auch unsere Garagen an der Ensisheimerstrasse betroffen. Bereits ist uns mitgeteilt worden, dass unser Baurechtsvertrag für das Garagenareal mit der Einwohnergemeinde Basel-Stadt, der im Juni 2015 ausläuft, nicht mehr weiter verlängert werden wird. Der Vorstand steht gegenwärtig in Verhandlungen mit Immobilien Basel-Stadt, mit dem Ziel, das Garagenareal im Sinne einer Zwischennutzung noch weiter mieten zu können, bis zum Zeitpunkt, zu dem die Garagen dann definitiv abgebrochen werden müssen. Wir erhoffen uns einen weiteren Aufschub um einige Jahre.

4.2. Soziales

Geselliges: Es ist schön, dass auch im vergangenen Jahr wieder viele Kinder und Erwachsene zu unserem gemeinsamen Santiglaus-Anlass gekommen sind. Es war wieder eine besinnliche und gemütliche Runde beim Grättimaa-Essen und Glühwein-Trinken.

Mit Halloween scheint ein alter Brauch in unserer Genossenschaft wieder aufzuleben. Auf jeden Fall gingen letztes Jahr bei uns etwa zehn Halloween-Gespenster um, sangen und waren dankbar für einige Süßigkeiten.

Grillieren in unseren Gärten: Auch in unserer Genossenschaft verbringen während der Sommermonate vermehrt Mieterinnen und Mieter ihre Zeit gemeinsam in unserer Gartenanlage und grillieren dort. Der Vorstand begrüsst dies ausdrücklich. Allerdings gilt es dabei auch zu bedenken, dass durch das Grillieren für Nichtbeteiligte auch unerwünschte Begleiterscheinungen entstehen können. So ist es sicher nicht angenehm, wenn man auf der Terrasse oder in den Räumen die Grillgerüche Anderer mitkonsumieren muss. Der Vorstand hat darum darauf hingewiesen, dass beim Grillieren ein angemessener Abstand zu den Häusern einzuhalten ist, was ja zwischen unseren Blöcken problemlos möglich ist.

Nachtlärm: Im vergangenen Jahr sind etliche Beschwerden von Mitgliedern oder Nachbarn unserer Genossenschaft betr. Nachtlärm in unserer Gartenanlage oder auf Terrassen an den Vorstand gerichtet worden. Die Beschwerden waren berechtigt. Die Lärmbeeinträchtigungen dauerten teilweise bis spät in die Nacht hinein. Wir müssen daher auf etwas hinweisen, das für die meisten unserer Mitglieder selbstverständlich ist: Auch bei geselligem Beisammensein ist Rücksichtnahme auf Mitbewohnerinnen und Mitbewohner geboten. Dies ist auch in unserer Haus- und Gartenordnung festgehalten.

4.3. Ordnung

Wo viele Menschen zusammen leben, so wie dies in unserer Genossenschaft der Fall ist, müssen auch minimale Ansprüche an die Ordnung in den allgemeinen Räumen und den äusseren Anlagen gestellt werden. Immer wieder an diese Ansprüche erinnern und die Ordnung nicht aus dem Auge zu verlieren, das ist das tägliche Brot unseres Hauswarts. Und worauf haben die Mitglieder zu achten? Zum Beispiel auf Folgendes:

- Kehrriechsäcke frühestens am Vorabend vor der Abfuhr hinausstellen! Die Abfuhr ist seit einiger Zeit am Dienstag und Freitag.
- Kehrriechsäcke nicht im Veloraum (oder ähnlich) zwischenlagern!
- Kein Sperrgut in den allgemeinen Räumen lagern!
- Keine Möbel, Schuhe, Schirme etc. vor der Wohnungstür!
- Ausrangierte Velos und Trottinette nicht im Veloraum stehen lassen!
- Keine Abfälle aus dem Fenster werfen, auch nicht für die Tauben!
- Keine Zigarettenstummel in die Gartenanlage werfen!
- Nach dem Waschen die Waschmittel nicht im Waschhaus stehen lassen.

Sperrguttage: Der Sperrguttage im Jahr 2014 wird am 10. September durchgeführt.

4.4. Grünanlage, Umgebung

Wir wohnen eigentlich nicht NEBEN einem Park, sondern IN einem Park. Unsere Gärten haben Vorbildcharakter. Die Stadtgärtnerei z.B. zeigt unsere Grünanlagen gerne interessierten Leuten. Wo immer einzelne Bäume aus Sicherheitsgründen gefällt werden müssen, wird gewiss ein geeigneter Ersatz gepflanzt. Geeignet heisst, dass die neuen

Bäume nicht ganz so gross werden wie die alten. Vor allem werden sie nicht mehr so dicht an die Häuser gepflanzt. Konkret wurden im vergangenen Jahr 1 Ermani-Birke, 2 Sandbirken, 1 Schlangenhaut-Ahorn, 3 Zimt-Ahorne, 1 Tulpenbaum und ein Walnussbaum gepflanzt.

Die Zusammenarbeit mit der beauftragten Firma Baumpartner AG klappte stets einwandfrei.

Hervorragende Arbeit leistet auch unser Haus- und Gartenwart Niklaus Schär. Er trägt unermüdlich dazu bei, dass es um unsere Häuser herum grünt und blüht. Wenn er mit dem Rasenmäher umherkurvt, verursacht dies leider Lärm, von dem er selber übrigens am meisten betroffen ist.

Ebenfalls zur Arbeit unseres Hauswarts gehörte es, die Papierkörbe an den Enden unserer Zugangswege zu leeren. Und es war manchmal wenig appetitlich, was er darin fand: Verdorbenes Fleisch, dreckige Windeln usw., in der grossen Mehrheit Dinge, die von einigen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern dort deponiert worden waren, obwohl sie in den Bebbisack gehören. Da es nicht die Aufgabe der Genossenschaft sein kann, den Abfall der Bewohnerinnen und Bewohner zu entsorgen, wurden die besagten Papierkörbe kurzerhand entfernt.

Ach ja, die Zugangswege! Es sind GEH-Wege, keine FAHR-Wege! Unsere Gründerväter haben festgelegt, dass auf diesen Wegen nicht gefahren werden darf, und dies aus gutem Grund: Bewohnerinnen und Bewohner, die dort gehen, wollen nicht von eiligen Velofahrenden in die Pflanzenrabatten oder auf den Rasen gescheucht werden. Für die Briefträger wollen wir ein dickes Auge zudrücken – sie können ja schliesslich nichts dafür, dass ihnen die Post einen Elektroroller mit auf den Weg gibt.

Und wenn auf den Wegen Fahrverbot gilt, dann erst recht auf dem Rasen. Der Rasen wird von Velorädern arg in Mitleidenschaft gezogen, ja recht eigentlich kaputt gemacht. Das können wir nicht akzeptieren. Velofahren auf dem Rasen bleibt tabu. Und wenn unser Haus- und Gartenwart einmal Kinder zurecht weist, so geschieht dies nicht aus bösem Willen, weil Herr Schär ein ewiger Meckerer wäre oder den Kindern das Spielen im Freien nicht gönnen wollte, sondern aus Sorge um unsere Grünanlage. Aber das wissen wohl alle, denn sonst hätte er kaum einen so guten Kontakt zu Jung und Alt, und auch das Lauben im Herbst wäre kaum ein so vergnüglicher Anlass.

Auch die Arbeit unserer Kompostgruppe scheint Spass zu machen. Jedenfalls ist die Stimmung der Beteiligten immer fröhlich, um nicht zu sagen ausgelassen. Beim Kompost treffen sich Genossenschafterinnen und Genossenschaffter, sei es zur Mitarbeit oder zum Abliefern des Kompostgutes. Das Endprodukt, der fertige Kompost, wird von der Stadtgärtnerei stets über den grünen Klee gelobt.

Einziges Wermutstropfen: Das angelieferte Material sollte teilweise noch etwas feiner geschnitten sein. So würde es nicht nur besser verrotten, sondern auch weniger Geruchsemissionen verursachen. Grundsatz: Je kleiner und frischer das Material, desto weniger Geruch.

Den treuen Helferinnen und Helfern der Kompostgruppe sei an dieser Stelle wieder einmal herzlich für ihren Einsatz gedankt.

4.5. Bauten und Unterhalt

Baukommission: Die Baukommission traf sich im Berichtsjahr 2013 /2014 zu 13 Kommissionssitzungen. Im Weiteren waren diverse Gespräche und Treffen mit Fachpersonen, Unternehmern und dem Architekten unseres Eingangsprojektes notwendig. Seit Beginn des Berichtsjahres hat Richard Badelow in der Kommission Einsitz genommen, und im August 2013 ist Ruedi Pieren, der schon vorher in seiner Vertretungsfunktion für die Verwalterin an den Sitzungen teilnahm, vom Vorstand in die Baukommission gewählt worden.

Sanierung der Eingangsbereiche, Ersatz der Wohnungstüren: Im Berichtsjahr 2013/2014 stellte die Sanierung der Eingangsbereiche und der Ersatz der Wohnungstüren das zentrale bauliche Geschäft unserer Genossenschaft dar. Das Geschäft wurde und wird wie alle grösseren Bau- und Unterhaltsvorhaben sowohl in der BauKo als auch im Vorstand behandelt. Die BauKo leistet die Vorbearbeitung und stellt dem Vorstand Antrag; der Vorstand fasst die Beschlüsse. Unser Architekt und der Bauleiter waren an den BauKo-Sitzungen zur Behandlung dieses Traktandums jeweils mit dabei, sodass die BauKo immer über den letzten Stand der Dinge orientiert war und ihre Beschlüsse auf Grund fachlich korrekter Informationen fassen konnte.

Nach Eingang der Baubewilligung im Frühjahr 2013 wurden die Installations-, Handwerks- und Bauaufträge zur Offerte ausgeschrieben. In den Monaten Mai bis August 2013 konnten die meisten Aufträge vergeben, die entsprechenden Verträge abgeschlossen werden. Eine Veränderung des ursprünglich gedachten Vorgehens ergab sich bei den Hauseingängen der kleinen Häuser. Es stellte sich nämlich heraus, dass sich die vorgesehene Teilsanierung umständlicher und umfangreicher gestalten würde als gewünscht. BauKo und Vorstand entschieden sich daher für den Ersatz der Hauseingänge. Es mussten neue Offerten eingeholt und Vergabebeschlüsse gefasst werden.

Baukommission und Vorstand wurden und werden regelmässig über den Kostenstand des Projekts unterrichtet. Die Kosten bewegen sich im Rahmen der budgetierten Beträge.

Die Arbeiten und Installationen der Handwerksbetriebe begannen im August 2013. Da eine grössere Zahl von verschiedenen Handwerksbetrieben an den Arbeiten beschäftigt war, gestaltete sich die Organisation der Abläufe manchmal äusserst schwierig. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts sind noch nicht alle Arbeiten abgeschlossen. Es ist aber zu erwarten, dass dies noch in der ersten Jahreshälfte 2014 der Fall sein wird.

Einbrüche: Einer besonderen Herausforderung sahen sich Vorstand und Baukommission gegenüber, nachdem im Berichtsjahr in eine Reihe von Wohnungen eingebrochen worden war. Die meisten dieser Einbrüche geschahen nach einheitlichem Muster durch die Wohnungstüren.

Mit der Einrichtung unserer neuen Wohnungstüren durften wir jedoch eine erhöhte Einbruchssicherheit erwarten. Als dann aber weitere Einbrüche in Wohnungen erfolgten, die bereits mit den neuen Türen ausgerüstet waren, erhielt diese Hoffnung einen Dämpfer. Alle Beteiligten waren verunsichert, die Mitglieder des Vorstands und der Baukommission, die involvierten Handwerker und Baufachleute, die Mitglieder der Genossenschaft und besonders natürlich die Einbruchsoffer selber.

Vorstand und Baukommission unterzogen die neu installierten Türen einem sehr aufwendigen Kontroll-, Prüfungs- und Begutachtungsverfahren. Dazu wurden auch diverse Fachleute und Experten beigezogen. Es galt allfällige Fehler und Verantwortlichkeiten festzuhalten. Es galt zu prüfen, ob die WOKA mit den neuen Türen wirklich erhalten hat, was sie bestellt hat.

Die Mitglieder der WOKA sind über den gesamten Ablauf der Einbruchsgeschichte und über die Ergebnisse der Abklärungen und Prüfungen sowie über die beschlossenen Massnahmen in einem sehr ausführlichen Schreiben informiert worden.

Die Abklärungen ergaben im Wesentlichen folgende Resultate:

- Die neuen Türen sind korrekt eingemessen und montiert.
 - Sie entsprechen den geltenden brandschutztechnischen Vorschriften, dies im Gegensatz zu unseren alten Türen.
 - Sie bieten eine sehr befriedigende Wärme- und Lärmdämmung.
 - Die neuen Türen sind den alten Türen betr. die Einbruchssicherheit deutlich überlegen.
- Alles in Allem haben die Prüfungen und Abklärungen ergeben, dass die Türen und die Türmontage dem gewünschten Standard klar entsprechen. Mit dieser Erkenntnis sind die erlittenen Einbrüche leider nicht rückgängig zu machen.

Zur weiteren Erhöhung der Sicherheit haben Baukommission und Vorstand beschlossen, die neuen Türrahmen noch mit zusätzlichen Langschrauben zu befestigen. Eine 100%ige Sicherheit, dies muss leider illusionslos so hingenommen werden, gibt es leider nicht.

Durch die leidige Einbruchsgeschichte und die damit verbundenen Abklärungen und Massnahmen ist natürlich der Terminplan für unser Eingangsprojekt in Mitleidenschaft geraten. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts darf aber davon ausgegangen werden, dass die Arbeiten noch in der ersten Jahreshälfte 2014 dennoch abgeschlossen werden können.

Wasserschäden: Auch im vergangenen Jahr sind in unserer Genossenschaft leider wieder diverse Wasserschäden aufgetreten. Der Vorstand hat daher ein auf Sanitärplanung spezialisiertes Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens und entsprechende Empfehlungen stehen noch aus.

Sonnenstoren: Bereits im letzten Jahresbericht ist darauf hingewiesen worden, dass die Sonnenstoren auf unseren Terrassen bei Wind, Schnee und Regen hinauf gezogen sein müssen, damit sie keinen Schaden nehmen. So will es auch unsere Hausordnung. Leider halten sich immer noch nicht alle Mieterinnen und Mieter an diese Regelung. Wir möchten daher noch einmal daran erinnern. Allfällige Schäden, die auf unsachgemässe Behandlung zurück zu führen sind, gehen zu Lasten der Mieter.

4.6. Finanzen

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

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

Hypotheken 2013

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz	CHF
	von	bis		
BKB Festhypo 713.112.02	01.04.2009	31.03.2015	2.650	1'600'000.00
BKB Festhypo 713.043.73	01.04.2009	31.03.2014	2.450	1'000'000.00
BKB Festhypo 2504.8914.4010	01.01.2011	30.12.2016	2.100	1'400'000.00
BKB Festhypo 48914.4011	12.08.2011	11.08.2017	2.450	1'200'000.00
BKB Festhypo 2504.8914.4014	30.08.2013	30.08.2019	1.950	1'000'000.00
BKB Festhypo 713.579.87	13.08.2009	12.08.2014	2.750	1'360'000.00
BKB Festhypo 25048914.4012	31.12.2011	30.12.2016	1.550	1'400'000.00
BKB Var. Hypo 706.886.81		var *2.25	2.250	1'000'000.00

Total Hypotheken

9'960'000.00

EGW Darlehen 2013

EWG Darlehen	27.03.2013	27.03.2028	1.375	1'000'000.00
EWG 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 2013 UND 2012

AKTIVEN	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel				
Kasse	697.95		159.50	
Banken	873'992.08		459'486.88	
Kurzfristige Geldanlagen (Festgelder)	<u>0.00</u>	874'690.03	<u>0.00</u>	459'646.38
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Mieterdebitoren	8'337.05		2'273.35	
Delkredere-Debitoren	<u>0.00</u>	8'337.05	<u>0.00</u>	2'273.35
Andere Forderungen				
Gegenüber Dritten	24'879.60		4'911.13	
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	13'600.00		13'400.00	
Verrechnungssteuer-Guthaben	<u>1'648.92</u>	40'128.52	<u>1'565.94</u>	19'877.07
Aktive Rechnungsabgrenzung				
		<u>26'504.30</u>		<u>0.00</u>
		<u>949'659.90</u>		<u>481'796.80</u>
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Wertschriften	0.00		0.00	
Beteiligungen	<u>117'800.00</u>	117'800.00	117'800.00	117'800.00
Immobilien				
Immobilien				
Liegenschaften	14'602'930.61		14'602'930.61	
Wertberichtigung Liegenschaft	<u>- 7'818'234.91</u>		<u>- 7'662'422.16</u>	
Netto Liegenschaften	6'784'695.70		6'940'508.45	
Sanierungen				
Sanierungen	14'224'971.98		13'294'854.03	
Wertberichtigung Sanierungen	<u>- 6'273'949.68</u>		<u>- 5'783'995.83</u>	
Netto Sanierungen	7'951'022.30		7'510'858.20	
Mobilien	<u>2.00</u>	14'735'720.00	<u>2.00</u>	14'451'368.65
		<u>14'853'520.00</u>		<u>14'569'168.65</u>
TOTAL AKTIVEN		<u>15'803'179.90</u>		<u>15'050'965.45</u>

31. Dezember 2013

31. Dezember 2012

PASSIVEN	CHF	CHF	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten		111'960.70		129'505.70
Andere Verbindlichkeiten				
Mieter Austrittsleistungen	56'900.00		51'178.05	
Mieter Vorauszahlungen	198'228.20		185'539.85	
Gegenüber Dritten	<u>0.00</u>	255'128.20	<u>151.60</u>	236'869.50
Langfristige Verbindlichkeiten				
Hypotheken	9'960'000.00		11'360'000.00	
EWG Darlehen	<u>2'000'000.00</u>	11'960.000.00	<u>0.00</u>	11'360'000.00
Rückstellung für Unterhalt & Sanierung		662'000.00		662'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung		<u>139'442.45</u>		<u>68'307.05</u>
		13'128'531.35		<u>12'456'682.25</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital Pflichtanteil		2'119'620.00		2'088'720.00
Gesetzliche Reserve		267'000.00		257'500.00
Bilanzgewinn	238'563.20		50'184.85	
Bilanzgewinn Vorjahr	49'465.35	<u>288'028.55</u>	<u>197'878.35</u>	<u>248'063.20</u>
		2'674'648.55		<u>2'594'283.20</u>
TOTAL PASSIVEN		<u>15'803'179.90</u>		<u>15'050'965.45</u>

BETRIEBSRECHNUNGEN FÜR 2013 UND 2012

ERTRAG	2013		2012	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	2'462'035.70		2'455'109.65	
Leerstände	- 8'058.85		- 3'401.85	
Mietnebenkostenertrag	237'908.25		230'465.10	
Übrige Erträge	0.00		0.00	
Finanzertrag	<u>4'711.20</u>	2'696'596.30	<u>4'818.30</u>	2'686'991.20
TOTAL ERTRAG		<u>2'696'596.30</u>		<u>2'686'991.20</u>
AUFWAND				
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsaufwand	254'668.15		304'303.60	
Baurechtszins	494'980.00		494'980.00	
EGW Darlehenszins	18'899.35		0.00	
Übriger Zinsaufwand	<u>0.00</u>	768'547.50	<u>1'712.50</u>	800'996.10
Unterhalt und Reparaturen				
Ressort Innen	117'250.69		87'870.02	
Ressort Technik	71'874.85		96'005.20	
Ressort Technik Allgemein	135'357.85		185'337.25	
Instandstellung bei Auszügen	218'549.65		78'491.35	
Garten & Umgebung	81'763.95		59'351.50	
Unterhalt Autoabstellplätze	1'488.70		1'054.60	
Personalaufwand für Hauswartung	189'560.00		195'754.80	
Reinigung- und Hauswartmaterial	<u>5'452.10</u>	821'297.79	<u>1'397.90</u>	705'262.62
Strom / Wasser / Niederschlagsgebühren		127'441.10		111'441.60
Sachversicherungen		35'363.75		40'269.20
Verwaltungskosten				
Personalaufwand	66'047.70		59'099.30	
Administrativer Aufwand	34'068.00		14'831.85	
Bank- & PC-Spesen	2'577.51		2'589.13	
GV / Geschäftsbericht	13'099.80		10'451.30	
Honorar Wohnstadt/Revision	30'196.80		30'196.80	
Vorstandsentschädigung	33'480.00		29'811.00	
Veranstaltungen/Soziales	<u>4'844.40</u>	184'314.21	<u>4'120.15</u>	151'099.53
Abschreibungen				
Liegenschaften	155'812.75		155'811.75	
Sanierungen	<u>489'953.85</u>	645'766.60	<u>451'860.05</u>	607'671.80

Steuern	64'400.00	73'372.00
TOTAL AUFWAND	2'647'130.95	2'489'112.85
Jahresgewinn	49'465.35	197'878.35
	<u>2'696'596.30</u>	<u>2'686'991.20</u>

ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN 2013 UND 2012

	<u>31. Dez 13</u>	<u>31. Dez 12</u>
	CHF	CHF
1. Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften	6'784'695.70	6'940'508.45
Buchwert der Sanierungen	7'951'022.30	7'510'858.20
Zur Sicherung von		
Hypotheken	9'960'000.00	11'360'000.00
Darlehen (grundpfandgesichert)	2'000'000.00	0.00
2. Brandversicherungswerte der Liegenschaften	80'558'000.00	83'792'000.00

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2013

	<u>31. Dez 13</u>	<u>31. Dez 12</u>
	CHF	CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	238'563.20	50'184.85
Jahresgewinn	49'465.35	197'878.35
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>288'028.55</u>	<u>248'063.20</u>

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Reserve	2'500.00	9'500.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>285'528.55</u>	<u>238'563.20</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>288'028.55</u>	<u>248'063.20</u>

Finanzielle Berichterstattung 2013 (Verfasst von Wohnstadt)

Das vergangene Geschäftsjahr verlief praktisch auf Budgetkurs.

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

Betriebsrechnung 2013

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag liegt mit 2'462 Mio. voll im Budget. Die Leerstände fielen im Vergleich zum Vorjahr um 4'657.-- höher aus.

Der Mietnebenkostenertrag bewegte sich auf Budgetebene und setzt sich aus den Erträgen für die Pauschalen Hauswartung (CHF 176'532.--) und Gemeinschaftsantenne (CHF 61'316.25) zusammen.

Die Finanzerträge liegen bei 4'711.20 im Budget.

AUFWAND

Finanzaufwand

Die Hypothekarzinsen sind etwas tiefer ausgefallen als budgetiert. Die Ursachen sind etwas tiefere Zinsen. Neu sind die EGW-Darlehenszinsen (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger). Die EGW-Darlehen lösten einerseits eine BKB - Hypothek von CHF 1 Mio. ab und enthält andererseits eine Neuaufnahme von CHF 1 Mio. für die Türensaniierungen.

Der Baurechtszins

Mit CHF 494'980 sind wir voll im Budget.

Unterhalt

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten mit einem Gesamtvolumen von CHF 821'297.79 um CHF 2'347.79 über Budget.

Die Position Instandstellung bei Auszügen lag über dem Budget. Etwas tiefer als budgetiert fielen die Positionen Unterhalt Technik aus.

Die übrigen Positionen lagen plus minus im Budget.

Energie: CHF 127'441.10

Diese Position umfasst Strom-, Wasser- und Niederschlagsgebühren.

Dieses Jahr liegt diese Position mit 3'558.90 unter dem Budget.

Wie bereits in den Vorjahren erwähnt ist diese Position sehr schwierig zu budgetieren. Die Schlussrechnung der IWB, die eigentlich die Periode vom März des

Vorjahres bis zum Februar des laufenden Jahres abdeckt, wird aufgrund unregelmässiger Ablesezeitpunkte erstellt.

Dieses „Verfahren“ führt eindeutig zu Kostenschwankungen.

Versicherungen: CHF 35'363.75

Position unter Budgetkurs.

Verwaltungskosten: CHF 184'314.21

Diese Position liegt über dem Budget, besonders der Personalaufwand liegt mit 18'000.-- über dem Budget, da diese Position wegen der personellen Veränderung nicht voraussehbar war. Die Position Administrativer Aufwand enthält die Kosten für den Notar (Umschreibung Grundpfand).

Abschreibungen CHF 645'766.60

Diese Position fällt etwas höher aus, da wir auf die Sanierung der Türen bereits eine Abschreibung verbuchen.

Steuern CHF 64'400.00

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 2013 mit einem positiven Ergebnis von CHF 49'465.35 ab.

BILANZ

AKTIVEN

Flüssige Mittel CHF 873'992.08

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Position von CHF 8'337.05 umfasst die Ausstände an Miete und Heizkosten. Wie bereits in den Vorjahren erwähnt, kann die Zahlungsmoral der Mieter als ausgezeichnet bezeichnet werden. Dieses Verhalten trägt ganz bestimmt zum Erfolg der Genossenschaft bei.

Andere Forderungen CHF 40'128.52

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

Finanzanlage CHF 117'800

Diese Position bleibt unverändert gegenüber Vorjahr.

Immobilien Sachanlagen CHF 14'451'368.65

Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen CHF 111'960.70.
Hier handelt es sich um - per Stichtag - nicht bezahlte Lieferanten-Rechnungen.

Mieter Austrittsleistungen CHF 56'900.00.
Guthaben der Genossenschafter, die per Stichtag ausgetreten sind. Die Auszahlung soll Ende Juni 2014 erfolgen.

Mietervorauszahlungen CHF 198'228.20
Hier werden „Mieter-Guthaben“ per Stichtag verbucht. Es handelt sich richtigerweise um Vorauszahlungen von Mieten, da die Mieten gemäss Mietverträgen grundsätzlich im Voraus zahlbar sind.

Hypotheken und Darlehen CHF 11'960'000.00
Diese Position wurde um CHF 600'000 erhöht. Einerseits wurden Amortisationen von CHF 400'000 geleistet, andererseits wurde ein EGW-Darlehen von CHF 1 Mio. aufgenommen.

Rückstellung für Unterhalt 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.

Passive Rechnungsabgrenzung CHF 139'442.45
Dieser Betrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Positionen:

- Abgrenzungen Heiz- und Nebenkosten 2013 CHF 97'542.45
- Rückstellung Revision 2013 CHF 4'500
- Rückstellung Steuern 2012 und 2013 CHF 37'400.00

Genossenschaftskapital CHF 2'119'620.00

Gesetzliche Reserve 267'000.00
Erhöhung um CHF 9'500.00 gegenüber dem Vorjahr.

Bilanz-Gewinn CHF 288'028.55
Dieser setzt sich aus dem Gewinnvortrag aus 2012 und dem Jahresgewinn 2013 in Höhe von CHF 49'465.35 zusammen.
Der Betrag von CHF 288'028.55 steht der Generalversammlung zur Verfügung.
Vorgeschlagen wird eine Zuweisung an die gesetzliche Reserve von CHF 2'500.00.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital CHF 2'674'648.55 im Verhältnis zu den Passiven CHF 15'803'179.90) beträgt per Stichtag 16.9% gegenüber 17.2% im Vorjahr.

5. Bericht der Revisionsstelle



WG-Treuhand AG

Wiesenstrasse 14, Postfach, 4019 Basel, Tel. 0611321 21 69

Basel, 10. März 2014

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

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2013 der Wohngenossenschaft Kannenfeld, Basel

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Wohngenossenschaft Kannenfeld für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldemann
Revisionsexperte

WG-TREUHAND AG

Wiesengstrasse 14, Postfach, 4019 Basel, Tel. 06113212169, mail: info@wgtreuhandag.ch
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MWST CHE-133.859.765

6. Budget 2014

	Ist 2013 CHF	Budget 13 CHF	Budget 14 CHF
ERTRAG			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	2'462'035.70	2'459'595	2'468'540
Leerstände	-8'058.85	-5'000	-6'000
Mietnebenkostenertrag	237'908.25	240'258	243'871
Übrige Erträge	0.00	0	0
Finanzertrag	<u>4'711.20</u>	<u>4'800</u>	<u>4'800</u>
TOTAL ERTRAG	2'696'596.30	2'699'653	2'711'211
AUFWAND			
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	254'668.15	284'000	223'300
Baurechtszins	494'980.00	494'980	494'980
EGW Darlehenszins	18'899.35	0	30'000
Übriger Zinsaufwand	<u>0.00</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total Finanzaufwand	768'547.50	778'980	748'280
Unterhalt und Reparaturen			
Ressort Innen	117'250.69	119'000	123'000
Ressort Technik	71'874.85	80'000	85'000
Ressort Technik Allgemein	135'357.85	200'000	190'000
Instandstellung bei Auszügen	218'549.65	150'000	180'000
Garten & Umgebung	81'763.95	70'950	50'480
Unterhalt Autoabstellplätze	1'488.70	3'000	3'000
Personalaufwand für Hauswartung	189'560.00	191'000	199'000
Reinigungs- und Hauswartmaterial	<u>5'452.10</u>	<u>5'000</u>	<u>5'000</u>
Total Unterhalt	821'297.79	818'950	835'480
Strom / Wasser / Niederschlagsgebühren	127'441.10	130'000	130'000
Sachversicherungen	35'363.75	44'800	46'900
Verwaltungskosten			
Personalaufwand	66'047.70	48'000	62'000
Administrativer Aufwand	34'068.00	20'925	24'630
Bank & PC Spesen	2'577.51	2'500	2'500
GV / Geschäftsbericht	13'099.80	12'000	14'000
Honorar Wohnstadt / Revision	30'196.80	30'400	30'400
Vorstandsentschädigung	33'480.00	30'000	30'000
Veranstaltungen / Soziales	<u>4'844.40</u>	<u>6'500</u>	<u>6'500</u>
Total Verwaltungskosten	184'314.21	150'325	170'030
Abschreibungen	645'766.60	608'200	645'800
Steuern	<u>64'400.00</u>	<u>64'700</u>	<u>62'000</u>
TOTAL AUFWAND	2'647'130.95	2'595'955	2'638'490

Jahresgewinn	49'465.35	103'698	72'721
---------------------	-----------	---------	---------------

Sanierungsplan 2014- 2018

Vorhaben	Total Kosten CHF	Im Vorjahr bereits bezahlt CHF	Mittelbedarf Laufendes Jahr CHF
Sanierung Eingänge			
Plan 2014 (Eingänge / Türen)	800'000	952'000.00	800'000
Plan 2015 (Sanitär Bereich)	1'000'000	0.00	1'000'000
Noch zu definieren			
Plan 2016	500'000	0.00	500'000
Plan 2017	500'000	0.00	500'000
Plan 2018	0.00	0.00	0.00
Total Sanierungen 2014 - 2018	2'800'000.00	952'000.00	2'800'000.00

Kurzkommentar zum Budget 2014

ERTRAG

Der Mietertrag, zur Hauptsache abgeleitet von den bestehenden Mietverträgen, liegt mit netto 2,462 Mio. und bleibt praktisch auf Vorjahresniveau.

Die Mietnebenkostenerträge liegen mit CHF 243'871 rund CHF 5'900 höher als im Vorjahr.

AUFWAND

Finanzaufwand

Dieser dürfte im kommenden Jahr um circa CHF 30'700 tiefer liegen als im Vorjahr. Diese Abnahme ist vorwiegend auf die tieferen Zinsen zurückzuführen.

Der Baurechtszins bleibt unverändert.

Unterhalt

Der gesamte budgetierte Unterhalt inkl. Hauswartung und Reinigung beträgt CHF 835'480 verändert sich um ca. CHF 16'000.

Energie

Annahme mit CHF 130'000.

Sachversicherungen 46'900

Verwaltungskosten

Gesamthaff um CHF 19'000 höher als im Vorjahr budgetiert.

Personal

Die Personalkosten fallen etwas höher aus, da die Arbeitgeberbeitrags-reserve BVG 2014 nicht mehr abgegolten wird.

Honorare

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

Abschreibungen

Die Abschreibungen fallen etwas höher aus, da bei den Türensaniierungen schon etwas abgeschrieben wurde.

Steuern

Es geht dabei um die Liegenschaftssteuern Basel Stadt und die direkte Bundessteuer.

Gewinn

Das vorliegende Budget schliesst mit einem Gewinn von CHF 72'721 ab.

7. Mittelflussrechnung 2014

	TCHF
Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	
Jahresergebnis	72
Abschreibungen	645
Amortisation Hypotheken	-400
Verzinsung Anteilscheine	0
Sanierungen	-800
Veränderung der flüssigen Mittel	-483
Bestand flüssige Mittel Vorperiode	874
Mittelbedarf (Erhöhung Hypotheken)	0
Bestand flüssige Mittel Ende Periode	391

Kurzkomentar zur Mittelflussrechnung 2014

Wie jedes Jahr sind im Jahresbericht die Jahresrechnung und das Budget mit Vorjahresvergleich ersichtlich. Wir verzichten künftig auf die Darstellung der mehrjährigen Entwicklung der Erfolgsrechnung und Bilanz, die auf Annahmen beruht, und bilden lediglich die Mittelflussrechnung für das Jahr 2014 ab.

MITTELFLUSSRECHNUNG

Diese Auswertung stellt den Liquiditätsfluss dar. Ausgehend vom Jahresergebnis werden die nicht liquiditätswirksamen Positionen (in unserem Fall die Abschreibungen) aufgerechnet. Hingegen werden die liquiditätswirksamen Positionen, die nicht in der Erfolgsrechnung erscheinen, abgerechnet (in unserem Fall die Rückzahlung von Schulden, der Mittelbedarf zur Finanzierung von Sanierungen).

Schlussbemerkung

Wie die Plandaten zeigen, kann die finanzielle Situation der Woka als gut bezeichnet werden. Trotz Investitionen ist die Genossenschaft noch in der Lage bis Ende 2014 CHF 400'000 Schulden zurückzuzahlen.

8. Wahlen

8.1. Vorstand der WoKa

Frau Susanne Ringgenberg, Herr Rolf Häring und Herr Hansruedi Zmoos sind turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Sie stellen sich alle drei nicht mehr zur Wiederwahl. Der Vorstand dankt Ihnen für Ihre langjährige Mitarbeit.

Die Tatsache, dass gleich drei Vorstandsmitglieder aus dem Vorstand zurücktreten, ist bereits mit dem letztjährigen Jahresbericht bekannt gegeben worden. Es war dem Vorstand ein Anliegen, sicher zu stellen, dass auch künftig die Verwaltungs- und Vorstandsarbeit „aus eigenem Boden“ bestritten werden kann. Der Aufruf im Jahresbericht ist erfreulicherweise nicht ohne Echo geblieben. Er zeigte sich bald, dass sich für die anstehende Nachwahl genügend Kandidatinnen und Kandidaten zur Verfügung stellen.

Der Fortbestand des Vorstandes als 7-köpfiges Arbeitsgremium ist damit gesichert.

8.2. Revisionsstelle

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

