JAHRESBERICHT
UND
JAHRESRECHNUNG
2015

Foto: Peter Braun

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

E-Mail: woka@eblcom.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Protokolle		
1.1.	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2015	Seite	2-8
1.2.	Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. November 2015	Seite	9-18
2	Organe der Genossenschaft	Seite	19
2.1.	Vorstand		
2.2.	Externes Rechnungswesen		
2.3.	Revisionsstelle		
2.4.	Baukommission		
2.5.	Personal		
3	Mutationen	Seite	20-21
4	Verwaltungsbericht 2015/2016 des Vorstandes	Seite	22-24
4.1.	Präsidium	Seite	22-23
4.2.	Vermietungen	Seite	23
4.3.	Soziales	Seite	23-24
4.4.	Grünanlagen, Umgebung	Seite	24
4.5.	Finanzen	Seite	24
	Hypotheken	Seite	25
	Bilanzen 2015/2014	Seite	26-27
	Betriebsrechungen 2015/2014	Seite	28
	Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes / Anhang	Seite	29-30
	Finanzielle Berichterstattung durch Wohnstadt	Seite	31
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2015	Seite	31-32
	Erläuterung zur Bilanz	Seite	32-33
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite	34
6	Budget 2016/Kurzkommentar zum Budget 2016	Seite	35-36
7	Mittelfristige Finanzplanung	Seite	37
8	Wahlen	Seite	38
8.1.	Vorstand der WOKA	Seite	38
8.2.	Revisionsstelle	Seite	38

1.1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2015

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2015

Datum und Zeit:	Freitag, 29. Mai 2015, 19:00 Uhr
Ort:	Safran Zunft, Gerbergasse 1, Basel
Abgegebene Stimmkarten:	164 (inklusive Vollmachten)
Protokoll:	Thomas Bätschmann

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 Bätschmann hinsichtlich Protokollführung.

Entschuldigt haben sich

- Herr René Brigger, Vizepräsident des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz-Nordwestschweiz;
- Herr Ruedi Böhler und Frau Marti von der WG-Treuhand AG, Basel, als Verantwortliche für die Revision der Jahresrechnung.

Er freue sich, dass dieses Jahr mehr Mitglieder erschienen seien als in früheren Jahren und dankt allen für das angenehme Miteinander, namentlich

- Der Verwalterin, Frau Marianne Bohrer, die leider heute nicht anwesend sein könne;
- Dem Hauswart, Herrn Niklaus Schär;
- Dem Reinigungspersonal, Frau Christine Akkaya, Herrn Muhsin Akkaya und Frau Isabel Santoli;
- Frau Erna Stäger von der Wohnstadt, Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel, für die Betreuung des Rechnungswesens.

Nebst dem Rückblick auf das Organisatorische und die Verwaltungstätigkeit sei die Generalversammlung auch immer der Anlass, um den seit dem letzten Jahresbericht verstorbenen Mitgliedern der WOKA zu gedenken. Es seien in diesem Zeitraum sehr viele Todesfälle gewesen. Marcel Münch verliest die Namen der verstorbenen Mitglieder und die Versammlung erhebt sich zu ihrem Gedenken.

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

Hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Generalversammlung

- Wird die Tagesordnung gemäss Einladung ohne Gegenstimme angenommen;
- Finden ohne Gegenstimme folgende Ernennungen statt: Stimmenzähler/-innen: Frau S. Frey (Tisch 1); Herr T. Steiner (Tisch 2); Frau N. Reinhard (Tisch 3); Herr P. Rohrer (Tisch 4 und Vorstand).

Tagesordnung

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2014
2. Verwaltungsbericht 2014/2015 und Jahresrechnung 2014
3. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands
4. Beschluss über die Überschussverwendung
5. Budget 2015
6. Wahlen
   6.1 Vorstand
   6.2 Revisionsstelle
7. Verschiedenes

Traktandum 1: Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2014
(Jahresbericht S. 2 – 6)

Es erfolgen keine Wortmeldungen.
Abstimmung: Das Protokoll wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

Traktandum 2: Verwaltungsbericht 2014/2015 und Jahresrechnung 2014
(Jahresbericht S. 9 – 21)

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

- **Zu den Punkten 4.1 (Präsidialbericht), 4.2 (Vermietungen), 4.3 (Soziales) und 4.4 (Grünanlagen, Umgebung)** erfolgen keine Wortmeldungen.

- **Zu Punkt 4.5 (Bauten und Unterhalt)** erfolgen betreffend Sanierung der Wasserleitungen und der Badezimmer folgende Wortmeldungen:

  Rolf Häring entschuldigt sich vorab, dass er sich als ehemaliger Präsident der WOKA veranlasst sehe, das Wort zu ergreifen und entschieden zur Vorsicht zu mahnen. Es gehe dabei nicht um die Ausführung des Projektes, die Gegenstand einer ausserordentlichen Generalversammlung sein werde, sondern um die vorbereitenden Arbeiten des Vorstandes im Berichtsjahr, die Gegenstand des Jahresberichtes sind. Der Beginn dieses Geschäftes liege noch in seiner Amtszeit. Gemäss Jahresbericht habe das Projekt zwischenzeitlich einen geschätzten Aufwand von sage und schreibe gut 20 Mio. Franken. Vor allem zu denken gäbe, mit welchem Tempo das Projekt vorangetrieben worden sei. So habe im Mai 2014 im Vorstand noch ein Konsens bestanden, dass unbedingt ein Zweitgutachten einzuholen, höchste finanzielle Vorsicht geboten sei und verschiedene Varianten zu prüfen seien. Jedoch habe bereits im Herbst 2014 eine Detaildiskussion stattgefunden, sei noch im 2014 ein Baukoordinator eingesetzt und erklärt worden, dass auch die Badezimmer vollständig zu ersetzen seien. Dem Baukoordinator obliege zudem nicht bloss die Planung, sondern in Personalunion die Koordination und Vergabe der Arbeiten. Dieses Vorgehen sei gefährlich und in der Brache unüblich, bzw. in anderen Worten ein No-Go.
  Der Ablauf zeige, dass hier nicht bloss schnell, sondern überstürzt gehandelt worden sei, mit dem Risiko, wesentliche Schritte vergessen zu haben. Dabei gälte es bei den aktuell

im Raum stehenden Kosten von gut 20 Mio. Franken – wovon nota bene auch die Höhe des Honorars der Bauplanung/-koordination abhänge - bei diesem Grossvorhaben unbedingt zu beachten, dass:

- Mehrere (Konkurrenz-) Offerten einzuholen sind.
- Planung und Ausführung strikte zu trennen sind. Dabei sind Interessenkollisionen zwischen Planung und Auftragsvergabe nach den Geboten der Gewaltentrennung auszuschalten. Die Planung müsse neutral erfolgen und die WOKA sich ihrer Rolle als Auftragsgeber bewusst bleiben.
- Verschiedene Varianten (z.B. mit Vorprojekten, Pilot, Etappen, Teilsanierung der Badezimmer) zu prüfen und zu rechnen sind.
- Eine langjährige Finanzplanung erforderlich ist, was bisher nicht geschehen sei.
- Der Generalversammlung, bei der nach den Statuten die Budgetkompetenz liegt, sämtliche für die Entscheidungsfindung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen sind. Dies bedinge auch eine finanzielle Transparenz, die aktuell nicht gewährleistet sei.
- Nach dem Grundsatzentscheid der Generalversammlung eine korrekte Ausschreibung der Planungs-/Koordinationsarbeiten und der einzelnen (allesamt kostenintensiven) Aufträge zu erfolgen hat.

Fazit: In der aktuellen Ausgangslage sei sicher ein Zwischenhalt erforderlich. Das Vorgehen müsse, bevor die Generalversammlung darüber einen Grundsatzentscheid fällen kann, korrigiert werden. Es müsse ein neutraler Planer beauftragt werden, der ein Vorprojekt ausarbeitet. Dabei seien auch Varianten zu prüfen und zu rechnen und eine langjährige Finanzplanung (auch für allfällige Varianten) zu erstellen. Um einen Budgetbeschluss (Nachtrag zum Budget) fassen zu können, müsse der Generalversammlung zu all dem Unterlagen vorliegen. Nach dem Grundsatzentscheid der Generalversammlung seien sowohl die Bauleitung/Koordination als auch die diversen Bau- und Einrichtungsarbeiten ordentlich auszuschreiben.

Marcel Münch erklärt dazu namens des Vorstandes, dass das Tempo nicht durch die Freude am Vorwärts-Preschen angeschlagen worden sei, sondern angesichts der Dringlichkeit infolge diverser Wasserschäden, die aufgetreten seien. Ein Zuwarten gleiche deshalb dem Tanz auf einem Vulkan.
Hinsichtlich dem Einholen von Konkurrenzofferten verhalte es sich so, dass keine andere Firma vorhanden sei, welche die erforderliche Dienstleistung, insbesondere ein entsprechend straffes Programm bei der Durchführung, anbieten könne. Die Sanierung der Türen habe ein halbes Jahr gedauert. Die Firma könne die wesentlich grössere Sanierung der Wasserleitungen / Badezimmer in demselben Zeitraum durchführen und abschliessen.
Weiter hält er fest, dass bisher kein Auftrag ergangen sei, sondern einzig eine Offerte im Umfang von einem Bundesordner vorhanden sei. Darüber zu beschliessen sei Gegenstand der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11.06.2015.

Herr Elio Ziviello: Die Ausführungen zu den Wasserschäden im Jahresbericht (S. 12 f.) seien nicht korrekt. Bei der Sanierung im Jahre 1990 seien mehrere Sanitärfirmen involviert gewesen. Nicht alle Firmen haben dasselbe Material verwendet und qualitativ gleichwertig gearbeitet. Das Auftragsvolumen der Teilsanierung habe damals 4.5 bis 6 Mio. Franken betragen.
Zentral für eine Sanierung sei in jedem Fall, dass das Vorgehen und die Kosten transparent seien und mehrere Offerten eingeholt werden.

Susanne Ringgenberg schliesst sich dem Votum von Rolf Häring an und ergänzt, dass bei früheren Sanierungen die Mitglieder der WOKA von Anfang an (Mittels Anfragen usw.) in den Dialog mit einbezogen worden seien. Tatsache sei jedoch, dass die Wasserleitungen defekt sind und deshalb gehandelt werden müsse. Dies dürfe jedoch nicht dazu verleiten, sich die Zeit für die notwendige Vorbereitung des Geschäfts zu nehmen.
Hinsichtlich der Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung vom 11.06.2015 sei zu vermerken, dass nach Art. 21 der Statuten nebst der Einladung selbst auch die rechtzeitige Zustellung der für den Entscheid über die zu behandelnden Traktanden erforderlichen Unterlagen unabdingbar ist.

Hansruedi Zmoos erklärt, dass die Planung seiner Meinung nach schief laufe und selbst für den Fall, dass die betreffende Firma die einzige sei, welche diese Dienstleistung anbiete, ein Umfang von gut 20 Mio. Franken zu viel sei, um auf eine einzige Offerte abzustellen. Entsprechend sei die Sache nochmals zu prüfen und sich dabei auch bewusst zu sein, was die Konsequenzen sind, wenn die Generalversammlung, trotz Notwendigkeit der Sanierung, darüber an der ausserordentlichen Generalversammlung wegen Mängel in der Vorbereitung nicht zu einem Beschluss kommen kann.
Bisher sei hinsichtlich der Sanierung der Wasserleitungen und Bäder nur Flickwerk geleistet worden. Bereits beim Bau der Liegenschaften sei damals qualitativ mangelhaft gearbeitet worden. Stückweise Reparaturen und Sanierungen im Zusammenhang mit eingetretenen Wasserschäden würden viel Geld kosten.
Hinsichtlich der anstehenden Sanierung stelle sich auch die Frage, wie diese finanziert werden soll.

Peter Pabi, ehemaliger Hauswart der WOKA erklärt, dass bei früheren Arbeiten nicht gepfuscht, sondern schlechtes Material verwendet worden sei. Bisher sei immer geflickt und geflickt worden; man müsse sich bewusst sein, dass ein Ersatz des Bestehenden nunmehr seinen Preis kosten werde.

Herr Walter Galliard, ehemaliger Verwalter der WOKA, dankt der Baukommission für den Bericht. Er weist darauf hin, dass – insbesondere angesichts der veranschlagten Kosten von 20 Mio. Franken – die Unterlagen für die Behandlung dieses Geschäftes fehlen und die Finanzierung noch nicht geregelt sei. Aus diesem Grund bittet er dringend, das angeschlagene Tempo zu drosseln und die dieses Geschäft betreffenden Unterlagen den Mitgliedern der WOKA zuzustellen.

Rolf Häring kommt auf sein Votum zurück und erklärt, dass selbstverständlich nicht in Abrede gestellt wird, dass die Situation dramatisch sei und etwas getan werden müsse. Dennoch sei entscheidend, dass Ausschreibungen stattfinden, Konkurrenzofferten eingeholt werden, sich erst durch das Einholen von Konkurrenzofferten zeigen werde, dass effektiv nur eine Firma die Dienstleistung anbieten könne. Weiter seien bereits Musterbäder installiert worden, was den aktuellen Stand des Projektes unklar mache.

Marcel Münch erläutert, dass die in der kürzeren Vergangenheit immer wieder eingetretenen Wasserschäden zu einer kontinuierlichen Beschleunigung des Verfahrens geführt haben. Jedoch sei es auch angezeigt, rasch zu handeln. Die Sanierung sei wichtig und die Sorgen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter würden verstanden.
Die offerierende Firma habe bereits andere Wohngenossenschaften saniert. Diese seien alle mit der Ausführung der Sanierungen zufrieden und haben bestätigt, dass der vorgegebene Zeitplan immer eingehalten worden sei.

Hinsichtlich des Umfangs des Projektes sei es so, dass das Problem mit den Leitungen eins nach dem anderen nach sich ziehe. Fakt sei, dass die Leitungen marode sind und angesichts deren Alters ein Flickwerk auch hinsichtlich der Badezimmer nicht angezeigt sein könne. Die offerierende Firma habe ein breites Partnernetz, mit dem sie zusammenarbeite und Projekte umsetze.
Richtig sei, dass der Preis hoch ist. Es handle sich dabei jedoch um eine Investition in die Zukunft, die ihren Preis wert sei. Hinsichtlich der Finanzierung seien noch Verhandlungen im Gange. Die Planung der Finanzierung erfolge in Zusammenarbeit mit einer Bank und die WOKA werde durch die Kosten der Sanierung nicht in den Ruin getrieben werden. Aktuell sei man immer noch im Offertstadium und es seien noch diverse Punkte offen. Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11.06.2015 werde jedoch eine umfassende Dokumentation inklusive Finanzierungsplanung vorliegen.

Frau Stähelin weist darauf hin, dass die Einladung zur ausserordentlichen Genrealversammlung vom 11.06.2015 erfolgt sei, ohne dass die entsprechenden Zahlen bekannt seien. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter wüssten somit bis dato noch gar nichts. Gemäss den Statuten bestünde jedoch ein Anspruch auf eine gehörige Dokumentation vor der ausserordentlichen Generalversammlung. So müssten insbesondere die entsprechenden Zahlen bekannt sein. Es könne nicht angehen, dass anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung am gleichen Abend aufgrund einer Diashow oder ähnlich entschieden werden müsse.
In diesem Rahmen habe sich ihr auch die Frage gestellt, ob sie nicht den Antrag auf Rückweisung des Budgets 2015 im Rahmen der heutigen Versammlung beantragen solle; sie habe jedoch beschlossen, darauf zu verzichten.

Marcel Münch fragt nach weitere Wortmeldungen.

Harold MacFarland fragt nach dem aktuellen Stand des Projekts und mahnt an, dass die ausserordentliche Generalversammlung vom 11.06.2015 seiner Meinung nach zu kurzfristig angesetzt worden sei.

Marcel Münch erklärt, dass aktuell noch keine definitiven Zahlen vorliegen würden.

Rolf Häring merkt an, dass die Unterlagen spätestens 20 Tage vor der ausserordentlichen Generalversammlung zugestellt sein müssen. Diese Regelung habe ihren Sinn und sei bewusst in die Statuten aufgenommen worden. Sie ermögliche, dass die Unterlagen von den Genossenschafterinnen und Genossenschafter vorab seriös geprüft werden können.

Marcel Münch dankt für die dem Vorstand zur Kenntnis gebrachten Voten.

- **Zu Punkt 4.6 (Finanzen; Jahresbericht S. 14 - 21):** Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Abstimmung über den Jahresbericht 2014/2015 und die Jahresrechnung 2014: Die Genehmigung erfolgt mit 141 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 5 Enthaltungen.

Traktandum 3: Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands
(Jahresbericht S. 22)

- Es erfolgen keine Wortmeldungen.
- Abstimmung: Die Genehmigung des Berichts der Kontrollstelle und die Entlastung des Vorstandes erfolgen mit grossem Mehr.

Traktandum 4: Beschluss über die Ueberschussverwendung
(Jahresbericht S. 18 unten)

Abstimmung: Der Beschluss wird mit grossem Mehr angenommen.

Traktandum 5: Budget 2015
(Jahresbericht S. 23 – 25)

- Marcel Münch entschuldigt sich für den Fehler im Layout auf S. 23/24 (zwei Zeilen auf die nächste Seite verrutscht).

- Wortmeldungen:

  Frau Stähelin fasst zusammen, dass aus den zu Punkt 4.5 (Sanierung Wasserleitungen und Badezimmer) erfolgten Wortmeldungen klar hervorgehe, dass ohne Unterlagen an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11.06.2015 kein Beschluss gefasst werden könne. Die für die Entscheidungsfindung erforderlichen Zahlen seien auch im Budget 2015 nicht aufgeführt und es seien mit der Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung auch keine Zahlen und Unterlagen zugestellt worden.
  Aus diesem Grund möchte sie bereits heute den Antrag stellen, dass an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11.06.2015 kein Beschluss über die Finanzen gefällt werde.

  Harold MacFarland schlägt vor stattdessen die ausserordentliche Generalversammlung zu verschieben und erst auf einen Zeitpunkt anzusetzen, nachdem die erforderlichen Unterlagen vorliegen.

  Frau Stähelin schliesst sich dem Vorschlag von Herrn H. MacFarland an, die ausserordentliche Generalversammlung zu verschieben und alsdann zusammen mit einer ordentlichen Information (Unterlagen plus Anträge) neu einzuberufen.

- Abstimmung über Antrag H. MacFarland / Frau Stähelin: Der Antrag, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zuerst mit den erforderlichen Unterlagen zu versehen und die ausserordentliche Generalversammlung bis nach den Sommerferien zu verschieben, wird einstimmig angenommen.

- Abstimmung über Budget 2015 (S. 23 + erste zwei Zeilen von S. 24): Das Budget wird mit 98 Ja-Stimmen zu 43 Nein-Stimmen angenommen.

Traktandum 6: Wahlen

6.1 Vorstand

Frau Bettina Wagner steht turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Sie stellt sich nicht mehr zur Wiederwahl. Marcel Münch dankt ihr im Namen des Vorstandes für ihre Mitarbeit.

Es melden sich zwei Kandidaten/-innen:

- Herr Tugay Portakal wohnt seit 15 Jahren in der WOKA. Im Sommer werde er sein Studium in Betriebswirtschaft abschliessen. Er sei in der Stadtentwicklung sowie in der Jugendarbeit aktiv und spiele bei einem 3.-Liga-Club Fussball.

- Frau Maya Ebner lebt seit 7 Jahren in der WOKA. Sie habe zwei Kinder, stamme ursprünglich aus einem technischen Beruf, sei gelernte Laborantin und habe mehrere Weiterbildungen u.a. im Bereich Projektmanagement absolviert.

Auf Rückfrage von Frau S. Ringgenberg erfolgt keine Kandidatur von Herrn Tugay Portokal, da der Mietvertrag sowie die Anteilsschein bei der WOKA nur über seine Eltern laufen und die Statuten keine Ausnahmen zulassen. Marcel Münch entschuldigt sich, dass er nicht vorab auf diese Voraussetzung für eine Kandidatur hingewiesen habe.

Frau Maya Ebner erzielt im ersten Wahlgang 57 Stimmen. Marcel Münch weist darauf hin, dass damit das absolute Mehr (von 68 Stimmen) nicht erreicht worden sei. Im zweiten Wahlgang erzielt Frau Maya Ebner 43 Stimmen bei 45-Gegenstimmen und 61 Enthaltungen. Marcel Münch erklärt, dass Frau Maya Ebener damit nicht in den Vorstand gewählt sei.

6.2 Revisionsstelle

Abstimmung: Der Antrag des Vorstandes, die WG-Treuhand AG für ein weiteres Jahr zur Durchführung einer eingeschränkten Revision, wird einstimmig angenommen.

Traktandum 7: Verschiedenes

- Peter Pabi merkt an, dass der Einsatz eines Bläsers viel Arbeit mit dem Besen erspare. Er verstehe entsprechende Reklamation deshalb nicht.
- Termin: Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am 27.05.2016 statt.

Ende der Generalversammlung: 20:30 Uhr

Der Vorsitzende:

Marcel Münch: .....

Der Protokollführer:

Thomas Bätschmann: .....

1.2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. November 2015

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 05. November 2015

Datum und Zeit:	Donnerstag, 5. November 2015, 19:30 Uhr
Ort:	Safran Zunft, Gerbergasse 1, Basel
Abgegebene Stimmkarten:	212 (inklusive Vollmachten)
Protokoll:	Thomas Bätschmann

Traktandenliste

1. Begrüssung und Eröffnung der ausserordentlichen Generalversammlung durch den Präsidenten
2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 29.05.2015
4. Erläuterungen zum Projekt durch Baukommission und Vorstand
   - Vorgeschichte
   - Entscheid der Baukommission
   - Finanzierung
   - Mietzinserhöhung
   - Erläuterungen zum Projekt durch Vertreter von bagnoroma AG
   - Fragen und Diskussionen
5. Beschlussfassung
6. Schlusswort und Termine

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

Der Vizepräsident, Stephan Grieder, begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Im Besonderen begrüsst er:

- Herrn Paul Schmutz, Schmutz + Partner AG, Basel
- Herrn Peter Scheidegger, bagnoroma AG, Liestal
- Frau Irène Scheidegger-Schaub, bagnoroma AG, Liestal
- Frau Michèle Stohler, bagnoroma AG, Liestal
- Herrn Martin Dettwiler-Furler, Tretor AG, Liestal
- Herrn René Brigger, Advokat und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Rechtskonsulent der WOKA

Es seien 212 Stimmkarten abgegeben worden. Das absolute Mehr liege somit bei 107 Stimmen.

Hinsichtlich des weiteren Verlaufs der ausserordentlichen Generalversammlung wird die Traktandenliste gemäss Einladung ohne Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 2: Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers

Es finden ohne Gegenstimmen folgende Ernennungen statt:
- Stimmenzähler/-innen: Frau N. Reinhard, Frau M. Bohrer, Herr T. Steiner, Herr P. Rohrer
- Protokollführung: Thomas Bätschmann

Traktandum 3: Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 29.05.2015

Das Protokoll wird mit grossem Mehr genehmigt.

Traktandum 4: Erläuterungen zum Projekt durch Baukommission und Vorstand

Herr Stephan Grieder verweist auf die der Einladung beigelegten Dokumentationen und Ausführungen des Vorstandes und der Baukommission zum Projekt „Sanierung der Wasserleitungen und der Badezimmer". In der Folge werde zu der unter diesem Traktandum aufgeführten Punkten seitens der Baukommission sowie der externen Partner Stellung genommen.

4.1 Vorgeschichte / Entscheid der Baukommission (1)

Frau Anita Staub nimmt in Stellvertretung von Herrn Ruedi Pieren namens der Baukommission zur Vorgeschichte und Entscheidfindung Stellung. Detaillierte Ausführungen seien in der Beilage zur Einladung den Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Kenntnis gebracht worden.

Seit der letzten Badzimmersanierung im 1989 seien 40 Wasserschäden mit zum Teil gravierenden Schäden aufgetreten. Bei der letzten Sanierung sei mehr auf tiefe Kosten als auf Qualität gesetzt worden. Angesichts des aktuellen Zustands der Wasserleitungen sei eine solide Lösung absolut indiziert. Es handle sich dabei um eine nachhaltige Investition in die Zukunft.

Von der WOKA seien Erkundigungen und Referenzen bei anderen Wohngenossenschaften eingeholt worden, die ähnliche Projekte durchgeführt hatten. Im 2014 habe auch eine Begehung einer Baustelle bei einer Wohngenossenschaft in Münchenstein stattgefunden. Im Verlaufe dieser Recherchen seien der Vorstand und die Baukommission auf die Firma bagnoroma AG aufmerksam geworden, die allseits ausgezeichnete Referenzen erhalten habe. In der Folge sei die bagnoroma AG mit der Ausarbeitung eines Projektdossiers beauftragt worden. Das Projektdossier sei der Basler Kantonalbank zur Prüfung zugestellt worden, worauf seitens der Bank eine Zusage erfolgt sei. Mit der Firma bagnoroma AG bzw. deren Vertretern, Herr Scheidegger und Frau Stohler, habe man bisher sehr gute Erfahrungen gemacht. Es bestünde eine enge Zusammenarbeit und ein grosses Vertrauen. Die bagnoroma AG garantiere eine Kostensicherheit (Kostendach), eine Baukoor-dination mit offener Abrechnung, eine Terminsicherheit, eine geringe zeitliche Belastung sowie eine gute Mieterbetreuung während den Bauphasen. Weiter hätten die Ueberprüfung und der Vergleich der Offerte der bagnoroma AG ergeben, dass diese in Ordnung sei (siehe auch Ziffer 4.3).

Angesichts dessen hätten sich der Vorstand und die Baukommission für die Firma bagnoroma AG entschieden und empfehle sie das Projekt zur Annahme.

4.2 Erläuterungen zum Projekt durch Vertreter der bagnoroma AG

4.2.1 Herr Peter Scheidegger präsentiert das im letzten Jahr erarbeitete Projekt. Die Firma bagnoroma AG sei ein Familienbetrieb in Liestal, der sich als unabhängiges Planungsbüro auf Baukoordinationen spezialisiert und darin mehrjährige Erfahrung habe. Die bagnoroma AG übernehme sämtliche Funktionen einer Bauleitung mit allem Drum und Dran, insbesondere Termineinhaltung, Qualität und Gesamtkoordination.

Die Sanierung werde mit einem eingespielten Team von Unternehmungen durchgeführt, woraus unter anderem auch eine zeitliche Straffung der Abläufe und hohe Effizienz resultiere. Der Schwerpunkt der Sanierung läge auf Dauerhaftigkeit (Qualität, Garantiefristen, langfristige Möglichkeit der Ersatzteilbeschaffung). Aus diesem Grund würden nur bestandene Firmen beigezogen werden. Die Abrechnung erfolge transparent nach dem System der offenen Abrechnung; das heisst jede Position werde ausgewiesen und nur effektiv angefallene Kosten verrechnet werden.

Frau Michèle Stohler sei vor Ort verantwortlich für die Bauleitung, die Baukoordination, den Terminplan, die Abrechnung, die Ueberwachung und die Mängelbehebung. Frau Irène Scheidegger sei verantwortlich für das Backoffice, die Büroorganisation, das Werkvertragswesen und – zusammen mit Frau Michèle Stohler – für die Mieterbetreuung.

4.2.2 Eine Totalsanierung sei notwendig und verspreche danach Ruhe für 30 – 35 Jahre. Sie habe auch den Vorteil, dass neue, schallisolierte und zeitgemässe Badezimmer mit einer optimalen Raumausnutzung mit genügend Stauraum geschaffen werden, was günstig für eine Weitervermietung sei.

In der WOKA bestünden je nach Art der Wohnung verschiedene Grundrisse der Badzimmer. 72 Badzimmer seien enger als 1.5 m. In diesen schmalen Badzimmern würden deshalb spezielle, sechseckige Badewannen eingebaut werden. Die Mitglieder der WOKA hätten die Wahl zwischen zwei verschiedenen Farben für die Abdeckung (hell oder dunkel). Es seien Musterbadzimmer erstellt worden, die von den Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben besichtigt werden können.

Die Notwendigkeit der Totalsanierung ergäbe sich aus folgenden Umständen:

- Die Sanierung im 1989 habe nur 53 Wochen gedauert, sei unter der Leitung der (heute nicht mehr existenten) Mobag AG, Basel, durch 8 verschiedene Sanitärfirmen durchgeführt worden. Die Sanierung habe damals unter grossem Zeit- und Kostendruck bei ungünstigen Umständen auf dem Hypothekenmarkt (hohe Verzinsung) stattgefunden. Anstelle von Kunststoffrohren seien Kupferrohre verwendet worden und sei qualitativ – insbesondere an der Vielzahl der Lötstellen – nicht optimal gearbeitet worden. Zu grosse Hitze bei der Verlötung sowie Flussmittelrückstände hätten zwischenzeitlich zu Schäden an den Lötstellen geführt. Zudem seien die Kupferrohre durch zu starke Pumpen äusserst dünnwandig geworden. Zum Teil wiesen die Wandungen der Kupferrohre nur noch eine Dicke von nur noch 0.2 mm auf.
- Weiter seien noch Eisenrohre vorhanden, die 1949 eingebaut worden waren.
- Die Badezimmerdecken beständen aus Schilfmatten und stammen aus dem Jahre 1949. Sie seien 1989 aus Kostengründen nicht ersetzt worden. Bei der Küchensanierung seien die damals angefallenen Bohrkerne nicht geborgen worden und lägen somit noch auf den aus Schilfmatten bestehenden Badezimmerdecken.
- Aus Kostengründen seien 1989 die sanitären Anlagen im Sockelgeschoss sowie die Leitungen im Keller nicht erneuert worden.
- Die Kanalisationserneuerung sei von Amtes wegen erforderlich. Die Aussenleitungen würden von den IWB erneuert werden.
- Hinsichtlich der 1989 eingebauten Badzimmerfenster sei deren Lebensdauer in 5 – 8 Jahren abgelaufen und seien alsdann keine Ersatzteile mehr erhältlich. Aus diesem Grund sei der Einbau neuer Fenster im Rahmen des vorliegenden Projektes sinnvoll.

Im Rahmen des Projekts würden auch weitere neue Waschmaschinen mit Tumbler in den Häusern eingebaut werden. Ferner seien in den Musterbadezimmer deshalb keine Haltegriffe vorhanden gewesen, weil diese nach Abschluss der Hauptarbeiten am jeweils vom/von der Genossenschafter/in individuell gewünschten Ort im Badzimmer montiert werden würden.

4.2.3 Die Bauphasen seien selbstverständlich mit Lärm und Staub, usw. verbunden. Es seien jedoch folgende Massnahmen vorgesehen:

- Laufende Informationen an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter
- Besorgung von Zimmerschlüsseln, damit die Zimmer in den Wohnungen abgeschlossen werden können
- Zur Verfügung stellen von Zügelkisten
- Hilfe beim Zügeln von Einrichtungen für älter Personen
- Notfallnummer
- Provisorien (Duschen; chemische Toiletten)

Der Ablauf einer Badzimmersanierung sei wie folgt vorgesehen: Ein eingespieltes Team von 200 Leuten würden jeweils innerhalb von 5 Tagen 24 Badzimmer erneuern. Die Badsanierung beginne jeweils montags Morgen mit dem Abdecken der Treppenhäuser und ende am folgenden Freitag zwischen 16:00 und 16:20 Uhr nach der Möbelmontage und dem Abschluss der Sanitärarbeiten mit einer Grobreinigung der Treppenhäuser und der neuen Badzimmer. Am folgenden Montag und Dienstag erfolgen die Finish-Arbeiten, wie Fugen, usw. Die Gesamtzeit für ein Badzimmer betrage somit 5 + 2 Tage. Die Gesamtdauer dieses Teils des Projekts betrage 13 Wochen plus 2 Tage.

4.2.4 Wenn das Projekt heute von der Generalversammlung genehmigt werde, erfolge der Start am 22.02.2016 und werde die Hauptbauphase Ende Juni 2016 und die zweite Bauphase (Keller, usw.) im September 2016 abgeschlossen sein.

Nach dem bereinigten Stand beträgt das Kostendach für das gesamte Projekt Fr. 18 Mio.

4.3 Entscheid der Baukommission (2)

Herr Paul Schmutz von der Firma Schmutz + Partner AG nimmt als Vertreter der Bauherrschaft (WOKA) zur Auswahl der bagnoroma AG und der Prüfung derer Offerten Stellung. Die Firma Schmutz + Partner AG befasse sich mit Sanitärplanung und Fachkoordination für Einfamilienhäuser bis hin zu grösseren Bauprojekten. Er sei bereits an früheren Sanierungsprojekten der WOKA beteiligt gewesen. Als Vertreter der Bauherrschaft sei er zu Neutralität verpflichtet. Es obliegen ihm eine Kostenoptimierung sowie Bau-, Termin- und Kostenkontrolle. Der im 2014 erfolgte Zustandsbericht der WOKA zeige klar, dass bisher hinsichtlich Sanierung nur das Notwendig gemacht worden sei.

Es hätten 3 „Bewerbungen" (Offerten) vorgelegen. Davon seien zwei nicht zum Zuge gekommen. Der Entscheid sei nicht über die jeweiligen Referenzen – die bezüglich aller Bewerber in Ordnung gewesen seien – erfolgt, sondern über das konkrete Preis-Leistungsverhältnis.

Die Offerte der bagnoroma AG sei, im Gegensatz zu denjenigen der beiden andern Bewerber, detailliert gewesen und beruhte nicht einzig auf einer aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen Schätzung mit einer Abweichung von +/- 20%.

Die Differenzen zwischen den Offerten betrage aufgrund eines Leistungsvergleichs ca. 8.7% bzw. nach einem Unschärfeabzug ca. 4% zulasten den bagnoroma AG. Demgegenüber stünde eine Differenz von 7 zu 15 Arbeitstagen pro Badzimmer zugunsten der bagnoroma AG. Seines Erachtens rechtfertigen die kurze Bauzeit, die professionelle Organisation (pro Arbeitsgang ist nur eine Firma engagiert) sowie der vorgesehene Ausbau-Standard die von der bagnoroma AG veranschlagten Mehrkosten. Damit würde der WOKA auch ein Mehrwert geschaffen (Vergrösserung der Badzimmer und mehr Licht). Ein Negativpunkt sei, dass die Decken erneuert werden müssen.

4.4 Finanzierung und Mietzinserhöhung

Herr Martin Dettwiler arbeitet für die Treuhandfirma Tretor AG und ist selbst Vorstandmitglied einer Wohngenossenschaft (Ressort Finanzen). Nach einem Appell an das Vertrauen in den Vorstand und die Baukommission nimmt er Stellung zur Finanzierung des Projektes und der damit verbundenen Notwendigkeit einer Mietzinserhöhung.

Der Gebäudewert der WOKA betrage gemäss Bilanz Fr. 12 Mio. Der aktuelle Mietzins liege 40 – 45% unter dem marktüblichen Mietzins. Gewöhnlich betrage die Differenz bei Wohngenossenschaften lediglich 20%. Aus diesem tiefen Niveau der Mietzinsen resultiere eine fehlende Ertragskraft der WOKA und könne ein Projekt im Umfang von Fr. 18 Mio. nicht aus den vorhandenen Eigenmitteln von aktuell lediglich Fr. 2.6 Mio finanziert werden. Der gegenwärtige Gewinn aus den Mietzinseinnahmen der WOKA betrage denn auch nur ca. Fr. 250'000.— pro Jahr. Angesichts dessen bestünde bei den aktuellen Mietzinseinnahmen nach Massgabe der Richtlinien der Banken für die Vergabe von Hypotheken eine Finanzierungslücke von Fr. 3 Mio. Entsprechend sei eine Finanzierung des Projektes nur über eine Erhöhung des Mietzinses möglich.

Auf der Basis verschiedener Berechnungsmodelle weist er nach, dass eine Mietzinserhöhung in der vorliegenden Ausgangslage sinnvollerweise nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen, das heisst nach Massgabe der Nutzungsdauer (Abschreibung plus Verzinsung) der neu erstellten Leitungen und Badezimmer, zu erfolgen habe. Vorliegend sehe die entsprechende Berechnung angesichts von Kosten von Fr. 18 Mio., einer Nutzungsdauer von 30 Jahren und eines mutmasslichen Hypothekarzinses von 1.25% wie folgt aus:

Jährliche Abschreibung (Fr. 18 Mio. / 30 Jahre)	Fr. 600'000 p.a.
Verzinsung (1.25%)	Fr. 225'000 p.a.

Aufwand	Fr. 825'000 p.a.

Bei einer mit maximal Fr. 200.— pro Monat veranschlagten Mietzinserhöhung würden Mehreinnahmen von Fr. 628'800 p.a. (262 Wohnungen x Fr. 200 x 12 Monate) erzielt. Die Belastung des Bestandeswertes durch das Projekt betrüge damit noch Fr. 196'200.— p.a. Möglicherweise bestehe ein Optimierungspotential mit niederen Hypothekarzinsen, so dass die Mietzinserhöhung auf maximal Fr. 200.— pro Monat zu veranschlagen sei.

Zur Gewährung einer Planungssicherheit sei es zudem dringend notwendig, eine langfristige Finanzplanung hinsichtlich anstehender Sanierungen vorzunehmen.

4.5 Fragen und Diskussionen

4.5.1 Stephan Grieder schlägt vor, die Redezeit pro Person auf maximal 3 Minuten zu beschränken.

Rolf Häring und Beat Ramseyer stellen den Antrag, dass, nachdem während 1.5 Stunden das Projekt vorgestellt worden sei, die Redezeit nicht beschränkt werde. Es bestünde bezüglich des Projektes ein ungleicher Wissensstand. Die Redner seien jedoch im Gegenzug gehalten, sich sachlich und kurz zu halten.

Abstimmung über den Antrag des Vorstandes, die Redezeit zu beschränken: Der Antrag wird mit 93 zu 106 Stimmen abgewiesen. *Es gilt im Folgenden keine Beschränkung der Redezeit.*

4.5.2 Wortmeldungen und Stellungnahmen:

- Frau Tiszolczy, E9: Sie verstehe die Relation zwischen dem bilanzierten Gebäudewert von Fr. 14 Mio und den Projektkosten von Fr. 18 Mio. nicht. Ebenfalls verstehe sie nicht, dass die Kosten voll auf die Mieter überwälzt würden. Weiter fände sie angesichts der verschiedenen Grössen der Wohnungen eine Erhöhung aller Mieten um Fr. 200.— pro Monat als ungerecht. Zudem würde sie es nicht verstehen, weshalb für die gleiche Wohnung bereits jetzt verschiedene Mietzinsen verlangt würden.

- Herr Martin Dettwiler, Tretor AG, erklärt, dass es sich betreffend der bilanzierten Fr. 14 Mio. um einen historischen Wert handle, der durch Abschreibungen und Wertberichtigungen verfälsch sei und nur noch eine rein buchhalterischer Wert darstelle. Die Projektkosten liessen sich deshalb nicht mit diesem Wert vergleichen. Betreffend dem Wert der Gebäude wäre der Gebäudeversicherungswert aussagekräftiger.
  Mietrechtlich wäre nur ein sog. Mehrwert auf die Miete überwälzbar. Auf diese Weise wäre jedoch das Projekt nicht finanzierbar. Vielmehr sei unabdingbar, dass die Miete auf der Basis einer betriebswirtschaftlichen Logik angepasst werde.

- Stephan Grieder merkt an, dass der ehemals vorgesehene gleichmässige betragliche Aufschlag aller Mieten um Fr. 200.— Monat vorgesehen gewesen sei, weil alle Wohnungen ein neues Badzimmer erhalten würden. Es sei in Planung, weitere Faktoren einzubeziehen.
  Betreffend unterschiedlichen Mieten für gleich grosse Wohnungen müsse der Zeitpunkt des Einzuges berücksichtigt werden. Die Differenzen in den Mietzinsen seien dadurch bedingt.

- Frau S. Stähelin, L3, stellt den vorab an die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter in Kopie abgegebenen und von 62 Genossenschafterinnen und Genossenschafter unterzeichneten ***Rückweisungsantrag*** vor. Der Antrag lautet wie folgt:

  „Die a.o. GV vom 5. November 2015 beschliesst: Auf eine Beschlussfassung betr. die Sanierung der Wasserleitungen und der Badezimmer wird vorläufig verzichtet. Der Beschluss (…) wird auf eine spätere ordentliche oder ausserordentliche Generalversammlung verschoben".

  Begründet wird der Rückweisungsantrag damit, dass eine „Gewaltentrennung" zwischen den involvierten Parteien und damit die notwendige Neutralität und Transparenz nicht gewährleistet seien. Bisher sei kein ordentliches und branchenübliches Submissionsverfahren mit Konkurrenzofferten erfolgt. Dies müsse vom Vorstand vor einem Beschluss der Generalversammlung nachgeholt werden.

Anzumerken sei, dass:

- Trotz Versprechen des Vorstandes keine weiteren Offerten eingeholt worden seien.
- Es sich bei den zwei der Offerte der pagnoroma AG gegenüber gestellten Schätzungen nicht um Offerten, sondern um blosse Plausibilitätskontrollen handle, welche nur die Prüfung der Nachvollziehbarkeit der Offerte der pagnoroma AG zum Gegenstand hatten.
- Die Nachvollziehbarkeitskontrollen ergeben hätten, dass die Offerte der bagnoroma AG massiv überteuert sei und zahlreiche Mängel enthalte. Insbesondere bestünde angesichts der kurzen Zeiteinheit pro Badzimmersanierung ein hohes Risikopotential hinsichtlich Bauschäden und Garantiefällen.
- Weiter sei nicht nachvollziehbar, was genau die WOKA für die zig Millionen Franken effektiv erhalten wird.

- Herr Hansruedi Kunz, B65, unterstützt den Rückweisungsantrag. Seine Schreiben an den Vorstand vom 18.06.2015 und 08.08.2015 seien nur mit Verzögerung und nicht zu seiner Zufriedenheit beantwortet worden. Mieterbefragungen hätten im Vorfeld nicht stattgefunden. Der Vorstand scheine bei diesem Projekt auch unter äusserem Druck gestanden zu haben und sei gegenüber der pagnoroma AG zu wenig kritisch gewesen. Es hätten über Ausschreibungen möglicherweise günstigere Konkurrenzofferten eingeholt werden können. In dieser Ausgangslage seien Transparenz und Neutralität nicht gewährleistet. Es nähme ihn Wunder, was Herr RA René Brigger dazu zu sagen habe. Weiter sei es zudem erforderlich vorab eine Planungssicherheit mittels entsprechender Finanzplanung herzustellen. Ein Beschluss anlässlich der heutigen ausserordentlichen Generalversammlung wäre deshalb seines Erachtens verantwortungslos.

- Beat Ramseyer, E3, mahnt an, die Stellungnahmen der Plausibilitätskontrolle nicht über eine Umdeutung in angebliche Offerten zu verfälschen.

- Rolf Häring, H3, zeigt Befremden bezüglich der plötzlichen und sehr kurzfristigen Reduktion des Kostendaches durch die pagnoroma AG auf Fr. 18 Mio. Ehemals seien von Fr. 21 Mio. die Rede gewesen. Er habe den Verdacht, dass es sich dabei um eine Reaktion auf die Plausibilitätskontrollen handle. Die Plausibilitätskontrollen hätten Problempunkte und Risiken in der Offerte aufgezeigt. Weiter fehle eine unbedingt notwendige mittel- und längerfristige Finanzplanung. Er unterstütze deshalb den Rückweisungsantrag.

- Herr Hansruedi Kunz, Bu65, unterstützte den Rückweisungsantrag. Die Angelegenheit sei seines Erachtens zu undurchsichtig.

- Frau E. Galli, B63, merkt an, dass für sie die Sache unverständlich und verwirrend sei. Sie sähe zwei Lager bestehend aus denjenigen, die Vertrauen in den Vorstand hätten und jenem die ihre Zweifel gekonnt vortragen würden.

- (Name unverständlich), B73, gibt zu bedenken, dass die Wasserprobleme real vorhanden seien und die sehr tiefen Mieten angesichts des Sanierungsbedarfs erhöht werden müssen.

- Frau S. Stähelin, L3, findet, dass das Vorgehen des Vorstandes und der Baukommission sowie deren Kommunikation und Information der Genossenschafterinnen und Genossenschafter unklar seien. Weitere Offerten seien bisher scheinbar nicht eingeholt worden. Mangels weiterer Offerten fehle bisher eine effektive Wahlmöglichkeit. Entsprechend

müsse das Vorgehen neu beschlossen werden und plädiere sie dafür, den Rückweisungsantrag anzunehmen.

- Rosmarie Gugger, H5, äussert ihr Erstaunen darüber, dass Berichte nicht an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter weitergeleitet worden sind. Die Recherchen hätten ergeben, dass viele Kritikpunkte beständen. Eine der mit der Plausibilitätskontrolle beauftrage Firma habe sogar eine Richtigstellung der Einladung verlangt. Diese sei jedoch nicht erfolgt. Allem Anschein nach würden Berichte ignoriert werden. Aus diesen Gründen unterstütze auch sie den Rückweisungsantrag.

- Peter Papi, E5, merkt an, dass es sich hinsichtlich der Wasserschäden um ein längerfristiges Problem handle. Sanitärarbeiten seien seinerzeit auch von der Firma Flubacher AG vorgenommen worden.

- Susanne Ringgenberg, B61, äussert den Eindruck, dass durch die vorliegenden Zustands-berichte durch dramatische Aeusserungen bewusst bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafter Aengste geschürt würden. So würden sich die Berichte zur Bausubstanz und den bisherigen Unterhaltsarbeiten sehr abwertend äussern. Unzutreffend sei ebenfalls, dass die Gebäudeversicherung gedroht habe die Versicherung zu künden. Richtig sei, dass Schimmelschäden bestanden haben. Anders als suggeriert worden sei, sei jedoch nur einer und nicht alle der Schimmelschäden gravierend gewesen. Die Wohnungen seien immer bei jedem Mieterwechsel saniert worden. Das Projekt umfasse weiter zum Teil auch Positionen, die nicht notwendig, sondern ein blosses nice-to-have beinhalten. Ihr Eindruck sei, dass hier nach dem aktuellen Stand Millionen ins Ungewisse ausgegeben würden. Zudem frage sie sich wie es sich nach den Statuten hinsichtlich einer Pflichtkapitalerhöhung verhalte. Dazu lägen bisher keine Informationen vor.

- Frau S. Stähelin, L3, fragt nach wie es sich betreffend der genehmigten Rückstellung von Fr. 100'000.— für die Projektvorarbeiten verhalte. Die letzte Rechnung sei mit Fr. 285'000.— fast drei Mal so hoch gewesen. Weiter stelle sich die Frage, ob wie im Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vermerkt, bisher keine Verträge abgeschlossen worden seien.

- Herr Peter Scheidegger, pagnoroma AG, verwehrt sich gegen den Vorwurf von Herrn Hansruedi Kunz, die bagnoroma AG habe irgendwelchen Druck ausgeübt. Vielmehr habe die bagnoroma AG den Vorstand mit Engagement unterstützt.

  Herr Scheidegger wird durch Zwischenrufe aus dem Saal unterbrochen. Der Vorstand wird lautstark aufgefordert, selbst Stellung zu nehmen.

- Marcel Münch erklärt, dass kein Druck bestanden habe. Der Vorstand sei vielmehr überzeugt von der Kompetenz der bagnoroma AG. Wichtig für den Vorstand sei der Zeitfaktor. Eine möglichst geringe Belastung für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sei ein grosses Anliegen. Die Offerte der bagnoroma AG sei in diesem Punkt ideal und konkurrenzlos. Die laufend vorgefallenen Wasserschäden hätten die Abklärungen intensiviert und zu einem Anwachsen des Projektes geführt. Das Weiterbestehe der WOKA sie das zentrale Anliegen des Vorstandes. In der Finanzplanung seien weitere Sanierungen (insb. in näherer Zukunft der Lifte) mitberücksichtigt worden. Ein Faktum sei jedoch, dass die Mietzinsen zu tief seien und deshalb keine Reserven für eine grössere Sanierung vorhanden seien. Es gelte nun die

Zukunft zu planen und die Häuser insbesondere angesichts deren Alters in einem guten Zustand zu erhalten. Dies bedinge jedoch Pflege und Sanierungen.

- Stephan Grieder verweist auf die Statuten, wonach die Genehmigung eines Projekts für sich, nicht zwingend der Zustimmung durch die Generalversammlung bedingt hätte.

- Rolf Häring, H3, widerspricht der Aeusserung von Stephan Grieder. Nach den Statuten liege die Budgetkompetenz bei der Generalversammlung und ohne Budget könne ein Projekt nicht durchgeführt werden.

- Weiter sei nochmals zu erwähnen, dass es sich erst nach einer korrekten Ausschreibung des Projektes zeigen könne, dass die pagnoroma AG die einzige Firma sei, welche dies den Erwartungen der WOKA gemäss durchführen könne. Nach den Plausibilisierungsberichten komme der kurzen Bauzeit keine Relevanz zu. Vielmehr sei die verlockende unglaubliche Zeiteinsparung ein Pulverfass mit einem hohen Risiko von Garantiefällen, weil die Trocknungsphase für die Wände zu kurz angesetzt worden sei.

- Marcel Münch entgegnet, dass von anderen Wohngenossenschaften, welche die Badzimmersanierung mit der Firma pagnoroma AG durchgeführt hätten, die kurze Bauzeit bestätigt worden sei. All diese Genossenschaften seien mit dem Ergebnis auch nach längerer Zeit sehr zufrieden.

- Sonja Frey, E1, mahnt an, dass die Frage von Herrn Hansruedi Kunz an Herrn René Brigger noch unbeantwortet sei.

- Rosmarie Gugger, H5, ergänzt, dass auch die Frage hinsichtlich des Abschlusses von Verträgen noch offen sei.

- Herr René Brigger erklärt, dass ihm die Firma bagnoroma AG bekannt sei. Die Kostendifferenz betrage ca. 5%, wie zuvor ausgeführt worden sei. Würde ein Architekt beauftragt, so lägen dessen Honorarforderung sicher über den von der bagnoroma AG veranschlagten. Das Projekt sei zusammen mit der bagnoroma AG während eines Jahres ausgearbeitet und mehrfach von externen Stellen durchleuchtet worden. Weiter seien seines Wissens von der WOKA bisher keine Verträge unterzeichnet worden.
  Eine Ablehnung des Projektes würde eine längere Verzögerung des Projektes (um ca. 2 Jahre) bewirken. Ob das Projekt alsdann günstiger durchgeführt werden könne, sei ungewiss. Möglicherweise würde es teurer werden. Auf jeden Fall halte er eine wesentlich günstigere Realisierung für wenig wahrscheinlich. Im Falle einer Ablehnung des Projektes könne das bisher Erarbeitete als Grundlage für ein neues Projekt verwendet werden. Jedoch sähe er es in diesem Fall für angebracht, dass die Neuausarbeitung seitens Vorstand und Baukommission in neue Hände gelegt würde. Entsprechend wäre eine Ablehnung auch mit dem Verlust vieler Kapazitäten verbunden.

- Herr Paul Schmutz, Schmutz + Partner AG, erklärt nochmals, dass auch bezüglich der anderen Bewerber gute Referenzen vorgelegen hätten. Anders als die bagnoroma AG verfügten diese Firmen jedoch nicht über ein eingespieltes Team. Die bagnoroma AG habe bereits eine Vielzahl von Badsanierungen erfolgreich durchgeführt. Das Risiko bei der Beauftragung einer anderen Firma müsse deshalb – trotz längerer Bauphase pro Badzimmer – mindestens als gleich gross beurteilt werden.
  Es hätten ihm nebst der Offerte der bagnoroma AG eine Kostenschätzung und eine Grobkostenschätzung sowie eigene Kennzahlen für die Beurteilung vorgelegen.

Ein Neustart garantiere keineswegs geringere Kosten. Zu berücksichtigen sei dabei auch, dass bereits Kosten angefallen seien.

- Rosmarie Gugger, H5, ermahnt nun abzustimmen, bevor noch mehr Leute davonliefen.

- Herr Stähelin, Lü3, stellt die Frage in den Raum, was die Voraussetzungen für Vertrauen seien und wann Vertrauen gerechtfertigt sei.

- Beat Ramseyer, E3, verlangt ebenfalls, dass nunmehr über den Antrag, den Beschluss auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, abgestimmt werde.

- Ruedi Pieren, B61, mahnt an, dass in früheren Projekten Aufträge auf der Basis der billigsten Offerte vergeben worden seien. Im Anschluss habe man immer massive Probleme mit der gelieferten Qualität gehabt. Die Firma bagnoroma AG offeriere wohl (manchmal bei weitem) nicht am günstigsten, jedoch seien die Arbeit und das Material durchwegs von sehr hoher Qualität. Auch unter dieser Ueberlegung habe man die bagnoroma AG mit der Projektausarbeitung beauftragt. Zwischenzeitlich habe sich auch ein gutes Vertrauensverhältnis aufgebaut. Ein Neustart sei entsprechend mit neuen Risiken behaftet. Ruedi Pieren wird aus dem Publikum mit Buhrufen und Pfiffen bedacht.

- Frau Patrizia Godoy, B59, merkt an, dass ihres Erachtens das Projekt unnötige Bestandteile enthalte, insbesondere betreffend der Waschmaschinen, welche die Kosten hochtreiben würden.

- Stephan Grieder erklärt, dass es sich nicht um den Ersatz der bestehenden Maschinen handle, sondern dass angesichts des zeitlichen Wandels mehr Genossenschafterinnen und Genossenschafter als früher erwerbstätig seien. Entsprechend bestehe ein Bedarf nach mehr Waschmaschinen in den Häusern.

Traktandum 5: Beschlussfassung

Abstimmung: Der Antrag, auf die Beschlussfassung betreffend Sanierung der Wasserleitungen und der Badezimmer vorläufig zu verzichten und auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben (Rückweisungsantrag) wird mit 104 zu 92 Stimmen gutgeheissen. *Entsprechend wird das Projekt an den Vorstand und die Baukommission zurückgewiesen.*

Traktandum 6: Schlusswort und Termine

Stephan Grieder erklärt namens der Baukommission, dass alle ihre Mitglieder angesichts der Rückweisung des Projektes per sofort geschlossen zurücktreten.

Ende der ausserordentlichen Generalversammlung: 22:20 Uhr

Der Vorsitzende: Der Protokollführer:

Marcel Münch: ..... Thomas Bätschmann: .....

2. Organe der Genossenschaft 2015 / 2016

2.1. Vorstand

		Amtszeit
Präsident	Marcel Münch	2013-2016
Vizepräsident	Stephan Grieder	2014-2017
Umgebung	Michèle Bösch	2014-2017
Soziales, Vermietungen	Esther Pieren	2013-2016
Soziales	Vreni Steck	2013-2016
Bauwesen	vakant	
Vermietungen	Simone Trösch	2014-2017

2.2. Externes Rechnungswesen

Wohnstadt, Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel	Erna Stäger

2.3. Revisionsstelle

WG-Treuhand AG, Basel

2.4. Baukommission

Präsident	vakant
Mitglieder (seit April 2016)	Vincenzo Ferrara
	Michele Salvia
	Andreas Schwarz
	Thomas Steiner
	Christian Vogel

2.5. Personal

Verwalterin	Marianne Bohrer
Hauswart	Niklaus Schär
Reinigung	Christine Akkaya
	Muhsin Akkaya
	Isabel Santoli bis Ende Mai 2016
	Nachfolge: Frau Franziska Roth

3. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

14.04.2015	Herr Beat Treier	Bu79
11.05.2015	Frau Lily Kolter	Bu71
18.08.2015	Frau Grazia Muzzillo	E5
01.09.2015	Frau Jeanne Brunnhübner	E11
15.10.2015	Herr Jakob Hanhart	Bu61
25.11.2015	Herr Giacomo Gotti	Bu61
22.02.2016	Herr Alfred Bolzern	Bu67
28.03.2016	Frau Irmgard Aeberli	E1

Geburten in der WOKA:

14.07.2015	Efran Kaya	Bu67
13.10.2015	Timo Arzethauser	Bu61
20.11.2015	Sasha Madonia	Häsi7

Weggezogen sind:

30.04.2015	Frau Anja Held	Bu71
30.06.2015	Fam. Sabine + Patrick Riedo-Ringgenberg	Bu59
31.08.2015	Herr Miguel Elias (Junior)	Bu77
31.08.2015	Frau Jeanne Brunnhübner	E11
30.09.2015	Frau Miriam Fernandez	E3
30.11.2015	Frau Hedy Münch	Bu67
30.11.2015	Frau Simone Brändle	Bu71
29.02.2016	Frau Elsa Wassmer	Bu75
31.05.2016	Frau Sandra Progano	E7

Zugezogene neue WOKA-Mitglieder:

01.06.2015	Frau Andrea Brand	Bu71
10.06.2015	Frau Fiona Petretta + Herr Tobias Zacher	Bu79
01.08.2015	Frau Judith Schütze	E1
01.08.2015	Fam. Rafaelle + Francisco Assis do Rego	Bu57
01.08.2015	Frau Barbara Leko	Bu81
01.10.2015	Frau Dilan Kavili	Bu77
01.10.2015	Frau Nadine De Angelis	Bu77
01.10.2015	Frau Christine Eglauf	E11
01.11.2015	Frau Irene Lening + Andreas Dercho	E3
15.12.2015	Frau Tamara Richon	E5
01.01.2016	Frau Camille Beurret + Herr Silvan Keller	Bu61
01.01.2016	Herr Jonathan Komla	Bu71

15.01.2016	Fam. Andrea + Urs Plüss	Bu75
01.04.2016	Frau Anja Herrera + Herr Umut Öztürk	Bu75

Interner Wohnungswechsel:

15.07.2015	Fam. Aline + Arno Engelbrecht-Lisker von Bu81 2-ZWG » Bu59 4-ZWG
01.08.2015	Herr Peter Bernhardt von Bu77 2-ZWG » Bu77 3-ZWG
15.12.2015	Herr Erkan Kaya + Frau Zübeyde Balbay von Bu75 3-ZWG » Bu67 4-ZWG
26.04.2016	Herr Rolf Leuenberg von Bu73 3-ZWG » Bu71 2-ZWG

4. Verwaltungsbericht 2015 / 2016 des Vorstandes

4.1. Präsidium

Das Jahr hat gut angefangen: Mit einem Apéro in der Spielhalle von Bu79. Dieser war zwar ziemlich kurzfristig angesetzt worden, dennoch fanden sich über 30 Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein, um auf das neue Jahr anzustossen.

Neben der problematischen Geschichte um die Planung der Sanierung unserer Wasserleitungen, welche wohl noch allen in lebhafter Erinnerung sein dürfte, gibt es von kleinere Erfolgen zu berichten.
So wurde das Einfahrtstor zur Tiefgarage mit einer Fernsteuerung ausgerüstet, was für die direkten Anwohnerinnen und Anwohnern eine verringerte Lärmbelästigung bedeutet, entfällt dadurch doch für die Ankommenden das lästige Suchen des Schlüssels bei laufendem Motor und womöglich auch noch bei lauter Musik. Ferner konnte in der Tiefgarage ein Auto-Parkfeld in sieben Motorrad-Parkplätze umgewandelt werden – Motorräder sind längst nicht mehr das Auto des kleinen Mannes, wie sie das in der Gründerzeit der WOKA waren; es sind vielmehr teure Fahrzeuge, die eines sicheren Abstellplatzes bedürfen.

An Personalien ist einerseits das Ausscheiden von Bettina Wagner aus dem Vorstand zu melden, andererseits konnten wir erfreut feststellen, dass uns unser Haus- und Gartenwart seit nunmehr zehn Jahren treue Dienste leistet. Herzlichen Dank! Er war es denn auch, der dafür gesorgt hat, dass die Sandkästen für unsere Kleinsten wieder mit frischem Sand befüllt wurden. (Nun liegt es an deren Eltern, die nach beendetem Sandele die Netze zum Schutz vor Verkoten durch Katzen über die Sandkästen zu spannen…).

Nicht nur vierpfotige, auch gefiederte Tiere bereiteten uns im vergangenen Jahr Sorgen: Unter den Dächern von E3 und Bu57 hatten sich Tauben eingenistet. Es sind wohl schöne und bemerkenswert intelligente Tiere, aber sie hinterlassen Spuren…und Taubenkot kann die Bausubstanz angreifen. Daher mussten an den betroffenen Orten Schutzmassnahmen getroffen werden.

Mehrfach musste Nachbarschafts-Streit geschlichtet werden, weil durch das schöne Herbstwetter die Grillsaison verlängert wurde und den geplagten Nachbarn also häufiger unangenehmer Rauch in die Nase stieg. Des einen Freud, des anderen Leid, mag man da denken – aber als Genossenschafterinnen und Genossenschafter wären wir eigentlich dem Gedanken des Miteinander verpflichtet…Also wenigstens die Nachbarn zum Grillieren einladen! Und nachher den Grill wieder wegräumen.

Und auch der nächste Punkt hat möglicherweise mit dem Wetter zu tun: Der Sperrguttag im September war schlicht ein Flop. Es wurde nur sehr wenig Material angeliefert, so wenig, dass der Vorstand beschlossen hat, 2016 keinen Sperrgut-Sammeltag zu organisieren.

Und schliesslich, eben, die Geschichte mit der Planung der Sanierung unserer alten Wasserleitungen. Nachdem das vorgestellte Projekt anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom Mai 2015 kritisiert und blockiert worden war, wurde die Angelegenheit von der ausserordentlichen Generalversammlung vom November 2015

endgültig bachab geschickt. Dass als Folge dieses Entscheides die Baukommission zurücktrat, kann nicht überraschen.

Marcel Münch & Stephan Grieder

4.2. Vermietungen

Im Berichtsjahr erfolgten ungewohnt viele Wohnungswechsel damit verbunden auch höhere Kosten als eingeplant.
Noch immer erhalten wir viele Anmeldungen, dies oft mit hoher Anspruchshaltung, wie z.B.: ,,Ruhig, günstig, hell und so schnell als möglich“.

Esther Pieren & Simone Trösch

4.3. Soziales

,,Keiner ist zu klein ein Meister zu sein“.

Mit diesem Slogan möchte ich meinen Jahresbericht beginnen. Die Erwachsenen und die Kinder könnten und können unsere Genossenschaft probieren sauber zu halten; nicht Taschentücher, Täfelipapier, Trinkbüchsen etc. einfach alles fallen zu lassen und denken unser Abwart wird’s schon richten, das heisst wieder sauber machen.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter habt ihr wirklich schon gesehen was wir für schöne Anlagen haben. Unsere Anlagen schmücken spezielle Blumen je nach Saison, darunter Wiesenblumen und diverse Büsche. Ich glaube es ist einfach selbstverständlich, „also hebet Sorg derzue“!!

Alle Jahre wieder kommt der Santiklaus mit Schmutzli in die WOKA einen Besuch abstatten. Ich glaube alle haben es genossen, die Kleinen und die Grossen bei Glühwein, Grättimaa und einem Säckli mit feinen Leckereien. Also denn bis zum nächsten Mal.

Auch hat es wieder einen Neujahresapéro gegeben. Trotz ziemlich kalten Temperaturen haben sich ca. 60 Mitbewohner getroffen um auf ein neues Jahr anzustossen. Mit einigen feinen Häppchen löste sich die gemütliche Runde um ca. sechs Uhr auf.

Für die Kinder und die Eltern hat sich der Aufwand zum Fussballspielen in der KITA gelohnt. Es ist ein voller Erfolg. Obwohl ich jeden Abend das Törli zur KITA abschliessen muss, aber eben was macht man nicht alles zum Wohle der Kinder.

Zum Abschluss möchte ich noch etwas schreiben was mir sehr am Herzen liegt. Der Vorstand hatte ein schwieriges und strenges Jahr, wegen den vielen Diskussionen die stattfanden àpropos Badezimmer, Wasserleitungen etc. Die Baukommission hat sehr viel Zeit investiert und viel geleistet, trotzdem ist es nicht von allen geschätzt worden. Wir hoffen weiterhin auf eine saubere Lösung.

Vreni Steck

Das Thema Lärm führte zu einigen nachbarschaftlichen Konflikten und Differenzen. Lösungen wurden im Rahmen gemeinsamer Gespräche gesucht und leider nicht immer gefunden.

Esther Pieren

4.4. Grünanlagen, Umgebung

Wir schauen auf einen milden und leider schneefreien Winter zurück. Zeitweise war es so warm, dass das Gezwitscher der Vögel bereits an den Frühling mahnte und sich an manchen Bäumen bereits im Dezember Knospen zeigten.

Im letzten Jahr mussten drei Bäume gefällt werden. Dies betraf an der Ensisheimerstrasse, Ecke Hagentalerstrasse, eine abgestorbene Robinie. Des Weiteren an der Hagentalerstrasse ein Eschenahorn der nicht mehr stand- und bruchsicher war. An der Häsingerstrasse eine Blumenesche, auch dieser Baum war nicht mehr standsicher. Als Ersatz wurden eine Sommerlinde, ein schwarzer Maulbeerbaum und ein Zierbaum gepflanzt.

Zum besseren Schutz wurde der 1.30 m hohe Hag an der Burgfelderstrasse (Gartenanlage Häsingerstrasse) durch einen 20 cm höheren Hag ersetzt.

An dieser Stelle möchte ich mich sehr herzlich bei unserer Kompostgruppe für ihren Einsatz bedanken. Jeweils am Montagabend leeren sie im Turnus die bereitgestellten Kübel und mischen die Abfälle mit Mulch. Zur Erinnerung möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass weder faulende noch schimmlige Gemüsepflanzen und Obstreste in den Kompost gehören. Diese verzögern den Zersetzungsprozess. Gekochte Lebensmittel oder Brot ziehen Ratten und anderes Getier an, auch dies möchten wir verständlicherweise vermeiden.
Merke: Auch Mikroorganismen lieben gute und frische Nahrung.

Auch gilt mein Dankeschön unserem Abwart Klaus Schär, der umsichtig und mit viel Sinn für die Natur und die Pflanzen unsere Grünanlagen und Rabatten pflegt und farbenprächtig erblühen lässt.

Michèle Bösch

4.5. 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.

Hypotheken 2015

Bezeichnung	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinsatz	CHF
BKB Festhypo 713.112.02	01.04.2009	31.03.2015	2.650	0.00
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
BKB Var. Hypo 706.886.81		var *	2.250	200'000.00
Total Hypotheken				**9'160'000.00**

EGW Darlehen 2015

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 2015 und 2014

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	CHF	**CHF**	CHF	CHF
AKTIVEN				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel				
Kasse	291.40		1‘259.35	
Banken	840‘676.41	**840‘967.81**	652‘655.05	653‘914.40
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Mieterdebitoren	23‘797.20		23‘415.50	
Delkredere-Debitoren	0.00	**23‘797.20**	0.00	23‘415.50
Andere kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Dritten	4‘695.15		10‘134.20	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	20‘650.00		25‘000.00	
Heiz- + Nebenkosten	86‘374.10		72‘279.00	
Verrechnungssteuer-Guthaben	1‘122.01	**112‘841.26**	1‘531.87	108‘945.07
Aktive Rechnungsabgrenzung		**35‘052.90**		27‘200.15
Total Umlaufvermögen		**1‘012‘659.17**		813‘475.12
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Wertschriften		**117‘800.00**		117‘800.00
Immobile Sachanlagen				
Liegenschaften	14‘602‘930.61		14‘602‘930.61	
Wertberichtigung Liegenschaften	- 8‘129‘861.91	**6‘473‘068.70**	- 7‘974‘048.91	6‘628‘881.70
Sanierungen	14‘944‘522.28		14‘834‘447.43	
Wertberichtigung Sanierungen	- 7‘302‘615.68	**7‘641‘906.60**	- 6‘788‘282.68	8‘046‘146.75
Mobilien		**2.00**		2.00
Total Anlagevermögen		**14‘232‘777.30**		14‘792‘848.45
TOTAL AKTIVEN		**15‘245‘436.47**		15‘606‘323.57

Bilanzen auf den 31. Dezember 2015 und 2014

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	CHF	**CHF**	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen				
Gegenüber Dritten		**165‘460.85**		19‘362.35
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Mieter Austrittsleistungen	54‘940.00		58‘000.00	
Mietervorauszahlungen	206‘238.10		208‘783.25	
Akonto Heiz- + Nebenkosten	169‘653.20	**430‘831.30**	169‘902.00	436‘685.25
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken		**400‘000.00**		400‘000.00
Passive Rechnungsabgrenzung				
Passive Rechnungsabgrenzung	5‘600.00		4‘500.00	
Kurzfr. Rückstell. Sanierung Bäder/Leitungen	0.00	**5‘600.00**	245‘000.00	249‘500.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		**1‘001‘892.15**		1‘105‘547.60
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	8‘760‘000.00		9‘160‘000.00	
EGW Darlehen	2‘000‘000.00	**10‘760‘000.00**	2‘000‘000.00	11‘160‘000.00
Langfristige Rückstellung für Unterhalt & Sanierung		**662‘000.00**		662‘000.00
Total langfristiges Fremdkapital		**11‘422‘000.00**		11‘822‘000.00
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital		**2‘258‘620.00**		2‘120‘920.00
Gesetzliche Gewinnreserve		**269‘500.00**		269‘500.00
Bilanzgewinn				
Bilanzgewinn Vorjahr	288‘355.97		285‘528.55	
Jahresgewinn	**5‘068.35**	**293‘424.32**	2‘827.42	288‘355.97
Total Eigenkapital		**2‘821‘544.32**		2‘678‘775.97
TOTAL PASSIVEN		**15‘245‘436.47**		15‘606‘323.57

Erfolgsrechnungen für 2015 und 2014

	2015		2014	
	CHF	**CHF**	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	2‘466‘879.55		2‘470‘151.85	
Leerstände	- 15‘562.55		- 6‘498.25	
Mietnebenkostenertrag	239‘219.30		242‘548.15	
Übrige Erträge	12‘015.90	**2‘702‘552.20**	0.00	2‘706‘201.75
TOTAL ERTRAG		**2‘702‘552.20**		2‘706‘201.75
AUFWAND				
Liegenschaftsunterhalt				
Ressort Innen	117‘608.55		95‘941.65	
Ressort Technik	99‘463.05		94‘079.80	
Ressort Technik Allgemein	147‘659.40		122‘469.90	
Instandstellung bei Auszügen	369‘823.40		115‘127.00	
Sanierung Bäder/Leitungen	181‘297.10		0.00	
Kurzfr. Rückstell. Sanierung Bäder/ Leitungen	- 245‘000.00		245‘000.00	
Garten & Umgebung	80‘472.85		45‘226.30	
Unterhalt Autoabstellplätze	8‘254.15		1‘128.10	
Reinigung- & Hauswartmaterial	11‘311.75		7‘143.10	
Strom/Wasser/Niederschlagsgebühren	124‘008.85	**894‘899.10**	113‘700.65	839‘816.50
Verwaltungsaufwand & Versicherungen				
Personalaufwand	275‘008.60		273‘421.45	
Sachversicherungen	35‘213.75		47‘525.80	
Administrativer Aufwand	31‘652.61		26‘865.82	
GV/Geschäftsbericht	17‘530.30		13‘213.20	
Honorar Wohnstadt/Revision	30‘059.20		29‘959.20	
Veranstaltungen/Soziales	6‘355.95	**395‘820.41**	6‘825.90	397‘811.37
Abschreibungen		**670‘146.00**		670‘147.00
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern		**741‘686.69**		798‘426.88
Finanzertrag	- 3‘205.75		- 4‘628.15	
Baurechtszinsen	484‘990.00		494‘980.00	
Finanzaufwand	212‘334.09	**694‘118.34**	246‘553.11	736‘904.96
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	**0.00**	0.00	0.00
Jahresgewinn vor Steuern		**47‘568.35**		61‘521.92
Steuern		**42‘500.00**		58‘694.50
Jahresgewinn		**5‘068.35**		2‘827.42
TOTAL AUFWAND		**2‘702‘552.20**		2‘706‘201.75

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2015

	31. Dezember 2015 **CHF**	31. Dezember 2014 CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	**288‘355.97**	**285‘528.55**
Jahresgewinn	**5‘068.35**	**2‘827.42**
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	293‘424.32	288‘355.97

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	**1‘000.00**	**0.00**
Vortrag auf neue Rechnung	292‘424.32	288‘355.97
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	293‘424.32	288‘355.97

Anhang zu den Jahresrechnungen 2015 und 2014

	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
	CHF	CHF

1. Angaben über die in Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss OR. Anstelle eines Verzichtes der Nennung Vorjahreszahlen bei Erstanwendung der neuen Rechnungslegung wird der Abschluss 2014 als Information in der neuen Form dargestellt. Eine direkte Vergleichbarkeit ist nicht überall möglich.

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‘473‘068.70**	6‘628‘881.70
Buchwert der Sanierungen	**7‘641‘906.60**	8‘046‘164.75
Zur Sicherung von Hypotheken	**9‘160‘000.00**	9‘560‘000.00
Darlehen EGW	**2‘000‘000.00**	2‘000’000.00

5. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

a.o. Ertrag:	**keine**
a.o. Aufwand:	**keine**

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Finanzielle Berichterstattung 2015 (Verfasst von Wohnstadt)

Wie bereits im Anhang zur Jahresrechnung 2015 erwähnt sind die Vorjahreszahlen nicht immer direkt mit dem Jahresabschluss 2014 vergleichbar, da diese an die neue Rechnungslegung angepasst wurde.

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

Betriebsrechnung 2015

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag:
Der Liegenschaftsertrag liegt mit 2‘466 Mio. im Budget. Die Leerstände fielen im Vergleich zum Vorjahr mit 15‘562.55 höher aus.
Der Mietnebenkostenertrag bewegte sich auf Budgetebene und setzt sich aus den Erträgen für die pauschale Hauswartung (CHF 176'652.--) und Gemeinschaftsantenne (CHF 62‘567.30) zusammen.
Die übrigen Erträge sind Einnahmen für die Fernbedienung AEH und einer Spende.

AUFWAND

Liegenschaftsunterhalt:
Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten mit einem Gesamtvolumen von CHF 894‘899.10 um CHF 50‘399.10 über dem Budget.
Die Position Unterhalt Technik liegt mit CHF 9‘463.05 über dem Budget. Auch die Position Instandstellung bei Auszügen liegt mit CHF 189‘823.40 über dem Budget, es gab mehr Mieterwechsel als budgetiert. Für die Sanierung Bäder/Leitungen wurden CHF 421‘297.10 ausgegeben. Davon wurde CHF 240‘000 aktiviert und CHF 181‘297.10 im Unterhalt verbucht. Die Rückstellung von CHF 245‘000.00 wurde im 2015 wieder aufgelöst. Die Position Garten und Umgebung liegt CHF 20‘472.85 über dem Budget, es wurden zusätzliche Baumpflegearbeiten gemacht. Die Position Unterhalt Autoabstellplätze liegt mit CHF 5‘754.15 über dem Budget, es wurde ein Funksender für das Garagentor eingebaut.

Verwaltungsaufwand und Versicherungen:

Personalaufwand: 275‘008.60
Diese Position setzt sich neu aus dem gesamten Personalaufwand für Hauswartung, Büro und Vorstandsentschädigung zusammen und liegt leicht unter dem Budget.

Die restlichen Verwaltungskosten liegen im Budget.

Abschreibungen CHF 670‘146.00
Diese Position liegt im Budget.

Finanzertrag liegt bei CHF 3‘205.75 leicht unter dem Budget.
Finanzaufwand liegt mit CHF 2‘743.64 im Budget.
Die Hypothekarzinsen CHF 179‘614.75 der BKB sind etwas tiefer ausgefallen als budgetiert. Die Ursachen sind die etwas tieferen Zinsen. Die EGW-Darlehenszinsen mit CHF 29‘975.70 (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) sind im Budget.

Baurechtszins CHF 484‘990.00
Diese Position liegt im Budget.

Steuern CHF 42‘500.00
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 2015 mit einem positiven Ergebnis von CHF 5‘068.35 ab.

BILANZ

AKTIVEN

Flüssige Mittel CHF 840‘967.81
Die Liquidität der Genossenschaft hat um CHF 187‘053.41 zugenommen. Das liegt auch an den höheren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Die Position von CHF 23‘797.20 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 112‘841.26
Diese Position umfasst Vorauszahlungen von Kreditorenrechnungen, Heiz und Nebenkosten, Versicherungsleistungen für Schadenfälle, nicht einbezahltes Anteilscheinkapital und die Verrechnungssteuer.

Aktive Rechnungsabgrenzung CHF 35‘052.90
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 14‘114‘975.30
Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen CHF 165‘460.85
Hier handelt es sich um - per Stichtag - nicht bezahlte Lieferanten-Rechnungen.

Andere kurzfristige Verbindlichkeiten:
Mieter Austrittsleistungen CHF 54‘940.00.
Guthaben der Genossenschafter, die per Stichtag ausgetreten sind. Die Auszahlung soll Ende Juni 2016 erfolgen.

Mietervorauszahlungen CHF 206‘238.10
Akonto Heiz- und Nebenkosten CHF 169‘653.20
Hier werden Mieterguthaben für Vorauszahlungen der Mieten und Akonto für Heiz- und Nebenkosten per Stichtag verbucht.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten CHF 400‘000.00
Hypotheken die im 2016 amortisiert werden.

Passive Rechnungsabgrenzung CHF 5‘600.00
Dieser Betrag beinhaltet Rückstellung Revision 2015 CHF 4'600 und Depot Handsender CHF 1‘000.00.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
Hypotheken und Darlehen CHF 10‘760‘000.00
Diese Position wurde mit der Amortisation um CHF 400‘000 gesenkt.

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 2'258‘620.00

Gesetzliche Reserve 269‘500.00

Bilanzgewinn CHF 293‘424.32
Dieser setzt sich aus dem Gewinnvortrag aus 2014 und dem Jahresgewinn 2015 in Höhe von CHF 5‘068.35 zusammen.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital CHF 2‘821544.32 im Verhältnis zu den Passiven CHF 12589‘353) beträgt per Stichtag 22.4% gegenüber 20.0% im Vorjahr.

WG-Treuhand AG *Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69*

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 Bohler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldimann,
Revisionsexperte

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

Budget 2016

	Ist 2015 CHF	Budget 2015 CHF	**Budget 2016 CHF**
E R T R A G			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	2‘466‘879.55	2‘462‘000.00	**2‘469‘000.00**
Leerstände	- 15‘562.55	- 7‘000.00	**- 10‘000.00**
Mietnebenkostenertrag	239‘219.30	240‘460.00	**236‘670.00**
Übrige Erträge	12‘015.90	0.00	**0.00**
TOTAL ERTRAG	2‘702‘552.20	2‘695‘460.00	**2‘695‘670.00**
A U F W A N D			
Liegenschaftsunterhalt			
Ressort Innen	117‘608.55	125‘000.00	**154‘000.00**
Ressort Technik	99‘463.05	90‘000.00	**100‘000.00**
Ressort Technik Allgemein	147‘659.40	150‘000.00	**160‘000.00**
Instandstellung bei Auszügen	369‘823.40	180‘000.00	**200‘000.00**
Sanierung Bäder/Leitungen	181‘297.10	0.00	**70‘000.00**
Kurzfr. Rückstell. Sanierung Bäder/Leitungen	- 245‘000.00	100‘000.00	**0.00**
Garten & Umgebung	80‘472.85	60‘000.00	**60‘000.00**
Unterhalt Autoabstellplätze	8‘254.15	2‘500.00	**8‘000.00**
Reinigung- & Hauswartmaterial	11‘311.75	6‘000.00	**9‘000.00**
Strom/Wasser/Niederschlags-gebühren	124‘008.85	130‘000.00	**125‘000.00**
Total Liegenschaftsunterhalt	894‘899.10	843‘500.00	**886‘000.00**
Verwaltungsaufwand & Versicherungen			
Personalaufwand	275‘008.60	280‘000.00	**290‘000.00**
Sachversicherungen	35‘213.75	36‘000.00	**34‘900.00**
Administrativer Aufwand	31‘652.61	29‘930.00	**34‘400.00**
GV/Geschäftsbericht	17‘530.30	14‘000.00	**14‘000.00**
Honorar Wohnstadt/Revision	30‘059.20	30‘400.00	**30‘400.00**
Veranstaltungen/Soziales	6‘355.95	6‘700.00	**6‘700.00**
Total Verwaltungsaufwand Versicherungen	395‘820.41	397‘030.00	**410‘400.00**
Abschreibungen	670‘146.00	670‘200.00	**675‘000.00**
Finanzertrag	- 3‘205.75	- 4‘800.00	**- 3‘500.00**
Finanzaufwand	2‘743.64	2‘500.00	**2‘500.00**
Hypothekarzinsen	179‘614.75	195‘000.00	**158‘000.00**
Baurechtszins	484‘990.00	484‘990.00	**475‘000.00**
EGW Darlehenszins	29‘975.70	30‘000.00	**30‘000.00**
Total Finanz-Ertrag/Aufwand	694‘118.34	707‘690.00	**662‘000.00**
Steuern	42‘500.00	56‘000.00	**61‘100.00**
TOTAL AUFWAND	2‘697‘483.85	2‘674‘420.00	**2‘694‘500.00**
Jahresgewinn	5‘068.35	21‘040.00	**1‘170.00**

Kurzkommentar zum Budget 2016

ERTRAG

Der Mietertrag, abgeleitet von den bestehenden Mietverträgen, mit netto 2,459 Mio. und die Mietnebenkostenerträge mit CHF 236‘670 liegen etwa gleich hoch wie im Vorjahr.

AUFWAND

Unterhalt CHF 886‘000
Beinhaltet den gesamten budgetierten Unterhalt inklusiv einer Rückstellung von CHF 70‘000 für die Sanierung der Bäder und Leitungen.

Verwaltungsaufwand und Versicherungen CHF 410‘400
Gesamthaft um CHF 13‘370 höher als im Vorjahr budgetiert.

Personalaufwand CHF 290‘000
Beinhaltet den gesamten Personalaufwand für Hauswarte, Büro und Vorstandsentschädigung.

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
Die Abschreibungen fallen etwas höher aus durch die Aktivierung im 2015 CHF 240‘000 für die Sanierung der Bäder/Leitungen.

Finanzertrag und Finanzaufwand CHF 662‘000
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 etwas tiefer aus. Es entfällt der Zins ab 1.7.15 für die Autoboxen.

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

Gewinn
Das vorliegende Budget schliesst mit einem Gewinn von CHF 1‘170 ab.

7. Mittelflussrechnung 2016

	TCHF
Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	
Jahresergebnis	1
Abschreibungen	675
Amortisation Hypotheken	-200
Verzinsung Anteilscheine	0
Sanierungen	**0**
Veränderung der flüssigen Mittel	476
Bestand flüssige Mittel Vorperiode	840
Mittelbedarf (Erhöhung Hypotheken)	0
Bestand flüssige Mittel Ende Periode	**1'316**

8. Wahlen

8.1. Vorstand der WOKA

Aus beruflichen Gründen stellt sich Herr Marcel Münch (Präsident) nicht mehr zur Wahl. Frau Esther Pieren und Frau Vreni Steck sind turnusgemäss im statutarischen Ausstand.
Sie stellen sich wieder zur Wahl.
Einige Personen haben ihre Kandidatur für ein Vorstandsamt bekannt gegeben.

8.2. Revisionsstelle

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

N O T I Z E N: