

WOHNGENOSSENSCHAFT KANNENFELD

GEGRÜNDET 1946

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG 2010



Inhaltsverzeichnis

1	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2010	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 2010/2011 des Vorstandes	Seite	10-26
	4.1 Vermietungen	Seite	11-12
	4.2 Soziales	Seite	12
	4.3 Grünanlage, Umgebung	Seite	12-14
	4.4 Bauten und Unterhalt	Seite	14-17
	4.5 Finanzen	Seite	17-26
	Bilanzen 2010/2009	Seite	19-20
	Betriebsrechnungen 2010/2009	Seite	21-22
	Anhang / Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite	22
	Finanzielle Berichterstattung durch Wohnstadt	Seite	23
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2010	Seite	23-24
	Erläuterung zur Bilanz	Seite	25-26
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite	27
6	Budget 2011	Seite	28-30
7	Mittelfristige Finanzplanung	Seite	31-34
8	Wahlen	Seite	35
	8.1 Vorstand der WOKA	Seite	35
	8.2 Revisionsstelle	Seite	35
	8.3 Baukommission	Seite	35

1. Protokoll

Der ordentlichen Generalversammlung 2010

Datum und Zeit: Freitag, 28. Mai 2010, 19:00 Uhr
Ort: Safran Zunft, Gerbergasse 11, Basel
Abgegebene Stimmkarten: 138 (davon 9 Vollmachten)
Protokoll: Thomas Bättschmann

Begrüssung

Im Namen des Vorstandes begrüsst der Präsident, Herr Rolf Häring, die anwesenden Mitglieder sowie:

- Herrn Ruedi Böhler von der WG-Treuhand AG, Basel
- Herrn Christian Weider von der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel
- Herrn Jörg Vitelli, Präsident des Dachverbandes SVW-Nordwestschweiz
- Herrn Thomas Bättschmann hinsichtlich Protokollführung

Der Präsident entschuldigt die Abwesenheit des Vorstandsmitglieds Herrn Albrecht Habegger, der aus beruflichen Gründen nicht an der GV teilnehmen kann und weist drauf hin, dass Herr Hansruedi Zmoos vom Vorstand anwesend ist, jedoch infolge einer Hüftoperation nicht beim übrigen Vorstand auf dem Podium Platz nehmen könne. Weiter habe sich Herr Rechtsanwalt René Brigger, Rechtskonsulent der Wohngenossenschaft, entschuldigt.

Das Wort wird an Herrn Jörg Vitelli vom SVW-Nordwestschweiz erteilt. Er begrüsst die Anwesenden namens des Dachverbandes und stellt den Verband kurz vor. Unter dem Verband seien 176 Wohngenossenschaften zusammengeschlossen. Erfreulich sei, dass aktuell wieder gebaut würde. Insbesondere laufen diverse Neubauprojekte in der näheren Umgebung mit Schwerpunkt altersgerechtem Wohnen.

Zur Tätigkeit des Vorstandes im Berichtsjahr hebt der Präsident das sehr gute Zusammenspiel zwischen und innerhalb des Vorstandes, der Verwaltung und der Wohnstadt hervor und erwähnt als Stichworte die vier grossen Dossiers Fenstersanierung, Warmwassersanierung, Liftsanierung sowie Neuvermietung und Veränderung des Ladens an der Häsingerstrasse.

Es werden die Namen der seit der letzten Generalversammlung vom 23.04.2009 verstorbenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler verlesen; die Versammlung erhebt sich zu deren Gedenken. Danach werden die Namen der neuen Mitglieder sowie der neugeborenen Kinder bekannt gegeben. Siehe Jahresbericht, S. 7.

Betreffend des weiteren Verlaufs der Generalversammlung:

- finden ohne Gegenstimmen folgende Ernennungen statt:
 - Stimmzähler/innen: Frau A. Staub, Herr H. Mac Farland, Herr L. Roth, Herr W. Galliard sowie als Leiterin des Wahlbüros, Frau V. Steck.
 - Protokollführer: Herr T. Bättschmann
- wird die Traktandenliste gemäss Einladung ohne Aenderungsanträge genehmigt.

Tagesordnung

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 23. April 2009

2. Verwaltungsbericht 2009/2010 und Jahresrechnung 2009
 3. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands
 4. Beschluss über die Ueberschussverteilung
 5. Budget 2010
 6. Wahlen
 - 6.1 Vorstand
 - 6.2 Revisionsstelle
 7. Verschiedenes
-

Traktandum 1: Protokoll der Generalversammlung vom 23.04.2009

(Jahresbericht, S. 2 – 6)

Abstimmung: Es erfolgen keine Wortmeldungen; das Protokoll wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme, bei einer Enthaltung genehmigt.

Traktandum 2: Verwaltungsbericht 2009/2010 und Jahresrechnung 2009

(Jahresbericht, ganze Ziffer 4, S. 9 – 24)

Der Präsident weist darauf hin, dass der Finanzbericht (S. 16 – 24) wohl umfangreich ausgestaltet sei, jedoch dennoch nur dazu diene, eine Zusammenfassung der einzelnen Transaktionen darzustellen.

Es wird ohne Wortmeldung und Gegenstimme folgendes Vorgehen beschlossen: Der Jahresbericht wird Punkt für Punkt durchgegangen und es können zu jedem Punkt Wortmeldungen erfolgen. Die Abstimmung über die Entlastung des Vorstandes erfolgt erst nach dem Revisionsbericht, am Ende des Traktandums 3.

Wortmeldungen / Berichterstattungen:

Zu Punkt 4: Herr H. Mac Farland fragt im Zusammenhang mit der auf S. 9 des Jahresberichtes angeführten Thematik der Entschädigung der Vorstandsarbeit an, was unter einer vernünftigen Entschädigung zu verstehen sei. Der Präsident erklärt, dass der Vergleich mit anderen Wohngenossenschaften klar zeige, dass die Vorstandsarbeit in der WOKA nur unterdurchschnittlich entschädigt werde. Ein Lösungsvorschlag sei noch nicht erarbeitet worden.

Zu Punkt 4.1:

- Frau S. Ringgenberg, Ressort Vermietungen: Nachdem wie im Jahresbericht auf S. 10 ausgeführt, die Firma Völlmin den Mietvertrag für den Laden an der Häisingerstrasse 7 per 30.06.2010 gekündigt hat, wurden Verhandlungen mit dem Basler Erziehungsdepartement (ED) aufgenommen werden, die kurz vor dem Abschluss stehen. Das ED (bzw. die Immobilien BS) wird den Mietvertrag abschliessen und an der Häisingerstrasse 7 neue Tagesschulräume für 30 bis 40, maximal 50 Kinder schaffen. Diese umfassen jeweils während den Schulwochen von Montag bis Freitag einen Frühhort, Mittagstisch mit von extern angeliefertem Essen sowie eine Aufgaben-/Nachmittagsbetreuung von 14 – 18 Uhr. Schwierigkeiten im Rahmen der Vertragsverhandlungen mit dem Kanton bereiteten die Diskussion betreffend der Uebernahme von Renovationskosten. So werden die Räumlichkeiten insb. eine umfassende Lärmdämpfung erhalten.

Der Mietvertrag werde seitens des Kantons von den Immobilien BS in ca. 2 – 3 Wochen unterzeichnet werden. Erfreulich sei, dass der Vertrag auch betreffend des Mietzinses gut ausgehandelt werden konnte und auch zeitlich die für die WOKA nicht unwesentlichen Mietzinseinnahmen aus der Ladenvermietung (bisher ca. Fr. 4'000.— pro Monat) praktisch keinen Unterbruch erleiden.

Herr Rolf Häring weist darauf hin, dass die Genossenschaft dadurch eine Aufwertung erhalte und auch die in der WOKA lebenden Kinder und Eltern davon profitieren können. Der Rückbau der Böden werde in Kürze beginnen. Weiter sei ausgehandelt worden, dass den Tageskindern die Benützung der Grünanlagen nicht zur Verfügung stehe. Der Kanton habe denn auch zugesichert, dass es sich um einen „stillen Betreib“ handle bzw. am meisten Kinder über Mittag im Hort sein werden.

- Herr Steiner fragt nach dem weiteren Schicksal der Einzelgaragen (Jahresbericht, S. 10), ob diese in den nächsten Jahren bestehen oder abgerissen werden würden. Frau S. Ringgenberg verweist auf die Tatsache, dass der Baurechtsvertrag nach dem 01.07.2015 jeweils nur noch um ein Jahr verlängert werden könne und damit das weitere Schicksal offen sei.

Zu Punkt 4.2 und 4.3 erfolgten keine Wortmeldungen.

Zu Punkt 4.4: Es wird gefragt, aus welchem Grund die beiden Pappeln gegenüber dem Kindergarten gefällt werden müssten. Herr Rolf Häring weist darauf hin, dass die Firma, welcher die Pflege der Bäume in der WOKA übertragen sei, darauf hingewiesen habe, dass das Wurzelwerk dieser Bäume geschwächt sei, so die Gefahr bestünde, dass diese umfallen könnten. Die Fällung habe somit aus Sicherheitsgründen zu erfolgen. Vorab werde jedoch nochmals geprüft, ob tatsächlich eine Fällung beider Bäume notwendig sei.

Zu Punkt 4.5:

- Es wird über zwei Terminänderungen informiert:
 - Abschluss der Sanierung der Warmwassererzeugung und –verteilung: Herr Rolf Häring informiert, dass sich die Planung verzögert habe, so dass die Arbeiten nicht im Mai 2010, sondern voraussichtlich erst im September 2010 beendet sein werden.
 - Terminplan und Abschluss der Fenstersanierung: Herr Hansruedi Kunz von der Baukommission informiert über den bisherigen Stand. So seien, anders als sonst üblich, zunächst die kleineren Häuser saniert worden. Die Sanierung sei sehr zur Zufriedenheit des Vorstandes und der Baukommission erfolgt und es seien von der René Schweizer AG auch alle vorgesehenen Termine eingehalten worden. Die Sanierung des Gebäudes B65 sollte in 6 Wochen, d.h. am 09.07.2010, abgeschlossen sein. Inzwischen habe die René Schweizer AG jedoch einen dringenden grösseren Auftrag erhalten, so die WOKA angefragt worden sei, die weitere Sanierung zu verschieben. Da man mit der Arbeit sehr zufrieden ist und das Amt für Umweltschutz der WOKA auch die Gewährung von Subventionen im 2011 bestätigt hat, bot die WOKA Hand zur Verschiebung und Neuverhandlung der restlichen Sanierung. Nach Abschluss des Gebäudes B77 erfolge eine 14-tägige Pause. Die Liegeschaften E1-9 werden im Januar und Februar 2011 saniert werden. Herr Rolf Häring ergänzt, dass die betroffenen Mieter in den nächsten Tagen über die neue Grobplanung informiert werden.
- Herr Plüss fragt, was bei der Fenstersanierung mit der unter gewissen Fenstern befindlichen Holzverschalung geschehen werde. Herr Hansruedi Kunz informiert, dass diese durch pulverbeschichtete Aluminiumbleche ersetzt werden.
- Herr Frei weist darauf hin, dass bei laufender Lüftung sehr viel kalte Luft und Dreck durch die Rollladenschächte in die Wohnung eindringe. Herr Hansruedi Kunz führt dazu aus,

dass anno 1986 eine Nachisolierung stattgefunden hätte und keine neue Isolation vorgesehen sei. Die Sache werde jedoch überprüft werden.

Zu Punkt 4.6 (Finanzen: Jahresbericht S. 14 – 24):

- Herr Rolf Häring erklärt, dass der Bereich Finanzen von Herrn Weider in Absprache mit dem Vorstand betreut werde. Dabei sei selbstverständlich der Fokus auch immer auf die Beachtung des Budgets gerichtet.
- Herr Grossenbacher fragt, wer die Kosten des Schiedsgerichtsverfahrens (Jahresbericht, S. 15) letztendlich zu tragen habe. Herr Rolf Häring verweist auf die im Mietrecht geltenden Verfahrensbestimmungen, die im Schiedsverfahren keine Ueberwälzung der Parteikosten auf die unterliegende Partei vorsehen. Der Beizug eines Anwaltes sei jedoch angesichts der Komplexität der Angelegenheit dennoch notwendig gewesen. Die eigenen Aufwände gingen somit zulasten der WOKA.

Traktandum 3: Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands (Jahresbericht, S. 25)

Der Präsident erteilt das Wort an Herrn Böhler von der WG-Treuhand AG, Basel. Er bestätigt die saubere Buchführung und empfiehlt, die Rechnung 2009 zu genehmigen.

Abstimmungen: Der Jahresbericht, die Rechnung 2009 und der Revisionsbericht werden einstimmig genehmigt und dem Vorstand die Décharge erteilt.

Traktandum 4: Beschluss über die Ueberschussverwendung

Der Beschluss über die Verwendung des Ueberschusses wird ohne Wortmeldung einstimmig genehmigt.

Traktandum 5: Budget 2010 (Jahresbericht, S. 26 – 29)

Der Präsident erteilt das Wort an Herrn Weider von der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel. Herr Weider macht darauf aufmerksam, dass ein Budget gezwungenermassen auf gewissen Annahmen beruhe und regelmässig auf der Basis des Vorjahres erstellt werde. Ergänzend sei im Jahresbericht zudem eine Mittelfristplanung (Jahresbericht, S. 29 – 34) enthalten, wobei es sich um eine dynamische Rechnung handle, die vom Umfang und Zeitpunkt der Investitionen abhängig sei.

Im laufenden Jahr sei eine Kreditaufnahme von 2 Mio. Schweizer Franken geplant, welche amortisiert werden muss. Die Liquidität der WOKA sei unverändert gut, reiche auch für unverhoffte Ausgaben und sollte nach seiner Einschätzung weiter stabil bleiben. Infolge der Investitionen (insb. Ersatz von ca. 1'400 Fenstern) werde, wie bereits an der letztjährigen Generalversammlung erwähnt, eine Mietzinserhöhung im 2011 notwendig, welche den zusätzlichen Zinsaufwand von ca. Fr. 36'000.— pro Jahr abdecke.

Der Präsident weist darauf hin, dass die Mietzinserhöhung mit voraussichtlich 20 bis 30 Schweizerfranken je Mieter sehr moderat ausfallen werde.

Wortmeldung: Es wird betreffend der Budgetposition Gartenunterhalt (Jahresbericht, S. 28: veranschlagt mit Fr. 57'000) angefragt, ob dieser Betrag nicht zu hoch sei. Herr Weider führt dazu aus, dass dieser Budgetposten alles abdecke, was mit dem Unterhalt der Anlagen zusammenhänge und somit nebst grösseren Posten auch ein Vielzahl von kleinen und sehr kleinen Posten abdecke.

Abstimmung: Das Budget 2010 wird einstimmig angenommen.

Traktandum 6: Wahlen

6.1 Vorstand

Ausgangslage:

Austritt: Herr Albrecht Habegger möchte vom Amt als Vorstandsmitglied zurücktreten. Der Präsident dankt ihm in Abwesenheit für seine engagierte Mitarbeit.

Ausstand: Frau Esther Pieren und Frau Vreni Steck stehen turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Sie stellen sich für eine neue Amtsperiode zur Wiederwahl zur Verfügung.

Neuwahl: Für die Ersatzwahl stellt sich ein Kandidat zur Verfügung, Herr Marcel Münch, wohnhaft an der Ensisheimerstrasse 9, der bereits in früheren Jahren Vorstandsmitglied der WOKA gewesen war.

Prozedere: Da sich die im statutarischen Ausstand befindlichen Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl stellen und nur ein Kandidat für die Neuwahl zur Verfügung steht, schlägt der Präsident einen Verzicht auf die statutarisch vorgesehene geheime Wahl vor. Der Antrag wird ohne Gegenstimme gutgeheissen. Der weitere Vorschlag einer offenen Wahl der Vorstandsmitglieder per Akklamation wird ebenfalls ohne Gegenstimme angenommen.

Ergebnis: Frau Ester Pieren, Frau Vreni Steck und Herr Marcel Münch werden per Akklamation als Vorstandsmitglieder gewählt.

6.2 Revisionsstelle

Der Antrag des Vorstandes wieder die WG-Treuhand AG zur Durchführung einer eingeschränkten Revision zu wählen, wird einstimmig angenommen.

Traktandum 7: Verschiedenes

Wortmeldungen:

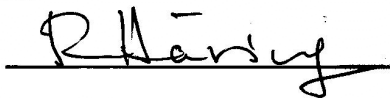
- Herr L. Roth merkt an, dass er es schade fände, dass im Bereich Soziales keine Lösungen gefunden werden könnten. Frau Esther Pieren weist darauf hin, dass jeder Fortschritt im Umgang der Genossenschafter untereinander ein Erfolg sei und somit auch kleine Fortschritte als Lösungen zu zählen sind. Weiter bittet Herr Roth um schonende Behandlung der Rollläden; Reparaturkosten gingen alsdann auch zulasten des jeweiligen Mieters. Im Uebrigen fände er die vielen Tauben auf den Balkonen lästig. Zu letzterem Punkt führt Herr Rolf Häring an, dass das Vorhandensein der Tauben eine Tatsache sei, die nicht geändert werden könne und die Tiere auf keinen Fall gefüttert werden dürfen. Abschliessend fragt er an, wieso die Verwalterin an der Generalversammlung nicht anwesend sei. Der Präsident erklärt, dass dies in Absprache mit dem Vorstand so genehmigt sei.
- Herr Richner fragt wegen vermehrter Einbrüche in der Umgebung an, ob der Vorstand eine Einbruchsicherung für alle Wohnungen plane, oder jeder einzelne Mieter selbst dafür besorgt zu sein hat. Der Präsident weist darauf hin, dass Einbrüche in der WOKA sehr selten seien. Bei den letzten beiden handle es sich um Einschleichenstahle. Zudem hätten bereits viele Mieter selbst für Einbruchssicherungen gesorgt. Wer eine Einbruchsicherung vornehmen will, solle dies in Absprache mit der Verwaltung tun, damit bei Wiederauszug deswegen keine Wiederinstandstellungskosten anfallen.

- Herr Grieder weist auf die Problematik der fehlenden Gegensprechanlagen hin, weshalb immer wieder auch Leuten aufgedrückt würde, die nicht im Hause wohnten. Der Präsident bestätigt die Problematik.
- Frau Vreni Steck, Ressort Soziales/Umgebung präsentiert kurz über die Idee eines sog. JeKaMi (= jeder kann mitmachen) an der nächsten Grillparty. Vorgesehen wäre, dass jedes Kind das Lust hat oder Gruppen von Kindern an der Grillparty etwas vortragen könnte. - Ueber den Vorschlag wird noch schriftlich informiert und abgestimmt werden.
- Herr Rolf Häring gibt bekannt, dass die nächste Generalversammlung am 27.05.2011 stattfinden wird.

Schluss der Generalversammlung: 20:40 Uhr.

Der Vorsitzende:

Rolf Häring



Der Protokollführer:

Thomas Bättschmann



2.1. Vorstand

Amtszeit

Präsident, Personal, Bauwesen	Rolf Häring	2008-2011
Vizepräsidentin, Vermietungen	Susanne Ringgenberg	2008-2011
Umgebung	Marcel Münch	2010-2013
Soziales, Vermietungen	Esther Pieren	2010-2013
Bauwesen	Daniel Spengeler	2009-2012
Soziales, Umgebung	Vreni Steck	2010-2013
Protokoll, Aktuar	Hansruedi Zmoos	2008-2011

2.2. Externes Rechnungswesen

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel	Christian Weider
--	------------------

2.3. Revisionsstelle

WG-Treuhand AG, Basel

2.4. Baukommission

Präsident	Rolf Häring
Mitglieder	Hansruedi Kunz (bis 28.2.2011) Peter Braun (ab 1.4.2011) Alex Mösch Peter Pabi Daniel Spengeler

2.5. Personal

Verwalterin	Evelyn Stucki
Hauswart	Niklaus Schär
Reinigung	Christine Akkaya Simonetta Puglisi Isabel Santoli

3. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

15.08.2010	Herr Richard Dürr	Bu 71
11.09.2010	Herr Jacinto Matas	E 5
29.09.2010	Herr Albert Moser	Bu 63
21.12.2010	Herr Anton Schmeder	E 9
16.03.2011	Herr René Niklaus	Bu 81
28.03.2011	Herr Sergio Ceccaroni	Bu 69
07.04.2011	Herr Franz Bobst	Bu 67

Weggezogen sind:

31.05.2010	Familie Ernst Thüring	Hä 3
31.05.2010	Familie Rudolf Hardegger	Bu 59
30.06.2010	Frau Verena Keller	Bu 65
30.06.2010	Familie Tobias Appius	Lü 3
15.07.2010	Frau Hanny Scheim	Bu 63
30.11.2010	Familie Joel Kocher-Dürger	Bu 71
31.12.2010	Familie Claudio Hengge	Hä 7
15.01.2011	Familie Donato Puglisi	E 5
31.03.2011	Herr Roland Schneiter	E 9
	Völlmin Elektrische Anlagen	

Zugezogene neue WOKA-Mitglieder:

01.06.2010	Frau Yvette Bianco	E 3
01.06.2010	Familie Ali Lepir	Hä 3
15.06.2010	Familie Lazan Dzelili	Bu 59
01.07.2010	Familie Bettina Wagner	Bu 65
01.07.2010	Familie Lülfer Aksu	Bu 65
15.07.2010	Familie Jürgen Holderer	Bu 63
15.07.2010	Familie M. Ali Koc	Lü 3
15.10.2010	Familie Diana Palladino	Bu 71
01.12.2010	Familie Luis Gomez	Bu 71
01.01.2011	Familie Miguel Romera	Hä 7
01.02.2011	Familie Antonio Chiarolanza	E 5
	Tagesschule Isaak Iselin	

Interne Wohnungswechsel:

15.04.2011	Familie Werner Bürgi	von Bu 71 → E 9	4- in 3-ZWG
01.05.2011	Familie Patrick Clerc	von Bu 69 → Bu 71	3- in 4 ZWG
15.05.2011	Herr Christian Schwarz	von Lü 1 → Bu 69	5- in 3 ZWG

Geburten im Berichtsjahr:

08.07.2010	Aliyah Samira Livia Padilla	Bu 57
26.08.2010	Jana Simic	Bu 79
05.09.2010	Meir Nesanel Meyer	Lü1
15.09.2010	Sarah Aaliyah Trösch	Hä 5
02.04.2011	Jan Florian Clerc	Bu 69

4. **Verwaltungsbericht 2010 / 2011 des Vorstandes**

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu insgesamt **14 Vorstandssitzungen**. Die Sitzungen dauerten in der Regel zwei Stunden. Dazu kamen einige gemeinsame Sitzungen mit der Baukommission und weitere Besprechungen.

Neben den zahlreichen Themen und Tätigkeiten, welche den Vorstand und die Verwaltung täglich in Anspruch nehmen, Neuvermietungen, Wohnungsabnahmen, Reparaturen, Finanzfragen, Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens, Konflikte zwischen Mietern, Fragen der Hausordnung, Rechtsfragen, Fragen der Pflege unserer Grünanlagen usw., neben all diesen Belangen war der Vorstand im vergangenen Berichtsjahr vor allem mit den folgenden Kerngeschäften beschäftigt:

- **Ausbau, Umbau und Vermietung unseres Ladens an der Häsingerstr.**

7

- **Sanierung der Warmwassererzeugung und –verteilung**
- **Ersatz der Fenster**
- **Vorbereitung der Mietzinserhöhung auf 1. Juli 2011**
- **Erhöhung der Entschädigung für Vorstands- und BauKo-Arbeit**
- **Glasfaser-Erschliessung**
- **Rechtsfragen**

Es versteht sich von selbst, dass ein derart umfangreicher und anspruchsvoller Arbeitskatalog nur seriös bewältigt werden kann, wenn die „Chemie“ zwischen allen daran Beteiligten stimmt, wenn die **Zusammenarbeit** zwischen Vorstand und der Verwalterin Frau Stucki, wenn die Zusammenarbeit mit dem Abwart Herrn Schär, wenn die Zusammenarbeit aber auch mit den beigezogenen Fachleuten der Finanzen (Herr Christian Weider) und für Rechtsfragen (Herr Dr. René Brigger) reibungslos und einvernehmlich spielt.

Dies war auch im Berichtsjahr wiederum der Fall.

Bereits im letztjährigen Verwaltungsbericht ist darauf hingewiesen worden, dass die **Entschädigungen** für die Vorstands- und BauKo-Tätigkeit der zeitlichen Belastung in diesen Gremien nicht gerecht werden. Der Vorstand hat deswegen die angekündigte Neuregelung für diese Entschädigungen beschlossen. (s. Abschnitt 4.5.).

Die Zusammenarbeit des Vorstands mit der **Verwalterin Frau Evelyn Stucki** verläuft weiterhin in bestem gegenseitigem Einvernehmen. Frau Stucki leistet wertvolle Arbeit für die WOKA. Ihre jahrzehntelange persönliche Verwurzelung in der Genossenschaft ermöglicht ihre vielseitige Kenntnis der Verhältnisse und Abläufe in unserer Siedlung.

Andererseits verleitet diese Nähe der Verwalterin zur WOKA – Frau Stucki wohnt bekanntlich bei uns – immer wieder zur falschen Annahme, Frau Stucki sei sozusagen Ansprechperson rund um die Uhr. So wird Frau Stucki immer wieder zu allen möglichen und manchmal leider auch unmöglichen Zeiten in Anspruch genommen. Um dem zu begegnen, sei daran erinnert: Unsere Verwalterin ist zu 50 Prozent angestellt, hat feste Arbeitszeiten und somit einen geregelten Anspruch auf Freizeit. Auf der Verwaltung der WOKA ist sie in der Regel zu folgenden Zeiten erreichbar:

Montag, Dienstag, Mittwoch, Freitag	8.00 Uhr – 12.00 Uhr
Donnerstag	13.00 Uhr – 17.00 Uhr

Auf darüber hinaus gehende Kontaktaufnahmen in genossenschaftlichen Belangen insbesondere während der Nacht und an Wochenenden sollte – ausser in wirklichen Notfällen – verzichtet werden.

Unsere Verwalterin wird es uns durch ihre weiterhin offene und freundliche Amtsführung danken.

An dieser Stelle sei auch unserem Abwart Herrn Niklaus Schär und unserem Reinigungspersonal, den Damen Christine Akkaya, Simonetta Puglisi und Isabel Santoli, herzlich für ihren zuverlässigen Dienst an unserer Genossenschaft gedankt.

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

4.1. Vermietungen

Die **Nachfrage** nach unseren Wohnungen ist immer noch gross, und wir haben keine Mühe die Wohnungen zu vermieten. Es gibt für alle Wohnungskategorien Wartelisten.

Seit Kurzem ist unsere neue **Homepage** aufgeschaltet: www.woka.ch. Wir versprechen uns damit einerseits eine Entlastung für unser Sekretariat und andererseits ein noch vielfältigeres Interesse an der WOKA.

Ende Juni 2010 konnten die Bauarbeiten in den **Ladenräumlichkeiten** an der Häsingerstrasse 7 abgeschlossen werden. Durch verschiedene bauliche Anpassungen im Decken- und Bodenbereich konnten Lärmbeeinträchtigungen der anderen Mieter des Hauses ausgeschlossen werden.

Auf 1. Juli 2010 trat der für die WOKA durchaus vorteilhafte Mietvertrag mit dem Basler Erziehungsdepartement bzw. den Immobilien Basel in Kraft.

Seit Beginn des Schuljahres 2010/11 im vergangenen August ist das **Tagesbetreuungsangebot** in den Ladenräumlichkeiten nun in Betrieb.

Seitens der WOKA herrscht ein gutes Einvernehmen mit dem Betreuungspersonal. Auch unser Niggi-Näggi war dort zu Besuch.



Immer wieder treten Fragen betreffend die **Geschirrwaschmaschinen** auf. Zur Erinnerung weisen wir deshalb noch einmal darauf hin, dass heute beim Einbau einer Geschirrwaschmaschine die gleiche Regelung gilt wie beim damaligen Umbau unserer Küchen im Jahre 2003: Die WOKA stellt den Anschluss bereit. Die Geschirrwaschmaschine hingegen ist Privatbesitz. Reparaturen gehen voll zu Lasten der Mieterinnen und Mieter.

Wird bei einem Auszug die Geschirrwaschmaschine nicht vom Nachmieter übernommen, so werden dem ausziehenden Mieter die Kosten für den Einbau des

Schrankes belastet, welcher in die entstandene Lücke der Küchenkombination gehört. Das Möbel selbst ist Sache der WOKA.

Der Vorstand und die Baukommission waren im Berichtsjahr intensiv mit der Frage einer allfälligen **Glasfaser-Erschliessung** befasst. Es geht dabei um die Möglichkeit des Übergangs von der sogenannten analogen zur digitalen Erschliessung in den Bereichen TV, Radio, Internet und Telefon. Diese technologische Modernisierung, welche wohl für die nächsten Jahrzehnte wegweisend sein wird, wird gegenwärtig schweizweit vorangetrieben. Der Zugang zu dieser neuen Technologie dürfte schon bald Teil des allgemein üblichen Vermietungsstandards werden.

Vorstand und Baukommission haben deswegen diverse Gespräche mit Vertretern der Firma Geissmann, unseres heutigen Kabelanbieters, sowie der Swisscom und der IWB geführt.

Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts ist aber noch keine Entscheidung gefallen. Einerseits sind noch weitere Gespräche notwendig, andererseits sind noch diverse Fragen in rechtlichen, technischen und finanziellen Aspekten offen. Bis zur Beschlussfassung wird es noch einige Zeit brauchen. Der Vorstand wird die Mitglieder der Genossenschaft zu gegebener Zeit informieren. Für die Mieterinnen und Mieter ergibt sich bis auf Weiteres kein Handlungsbedarf.

4.2. Soziales

Auch im Berichtsjahr war das Zusammenleben in der Wohngenossenschaft erfreulicherweise vor allem geprägt durch die vielen gutnachbarschaftlichen Kontakte und durch Toleranz gegenüber den Mitbewohnern.

Trotzdem gab es wieder einige Konflikte in Sachen Lärm. Verwaltung und Vorstand waren bemüht, zufrieden stellende Lösungen zu finden.

Traditionsgemäss wurde auch im vergangenen Sommer wieder unsere **Grillparty** durchgeführt. Den Organisatorinnen und Organisatoren dieses immer wieder gemütlichen Anlasses sei im Namen der Genossenschaft herzlich für ihren Einsatz gedankt.

Zur Freude unserer Kleinen besuchte uns zum Abschluss des Jahres wieder der **Santiglaus**.



4.3. Grünanlage, Umgebung

Garten: Wie schon an der letzten GV angekündigt, mussten zwischen den Blöcken 2 und 3 zwei Pappeln wegen Fäulnis gefällt werden. Sie wurden durch eine Steineiche und eine Himalaya-Zeder ersetzt.

Die Zusammenarbeit mit unseren verschiedenen Partnerfirmen verläuft sehr zufriedenstellend. Aussergewöhnliche Vorfälle traten nicht auf. An dieser Stelle sei auch unserem Abwart (und Gärtner!), Herr Niklaus Schär, für seine wertvollen und liebevollen Dienste an unseren Grünanlagen gedankt.



Möglicherweise wissen nicht alle Mitglieder, dass er zwischen den Blöcken 3 und 4 auf der Höhe des Hintereingangs des Hauses Ensisheimerstrasse 1 einen kleinen Gewürzgarten angelegt hat, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht. Es gibt dort also gartenfrische Küchenkräuter; bloss holen muss man sie selbst.



Kompost: Geruchsbelästigungen, wie sie in der Vergangenheit manchmal beklagt wurden, blieben aus, nicht zuletzt deshalb, weil vermehrt auf die Qualität des angelieferten Materials geachtet wurde. Der Kompostbetrieb verlief im Ganzen reibungslos.

Als Dank für ihre ehrenamtlichen Dienste wurden die Leute vom Kompostteam von der WOKA zu einem Essen eingeladen. Der Abend wird allen, die dabei waren, in angenehmer Erinnerung bleiben. Frau E. Schneiter hat sich ihrerseits – eine nachahmenswerte Geste - mit einem finanziellen Zustupf an dieses Essen für die geleisteten Dienste bedankt.

Es sei bei dieser Gelegenheit wiederholt: Das Abgeben des Haushaltskomposts bei unserer Kompoststelle macht nicht nur ökologisch Sinn, sondern damit lässt sich auch spürbar Geld für Kehrriechsäcke sparen.

Der Kompost kann jeweils am Montag bis spätestens 18 Uhr beim Kompostplatz hingestellt bzw. abgegeben werden.



Lauben: Die herbstliche Laubaktion war auch im vergangenen Jahr wieder eine ebenso fröhliche wie nützliche Angelegenheit. Jung und Alt gingen eifrig zu Werke. Wir hoffen auch nächsten Herbst wieder auf rege Teilnahme.

4.4. Bauten und Unterhalt

Baukommission: Die Baukommission traf sich im Berichtsjahr zu 12 Sitzungen und etlichen weiteren Besprechungen zusammen mit dem Vorstand. Dazu kamen einige Gespräche mit Vertretern von Unternehmen, mit welchen die WOKA zu tun hatte. Sämtliche Bau- und Sanierungsvorhaben der Genossenschaft werden in der Baukommission vorbesprochen. Die Baukommission bearbeitet diese Geschäfte bis zur Antragsstellung an den Vorstand.

Bedingt durch die Vielzahl der baulichen Arbeiten im Berichtsjahr war auch die Beanspruchung der einzelnen Baukommissionsmitglieder nicht gering. Dank guter Zusammenarbeit konnten die Geschäfte im Sinne unserer Genossenschaft befriedigend abgewickelt werden.

Für das kommende Geschäftsjahr wird die Baukommission verschiedene **personelle Veränderungen** zu verkraften haben. Bereits nach Abschluss der Fenstervorlage Ende Februar 2011 ist Herr **Hansruedi Kunz** aus der Baukommission zurückgetreten.

Hansruedi Kunz ist sehr langjähriges Mitglied der Genossenschaft. Er war in den vergangenen Jahrzehnten auch immer wieder als Baukommissionsmitglied, als Vorstandsmitglied oder als Architekt in der WOKA engagiert. Er verkörpert ein immenses Know-how im baulichen Bereich und fundierte Kenntnisse der Bausubstanz der WOKA. Für die WOKA war es ein eigentlicher Glücksfall, dass sich Hansruedi Kunz vor zwei Jahren noch einmal dazu bereit erklärte, in der Baukommission mitzuwirken. Er hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Bauvorhaben der letzten Jahre befriedigend abgeschlossen werden konnte. Wir danken Hansruedi Kunz noch einmal für seine wertvolle Mitarbeit.

Auf Ende der Berichtsjahres tritt auch Herr **Peter Pabi** aus der Baukommission zurück. Peter Pabi war seit 5 Jahren Mitglied der Baukommission. Als ehemaliger Abwart der Genossenschaft verfügt auch er über eine breite Kenntnis der Substanz und der Einrichtungen unserer Siedlung. Äusserst wertvoll waren insbesondere seine Kenntnisse und Erfahrungen im Sanitär- und Heizungsbereich. Auch Peter Pabi wird in der Baukommission eine Lücke hinterlassen, die sich nicht einfach schliessen lässt. Auch ihm sei für seine Mitarbeit gedankt.

Schliesslich hat Herr **Alex Mösch** seinen Rücktritt im Laufe des kommenden Geschäftsjahrs angekündigt. Alex Mösch war während 24 Jahren, seit der Gründung der BauKo im Jahre 1987 Mitglied der Baukommission. Auf seinen Rücktritt werden wir anlässlich des nächsten Jahresberichts zurückkommen.

Zur Zeit der Abfassung dieses Jahresberichts sind die Baukommission und der Vorstand daran, sich mit der Neubesetzung der Baukommission auseinanderzusetzen. Eine Ersatzwahl hat der Vorstand bereits getroffen. Auf 1. April 2011 ist neu Herr Peter Braun (E 7) als Mitglied der BauKo gewählt worden.

Ersatz der Fenster: Der Ersatz unserer Fenster konnte doch nicht, wie im letzten Jahresbericht vermerkt, bereits im Jahre 2010 abgeschlossen werden. Die Firma René Schweizer AG bat uns aufgrund firmeninterner Notwendigkeiten um einen Montageunterbruch im Frühwinter. Da sich durch diesen Unterbruch für die WOKA kein finanzieller Nachteil ergab – die Förderbeiträge wurden uns unverändert ausgerichtet - , konnten wir dieser Bitte nachkommen.

Mitte Februar 2011 konnten die Arbeiten schliesslich abgeschlossen werden. Damit ist eines der aufwendigeren und teureren Sanierungsvorhaben in der Geschichte unserer Genossenschaft beendet. Die WOKA verfügt über moderne Fenster, welche einerseits den energetischen Ansprüchen unserer Zeit genügen können und andererseits den architektonisch-gestalterischen Gegebenheiten unserer Genossenschaft gerecht werden.

Die Beauftragung der Firma René Schweizer AG mit der Fenstersanierung hat sich als glücklicher Entscheid erwiesen. Die Arbeiten wurden äusserst kompetent erledigt. Der Umgang der Handwerker und Betriebsverantwortlichen mit unserer Mieterschaft war rücksichtsvoll, angenehm und führte kaum zu Konflikten. Die Zusammenarbeit mit den Gremien der WOKA war jederzeit zuverlässig, zielgerichtet und rund herum erfreulich.



In Wiederholung einer Passage des letztjährigen Jahresberichtes sei darauf verwiesen, dass der Ersatz der Fenster neben zahlreichen Vorteilen, z.B. der viel besseren Isolation, auch eine Gefahr in sich birgt, nämlich die höhere Schimmelfähigkeit bei unsachgemässen Lüften.

Sanierung der Warmwassererzeugung und -verteilung: Der im letzten Jahresbericht angegebene Abschlusstermin der Arbeiten zur Sanierung der Warmwassererzeugung und -verteilung vom Mai 2010 konnte aus verschiedenen Gründen nicht eingehalten werden. Der Hauptgrund dafür war wohl die unterschätzte Komplexität der Sanierung. Dazu kam, dass sich im Verlauf der Arbeiten die Notwendigkeit ergab, bestimmte Erweiterungen des Sanierungsauftrags vorzunehmen. So mussten die sogenannten Absperrventile der Heizungen in allen Häusern ersetzt werden.

Die Sanierung konnte schliesslich im Herbst und rechtzeitig vor der neuen Heizperiode abgeschlossen werden.



Individuelle Wasserverbrauchs- und Heizkostenabrechnung: Der Vorstand beschloss einen allfälligen Entscheid über die Einführung der individuellen Wasserverbrauchsabrechnung aus Prioritätsgründen noch einmal zu verschieben.

Lifte: Im Berichtsjahr sind in einer ersten Tranche fünf unserer Lifte saniert worden. Die weitere Sanierung der Lifte wird gegenwärtig in den WoKa-Gremien diskutiert. Die Sicherheit unserer Lifte bleibt gewährleistet.

Umbau und Neuvermietung des Ladens an der Häsingerstr. 7: Seit Anfang Juli 2010 sind unsere Ladenräumlichkeiten an der Häsingerstrasse 7 neu an das Erziehungsdepartement vermietet und werden als Tagesschulangebot des Isaak-Iselin-Schulhauses genutzt. Dazu waren erhebliche Sanierungs- und Umbauarbeiten notwendig. Diese Arbeiten konnten bis Ende Juni 2010 abgeschlossen werden, sodass die Räumlichkeiten pünktlich zu Beginn des Schuljahres 2010/2011 zur Verfügung standen. Bei der Verteilung der Sanierungskosten zwischen WOKA und ED sowie beim Abschluss des Mietvertrags konnten für die Genossenschaft sehr akzeptable Lösungen erreicht werden.

Usw. usw.: Neben diesen hauptsächlichen Fragen waren Vorstand und Baukommission mit einer Fülle von weiteren Aufgaben und Themen im baulichen Bereich beschäftigt.

Bauliche Veränderungen durch die Mieterschaft: Es kommt immer wieder vor, dass Mitglieder der Genossenschaft Änderungen an der Bausubstanz ihrer Wohnungen oder an den zur Wohnung gehörenden Einrichtungen wünschen oder solche sogar ohne Anfrage selber vornehmen. Meist geht es dabei um den Ersatz oder die Veränderung von Böden, um die Entfernung von Wänden, um die Errichtung von zusätzlichen Wänden, um neue Plättli im Badezimmer, um Abweichungen von der standardgemässen Tapezierung, um Veränderungen bei den Kücheninstallationen oder Schliessanlagen u.Ä..

Der Umgang mit derartigen Veränderungsbegehren bzw. mit baulichen Veränderungen ist in unserem Mietvertrag klar geregelt. Der entsprechende Passus im § 8 der Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag lautet:

- Änderungen und Verbesserungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Einwilligung der WOKA gestattet. Die Parteien halten den derzeitigen Zustand des Mietobjekts sowie Art und Umfang der Änderung schriftlich fest und vereinbaren, wie diese bei Mietende zu behandeln sei und ob sich die WOKA an den Kosten beteilige. Auch bei vorzeitigem Auszug erhält die Mieterschaft hierfür keine Entschädigung. Unterhalt und Service dieser Einbauten gehen zu Lasten der Mieterschaft.
- Fehlt eine solche schriftliche Übereinkunft, so kann die WOKA bei Mietende verlangen, dass die Mietpartei die Änderung ohne Entschädigung belässt oder den früheren Zustand auf ihre eigenen Kosten wiederherstellt.

Diese Regelung entspricht auch der Gesetzgebung.

Änderungen wie die oben genannten bedürfen also der schriftlichen Zustimmung durch den Vorstand. Wer solche Änderungen ohne Zustimmung des Vorstands vornimmt, verstösst gegen den Mietvertrag und hat allfällige Kosten für die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu tragen. Er kann für seine Veränderung keinen Wertzuwachs geltend machen.

Der Vorstand hat sich nach eingehender Diskussion dazu entschieden, künftigen Veränderungsgesuchen mit grosser Zurückhaltung zu begegnen. Er begründet dies wie folgt:

- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Mieterschaft die bestehende Bau- und Einrichtungssubstanz mit der Unterzeichnung des Mietvertrags akzeptiert.
- In einer grossen Wohngenossenschaft mit über 260 Wohnungen ist es von besonderem Interesse, dass Bausubstanz und Einrichtungen in den verschiedenen Wohnungstypen identisch sind und nicht etwa vom Geschmack oder den individuellen Bedürfnissen der Vormieter abhängen.
- Möglichst einheitliche Bausubstanz und Einrichtungen sind auch aus finanziellen Gründen (Kosten bei Instandstellungen, Reparaturen) unabdingbar.
- Bauliche Veränderungen oder Veränderungen bei den Einrichtungen können bei Kündigung und Wohnungsabgabe zu erheblichen und langwierigen Komplikationen und Mehraufwand für die Genossenschaft führen.

4.5. Finanzen

Die Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt betreut seit einigen Jahren die Finanzen unserer Wohngenossenschaft. Zuständig dafür ist **Christian Weider**. Neben der professionellen Rechnungsführung übernimmt Christian Weider für die WOKA eine wichtige Funktion in allen Fragen der finanziellen Beratung und Planung. Im vergangenen Geschäftsjahr fielen neben der ordentlichen Rechnungsführung auch die finanzielle Abwicklung unserer ausserordentlichen Bau- und Sanierungsvorhaben sowie die schwierige Planung und Berechnung der auf 1. Juli 2011 beschlossenen Mietzinserhöhung an. Alle diese Aufgaben wurden zur vollen Zufriedenheit des Vorstandes und in einvernehmlicher Zusammenarbeit erfüllt.

Christian Weider geht auf Ende dieses Berichtsjahres in **Pension**. Wir gönnen ihm den verdienten Ruhestand und wünschen ihm alles Gute. Wir wollen aber nicht verhehlen, dass Christian Weider eine Lücke hinterlässt, welche nicht einfach zu schliessen sein wird.

Der Vorstand ist selbstverständlich bestrebt, zusammen mit der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt eine gute Lösung für die Zukunft zu finden.

Entschädigung für die Arbeit im Vorstand und in der Baukommission: Die Verwaltung einer grossen Wohngenossenschaft wie der WOKA mit ihren 261 Wohnungen erfordert neben der Arbeit unserer Angestellten auch einen nicht unbedeutenden Einsatz der Mitglieder des Vorstandes und der Baukommission. Ein Blick in die Jahresberichte der vergangenen Jahre zeigt schon allein am Beispiel der grösseren „Brocken“, wozu dieser Einsatz erbracht werden musste: Wohnungswechsel und Abnahmen, Fensterersatz, Liftsanierungen, Warmwassererzeugung und -verteilung, Ladenumbau, Glasfasererschliessung, Rechtsfragen, Berichte, Reparaturen usw., usw.. Die zeitliche Belastung der Vorstands- und BauKo-Mitglieder ist unterschiedlich, was natürlich mit der beruflichen Inanspruchnahme der einzelnen Mitglieder zusammenhängt. Sie beträgt zwischen 80 und 500 Jahresstunden pro Mitglied. Der Vorstand und die BauKo werden für diese Arbeit durch einen Beitrag entschädigt, der allenfalls als symbolische Anerkennung betrachtet werden kann. Es darf durchaus von ehrenamtlicher Arbeit gesprochen werden. Bereits im letzten Jahresbericht ist

deswegen darauf hingewiesen worden, dass die Frage der Entschädigungen der WOKA-Gremien neu diskutiert werden muss.

Der Vorstand hat diese Diskussion nun unter Beratung durch unseren Dachverband geführt und ist zu folgendem Ergebnis gelangt:

Ab Geschäftsjahr 2011 / 2012 werden die Entschädigungen für die Arbeit im Vorstand und in der BauKo angehoben. Der entsprechende Budgetbetrag wird von Fr. 10'000.- auf Fr. 30'000.- erhöht. Dieser Betrag wird auf die einzelnen Mitglieder proportional zu ihrem Arbeitsaufwand aufgeteilt. Dabei dürfte eine Stundenentschädigung von höchstens Fr. 20.- resultieren. Mit den so erhöhten Beträgen für die Arbeit in den Gremien bewegt sich die WOKA immer noch klar im unteren Bereich der Bandbreite, wie sie in den anderen Genossenschaften üblich ist. Auch mit der neuen Entschädigungsregelung bleibt der Charakter des ehrenamtlichen Engagements mindestens teilweise erhalten. Immerhin soll künftig dieses Engagement etwas angemessener entschädigt werden als bisher.

Es darf nicht verhehlt werden, dass der Vorstand sich mit der neuen Regelung auch Vorteile bei der künftigen Besetzung der Vorstands- und BauKo-Ämter verspricht. War bisher die Übernahme eines der aufwendigen Ressorts für voll Berufs- oder Familientätige kaum leistbar, so ergibt sich nun doch eine gewisse Entlastungsmöglichkeit. Damit wäre der drohenden Gefahr gesteuert, dass früher oder später für diese Posten kein Genossenschaftsmitglied mehr gefunden werden kann und die Führung der Genossenschaft vollständig ausgelagert werden muss, was erheblich teurer zu stehen käme.

Mietzinsanpassung per 1. Juli 2011: Wie bereits bei früheren Gelegenheiten mehrmals angekündigt, wird eine Mietzinsanpassung auf den 1. Juli 2011 leider unumgänglich.

Der erfolgte Ersatz der Fenster- und Balkontüren, die Investitionen für die Warmwassererzeugung- und -verteilung sowie für die Heizung, die Erhöhung des Baurechtszinses durch die CMS, die Anpassung an den gestiegenen Landesindex der Konsumentenpreise und die Kostensteigerung für Unterhalt und Betriebskosten bewirken eine Erhöhung, die Anpassung an den neuen Hypothekar-Referenzzinssatz von 2,75 % in der Regel eine Senkung der Nettomiete.

Per saldo ergibt sich daraus eine mässige Erhöhung der Nettomiete.

Vorstand, Verwaltung und vor allem Christian Weider haben im Berichtsjahr die dazu notwendigen umfangreichen Berechnungen und Vorbereitungsarbeiten geleistet.

Die Mitglieder der WOKA haben den Nachtrag zum Mietvertrag mit den notwendigen Begründungen fristgemäss zur Unterzeichnung erhalten.

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2010 UND 2009

	31. Dezember 2010		31. Dezember 2009	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel				
Kasse	508.00		1'912.75	
Postcheck	0.00		44'429.02	
Banken	162'017.98		774'434.41	
Kurzfristige Geldanlagen (Festgelder)	0.00	162'525.98	0.00	820'776.18
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Mieterdebitoren	3'189.30		2'469.05	
Delkredere-Debitoren	-2'000.00	1'189.30	-2'000.00	469.05
Andere Forderungen				
Gegenüber Dritten	8'871.35		17'831.65	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	1'800.00		22'977.00	
Verrechnungssteuer-Guthaben	1'631.23	12'302.58	1'528.19	42'336.84
Aktive Rechnungsabgrenzung				
		1'020.60		1'016.80
		177'038.46		864'598.87
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Wertschriften	0.00		0.00	
Beteiligung	112'800.00	112'800.00	112'800.00	112'800.00
Immobilien Sachanlagen				
Liegenschaften	14'602'930.61		14'602'930.61	
Wertberichtigung Liegenschaften	-7'350'796.66		-7'194'983.91	
Netto Liegenschaften	7'252'133.95		7'407'946.70	
Sanierungen	13'275'654.08		10'125'386.33	
Wertberichtigung Sanierungen	-4'880'402.83		-4'535'171.18	
Netto Sanierungen	8'395'251.25		5'590'215.15	
Mobilien	2.00	15'647'387.20	2.00	12'998'163.85
		15'760'187.20		13'110'963.85
TOTAL AKTIVEN		15'937'225.66		13'975'562.72

	31. Dezember 2010		31. Dezember 2009	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten		303'602.25		221'326.20
Andere Verbindlichkeiten				
Mieter Austrittsleistungen	78'946.85		52'117.25	
Mieter Vorauszahlungen	219'251.55		222'482.65	
Gegenüber Dritten	<u>0.00</u>	298'198.40	<u>0.00</u>	274'599.90
Langfristige Verbindlichkeiten				
Hypotheken	11'960'000.00		10'360'000.00	
Darlehen	<u>68'500.00</u>	12'028'500.00	<u>74'500.00</u>	10'434'500.00
Rückstellung für Unterhalt & Sanierung				
		662'000.00		662'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung				
		<u>300'228.50</u>		<u>48'239.45</u>
		13'592'529.15		<u>11'640'665.55</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital Pflichtanteil				
Genossenschaftskapital freiwillig	2'042'100.00		2'025'000.00	
	<u>43'400.00</u>	2'085'500.00	<u>50'500.00</u>	2'075'500.00
Gesetzliche Reserve				
		255'000.00		255'000.00
Bilanzgewinn				
Bilanzgewinn Vorjahr	3'134.67		3'217.82	
Jahresgewinn	<u>1'061.84</u>	4'196.51	<u>1'179.35</u>	<u>4'397.17</u>
		<u>2'344'696.51</u>		<u>2'334'897.17</u>
TOTAL PASSIVEN				
		15'937'225.66		13'975'562.72

BETRIEBSRECHNUNGEN FÜR 2010 UND 2009

	2010		2009	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	2'338'722.75		2'311'994.50	
Leerstände	-6'214.20		-4'702.20	
Mietnebenkostenertrag	238'540.85		204'198.30	
Übrige Erträge	0.00		0.00	
Finanzertrag	<u>5'548.65</u>	2'576'598.05	<u>4'366.25</u>	2'515'856.85
TOTAL ERTRAG		<u>2'576'598.05</u>		<u>2'515'856.85</u>
AUFWAND				
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	348'948.60		353'834.95	
Baurechtszins	493'157.80		491'335.60	
Übriger Zinsaufwand	<u>1'727.25</u>	843'833.65	<u>1'862.50</u>	847'033.05
Unterhalt und Reparaturen				
Ressort Innen	82'957.80		121'628.08	
Ressort Technik	36'140.15		130'096.50	
Ressort Technik Allgemein	191'696.70		123'577.95	
Instandstellung bei Auszügen	299'716.15		98'377.35	
Garten & Umgebung	54'229.95		51'849.80	
Unterhalt Autoabstellplätze	2'869.70		2'868.70	
Personalaufwand für Hauswartung	192'239.00		193'280.40	
Reinigung- und Hauswartmaterial	<u>5'711.95</u>	865'561.40	<u>12'420.05</u>	734'098.83
Strom / Wasser / Niederschlagsgebühren		147'879.45		70'023.85
Sachversicherungen		38'308.20		36'132.55
Verwaltungskosten				
Personalaufwand	43'098.05		44'970.30	
Administrativer Aufwand	22'943.53		20'164.90	
Bank & PC Spesen	2'308.53		2'118.42	
GV / Geschäftsbericht	11'742.90		10'812.40	
Honorar Wohnstadt / Revision	34'431.30		30'106.80	
Vorstandsentschädigung	9'077.30		10'277.30	
Veranstaltungen / Soziales	<u>6'353.50</u>	129'955.11	<u>4'930.45</u>	123'380.57
Abschreibungen				
Liegenschaften	155'812.75		155'813.00	
Sanierungen	<u>345'231.65</u>	501'044.40	<u>499'757.65</u>	655'570.65
Steuern		48'954.00		48'438.00

TOTAL AUFWAND	2'575'536.21	2'514'677.50
Jahresgewinn	<u>1'061.84</u>	<u>1'179.35</u>
	<u><u>2'576'598.05</u></u>	<u><u>2'515'856.85</u></u>

ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN 2010 UND 2009

	<u>31. Dez 10</u>	<u>31. Dez 09</u>
	CHF	CHF
1. Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften	7'252'133.95	7'407'946.70
Buchwert der Sanierungen	8'395'251.25	5'590'215.15
Zur Sicherung von		
Hypotheken	11'960'000.00	10'360'000.00
Darlehen (grundpfandgesichert)	0.00	0.00
2. Brandversicherungswerte der Liegenschaften	76'852'000.00	75'960'000.00

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2010

	<u>31. Dez 10</u>	<u>31. Dez 09</u>
	CHF	CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	3'134.67	3'217.82
Jahresgewinn	<u>1'061.84</u>	<u>1'179.35</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u><u>4'196.51</u></u>	<u><u>4'397.17</u></u>

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Reserve	0.00	0.00
2.5 % Zins auf zinsberechtigtem Genossenschaftskapital	1'085.00	1'262.50
Vortrag auf neue Rechnung	<u>3'111.51</u>	<u>3'134.67</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u><u>4'196.51</u></u>	<u><u>4'397.17</u></u>

Finanzielle Berichterstattung 2010 (verfasst von Wohnstadt)

Das vergangene Geschäftsjahr verlief praktisch auf Budgetkurs. Die Sanierungsarbeiten erfolgten ebenfalls nach Plan. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft rund 3,150 Mio. investiert. Dieser Betrag weicht nur um CHF 50'000 gegenüber dem Budget von 3,2 Mio. ab. Diese Positionen wurden in der Bilanz aktiviert und werden ab dem Jahr 2011 abgeschrieben.

Die Fenstersanierung schloss mit einem Netto-Investitionsvolumen von 2,187 Mio. CHF (Budget 2,30 Mio.) ab. Das Amt für Umwelt und Energie hat dieses Projekt mit rund CHF 115'000 subventioniert. Die Warmwasser-Sanierung konnte ebenfalls mit Netto 1,438 Mio. abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr wurden CHF 964'000 (Budget CHF 900'000) für dieses Projekt ausgegeben.

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

Betriebsrechnung 2010

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag

Die auf der Zeile Liegenschaftsertrag ausgewiesenen Werte stellen den „Soll Mietertrag“ als Summe sämtlicher Mietverträge dar. Dieser liegt mit 2,339 Mio. voll im Budget. Die Leerstände sind dank der früheren Vermietung des Ladens tiefer ausgefallen als angenommen. Der Mietnebenkostenertrag bewegte sich auf Budgetebene und setzt sich aus den Erträgen für die Pauschalen Hauswartung (CHF 182'173) und Gemeinschaftsantenne (CHF 56'367) zusammen.

Die Finanzerträge liegen, dank der besseren Verzinsung der Anteilscheine der WGN, CHF 1'150 über Budget.

AUFWAND

Finanzaufwand

Die Hypothekarzinsen sind tiefer ausgefallen als budgetiert. Die Ursachen sind:

- Die Aufstockung von Schulden ist um CHF 300'000 tiefer ausgefallen als budgetiert.
- Tiefere Zinssätze (IST 2.25%) für variable Hypotheken als angenommen (2,50%).

Der Baurechtszins

Mit CHF 491'336 sind wir voll im Budget.

Unter „Übrige Zinsen“ wurden die Zinsen (2.50%) der Genossenschafterdarlehen für die Finanzierung der Ablaufsanierung verbucht.

Unterhalt

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten mit einem Gesamtvolumen von CHF 865'561 3% oder CHF 22'000 über Budget.

Zu erwähnen sei hier der um CHF 100'000 höhere Sanierungsaufwand für den Laden. Diese Mehrausgaben konnten hauptsächlich durch tiefere Ausgaben für Zimmer- und Bodenrenovationen sowie Waschmaschinen aufgefangen werden.

Die übrigen Positionen lagen plus minus im Budget.

Energie: CHF 147'880

Diese Position umfasst Strom-, Wasser- und Niederschlagsgebühren.

Einmal mehr liegt die Position rund 74% über 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 38'308

Diese Position beinhaltet nebst der Gebäudeversicherung auch die Haftpflichtversicherung.

Verwaltungskosten: CHF 129'955

Position auf Budgetkurs.

Gegenüber dem Vorjahr ist hier ein Mehraufwand von rund CHF 5'000 zu verzeichnen. Gegenüber dem Budget sind es CHF 3'000, die weniger ausgegeben wurden.

Abschreibungen

Im Berichtsjahr wurden CHF 55'000 weniger Abschreibungen verbucht als budgetiert. Zum Ausgleich der Rechnung wurden, wie im Vorjahresbericht erwähnt, die Abschreibungen vorübergehend herabgesetzt.

Steuern

Hier handelt es sich um die Minimalsteuer, abgeleitet vom Ertragswert der Liegenschaften, die in Basel abgegeben werden muss.

Per Saldo schliesst die Rechnung 2010 mit einem positiven Ergebnis von CHF 1'061.84 ab.

BILANZ

AKTIVEN

Flüssige Mittel CHF 1 62'526

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Position von CHF 1'189 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 12'302

Diese Position umfasst hauptsächlich Guthaben bei der AHV und Pensionskasse die Anfangs 2011 verrechnet wurden.

Aktive Rechnungsabgrenzung CHF 1'021

Es handelt sich hier um geleistete Vorauszahlungen, die das Jahr 2011 betreffen.

Finanzanlage CHF 112'800

Diese Position blieb gegenüber Vorjahr unverändert.

Immobilien Sachanlagen

Zunahme der Sachanlagen um absolut CHF 2'649'223 als Saldo der Sanierungszugänge über CHF 3'150'268 und der Abschreibung von CHF 501'044.

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen CHF 303'602

Hier handelt es sich um - per Stichtag - nicht bezahlte Lieferanten-Rechnungen. Diese Position ist gegenüber dem Vorjahr um rund 82'000 CHF angestiegen.

Mieter Austrittsleistungen

Guthaben der Genossenschafter, die per Stichtag ausgetreten sind. Die Auszahlung soll Ende Juni 2011 erfolgen.

Mieter Vorauszahlungen CHF 219'251

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

Hypotheken CHF 11'960'000

Erhöhung dieser Position gegenüber dem Vorjahr um CHF 1'600'000 zur Finanzierung der Sanierungen.

Es handelt sich hier um 9 Positionen bei der Basler Kantonalbank.

Per Stichtag sind rund 83% (Vorjahr 96 %) zu festen Zinsen abgeschlossen.

Hier beträgt der durchschnittlichen Zinssatz 3.40%.

Im Jahr 2011 werden 2 Hypotheken mit total 2,60 Mio. fällig.

Darlehen CHF 68'500

Hier handelt es sich um Rest-Mieterdarlehen zur Finanzierung der Ablaufsanierung aus den Jahren 1990. Abbau der Position gegenüber Vorjahr um CHF 6'000 (Rückzahlung).

Rückstellung für Unterhalt CHF 662'000

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

Die Position ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Passive Rechnungsabgrenzung CHF 300'228

Dieser Betrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Positionen:

- Abgrenzungen Sanierungen 2010 CHF 255'000
- Abgrenzungen Heiz- und Nebenkosten 2011 CHF 41'280.
- Rückstellung Revision 2010 CHF 4'500

Genossenschaftskapital CHF 2'042'100

Mit Ausnahme von CHF 1'800 ist das Genossenschaftskapital voll einbezahlt.

Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme von CHF 17'100 zu verzeichnen.

Diese Zunahme ist auf die Aktualisierung der Pflichtanteile bei Mieterwechsel zurückzuführen.

Gesetzliche Reserve

Unverändert gegenüber dem Vorjahr

Bilanz-Gewinn CHF 4'196.51

Dieser setzt sich aus dem Gewinnvortrag aus 2009 und dem Jahresgewinn 2010 in Höhe von CHF 1'061.84 zusammen.

Der Betrag von CHF 4'196.51 steht der Generalversammlung zur Verfügung.

Vorgeschlagen wird wie im Vorjahr eine Verzinsung des freiwilligen Kapitals zu 2,50%.

Die Eigenkapitalquote beträgt per Stichtag 14,7% gegenüber 16,7% im Vorjahr.

5. Bericht der Revisionsstelle



WG-Treuhand AG

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

Basel, 18. Februar 2011

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

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2010 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 2010 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 Guldimann
Revisionsexperte

WG-TREUHAND AG

Wiesengstrasse 14, Postfach, 4019 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: wgtreuhandag@hispeed.ch
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, Mwst-Nr. 697 701

6. Budget 2011

	Ist 2010 CHF	Budget 10 CHF	Budget 11 CHF
ERTRAG			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	2'338'722.75	2'331'940	2'401'100
Leerstände	-6'214.20	-14'600	-3'000
Mietnebenkostenertrag	238'540.85	232'944	234'250
Übrige Erträge	0.00	0	0
Finanzertrag	<u>5'548.65</u>	<u>4'400</u>	<u>5'250</u>
TOTAL ERTRAG	2'576'598.05	2'554'684	2'637'600
AUFWAND			
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	348'948.60	364'000	364'000
Baurechtszins	493'157.80	493'158	494'980
Übriger Zinsaufwand	<u>1'727.25</u>	<u>1'900</u>	<u>1'700</u>
Total Finanzaufwand	843'833.65	859'058	860'680
Unterhalt und Reparaturen			
Ressort Innen	82'957.80	129'000	137'000
Ressort Technik	36'140.15	59'000	49'000
Ressort Technik Allgemein	191'696.70	224'000	221'000
Instandstellung bei Auszügen	299'716.15	157'000	150'000
Garten & Umgebung	54'229.95	57'000	57'000
Unterhalt Autoabstellplätze	2'869.70	3'000	3'000
Personalaufwand für Hauswartung	192'239.00	195'200	190'000
Reinigungs- und Hauswartmaterial	<u>5'711.95</u>	<u>15'000</u>	<u>10'500</u>
Total Unterhalt	865'561.40	839'200	817'500
Strom / Wasser / Niederschlagsgebühren	147'879.45	85'000	149'500
Sachversicherungen	38'308.20	39'200	39'740
Verwaltungskosten			
Personalaufwand	43'098.05	49'600	49'330
Administrativer Aufwand	22'943.53	19'000	16'600
Bank & PC Spesen	2'308.53	2'500	2'500
GV / Geschäftsbericht	11'742.90	11'000	12'000
Honorar Wohnstadt /Revision	34'431.30	28'900	30'400
Vorstands- und BauKo-Entschädigung	9'077.30	9'600	30'000
Veranstaltungen / Soziales	<u>6'353.50</u>	<u>5'600</u>	<u>7'100</u>
Total Verwaltungskosten	129'955.11	126'200	147'930
Abschreibungen	501'044.40	556'035	571'100
Steuern	<u>48'954.00</u>	<u>48'700</u>	<u>50'750</u>
TOTAL AUFWAND	2'575'536.21	2'553'393	2'637'200
Jahresgewinn	1'061.84	1'291	400

Sanierungsplan 2011- 2015

Budget 2011

Vorhaben	Total Kosten CHF	Im Vorjahr bereits bezahlt CHF	Mittelbedarf Laufendes Jahr CHF
Plan 2011	0		
Plan 2012	0		
Plan 2013	0		
Noch zu definieren	500'000	0	500'000
Plan 2014	0		
Noch zu definieren	500'000	0	500'000
Plan 2015	0		
Total Sanierungen 2011 - 2015	1'000'000.00	0.00	1'000'000.00
Fremdfinanzierung 2011 - 2015			0.00
Fremdfinanzierung in % Investition			0.0
Eigenfinanzierung			100.0

Kurzkommentar zum Budget 2011

ERTRAG

Der Mietertrag, zur Hauptsache abgeleitet von den bestehenden Mietverträgen, liegt mit netto 2,398 Mio. rund CHF 80'000 höher als im Vorjahr. Rund die Hälfte dieser Erhöhung, ist auf die Anpassung der Miete, die per 1. Juli 2011 in Kraft tritt, zurückzuführen.

Die Mietnebenkostenerträge bleiben praktisch auf Vorjahresniveau.

Der Finanzertrag besteht zur Hauptsache aus Wertschriftenerträgen und bleibt auf Vorjahresniveau.

AUFWAND

Finanzaufwand

Dieser dürfte im kommenden Jahr um circa CHF 15'000 höher liegen als im Vorjahr. Diese Zunahme ist vorwiegend auf die höhere Verschuldung zurückzuführen.

Der Baurechtszins erhöht sich leicht gegenüber Vorjahr als Folge der Zinserhöhung durch die Immobilien Basel ab Mitte 2010.

Unterhalt

Der gesamte budgetierte Unterhalt inkl. Hauswartung und Reinigung beträgt CHF 817'500 und liegt somit CHF 48'000 unter dem Vorjahreswert.

Wie im Vorjahr beinhaltet diese Position rund CHF 80'000 für den „Zwangsunterhalt“ der Lifts.

Für den Gartenunterhalt sind CHF 57'000 vorgesehen. Als Hauptausgaben sind für die Baumpflege CHF 30'000 vorgesehen und rund CHF 17'000 für den Unterhalt der Grünanlagen.

Energie

Annahme mit CHF 149'500

Sachversicherungen

Wie im Vorjahr, jedoch indexiert.

Verwaltungskosten

Gesamthaft um etwa CHF 18'000 höher als im Ist Vorjahr als Folge der notwendigen Anpassung der Entschädigung für die Arbeit in Vorstand und BauKo.

Personal

Das Personal erhielt ab 2011 einen Teuerungsausgleich von 0.5%.

Honorare

Diese Position beinhaltet das vertragliche Honorar der Wohnstadt (CHF 25'900), die Kosten für die Revision (CHF 4'500) sowie übrige Beratungskosten (CHF 3'000).

Abschreibungen

Höhere Abschreibungen infolge Abschreibung der Investitionen 2010.

Die Warmwasser-Sanierung ist mit einem Abschreibungssatz von 2% vorgesehen, die Fenster mit 3%.

Steuern

Es geht dabei um die Liegenschaftssteuern Basel-Stadt, die auf dem Ertragswert der Liegenschaften und nicht auf dem Kapital bzw. Gewinn gerechnet werden.

Gewinn

Das vorliegende Budget schliesst mit einem ausgeglichenen Ergebnis ab.

7. Mittelfristige Finanzplanung

Entwicklung Erfolgsrechnung 2011- 2015 (Werte in TCHF)

	2011 TCHF	2012 TCHF	2013 TCHF	2014 TCHF	2015 TCHF
ERTRAG					
Mieterträge	2'633	2'678	2'678	2'678	2'678
Finanzerträge	5	5	5	5	5
TOTAL ERTRAG	2'638	2'683	2'683	2'683	2'683
AUFWAND					
Schuldzinsen (Hypo/Darlehen)	366	362	358	354	350
Baurechtszins	495	495	495	495	495
Unterhalt	617	600	610	539	548
Übriger Liegenschaftsaufwand	11	20	20	20	20
Sachversicherungen	40	41	42	42	43
Energiekosten	150	153	156	156	159
Verwaltungsaufwand	98	100	100	100	100
Personal	239	244	249	254	259
Steuern	51	52	52	52	52
"Reserve"	0	30	30	30	30
Abschreibungen	571	571	571	641	641
TOTAL AUFWAND	2'638	2'668	2'682	2'683	2'697
Jahresgewinn	0	15	1	0	-14

Entwicklung Bilanz 2011 - 2015 (Werte in TCHF)

	2011 TCHF	2012 TCHF	2013 TCHF	2014 TCHF	2015 TCHF
AKTIVEN					
Flüssige Mittel	332	517	188	-72	154
Forderungen	13	13	13	13	13
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	0	0	0	0
Total Umlaufvermögen	345	530	201	-59	167
Finanzanlagen	113	113	113	113	113
Immobilie Sachanlagen	15'076	14'505	14'434	14'293	13'652
Total Anlagevermögen	15'189	14'618	14'547	14'406	13'765
TOTAL AKTIVEN	15'534	15'148	14'748	14'347	13'932

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen	303	303	303	303	303
Übrige Verbindlichkeiten	298	298	298	298	298
Langfristige Verbindlichkeiten					
Hypotheken	11'560	11'160	10'760	10'360	9'960
Darlehen	68	68	68	68	68
Rückstellung für Unterhalt & Sanierung	662	662	662	662	662
Passive Rechnungsabgrenzung	300	300	300	300	300
<u>Eigenkapital</u>					
Genossenschaftskapital Pflichtanteil	2'086	2'086	2'086	2'086	2'086
Gesetzliche Reserve	255	255	255	255	255
Bilanzgewinn					
Bilanzgewinn Vorjahr	2	1	15	15	14
Jahresgewinn	0	15	1	0	-14
Total Eigenkapital	2'343	2'357	2'357	2'356	2'341
TOTAL PASSIVEN	15'534	15'148	14'748	14'347	13'932

Mittelflussrechnung 2011 - 2015 (Werte in TCHF)

Mittelflussrechnung	2011	2012	2013	2014	2015
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF
<i>Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit</i>					
Jahresergebnis	0	15	1	0	-14
Abschreibungen	571	571	571	641	641
Amortisation Hypotheken	-400	-400	-400	-400	-400
Verzinsung Anteilscheine	-1	-1	-1	-1	-1
Sanierungen	0	0	-500	-500	0
Veränderung der flüssigen Mittel	170	185	-329	-260	226
Bestand flüssige Mittel Vorperiode	162	332	517	188	-72
Mittelbedarf (Erhöhung Hypotheken)	0	0	0	0	0
Bestand flüssige Mittel Ende Periode	332	517	188	-72	154

Kurzkommentar zur Finanzplanung 2011 - 2015

Die mittelfristige Planung wurde überarbeitet und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Wie im Vorjahr besteht diese Planung aus:

- einem Plan Erfolgsrechnung
- einem Plan Bilanz
- einem Plan Mittelflussrechnung

Es muss betont werden, dass diese Planwerte auf Annahmen beruhen, zum Beispiel betr. Zinsniveau, Kostenentwicklung, Vollvermietung etc. Für sämtliche Berechnungen sind wir vom Budget 2011 ausgegangen.

PLAN ERFOLGSRECHNUNG

Erträge

Diese basieren, wie bereits erwähnt, auf denjenigen des Budgets 2011. Die Erhöhung der Mieten kommt voll ab 2012 zum Tragen.

Aufwand

Schuldzinsen

Für die Berechnung der Zinsen haben wir einen Zinssatz von 2.75% für variable Hypotheken angenommen. Die zur Zeit bestehenden Festhypotheken wurden jedoch bis zum Verfall zu den vereinbarten Zinssätzen gerechnet. Verfallene Festhypotheken wurden neu zu 3.0% verzinst.

Rückzahlungen (Amortisation) von Hypotheken im Umfang von CHF 400'000 jährlich.

Der Unterhalt, nach Bereinigung der a. o. Aufwendungen für die Lifts in den Jahren 2011 und & 2012 wurde ab 2011 mit einer jährlichen Kostensteigerung von 1.5% hochgerechnet.

Die Energiekosten sowie die Personalkosten erfuhren eine Erhöhung von 2% pro Jahr.

Zur Aufrundung des Aufwandes wurde noch eine jährliche Reserve von CHF 30'000 eingesetzt.

Abschreibungen

Verfolgung der bestehenden Abschreibungspolitik.

Im Zugangsjahr haben wir nur die Hälfte der jährlichen Abschreibung verbucht.

Erfolg

In Anbetracht der vielen Annahmen kann man von einer ausgeglichenen Rechnung ausgehen.

PLAN BILANZ

AKTIVEN

Liquidität

Diese bleibt über den Planzeitraum bis 2015 genügend.

Forderungen

Da keine wesentliche Position, bleibt sie über die Planungszeit konstant.

Anlagevermögen

Hier wurden die Sanierungen aktiviert und um die Abschreibungen wieder entlastet.

PASSIVEN

Die Verbindlichkeiten (zur Hauptsache Lieferanten, Mietervorauszahlung) haben wir unverändert gelassen.

Langfristige Verbindlichkeiten

Die jährliche Amortisation von CHF 400'000 wurde beibehalten.

Die übrigen Positionen erfuhren nur Änderungen im Umfang der Ergebnisse bzw. der Verzinsung des freiwilligen Anteilscheinkapitals.

PLAN MITTELFLUSSRECHNUNG

Diese Auswertung stellt den Liquiditätsfluss dar.

Ausgehend vom Jahresergebnis werden die nicht liquiditätswirksamen Positionen (in unserem Fall die Abschreibungen) aufgerechnet. Hingegen werden die liquiditätswirksamen Positionen, die nicht in der Erfolgsrechnung erscheinen, abgerechnet (in unserem Fall die Rückzahlung von Schulden, der Mittelbedarf zur Finanzierung von Sanierungen sowie die Verzinsung des Kapitals).

Aus diesen Bewegungen ergibt sich hier der Bedarf an fremdem Kapital.

Wie daraus ersichtlich ist, können die geplanten Sanierungen im Umfang von 1,0 Mio. mit eigenen Mitteln finanziert werden.

Schlussbemerkung

Wie die Plandaten zeigen, kann die finanzielle Situation der Woka als gut bezeichnet werden. Nebst der positiven Cash-Haltung, Investitionen im Umfang von 1,0 Mio., ist die Genossenschaft in der Lage bis Ende 2015 noch 2,0 Mio. 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 zur Wiederwahl.

8.2. Revisionsstelle

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

8.3. Baukommission

Seit der Statutenrevision vom 17. Oktober 2008 wird die Baukommission durch den Vorstand gewählt.

Der Vorstand orientiert die Mitglieder der Genossenschaft jeweils über erfolgte Ersatzwahlen in die Baukommission.

