

37. ordentliche Generalversammlung

Volkshaus Basel, Rebgasse 12–14, Basel, 18.30 -19.10 Uhr

Traktandenliste

Begrüssung

1. Wahl der Stimmzähler/Feststellung Anzahl Stimmberechtigte
2. Protokoll der 36. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2022
3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2022
 - a) Bericht des Präsidenten und der Geschäftsleitung
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2022 inkl. Anhang
4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2022
5. Antrag über die Verwendung des Überschusses
6. Entlastung des Verwaltungsrates
7. Anträge
8. Diverses und Ausblick

Anwesend

134 Stimmberechtigte

Anwesende Verwaltungsräte

Fritz Jenny, Präsident
Heidi Zaugg, Vizepräsidentin
René Thoma, Delegierter Verwaltungsrat
Andreas Courvoisier, Verwaltungsrat
Peter Stalder, Verwaltungsrat
Ralph Spring, Verwaltungsrat
Sarah Wyss, Verwaltungsrätin
Urs Hauser, Verwaltungsrat

Entschuldigte Verwaltungsräte

keine

Traktanden

Begrüssung

Fritz Jenny begrüsst alle Anwesenden zur 37. ordentlichen Generalversammlung der wgn.

Besonders heisst er Jörg Vitelli, Präsident des Regionalverbands NWCH der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, sowie Dr. Peter Blumer, Direktor der Gebäudeversicherung BS und Felix Walder, Vizedirektor Bundesamt für Wohnungswesen, willkommen. Ebenfalls begrüsst er Ezio Alba, Revisor der Testor Treuhand AG, Martin Innerbichler, Stiftung Kirchengut, Irene Bühler und Achim Strohmeier, Vertreter der Bank Cler, Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Mitglied des Verwaltungsrates sowie Sarah Wyss, Nationalrätin und Mitglied des Verwaltungsrates.

Fritz Jenny hält fest, dass die Einladung zur 37. Generalversammlung mit der Traktandenliste frist- und ordnungsgemäss versendet worden ist. Der Geschäftsbericht 2022 und das Protokoll der letzten ordentlichen Generalversammlung wurden statutengemäss auf der Website der wgn zur Verfügung gestellt.

An der Generalversammlung sind 134 Stimmberechtigte anwesend.

Auf Anfrage von Fritz Jenny sind keine Fragen oder Einwände zur Traktandenliste zu vermelden.

1. Wahl der Stimmzähler/Feststellung Anzahl Stimmberechtigte

Fritz Jenny schlägt vor, 5 Stimmzähler zu bestimmen.

Stefan Schindler, John Conroy, Roger Wälti, Andy Vogt, Thomas Baumgartner haben sich freundlicherweise zur Verfügung gestellt.

./.. Stefan Schindler, John Conroy, Roger Wälti, Andy Vogt, Thomas Baumgartner werden einstimmig gewählt.

2. Protokoll der 36. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2022

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2022 wurde von Daniela Barragán verfasst. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen anzubringen.

./.. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2022**a) Bericht des Präsidenten und der Geschäftsleitung**

Der Geschäftsbericht konnte statutengemäss unter www.wgn.ch eingesehen werden und er wurde auf Verlangen zugestellt. Fritz Jenny und René Thoma stellen den Geschäftsbericht detailliert vor:

Auf die Umsetzung der strategischen Ziele hat der Verwaltungsrat zusammen mit der Geschäftsleitung auch im Jahr 2022 viel Wert gelegt. Die Ziele und Aktionen wurden regelmässig überprüft.

Die Sanierungsprojekte Hochbergerplatz und Im Zimmerhof sind grösstenteils abgeschlossen und neue Sanierungen sind bereits in Planung. Auch die zwei Neubauprojekte Zentrale Pratteln und Volta Nord sind auf gutem Wege. Zwei kleine Liegenschaften wurden an eine Genossenschaft und eine gemeinnützige Stiftung verkauft. Die Finanzplanung wurde verfeinert und alle Projekte sind darauf abgestimmt.

Dank dem breit aufgestellten Liegenschafts-Portfolio konnte die wgn schnell und unbürokratisch sieben Wohnungen und einen Kredit für die vielen Flüchtlinge aus dem Ukrainekrieg zur Verfügung stellen.

Am 1. Januar 2023 wurde die neue Betriebssoftware Rimo R5 eingeführt. Vor allem im 2. Halbjahr 2022 hat die Einführung für die Mitarbeitenden neben dem Tagesgeschäft eine grosse zusätzliche Herausforderung dargestellt. Fritz Jenny bedankt sich für die grosse Leistung und das Engagement der Mitarbeitenden.

Das Jahresergebnis 2022 war – angesichts der hohen Investitionstätigkeit - sehr erfreulich und erfolgreich.

René Thoma informiert über den Stand der Sanierungen. Inzwischen konnten sämtliche Mieterinnen und Mieter die frisch sanierten Wohnungen im Zimmerhof beziehen. Die Sanierung wurde in drei Bauetappen geplant, so dass die Mieterinnen und Mieter während der Sanierung ihrer Bauetappe intern untergebracht werden konnten und die bestehende Mieterschaft und erhalten blieb. Die Mietzinsanpassung ist sehr moderat ausgefallen. Nun sind noch die Abschlussarbeiten im Gange.

Am Meisenweg 2 und 4 in Allschwil werden aktuell die Bäder saniert. Die Sanierung erfolgt trotz der nötigen Schadstoffsanierung grösstenteils im bewohnten Zustand.

Auch die nächsten Sanierungen sind bereits aufgegleist. An der Neumattstrasse in Bottmingen ist eine Gesamtanierung mit Dachstockausbau im Jahr 2024 geplant und am St. Johannis-Parkweg in Basel wird die Gesamtanierung mit der benachbarten Eigentümerschaft Helvetia Versicherungen abgestimmt. An der General Guisan-Strasse in Arlesheim wird eine Anpassung des Zonenplans angestrebt.

In der Zentrale Pratteln entstehen beim Bahnhof 480 Genossenschaftswohnungen und gewerbliche Nutzungen. Die wgn baut 67 Wohnungen. Aktuell starten die Abbrucharbeiten. Infolge der erheblichen Teuerung im Bausektor gilt es auch hier, weiterhin die Baukosten im Griff zu halten. Ökologie steht nebst den Kosten im Mittelpunkt. Die wgn beteiligt sich zur Energieversorgung an einem zentralen Eisspeicher und wird einen Holzbau erstellen. Zudem ist die Liegenschaft an eine Areal-PIV-Anlage angeschlossen. In Basel baut die wgn auf dem Areal der SBB (Volta Nord) zusammen mit der WG Jurablick rund 86 Wohnungen. Die WG Jurablick übernimmt ca. einen Drittel der Wohnungen. Auch hier kämpft das Planungsteam mit den stark gestiegenen Baukosten. Diese werden durch die Lärmvorschriften noch zusätzlich erhöht. Die Erstvermietung ist auf Ende September 2026 vorgesehen.

Die wgn konnte ausserdem bei vielen spannenden Arealentwicklungen mitwirken und hat einige attraktive Objekte zum Kauf angeboten bekommen.

Die neue Software Rimo R5 wurde am 1. Januar 2023 in Betrieb genommen. Dies hat so einigen Zusatzaufwand mit sich gebracht, welcher von den Mitarbeitenden gemeinsam aufgefangen worden ist.

Die wgn übernimmt Verantwortung bei Unterstützung von Menschen, die es im «normalen Wohnungsmarkt» schwer haben, eine Wohnung zu finden. Die Zusammenarbeit mit der IG Wohnen, der Stiftung Wohnhilfe und dem Housing First ist willkommen und wird gepflegt. Ausserdem wird die Beratung von zivilen Vorständen und anderen Wohn(bau)genossenschaften immer wieder gerne in Anspruch genommen.

René Thoma bedankt sich bei den Mitarbeitenden für den hohen Einsatz. Neu im Team begrüsst er Stephan Brodbeck, welcher den Bereich Bau und Unterhalt als Projektleiter verstärkt. Daniela Kunz und Emine Keskin, sind neu am Frontdesk anzutreffen und Peter Steiner ist als Leiter Fremdmandate auch zuständig für die Sanierungsprojekte der Bewirtschaftung.

b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2022 inkl. Anhang

Die Bilanz und die Erfolgsrechnung sind ebenfalls im Geschäftsbericht enthalten. Fritz Jenny fasst die wichtigsten Positionen zusammen:

Diese Kennzahlen sind gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Zwei kleinere Liegenschaften wurden verkauft.

Die Mietzinserträge sind gegenüber dem Vorjahr erneut leicht angestiegen. Die Bilanzsumme ist von CHF 219 Mio. auf CHF 223 Mio. gestiegen.

Das Umlaufvermögen und auch die flüssigen Mittel sind gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Aufgrund der teilweisen Aktivierung der Gesamtanierungen ist das Anlagevermögen, trotz dem Verkauf zweier Liegenschaften, um weitere 4 Mio. auf CHF 215 Mio. (Vorjahr CHF 211 Mio.) gestiegen. Die

Landwerte wiederum sind infolge des Verkaufs leicht zurückgegangen. Die Bilanzsumme beträgt insgesamt CHF 223 Mio. (Vorjahr CHF 219 Mio.).

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Hypotheken) sind nur leicht gestiegen. (von CHF 170 auf CHF 171 Mio.) Der Erneuerungsfonds wurde mit einer weiteren Million auf CHF 8.3 Mio. geäufnet. Das Fremdkapital beträgt nun insgesamt CHF 185 Mio. (Vorjahr CHF 183 Mio.)

Das Anteilscheinkapital beträgt Ende 2022 CHF 26 Mio. Damit die Finanzierung der vielen Sanierungen und neuen Projekte weiterhin gesichert ist, wird eine weitere Erhöhung des Anteilscheinkapitals im Verhältnis zum erhöhten Anlagevermögen angestrebt. Die Aufstockung der Anteilscheine bei den bestehenden Genossenschaftlern/-innen ist daher sehr willkommen.

Der Immobilienertrag und der Immobilienaufwand sind gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Trotz der hohen Belastung ist der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr ebenfalls unverändert.

Aufgrund der Grundstücksgewinnsteuer haben sich die Steuern gegenüber dem Vorjahr verdoppelt.

Der Jahreserfolg beträgt CHF 1.213 Mio. (Im Vorjahr CHF 388')

Im Anhang zur Jahresrechnung 2022 sind neben der Rechtsform und Sitz auch die Anzahl Vollzeitstellen, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Kapital- und Stimmenanteil und die Erläuterungen zu ausserordentlichen oder periodenfremden Positionen in der Erfolgsrechnung erwähnt. Mit Ausnahme des Verkaufs der beiden erwähnten Liegenschaften sind keine nennenswerte Veränderungen gegenüber dem Vorjahr aufgezeigt.

Auf Nachfrage von Fritz Jenny gibt es keine Fragen oder Ergänzungen.

./. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2022 inkl. Anhang werden einstimmig genehmigt.

4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2022

Der Revisorenbericht der Testor Treuhand AG vom 3. März 2023 ist im Geschäftsbericht enthalten. Herr Alba von der Testor Treuhand AG ist ebenfalls anwesend und hat keine Ergänzungen anzubringen. Auf Nachfrage von Fritz Jenny gibt es keine Fragen oder Ergänzungen.

./. Der Revisorenbericht wird zur Kenntnis genommen.

5. Antrag über die Verwendung des Überschusses

Der Generalversammlung wird die folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen.

Gewinnvortrag aus den Vorjahren	CHF	233'077
<u>Jahreserfolg 2022</u>	CHF	<u>1'212'900</u>
zur Verwendung	CHF	1'445'976
Verzinsung Anteilscheine 2022 (2.50 %)	CHF	- 624'798
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	821'178

Der Verwaltungsrat schlägt angesichts der veränderten Zinslage eine Verzinsung der Anteilscheine von 2.5 % (Vorjahr: 2.25%) vor.

Auf Nachfrage von Fritz Jenny gibt es keine Fragen, Bemerkungen oder Gegenanträge.

//. Die vorgeschlagene Gewinnverteilung und die Verzinsung des Anteilscheines von 2.5% wird mit einer Gegenstimme genehmigt.

6. Entlastung des Verwaltungsrates

Fritz Jenny bittet die Anwesenden, den Verwaltungsrat für das Jahr 2022 zu entlasten.

//. Dem Verwaltungsrat wird mit einer Enthaltung einstimmig die Entlastung erteilt.

Fritz Jenny bedankt sich für das Vertrauen.

7. Anträge

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen. Auch auf Nachfrage von Fritz Jenny sind keine Wortbegehren zu vermelden.

8. Diverses und Ausblick

Die nächste Generalversammlung findet am Dienstag, **4. Juni 2024**, statt.

Verabschiedung und Jubiläum:

Beat Rudin verlässt die wgn per Ende Juni 2023. René Thoma bedankt sich für die geleistete Arbeit im Rechnungswesen und wünscht ihm alles Gute und viel Erfolg.

Thommy Schüpbach unterstützt den Bereich Bau und Unterhalt seit 10 Jahren mit viel Engagement und Zuverlässigkeit.

Der Verwaltungsrat darf seit 10 Jahren auf die wertvolle Mitarbeit von Sarah Wyss und René Thoma zählen.

Die wgn feiert im Jahr 2023 das 40-jährige Jubiläum. Ganz besonders bedankt sich René Thoma bei Herrn und Frau Pangallo, welche seit Beginn die Überbauung St. Johannis Parkweg in der Hauswartung unterhalten und dabei immer auch die Interessen der wgn im Auge behalten.

Auf Nachfrage des Präsidenten sind keine weiteren Anmerkungen anzubringen.

Fritz Jenny und René Thoma bedanken sich für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen und freuen sich auf einen gemütlichen wgn-Abend.

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



Fritz Jenny
Präsident



Daniela Barragán
Für das Protokoll