



Protokoll der 31. ordentlichen Delegiertenversammlung des wgn

Dienstag, 6. Juni 2017 um 18.30 Uhr, im Volkshaus, Basel

Anwesend resp. angemeldet:

331 Personen und Organisationen

Vorstand:

Fritz Jenny (Vorsitz), Margrit Spörri, René Thoma, Guy Lachappelle, Peter Stalder, Ralph Spring, Sarah Wyss, Urs Hauser

Entschuldigt:

70 Personen und Organisationen

Traktanden:

- 1) Protokoll der ordentlichen Delegiertenversammlung vom 7. Juni 2016
- 2) **Genehmigung des Geschäftsberichts 2016**
 Folgende Berichte können Sie unter www.wgn.ch einsehen.
 (Eine gedruckte Version kann auf Verlangen zugestellt werden.)
 - a. Bericht des Präsidenten und der Geschäftsleitung
 - b. Protokoll der Delegiertenversammlung 2016
 - c. Bilanz und Erfolgsrechnung 2016 inkl. Anhang
- 3) **Kenntnisnahme des Revisorenberichts zum Jahresabschluss 2016**
- 4) **Jahresrechnung 2016 Verwendung des Überschusses.**
 Antrag:

| | | |
|------------------------------------|-----|--------------|
| Gewinnvortrag aus Vorjahren | CHF | 439'253.83 |
| Jahreserfolg 2016 | CHF | 443'337.65 |
| zur Verwendung | CHF | 882'591.48 |
| Verzinsung Anteilscheine 2016 (3%) | CHF | - 717'872.70 |
| Vortrag auf neue Rechnung | CHF | 164'718.78 |

- 5) **Entlastung des Vorstandes**
- 6) **Anträge**, die mindestens 10 Tage vor der Delegiertenversammlung zu Händen des Vorstandes schriftlich eingereicht worden sind (Art. 17 der Statuten)
- 7) **Diverses** und Ausblick

0. Begrüssung und Einleitung

Fritz Jenny begrüsst alle Anwesenden zur 31. Delegiertenversammlung des wgn. Besonders heisst er den Gemeindepräsidenten von Riehen, Hansjörg Wilde, und die anwesenden Mitglieder des Grossen Rates Basel-Stadt, Sarah Wyss, André Auderset und Peter Bochsler, willkommen. Ebenfalls begrüsst er namentlich Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Jörg Vitelli, Präsident des Regionalverbandes Nordwestschweiz, Guy Lachappelle, Direktionspräsident der Basler Kantonalbank, sowie Dr. Peter Blumer, Direktor der Gebäudeversicherung Basel-Stadt.

Fritz Jenny hält fest, dass die Einladung zur 31. Delegiertenversammlung mit der Traktandenliste frist- und ordnungsgemäss versendet worden ist. Der Geschäftsbericht wurde, wie üblich, auf der Website des wgn zur Verfügung gestellt.

Leider kann der Ehrenpräsident Theo Meyer wegen einem Spitalaufenthalt nicht an der diesjährigen Delegiertenversammlung teilnehmen. Er lässt sich entschuldigen. Entschuldigt haben sich auch Regierungsrat Christoph Brutschin und Ständerätin Anita Fetz.

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

1. Protokoll der 30. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 7. Juni 2016

Das Protokoll kann unter www.wgn.ch eingesehen werden und wird auf Verlangen auch zugestellt.

://: Das Protokoll wird einstimmig und ohne Wortmeldung genehmigt.

Der Verfasserin des Protokolls, Daniela Barragàn, wird dieses verdankt.

2. Genehmigung des Geschäftsberichts 2016

Der Geschäftsbericht 2016 kann gemäss Einladung zur Generalversammlung unter www.wgn.ch eingesehen werden. Auch dieser wird auf Verlangen zugestellt.

2.a Bericht des Präsidenten

Fritz Jenny teilt den Anwesenden mit, dass die beiden Grossprojekte Kohlistieg und Schoren das Jahr 2016 massgeblich geprägt haben. Für den Verwaltungsrat war es essentiell, dass diese professionell aufgleist und umgesetzt werden.

Auch das umfassende Sanierungsprojekt wurde sorgfältig geplant und die ersten Projekte in Angriff genommen. Zur Unterstützung wurde eine Baukommission eingesetzt, welche aus drei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammengestellt ist. Diese beurteilt regelmässig den Fortschritt der Neubauten und Sanierungen, sowie die Einhaltung der vereinbarten Kostenrahmen.

Insgesamt wird von einem Investitionsvolumen von rund 85 Mio. für die Neubauten und 50 Mio. für die umfassenden Sanierungen über 10 Jahre ausgegangen. Zur Verifizierung wurde der gesamte Liegenschaftsbestand einer externen Schätzung unterzogen.

Auch weiterhin wird der wgn mit seinem Engagement und seinen Projekten massgeblich dazu beitragen, dass in der Region Basel neuer Wohnraum geschaffen, aber auch günstiger Wohnraum für Menschen mit tieferen Einkommen angeboten wird. Neue

Projekte wie zum Beispiel das Felix Platter Areal oder die IG Cooperativa in Pratteln werden sorgfältig geprüft.

2016 war ein ausgezeichnetes, aber auch ein sehr intensives Jahr. Fritz Jenny bedankt sich herzlich bei allen, die zum Erfolg beigetragen haben.

2.b Bericht der Geschäftsleitung

René Thoma stellt den Bericht der Geschäftsleitung vor:

Per 1. Juli 2016 wurden die Arbeitszeiterfassung und das Arbeitszeitreglement eingeführt. Ausserdem wurden ein Ferien- und Feiertagsreglement, ein Aus- und Weiterbildungs- sowie ein Spesenreglement erarbeitet.

Mit den entsprechenden Reglementen und einer Verbesserung der Leistungen der Pensionskasse Nest wurden mit der Unterstützung der Stiftung Hilfsfonds des wgn, die Anstellungsbedingungen für die Mitarbeitenden des wgn deutlich verbessert.

Nach der aufschlussreichen Ressourcenanalyse wurden im Herbst 2016 die Büroräumlichkeiten des wgn umgestellt. Die Aufteilung der entsprechenden Abteilungen wurde neu festgelegt und dadurch ruhigere und grosszügigere Arbeitsplätze geschaffen.

Im Geschäftsjahr betreute der wgn 19 Mandate. Mit den zuständigen Verantwortlichen respektive Vorständen ist eine gute Zusammenarbeit gepflegt worden.

Im 2016 wurden bereits diverse Liegenschaften saniert. Die Mehrjahresplanung sieht für das Jahr 2017 Investitionen von rund 9 Mio. vor. Um die aufwändige Planung zu stemmen, wurden auch externe Bauleitungen eingesetzt.

- Umfassende Sanierung
 - Mayenfeslerstrasse 29 + 31 in Pratteln
 - Käppelgasse 18 - 22 in Riehen
- Küche-, Bad und Leitungssanierung
 - Dürrenmattweg 25 in Allschwil
 - Baselmattweg 46 in Allschwil
 - Am Zunftackerrain 22 - 26 in Pratteln
 - Tellstrasse 7 in Basel
 - Dorfstrasse 10 + 12 in Basel
 - Hochbergerplatz 2 + 3 in Basel
- Aufzüge
 - Itelpfad 10 – 16 in Basel
- Attikaterrassen
 - Überbauung Leimenmatt, Frenkendorf

Kohlistieg in Riehen

Der gesamte Projektverlauf hat, unter anderem auch wegen der sehr guten Bauleitung, einwandfrei funktioniert. Die Qualität der Überbauung ist sehr erfreulich.

Das Kostenziel von 43 Mio. und der Terminplan konnten genau eingehalten werden. Der wgn blickt auf eine sehr angenehme und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Alters- und Pflegeheim Humanitas zurück.

Die ersten Mieter haben Mitte Februar 2017 ein neues Zuhause in der Überbauung Kohlistieg gefunden. Per Ende Mai 2017 sind 84 Wohnungen vermietet und die Nachfrage ist immer noch sehr gross.

Unter www.amkohlistieg.ch können alle Informationen und der aktuelle Vermietungsstand eingesehen werden.

Schoren

Kurz vor Weihnachten 2016 hat der wgn die Baubewilligung für das Projekt Schorsch erhalten. Das Projekt sieht das Minergie P Eco Label vor. Dazu hat der Verwaltungsrat wurde ein Kostendach über 41 Mio. bewilligt.

Auch hier ist der Terminplan sehr knapp kalkuliert. Die 94 Wohnungen (davon 2/3 Familienwohnungen) und ein Gemeinschaftsraum für das Quartier sollen bereits im Herbst 2018 bezogen werden können.

Bodmen

Bereits im 2016 hat der wgn über die Verzögerungen in der Quartierplanung orientiert. In der Zwischenzeit wurden die Realisierungs- und Finanzierungs-konstellation nochmals unter die Lupe genommen.

Im Hinblick auf weitere bevorstehenden Projekte wie IG Cooperativa in Pratteln und Felix Platter Areal strebt der wgn die Abtretung des Projektes Bodmen an einen anderen Bauherrn an. Selbstverständlich werden hier die Bedingungen mit der Gemeinde Reinach eingehalten.

//. Der Geschäftsbericht 2016 wird einstimmig genehmigt.

2.c Bilanz und Erfolgsrechnung 2016 inkl. Anhang

Die Bilanz und Erfolgsrechnung sind im Geschäftsbericht 2016 Seite 9, 10 und 11 enthalten. Fritz Jenny fasst die wichtigsten Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung zusammen.

Bilanz

Das Umlaufvermögen ist leicht tiefer als im Vorjahr. Dafür ist die Ausschüttung der Eigenmittel Kohlistieg und Schoren verantwortlich. Dementsprechend ist das Baukonto deutlich höher. Das Anlagevermögen ist dadurch ebenfalls um 14 Mio. auf 161 Mio. gestiegen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Hypotheken) sind gegenüber dem Vorjahr um 10 Mio. gestiegen, was vor allem auf die Fertigstellung des Kohlistiegs zurückzuführen ist. Das Fremdkapital beträgt nun insgesamt rund 140 Mio. (79.6%).

Das Anteilscheinkapital (24.7 Mio) ist aufgrund einer Rückzahlung an die Stiftung Hilfsfonds des wgn leicht tiefer. Die Anteilscheine wurden damals als Beteiligung am Projekt Kohlistieg gezeichnet.

Der Jahreserfolg beträgt CHF 443'337, das Eigenkapital 36 Mio. Franken (=20.4% der Bilanzsumme). Die Passiven haben um rund 9 Mio. auf 167 Mio. Franken zugenommen.

Erfolgsrechnung

Der Immobilienertrag und der Verwaltungsaufwand konnten gegenüber dem Vorjahr gehalten werden. Der Immobilienaufwand ist leicht tiefer. Im 2016 wurden diverse Wertschriften verkauft, dadurch hat sich der Finanzertrag deutlich verringert.

Der Jahreserfolg beträgt nach Steuern von rund ½ Mio. Franken CHF 443'333 und ist tiefer als im Vorjahr. Dafür ist unter anderem eine ausserordentliche Abschreibung auf der Überbauung Leimenmatt verantwortlich.

Der gemäss neuer Rechnungslegung vorgeschriebene Anhang hat gegenüber dem Vorjahr keine Änderung erfahren.

Auch auf Nachfrage sind keine Wortbegehren zu vermelden. Fritz Jenny bedankt sich bei Matthias Heinzer für die genaue Rechnungsführung

://: Die Jahresrechnung 2016 inkl. Anhang wird einstimmig genehmigt.

3. Kenntnisnahme des Revisorenberichts zum Jahresabschluss 2016

Der Revisorenbericht ist im Geschäftsbericht auf Seite 13 enthalten. Auch auf Nachfrage von Fritz Jenny werden keine Fragen an den anwesenden Revisor, Beat Guldimann, gestellt.

://: Der Revisorenbericht wird zur Kenntnis genommen.

4. Jahresrechnung 2016 - Verwendung des Überschusses

Der Delegiertenversammlung wird die folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen.

| | | |
|------------------------------------|-----|--------------|
| Gewinnvortrag aus Vorjahren | CHF | 439'253.83 |
| Jahreserfolg 2016 | CHF | 443'337.65 |
| <hr/> | | |
| zur Verwendung | CHF | 882'591.48 |
| Verzinsung Anteilscheine 2016 (3%) | CHF | - 717'872.70 |
| <hr/> | | |
| Vortrag auf neue Rechnung | CHF | 164'718.78 |

Auch dieses Jahr schlägt der Verwaltungsrat des wgn eine Verzinsung der Anteilscheine von 3% vor. Fritz Jenny teilt jedoch mit, dass aufgrund der anstehenden Sanierungen und der laufenden Projekte die Höhe der künftigen Verzinsung überprüft werden muss.

://: Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird einstimmig genehmigt.

5. Entlastung des Verwaltungsrates

Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung wurden detailliert erläutert. Fritz Jenny bittet die Anwesenden, den Verwaltungsrat zu entlasten.

://: Der Verwaltungsrat wird einstimmig entlastet.

6. Anträge

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

7. Diverses

Fritz Jenny informiert, dass die Statuten des wgn in Zusammenarbeit mit dem Rechtsdienst des Verbandes für Wohnbaugenossenschaften Schweiz und nach Rücksprache mit dem Handelsregisteramt überarbeitet wurden. Dabei wurde festgestellt, dass die aktuellen Statuten nicht mehr zeitgemäss und teilweise auch nicht mehr ganz gesetzeskonform sind.

Eine Totalrevision der Statuten beinhaltet auch die Änderung der Rechtsform (Wohnbaugenossenschaft statt Wohnbaugenossenschaftsverband) und entsprechend eine Namensänderung. Der Kürzel wgn wird aber beibehalten.

Die Genehmigung der neuen Statuten soll anlässlich einer ausserordentlichen GV am 30. August 2017 geprüft und beschlossen werden.

René Thoma bedankt sich bei Valeska Wehrli und Sarah Gütlin für die ausgezeichnete Vorbereitung der diesjährigen Delegiertenversammlung.

Valeska Wehrli und Oliver Preisig haben das Arbeitsverhältnis im 2017 gekündigt, um sich einer neuen Herausforderung zu stellen. René Thoma übereicht Frau Wehrli und Herrn Preisig zum Abschied Pro Innerstadtgutscheine und bedankt sich für die tolle Zusammenarbeit.

Gleichzeitig heisst René Thoma die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des wgn herzlich willkommen:

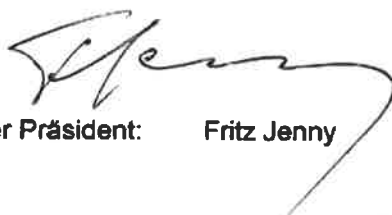
Felix Codini, Immobilienbewirtschafter und Mandatsleiter Fremdmandate
Patricia von Allmen, Sachbearbeiterin FIBU
Andrea Vogel, Sachbearbeiterin Empfang
Sinah Marzi, Lernende

Anstelle der traditionellen Ticketverlosung für das Basel Tattoo, wird dieses Jahr zusammen mit anderen Wohnbaugenossenschaften im Quartier Schoren Hirzbrunnen, ein gemeinnütziges Engagement für einen Quartiertreffpunkt Allmendhaus unterstützt.

Ende des offiziellen Teils der DV

René Thoma bedankt sich für das Vertrauen und die wertvolle Unterstützung der Mitarbeitenden, der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Partner des wgn.

Er wünscht den Anwesenden guten Appetit und einen gemütlichen Abend.


Der Präsident: Fritz Jenny


Für das Protokoll: Daniela Barragán