

**35. ordentliche Generalversammlung**

Volkshaus Basel, Rebgasse 12–14, Basel

**Traktandenliste**

Begrüssung

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 34. ordentlichen Generalversammlung vom 8. September 2021
3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2020
  - a) Bericht des Präsidenten und der Geschäftsleitung
  - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2019 inkl. Anhang
4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2020
5. Antrag über die Verwendung des Überschusses
6. Entlastung des Verwaltungsrates
7. Wahlen in den Verwaltungsrat für die Periode 2021 - 2024
  - 7a) Wahl einer Tagespräsidentin
  - 7b) Wahl des Präsidenten: Wiederwahl Fritz Jenny
  - 7c) Wahl der weiteren Mitglieder des Verwaltungsrates
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Anträge
10. Diverses und Ausblick

**Anwesend**

82 Stimmberechtigte

**Anwesende Verwaltungsräte**

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

Traktanden

**Begrüssung**

Fritz Jenny begrüsst alle Anwesenden zur 35. ordentlichen Generalversammlung der wgn.

Aufgrund der besonderen Situation und den aktuellen Bestimmungen des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) konnten auch an die diesjährige Generalversammlung leider keine zusätzlichen Gäste eingeladen werden. Erfreulicherweise kann aber nach der Generalversammlung ein gemeinsames Nachtessen genossen werden.

Fritz Jenny hält fest, dass die Einladung zur 35. Generalversammlung mit der Traktandenliste frist- und ordnungsgemäss versendet worden ist. Mit dem Schreiben vom 8. September 2021 wurde über die aktuellen Covid-Regelungen informiert. Der Geschäftsbericht 2020 und das Protokoll der letzten ordentlichen Generalversammlung wurden gemäss den Statuten wie üblich auf der Website der wgn zur Verfügung gestellt.

An der Generalversammlung sind 82 Stimmberechtigte anwesend. Gesamthaft sind rund 200 Personen anwesend.

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

**1. Wahl der Stimmenzähler**

Fritz Jenny schlägt vor, 4 Stimmenzähler zu bestimmen.

Kurt Nietlisbach, Jörg Rickenbacher, Flavio Nanni und André Auderset haben sich freundlicherweise zur Verfügung gestellt.

**././ Kurt Nietlisbach, Jörg Rickenbacher, Flavio Nanni und André Auderset werden einstimmig gewählt.**

**2. Protokoll der 34. ordentlichen Generalversammlung vom 8. September 2021**

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 8. September 2021 wurde von Daniela Barragán verfasst. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen anzubringen.

**././ Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.**

**3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2020****a) Bericht des Präsidenten und der Geschäftsleitung**

Der Geschäftsbericht konnte statutengemäss unter [www.wgn.ch](http://www.wgn.ch) eingesehen werden und wurde auf Verlangen zugestellt. Fritz Jenny und René Thoma stellen den Geschäftsbericht detailliert vor:

Das Jahr 2020 war trotz den vielen Einschränkungen sehr erfolgreich. Die Umsetzung der strategischen Ziele wird laufend im Verwaltungsrat besprochen und überprüft. Die beschlossenen Massnahmen konnten grösstenteils termingerecht umgesetzt werden.

Die umfassenden Sanierungen am Hochbergerplatz 1 in Basel und Im Zimmerhof in Basel sind in der Umsetzungsphase. Sämtliche Mieterinnen und Mieter sind bereits ausquartiert und freuen sich auf den Rückzug in die frisch sanierte Wohnung.

Die wgn hat sich bei diversen Arealentwicklungen in der Region beworben und freut sich über den Zuschlag beim Projekt Zentrum Birsfelden und der Zentrale Pratteln. Durch den Kauf der Liegenschaften am Stellimattweg 6 & 10 in Riehen ist das Portfolio der wgn um zwei Liegenschaften mit 14 Wohnungen gewachsen. Die Liegenschaften wurden (im Jahr 2021) von der Wohngenossenschaft Bündten übernommen und bleiben somit in Genossenschaftshänden.

Am 31. März 2020 ist Theo Meyer verstorben. Die Wohnbau-Genossenschaft, der Verwaltungsrat und die Mitarbeitenden werden Theo Meyer immer ein ehrendes Andenken bewahren. Die Ehrung des Verstorbenen erfolgte an der Generalversammlung vom 8. September 2020.

Der Umzug an die Gellertstrasse 55 in Basel im September 2020 ist problemlos umgesetzt worden. Die neuen Büroräumlichkeiten bieten viel Platz für Privatsphäre, Ruhe und konzentriertes Arbeiten. Es hat genügend Sitzungszimmer und einen Aufenthaltsraum.

Im Umgang mit Covid19 hat sich die wgn immer an die Regeln des BAG gehalten. Während der Homeofficepflicht haben sämtliche Mitarbeitende, wenn möglich und nötig im Homeoffice gearbeitet. Die Quarantänebestimmungen wurden stets eingehalten. Glücklicherweise hat sich kein/e Mitarbeitende/r der wgn mit dem Coronavirus angesteckt.

Nach einer Mitarbeiterumfrage wurde am 15. Juni 2021 ein Mitarbeiterworkshop durchgeführt. Die daraus ergebenden Massnahmen werden nun umgesetzt. Im Team ist eine sehr gute Stimmung und alle Mitarbeitenden sind topmotiviert, die wgn voranzubringen.

Folgende Mitarbeitende sind neu (2020/2021) im Team:

Regula Erzer, Gülcan Akan, Gülhan Daya, Marius Deutsch, Yannick Ebi, Julia Diehl, Peter Bahnan, Manuel Grütter, Jason Inhelder (Lernender), Norman Humm.

Per Ende 2021 wird eine neue elektronische Datenablage aufgestellt und möglichst alle Unterlagen werden digitalisiert.

Das gesellschaftliche Zusammenleben ist der wgn weiterhin sehr wichtig. Sie übernimmt Verantwortung, sei es beim Runden Tisch am Schoren, bei Gemeinschaftsanlässen am Kohlistieg, bei der momentanen Ausquartierung wegen den Sanierungsarbeiten, bei der Unterstützung des Projektes Housing First, bei den zahlreichen Arealentwicklungen, bei der Mitarbeit im regionalen Vorstand des Dachverbands der Wohngenossenschaften, mit Aktionen wie dem Osternest an alle MieterInnen, und vieles mehr.

Die Sanierungen an der Tellstrasse 7 in Basel und der Kleinhüningeranlage 4/6 in Basel sind abgeschlossen. Die Wohnungen sind mittlerweile vollvermietet.

Am Leimenmätteli in Frenkendorf wird zurzeit ein erster Teil des Wasserschadens auf der Hangseite saniert. Im Jahr 2022 erfolgt der zweite Teil der Sanierung.

Die Kosten für die umfassende Sanierung am Hochbergerplatz 1 in Basel betragen rund CHF 15 Mio. Die Mietzinsaufschläge werden sehr moderat ausfallen. Die Mieterschaft ist grösstenteils im Hotel Stückli untergebracht und freut sich auf die Rückkehr per Mitte November 2021 in die frisch sanierte Wohnung.

Die umfassende Sanierung im Zimmerhof hat ebenfalls begonnen. Die Kosten betragen rund CHF 11 Mio. Sämtliche Mieter, die nach der Sanierung wieder zurück in den Zimmerhof ziehen, konnten im Quartier untergebracht werden. Auch hier werden die Mietzinsaufschläge moderat ausfallen.

In Pratteln entstehen beim Bahnhof 480 Genossenschaftswohnungen und gewerbliche Nutzungen. Die wgn will rund 80 Wohnungen davon bauen und erweitert so das Portfolio mit familienfreundlichen Wohnungen.

In Birsfelden Zentrum entstehen 180 neue Wohnungen. Die wgn baut davon rund ein Viertel. Das gesellschaftliche Miteinander soll dabei im Vordergrund stehen.

Bei dem Projekt Volta Nord will die wgn einen Beitrag zur Entwicklung leisten und bewirbt sich gemeinsam mit der WG Jurablick, um den Bau von rund 100 Wohnungen. (wgn 2/3 und WG Jurablick 1/3 der Wohnungen).

**b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2019 inkl. Anhang**

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

Zugenommen hat der Versicherungswert von CHF 271 Mio. auf CHF 279 Mio., was auf die Überbauung Schoren und einige Neubewertungen durch die Gebäudeversicherung zurückzuführen ist. Hingegen ist die Bilanzsumme von CHF 227 Mio. auf 214 Mio. aufgrund der Kosten für die Sanierungen und die Rückzahlung von Hypotheken gesunken. Der Mietzinsertrag ist stabil geblieben.

Das Umlaufvermögen ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Dies bezieht sich vor allem auf die flüssigen Mittel (von CHF 18 Mio. auf CHF 10 Mio.), was auf die Sanierungskosten und Rückzahlungen langfristiger Darlehen zurückzuführen ist.

Das Anlagevermögen bleibt stabil bei rund CHF 202 Mio. (Vorjahr 204 Mio.). Die Bilanzsumme beträgt CHF 214 Mio.

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Hypotheken) sind gegenüber dem Vorjahr um CHF 10 Mio. (von CHF 171 Mio. auf CHF 161 Mio.) gesunken.

Der Erneuerungsfonds wurde um weitere CHF 2.8 Mio. auf CHF 5.5 Mio. geäufnet. Das Fremdkapital beträgt nun insgesamt rund CHF 176 Mio. (Vorjahr 190 Mio.)

Das Anteilscheinkapital ist von CHF 25.6 Mio. auf CHF 26.2 Mio. gestiegen. Der Verwaltungsrat hat die festgelegte Limite für das Anteilscheinkapital von 25 Mio. auf mittelfristig 28 Mio. erhöht, um weitere Mittel für die Sanierungen zu sichern.

Der Immobilienertrag und der Immobilienaufwand sind gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Hingegen hat sich der Verwaltungsaufwand deutlich erhöht.

Im Anhang zur Jahresrechnung 2020 sind keine ausserordentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr zu vermelden.

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

**//. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2020 inkl. Anhang werden einstimmig genehmigt.**

**4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2020**

Der Revisorenbericht ist im Geschäftsbericht enthalten. 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	353'136.00
<u>Jahreserfolg 2020</u>	CHF	<u>627'976.00</u>
zur Verwendung	CHF	981'112.00
Verzinsung Anteilscheine 2020 (2.25 %)	CHF	- 582'612.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	398'500.00

Der Verwaltungsrat schlägt vor, die Verzinsung bei 2.25% zu belassen, was bei der aktuellen Zinssituation an den Märkten nach wie vor eine sehr gute Verzinsung ist.

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

**././ Die vorgeschlagene Gewinnverteilung und die Verzinsung des Anteilscheines von 2.25% wird bei einer Gegenstimme genehmigt.**

**6. Entlastung des Verwaltungsrates**

Fritz Jenny bittet die Anwesenden, den Verwaltungsrat für das Jahr 2020 zu entlasten.

**././ Dem Verwaltungsrat wird einstimmig die Entlastung erteilt. Die Anwesenden Mitglieder des Verwaltungsrates haben sich enthalten.**

Fritz Jenny bedankt sich für das Vertrauen.

**7. Wahlen in den Verwaltungsrat für die Periode 2021 – 2024**

Gem. Art. 23 Abs. 3 der Statuten wird der Verwaltungsrat auf drei Jahre gewählt. Die letzten Wahlen sind an der Generalversammlung 2018 vorgenommen worden.

**Rücktritt von Margrit Spörri**

Margrit Spörri wurde am 23. April 1998 in den Verwaltungsrat der wgn gewählt.

Sie war dazumal Präsidentin der WG Vogelsang, wo sie auch aufgewachsen ist, und ebenso Präsidentin des SVW Nordwestschweiz und Vizepräsidentin im SVW Schweiz. Auch war Margrit Präsidentin des Grossen Rates im Jahr 1997 und davor langjährige Grossrätin.

23 Jahre lang hat sie alle Veränderungen der wgn miterlebt und mitgetragen, was nicht immer einfach war. Zu den Mitarbeitenden hatte sie immer einen sehr nahen Kontakt.

Als Theo Meyer krank wurde, kümmerte sie sich um die Möglichkeiten einer Nachfolge. Der von ihr massgeblich verfasste Geschäftsbericht 2014, der vor allem auch dem Wirken von Theo Meyer gewidmet war, bleibt in bester Erinnerung.

Margrit Spörri ist eine Genossenschafterin mit Herzblut: direkt, offen und spontan. Es war ihr immer ein Anliegen, dass der Genossenschaftsgedanke in der wgn verankert bleibt. Mit René Thoma als Geschäftsführer und auch als ihr Nachfolger als Präsident der WG Vogelsang, ist dies sicher gewährleistet.

Fritz Jenny bedankt sich im Namen der gesamten wgn bei Margrit Spörri für alles was sie für die wgn und die Genossenschaftsbewegung als Ganzes in den letzten Jahrzehnten gemacht hat. Die wgn hat ihr sehr viel zu verdanken.

Nach der Geschenkübergabe durch Fritz Jenny bedankt sich Margrit Spörri für die vielen schönen Jahre bei der wgn. Die wgn sei auf einem sehr guten Weg und für sie sei es genau richtige Zeitpunkt, um zurückzutreten. Margrit bedankt sich speziell bei René Thoma, Urs Hauser und Daniela Barragán für die langjährige Zusammenarbeit.

**7a) Wahl einer Tagespräsidentin**

Fritz Jenny schlägt Margrit Spörri als Tagespräsidentin vor.

**//. Margrit Spörri wird mit Applaus einstimmig zur Tagespräsidentin gewählt.**

**7b) Wahl des Präsidenten: Wiederwahl Fritz Jenny**

Margrit Spörri ist es eine Ehre, Fritz Jenny weiter als Präsidenten der wgn zu empfehlen. Mit einer modernen und zeitgemässen Führung hat Fritz Jenny den Verwaltungsrat zu einer Einheit geformt. Stets hat er die strategische Ebene von der operativen Ebene klar getrennt. Die Umsetzung des Leitbildes, der Vision und der Strategie ist ihm sehr wichtig. Margrit Spörri versichert den Anwesenden, dass Fritz Jenny eine grosse Bereicherung für die wgn ist und schlägt vor, eine offene Abstimmung durchzuführen.

**//. Fritz Jenny wird einstimmig für die Wahlperiode 2021 – 2024 als Präsident der wgn gewählt.**

**7c) Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrates:** Andreas Courvoisier, Urs Hauser, Peter Stalder, Ralph Spring, René Thoma (Delegierter), Sarah Wyss und Heidi Zaugg.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich für weitere 3 Jahre zur Verfügung.

**//. Andreas Courvoisier, Urs Hauser, Peter Stalder, Ralph Spring, René Thoma, Sarah Wyss und Heidi Zaugg werden in globo einstimmig in die Wahlperiode 2021 – 2024 zu Mitgliedern des Verwaltungsrates der wgn gewählt.**

**8. Wahl der Revisionsstelle**

Die wgn hat drei Revisionsstellen zur Offertstellung eingeladen. Dabei hat das Angebot der Testor Treuhand AG, vor allem auch im Genossenschaftsbereich, am besten abgeschnitten.

Auf Nachfrage von Fritz Jenny sind keine Fragen an den anwesenden Herr Alba von der Testor Treuhand. Fritz Jenny schlägt vor, die Testor Treuhand für die nächsten drei Jahre zu wählen.

**//. Die Testor Treuhand AG wird einstimmig als Revisionsstelle in die Wahlperiode 2021 – 2024 gewählt.**

**9. Anträge**

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

**10. Diverses und Ausblick**

Verabschiedung Thomas Kötter

René Thoma bedankt sich bei Thomas Kötter für das Engagement und den Einsatz in den letzten drei Jahren. Mit neuen Ideen und Durchsetzungsvermögen hat Thomas Kötter als Bereichsleiter Rechnungswesen viel bewirkt. René Thoma wünscht ihm im Namen der Geschäftsstelle und des Verwaltungsrates alles Gute und viele schöne Momente.

Die **nächste Generalversammlung** findet am **7. Juni 2022** statt.

Auf Nachfrage des Präsidenten sind keine weiteren Anmerkungen anzubringen.

Fritz Jenny bedankt sich für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen.

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



Fritz Jenny  
Präsident



Daniela Barragán  
Für das Protokoll