

34. ordentliche Generalversammlung

Volkshaus Basel, Rebgasse 12–14, Basel

Traktandenliste

Begrüssung

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 33. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2019
3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2019
4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2019
5. Jahresrechnung 2019 Verwendung des Überschusses
6. Entlastung des Verwaltungsrates
7. Wahlen in den Verwaltungsrat
8. Anträge
9. Diverses und Ausblick

Anwesend

36 Stimmberechtigte

Anwesende Verwaltungsräte

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

Traktanden

Begrüssung

Fritz Jenny begrüsst alle Anwesenden zur 34. ordentlichen Generalversammlung der wgn.

Besonders heisst er Sarah Wyss, Grossrätin und Mitglied des Verwaltungsrates, und Peter Bochsler, Grossrat, willkommen.

Aufgrund der besonderen Situation und den aktuellen Bestimmungen des Bundesamtes für Gesundheit BAG sind an der diesjährigen Generalversammlung leider keine Gäste und keine Mitarbeitenden der wgn eingeladen.

Der Ehrenpräsident der wgn, Theo Meyer, ist im Frühjahr nach langer Krankheit leider viel zu früh und viel zu jung verstorben. Nach der Gründung des wgn im Jahr 1987 hat Theo Meyer mit der Überbauung am ehemaligen Schlachthof am St. Johans Parkweg die wgn zur grössten Wohnbaugenossenschaft in der Region weiterentwickelt und geprägt. Am 31. Dezember 2014 gab Theo Meyer die operative Leitung des wgn aus gesundheitlichen Gründen ab. An der Delegiertenversammlung vom 2. Juni 2015 wurde er als Präsident verabschiedet und gleichzeitig zum Ehrenpräsidenten ernannt. Am 31. März 2020 ist Theo Meyer verstorben. Alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen, Mitarbeitende und Mitglieder des Verwaltungsrates der wgn, werden ihm immer dankbar sein und ihm ein ehrendes Andenken bewahren. *Die Anwesenden erheben sich für eine Schweigeminute.*

Fritz Jenny hält fest, dass die Einladung zur 34. Generalversammlung mit der Traktandenliste frist- und ordnungsgemäss versendet worden ist. Der Geschäftsbericht 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 36 Stimmberechtigte (von 291 AS-Inhabern) anwesend.

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

1. Wahl der Stimmezähler

Fritz Jenny schlägt vor, 2 Stimmezähler zu bestimmen.

Flavio Nanni und Richard Schlegel haben sich freundlicherweise zur Verfügung gestellt.

//. Flavio Nanni und Richard Schlägel werden einstimmig gewählt.

2. Protokoll der 33. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2019

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2019 wurde von Daniela Barragán verfasst. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen anzubringen.

//. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2019

a) Bericht des Präsidenten und der Geschäftsleitung

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

Ein Jahr nach der Festlegung der Strategie wurden im Rahmen einer Retraite die Umsetzung der Ziele und Massnahmen überprüft. In verschiedenen Bereichen wurden die beschlossenen Massnahmen bereits umgesetzt.

Der aufgestaute Sanierungsbedarf hat die wgn auch im Jahr 2019 beschäftigt. Ein detailliertes Sanierungskonzept über mehrere Jahre und die entsprechende Finanzplanung für die Jahre 2020 – 2023 wurden ausgearbeitet und verabschiedet. Es ist der wgn ein grosses Anliegen, die Liegenschaften bedarfsgerecht zu sanieren. Möglichst alle Mieterinnen und Mieter sollen sich die Wohnung auch nach der Sanierung noch leisten können. Zudem soll das Portfolio der wgn weiterentwickelt werden. Bei einzelnen Liegenschaften mit wenigen Wohnungen wird ein Verkauf an eine Trägerschaft aus der bestehenden Mieterschaft und/oder aus dem genossenschaftlichen Wohnungsbau geprüft. Dabei wird das Ziel nach mehr genossenschaftlichen Wohnraum nie aus den Augen gelassen.

Im Jahr 2019 konnte die wgn erstmals den statutarisch und in den neuen Baurechtsverträgen vorgesehenen Erneuerungsfonds äufnen. Dies war auch deshalb möglich, weil sich der Start der grossen Sanierungen verschoben hat.

Dem genossenschaftlichen Gedanken möchte die wgn noch mehr Beachtung schenken: Diverse Anlässe mit der Mieterschaft und unseren Partnerfirmen haben dazu beigetragen, die Anliegen und Wünsche der Bewohner*innen besser kennen zu lernen. Auch im Jahr 2020 sind trotz der herausfordernden Situation mit Corona diverse Anlässe geplant.

Mit der erarbeiteten Liegenschaftsstrategie soll das Portfolio weiterentwickelt werden. Die Liegenschaftsstrategie dient als Leitfaden, um auch in Zukunft der genossenschaftlichen Entwicklung gerecht zu werden.

Die Altlasten aus den HNK-Abrechnungen sind nun abgebaut und die nächste HNK- Periode kann termingerecht abgerechnet werden.

Die Erneuerung der IT wurde gerade rechtzeitig umgesetzt. Dadurch konnte den Mitarbeitenden der wgn während dem Covid19 bedingten Lockdown das Homeoffice ermöglicht werden. Auch dank dem grossen Engagement unserer Mitarbeitenden konnte der Betrieb reibungslos weitergeführt werden. Der finanzielle Schaden (Mietzinsausfall Gewerberäume) hält sich in Grenzen.

Die Büroräumlichkeiten an der Kleinhüningeranlage 3 in Basel sind definitiv zu klein geworden. Ab dem 7. September 2020 ist die wgn neu an der Gellerstrasse 55 zu finden.

Im Leimenmätteli in Frenkendorf mussten diverse Sanierungen (Mängelbehebung) durchgeführt werden. Leider wurde während den Sanierungsarbeiten ein weiterer Mangel festgestellt, welcher ebenfalls sorgfältig und nachhaltig behoben werden muss. Entsprechend wurde auf der Überbauung Leimenmätteli eine ausserordentliche Abschreibung vorgenommen (Buchwert = Verkehrswertschätzung).

Im Frühling 2020 hat die wgn mit der Umsetzung der Gesamtsanierung an der Kleinhüningeranlage 4 & 6 in Basel begonnen. Der bestehenden Mieterschaft, welche grossmehrheitlich auch nach der Sanierung in der Liegenschaft wohnen will, konnte eine Übergangslösung im benachbarten Hochhaus angeboten werden.

Im Jahr 2021 wird die Überbauung «Im Zimmerhof» saniert. Viel Zeitaufwand und Kosten verursacht die Tatsache, dass diese Liegenschaften der Schutzzone zugeordnet sind und die Auflagen der Denkmalpflege zu hohen Mehrkosten führen. Auch hier soll die Mieterschaft möglichst in ihren Wohnungen verbleiben können.

Mittlerweile ist der Neubau im Schoren voll vermietet. Die Bauabrechnung konnte mit knapp 37 Mio. weit unter den ursprünglichen Kostenvoranschlag abgeschlossen werden. Im «Café Tante» werden die Bewohner des Quartiers mit interessanten Veranstaltungen, leckeren Speisen und vielem mehr verwöhnt. Es ist zu einem beliebten Treffpunkt geworden. Weiterhin sind mehrere Autoeinstellhallenplätze zur Vermietung ausgeschrieben. Auch hier macht sich bemerkbar, dass viele Mieterinnen und Mieter auf die Benützung eines Autos verzichten und die Nachfrage nach Parkplätzen stetig sinkt.

Mit grossem Interesse werden die Arealentwicklungen in Basel-Stadt und Region verfolgt. Am Walkeweg haben die wgn und die WG Jakobsberg mit einem gemeinsamen Projekt leider bloss den zweiten Platz erzielt. Die Beteiligung an folgenden Arealentwicklungen wird zu gegebener Zeit geprüft:

- Rosental
- Volta Nord
- Birsfelden Zentrum
- Birsfelden Hardstrasse
- Zentrale Pratteln

b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2019 inkl. Anhang

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

Mit der Fertigstellung des Neubaus Schoren haben sich der Anlagewert und der Buchwert nochmals massgebend erhöht. Ebenso sind der Versicherungswert und die Mieterträge gestiegen. Durch diese Veränderungen hat sich die Bilanzsumme um rund 14 Mio. auf 227 Mio. erhöht.

Auch das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Die hohe Liquidität ist vor allem den aufgeschobenen Sanierungen, der Verzögerung beim Erwerb einer Liegenschaft in Riehen und der Aufnahme der Hypothek Schoren zuzuschreiben.

Fritz Jenny informiert die Anwesenden, dass die Tochtergesellschaft wgn-plus AG, welche unter Beteiligung aufgeführt ist, noch im Jahr 2020 liquidiert wird. Die wgn-plus AG hat schon seit längerem keine Funktion mehr und verursacht bloss noch Kosten.

Die Hypotheken (langfristige Verbindlichkeiten) erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr nochmals um 12 Mio. Erstmals wurde ein Erneuerungsfonds im Betrag von 2.7 Mio. geöffnet. Das Fremdkapital beträgt nun insgesamt rund 190 Mio. (Vorjahr 177 Mio.).

Im Hinblick auf den Finanzierungsbedarf der Sanierungen soll das Eigenkapital weiter aufgestockt werden. Hierzu wurde die vom VR festgelegte Limite für das Anteilscheinkapital von 25 Mio. auf mittelfristig 28 Mio. aufgestockt.

Aufgrund der Öffnung eines Erneuerungsfonds ist der Immobilienaufwand rund 1 Mio. höher als im Vorjahr. Demgegenüber hat sich der Immobilienertrag, vor allem aufgrund des Neubaus Schoren, um rund 1 Mio. erhöht.

Im Anhang zur Jahresrechnung 2019 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 2019 inkl. Anhang werden einstimmig genehmigt.

4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2019

Der Revisorenbericht ist im Geschäftsbericht enthalten. Auf Nachfrage von Fritz Jenny gibt es keine Fragen oder Ergänzungen.

//. Der Revisorenbericht wird zur Kenntnis genommen.

5. Jahresrechnung 2019 Verwendung des Überschusses

Der Generalversammlung wird die folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen.

Gewinnvortrag aus den Vorjahren	CHF	336'807.56
<u>Jahreserfolg 2019</u>	CHF	<u>578'314.09</u>
zur Verwendung	CHF	915'121.65
Verzinsung Anteilscheine (2.25 %)	CHF	- 561'985.70
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	353'135.95

Der Verwaltungsrat schlägt vor, die Verzinsung neu auf 2.25% festzusetzen.

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

././ Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird einstimmig genehmigt.

Fritz Jenny bedankt sich für das Verständnis und das Vertrauen.

6. Entlastung des Verwaltungsrates

Fritz Jenny bittet die Anwesenden, den Verwaltungsrat für das Jahr 2019 zu entlasten.

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

7. Wahlen in den Verwaltungsrat

Gem. Art. 23 Abs. 3 der Statuten wird der Verwaltungsrat auf drei Jahre gewählt. An der Generalversammlung 2018 wurden die letzten Wahlen für die Amtsperiode 2018-2021 vorgenommen.

Fritz Jenny stellt den Anwesenden Heidi Zaugg vor. Heidi Zaugg ist seit 2007 bei der Bardusch als Chief Financial Officer (CFO) und Chief Operating Officer (COO) tätig. Vor rund zwei Jahren hat sie den Vorsitz der Geschäftsleitung übernommen. Vorher war Heidi Zaugg in der Psychiatrie Liestal und den UPK Basel für den Finanzbereich verantwortlich.

Heidi Zaugg ist bereits Genossenschafterin und bringt ein ausgezeichnetes Wissen im Bereich Finanzen mit, was nach dem Austritt von Guy Lachappelle aus dem VR vor zwei Jahren, eine wichtige Ergänzung für den Verwaltungsrat ist. Der Verwaltungsrat schlägt vor, Heidi Zaugg für die laufende Amtsdauer 2018 - 2021 als Ergänzung in den Verwaltungsrat zu wählen:

././ Heidi Zaugg wird einstimmig in die Wahlperiode bis 2021 zum Mitglied des Verwaltungsrates der wgn gewählt.

8. Anträge

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

9. Diverses und Ausblick

Die nächste Generalversammlung findet am 8. Juni 2021 statt.

Auf Nachfrage des Präsidenten sind keine weiteren Anmerkungen anzubringen.

Fritz Jenny bedankt sich für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen. Er wünscht allen Anwesenden einen gemütlichen Abend beim anschliessenden Apéro.

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



Fritz Jenny
Präsident



Daniela Barragán
Für das Protokoll