

33. ordentliche Generalversammlung

Volkshaus Basel, Rebgasse 12–14, Basel

Traktandenliste**Begrüssung**

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 32. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 5. Juni 2018
3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2018
4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2018
5. Jahresrechnung 2018 Verwendung des Überschusses
6. Entlastung des Verwaltungsrates
7. Wahlen in den Verwaltungsrat
8. Anträge
9. Diverses

Anwesend

105 Stimmberechtigte (absolutes Mehr 53)

Anwesende Verwaltungsräte

Fritz Jenny, Präsident
Margrit Spörri, Vizepräsidentin
René Thoma, Delegierter Verwaltungsrat
Urs Hauser, Verwaltungsrat
Guy Lachappelle, Verwaltungsrat
Ralph Spring, Verwaltungsrat
Sarah Wyss, Verwaltungsrätin

Traktanden**Begrüssung**

Fritz Jenny begrüsst alle Anwesenden zur 33. ordentlichen Generalversammlung der wgn.

Besonders heisst er den Gemeindepräsidenten von Riehen, Hansjörg Wilde, und den Gemeinderat von Riehen, Daniel Albiez, sowie Sarah Wyss, Grossrätin und Mitglied des Verwaltungsrates, und René Brigger, Vizepräsident Regionalverband NWCH der Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Grossrat willkommen. Ebenfalls begrüsst er Dr. Peter Blumer, Direktor der Gebäudeversicherung, Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Mitglied des Verwaltungsrates und Guy Lachappelle, Verwaltungsratspräsident der Raiffeisen-Bank und Mitglied des Verwaltungsrates, Martin Innerbichler, Stiftungsverwaltung der Stiftung Kirchengut und Beat Guldemann, Revisor. Ausserdem begrüsst Fritz Jenny die Vertreterinnen und Vertreter unserer Hausbanken sowie aktive und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden der wgn.

Leider kann der Ehrenpräsident Theo Meyer aus gesundheitlichen Gründen nicht an der diesjährigen Generalversammlung teilnehmen. Er lässt alle Anwesenden grüssen.

Entschuldigt haben sich ebenfalls Ständerätin Anita Fetz, Regierungsrätin Eva Herzog und der Präsident des Regionalverbandes NWCH und Grossrat Jörg Vitelli sowie Felix Walder, Bundesamt für Wohnungswesen und Peter Stalder, Mitglied des Verwaltungsrates.

Fritz Jenny hält fest, dass die Einladung zur 33. Generalversammlung mit der Traktandenliste frist- und ordnungsgemäss versendet worden ist. Der Geschäftsbericht und das Protokoll der letzten ordentlichen Generalversammlung wurden statuten- und usanzgemäss auf der Website der wgn zur Verfügung gestellt.

Die Generalversammlung ist mit 105 anwesenden Stimmen (von möglichen 286 Stimmen) beschlussfähig.

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.

Werner Roth, Markus Dörig, Roger Martin und Marcel Gaus haben sich freundlicherweise hierfür zur Verfügung gestellt.

//. Werner Roth, Markus Dörig, Roger Martin und Marcel Gaus werden einstimmig gewählt.

2. Protokoll der 32. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2018

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2018 wurde von Daniela Barragán verfasst. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen anzubringen.

//. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2018

Der Geschäftsbericht konnte statutengemäss unter www.wgn.ch eingesehen werden und wurde auf Verlangen zugestellt.

Fritz Jenny und René Thoma stellen den Geschäftsbericht kurz vor:

Im Jahr 2018 haben sich der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung unter anderem auch mit der Weiterentwicklung der Strategie der wgn auseinandergesetzt. Dabei haben wir uns folgende Ziele gesetzt:

- ***Wir wollen nachhaltigen und gemeinschaftsfördernden Wohnraum anbieten, der auch für mittlere und tiefere Einkommen bezahlbar ist.***
- ***Wir sind Partner für öffentliche und private Eigentümer in der nachhaltigen Entwicklung von Arealen.***
- ***Wir sind ein Kompetenzzentrum für genossenschaftliches Wohnen: Wir beraten und helfen unseren Partnern.***
- ***Wir bieten schnelle, unkomplizierte und zeitgemässe Dienstleistungen für unsere Mieterinnen und Mieter.***

Die daraus abgeleiteten Aktionen und Massnahmen sind festgelegt und werden in den nächsten zwei Jahren umgesetzt.

Die laufenden Projekte konnten planmässig weitergeführt und abgeschlossen werden. Die Sanierungsplanung wird auf der Basis einer Portfolioanalyse weiter vertieft.

Fritz Jenny bedankt sich bei allen Beteiligten für ihr Engagement.

René Thoma informiert, dass die Altlasten aus den HNK-Abrechnungen bis zur Periode 2016/2017 abgebaut worden sind. Im Sommer 2019 werden die Abrechnungen für 2017/2018 erstellt.

Das Konzept für die Erneuerung der IT wurde grösstenteils umgesetzt. Der alte Server wurde inzwischen erfolgreich durch einen neuen ersetzt und ein Teil der Daten wird neu in einer Cloud gespeichert. Die Hardware der Mitarbeitenden wurden ersetzt. Das Budget von CHF 75'000.00 kann voraussichtlich eingehalten werden.

Die neue Strategie 2019 – 2023 wurde mit dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung erarbeitet. Um die Strategie auch jedem einzelnen Mitarbeitenden näher zu bringen, hat im März 2019 ein Mitarbeiter-Workshop stattgefunden.

René Thoma stellt die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der wgn vor:

- Nicole Müller, Bewirtschafterin eigenes Portfolio
- Vanessa von Allmen, Sachbearbeiterin Bewirtschaftung
- Beat Rudin, Mitarbeiter Rechnungswesen
- Alessio Zanandrea, Lernender

Im Leimenmätteli in Frenkendorf müssen diverse Sanierungen aufgrund Fassadenschäden durch Konstruktionsfehler und Schäden in den Badezimmern vorgenommen werden. Die fachlichen Mängel wurden leider ausserhalb der Garantiezeit festgestellt.

Die Planung der Sanierung Mehrfamilienhäuser Kleinhünigeranlage 4/6 in Basel ist aufgegleist und für den Frühling 2020 geplant. Die Umwälzung der wertvermehrenden Investitionen soll möglichst moderat ausfallen, damit die bestehende Mieterschaft auch künftig in ihren Wohnungen verbleiben kann.

Der Liegenschaftsbestand der wgn wird mittels einer Portfolioanalyse genauer unter die Lupe genommen, um eine gezielte und effiziente Sanierungspolitik auszuarbeiten.

Die Wohnungen am Kohlistieg in Riehen werden mit weiteren Sonnenstoren nachgerüstet. Ausserdem werden die Umgebungsarbeiten begutachtet und Massnahmen eingeleitet, um die durch die Hitze im Sommer 2018 stark in Leidenschaft gezogene Umgebung aufzufrischen.

Die 94 neuerstellten Wohnungen im Schoren sind grösstenteils vermietet. Nur eine Wohnung ist noch zu vermieten! Das Ziel, möglichst vielen Familien ein neues Zuhause zu bieten, konnte erfüllt werden. Rund 90 Kinder beleben die Überbauung. Als Treffpunkt wird auch der Quartierraum dienen, in welchem ein kleines Café betrieben wird auch verschiedene Gemeinschaftsräume angemietet werden können. Die Umgebungsarbeiten werden Ende Juni/anfangs Juli 2019 abgeschlossen.

Um die vielen Projekte neben dem Tagesgeschäft stemmen zu können, wurden die Stellenprozente der Geschäftsstelle im Berichtsjahr um 160 Stellenprozente erhöht.

Fritz Jenny stellt die wichtigsten Kennzahlen der wgn vor: Diese zeigen vor allem das erhebliche Wachstum der wgn in den letzten Jahren, aber auch die Investitionen in den Bestand der Liegenschaften.

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

Die Verwendung der Eigenmittel für den Kohlistieg und den Schoren wirken sich auf das Umlaufvermögen und die Baukonti aus. Demgegenüber ist das Anlagevermögen auf 203 Mio. (Vorjahr 188 Mio.) gestiegen. Die Bilanzsumme beträgt 213 Mio. Franken.

Auch bei den langfristigen Verbindlichkeiten (Hypotheiken) ist die erhöhte Bautätigkeit zu spüren. Die Hypotheiken erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr nochmals um 22 Mio. Das Fremdkapital beträgt nun insgesamt rund 177 Mio. (Vorjahr 165 Mio.).

Im Anhang zur Jahresrechnung 2018 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 2018 inkl. Anhang werden einstimmig bei einer Enthaltung genehmigt.

4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2018

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

//. Der Revisorenbericht wird zur Kenntnis genommen.

5. Jahresrechnung 2018 Verwendung des Überschusses

Der Generalversammlung wird die folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen.

Gewinnvortrag aus Vorjahren	CHF	253'315.85
<u>Jahreserfolg 2018</u>	CHF	<u>676'989.01</u>
zur Verwendung	CHF	930'304.86
Verzinsung Anteilscheine 2018 (2.5%)	CHF	- 593'497.30
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	336'807.56

Der Verwaltungsrat schlägt vor, die Verzinsung wie im Vorjahr auf 2.5% festzusetzen.

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

./.. Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird einstimmig genehmigt.

6. Entlastung des Verwaltungsrates

Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung wurden detailliert erläutert. Fritz Jenny bittet die Anwesenden, den Verwaltungsrat für das Jahr 2018 zu entlasten.

./.. Dem Verwaltungsrat wird einstimmig die Entlastung erteilt.

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 vorgenommen.

Fritz Jenny teilt mit, dass Guy Lachappelle aufgrund seiner neuen Tätigkeit als Verwaltungsratspräsident der Raiffeisenbank und den entsprechenden Vorgaben der Finma aus dem Verwaltungsrat der wgn zurücktreten wird. Guy Lachappelle wurde vor sechs Jahren in den Verwaltungsrat der wgn gewählt. Er hat den Verwaltungsrat der wgn sehr unterstützt und immer auch die Sicherheit und Finanzen im Auge behalten. Dabei hat er viel hinterfragt, sehr gute Ratschläge erteilt und aktiv beim Strategieprozess mitgewirkt. Fritz Jenny bedankt sich für das sehr grosse Engagement und verabschiedet Guy Lachappelle unter grossem Applaus.

Fritz Jenny stellt den Anwesenden Andreas Courvoisier vor. Andreas Courvoisier hat über 20 Jahre Praxis in den Bereichen Areal- und Quartierentwicklung, Umnutzung sowie Gründung und Ausbau von gemeinnützigen Institutionen. Er ist in verschiedenen Projekten des Genossenschaftswesens sehr aktiv und hilft, dass sich die Stadt nachhaltig weiter entwickeln kann. Nach 13 Jahren bei der Christoph Merian Stiftung und der Stiftung Habitat hat Andreas Courvoisier 2010 die Courvoisier Stadtentwicklung GmbH gegründet, welche sich auf die Entwicklung von Arealen, Freiräumen und Quartieren spezialisiert hat.

Der Verwaltungsrat schlägt vor, Andreas Courvoisier als Ergänzung des Verwaltungsrats zu wählen:

./.. Andreas Courvoisier 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

René Thoma informiert, dass im Jahr 2019 gleich zwei Mitarbeitende das 20-jährige Jubiläum feiern. Er bedankt sich bei Andrea Lottaz und Davy Tosch für die treue und gute Zusammenarbeit.

Ausserdem gratuliert die wgn der WG Freidorf ganz herzlich zum 100. Geburtstag.

Auch dieses Jahr hat Sarah Gütlin für einen reibungslosen Ablauf der Generalversammlung gesorgt. René Thoma und Fritz Jenny bedanken sich für die gute Vorbereitung.

Ebenso wurde dieses Jahr wieder ein grosszügiger Betrag an Menschen gespendet, denen es nicht so gut geht.

Die nächste Generalversammlung findet am 2. Juni 2020 statt.

Auf Nachfrage des Präsidenten sind keine weiteren Anmerkungen anzubringen.

Fritz Jenny bedankt sich für das aktive Mitmachen und das Vertrauen in die wgn. Er wünscht allen Anwesenden einen gemütlichen Abend.

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



Fritz Jenny
Präsident



Daniela Barragan
Für das Protokoll