

**36. ordentliche Generalversammlung**

Volkshaus Basel, Rebgasse 12–14, Basel

**Traktandenliste**

Begrüssung

1. Wahl der Stimmzähler/Feststellung Anzahl Stimmberechtigte
2. Protokoll der 35. ordentlichen Generalversammlung vom 14. September 2021
3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2020
  - a) Bericht des Präsidenten und der Geschäftsleitung
  - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2021 inkl. Anhang
4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2021
5. Antrag über die Verwendung des Überschusses
6. Entlastung des Verwaltungsrates
7. Anträge
8. Diverses und Ausblick

**Anwesend**

97 Stimmberechtigte

**Anwesende Verwaltungsräte**

Fritz Jenny, Präsident  
René Thoma, Delegierter Verwaltungsrat  
Andreas Courvoisier, Verwaltungsrat  
Urs Hauser, Verwaltungsrat  
Ralph Spring, Verwaltungsrat  
Heidi Zaugg, Verwaltungsrätin

**Entschuldigte Verwaltungsräte**

Peter Stalder, Verwaltungsrat  
Sarah Wyss, Verwaltungsrätin

Traktanden

**Begrüssung**

Fritz Jenny begrüsst alle Anwesenden zur 36. ordentlichen Generalversammlung der wgn.

Besonders heisst er Dr. Peter Blumer, Direktor der Gebäudeversicherung, Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Mitglied des Verwaltungsrates, und Felix Walder, Bundesamt für Wohnungswesen, willkommen. Ebenfalls begrüsst er Jörg Vitelli und Monika Willin, Präsident und Geschäftsführerin des Regionalverbands NWCH der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, sowie Ezio Alba, Revisor der Testor Treuhand AG. Ausserdem begrüsst Fritz Jenny die Vertreterinnen und Vertreter unserer Hausbanken sowie aktive und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden der wgn.

Krankheitshalber entschuldigen müssen sich Peter Stalder, Mitglied des Verwaltungsrates, und Norman Humm, Mitglied der Geschäftsleitung. Sarah Wyss, Nationalrätin und Mitglied des Verwaltungsrates wird sessionsbedingt verspätet eintreffen.

Regula Erzer, Stellvertretung Bereichsleitung Finanzen, hat sich spontan bereit erklärt, an der Generalversammlung für den erkrankten Finanzchef allfällige Fragen zur Jahresrechnung zu beantworten. Fritz Jenny bedankt sich für den Einsatz und die Bereitschaft.

Fritz Jenny hält fest, dass die Einladung zur 36. Generalversammlung mit der Traktandenliste frist- und ordnungsgemäss versendet worden ist. Der Geschäftsbericht 2021 und das Protokoll der letzten ordentlichen Generalversammlung wurden statutengemäss auf der Website der wgn zur Verfügung gestellt.

An der Generalversammlung sind 97 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.

Urs Stebler, Roger Martin, Beat Gerber, John Conroy und Peter Habegger haben sich freundlicherweise zur Verfügung gestellt.

**././ Urs Stebler, Roger Martin, Beat Gerber, John Conroy und Peter Habegger werden einstimmig gewählt.**

**2. Protokoll der 35. ordentlichen Generalversammlung vom 14. September 2021**

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 14. 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 2021**

**a) Bericht des Präsidenten und der Geschäftsleitung**

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

Der Geschäftsbericht 2021 wurde anfangs März dieses Jahres verfasst. Es war in Anbetracht des schrecklichen Krieges in der Ukraine nicht einfach, positive Worte zu finden. Die wgn leistet zur Unterstützung der vielen Flüchtlinge unbürokratisch und schnell einen wichtigen Beitrag, indem wir einige, momentan leer stehende, Wohnungen zur Verfügung stellen.

Trotz coronabedingt nach wie vor erschwerender Umstände, war das Jahr 2021 wiederum sehr erfolgreich. Die Umsetzung der strategischen Ziele ist im Gange und wird vom Verwaltungsrat regelmässig überprüft.

Die grossen Sanierungsprojekte sind nach Plan und im Rahmen der Projektbudgets abgewickelt worden. Die Rückmeldungen der Mieterinnen und Mieter sind durchaus positiv. Weitere Sanierungsprojekte werden die wgn auch noch in den nächsten Jahren beschäftigen. Eine seriöse Projekt- und Finanzplanung wie auch die entsprechende Bewirtschaftung sind Voraussetzung dafür, dass diese grossen Aufgaben gestemmt werden können.

Fritz Jenny bedankt sich bei den zuständigen Projektverantwortlichen der Sanierungen, der Neubauprojekte und Arealentwicklungen.

René Thoma informiert über den Stand der Sanierung am Hochbergerplatz und Im Zimmerhof. Während der umfassenden Sanierung haben die Mieterinnen und Mieter im Hotel Stücki eine Ersatzunterkunft bezogen. Mittlerweile ist die bestehende Mieterschaft wieder in die gewohnte Umgebung und in die frisch sanierten Wohnungen gezogen. Die Mietzinsanpassung wird so moderat wie möglich ausfallen und maximal

einen Mietzinsaufschlag von CHF 350.00 monatlich zur Folge haben. Auch im Zimmerhof soll die Mietzinsanpassung so moderat wie möglich ausfallen. Die Sanierung wurde blockweise geplant, so dass alle Mieterinnen und Mieter innerhalb der Siedlung oder in einer separat angemieteten Ersatzwohnung im Quartier untergebracht werden konnten.

In Birsfelden wurde leider das Referendum gegen die Bebauung des Dorfkerns, welches auch ein Projekt der wgn betraf, mit einer Mehrheit von 10 Stimmen gutgeheissen.

In Pratteln entstehen beim Bahnhof 480 Genossenschaftswohnungen und mehrere gewerbliche Nutzungen. Die wgn übernimmt als Bauherrin die Realisierung von 67 Wohnungen. Grösstenteils werden Familienwohnungen geplant. Das Projekt ist in der Planungsphase und Kostenprüfung. Infolge der erheblichen Teuerung im Bausektor und zusätzlicher Lieferprobleme sind hier die Kosteneinsparungen eine grosse Herausforderung.

Auf dem Areal der SBB Volta Nord baut die wgn zusammen mit der WG Jurablick rund 90 Wohnungen. Die WG Jurablick übernimmt rund einen Drittel der Wohnungen. Momentan läuft der Architekturwettbewerb und im 2026 bis 2028 soll das Bauvorhaben realisiert werden. Der diesjährige Tag der Genossenschaften findet am 25. Juni im Lysbüchel Areal statt und gibt Einblick in dieses neue Quartier.

Ein wichtiges Anliegen ist uns nach wie vor auch das gesellschaftliche Zusammenleben. Die Zusammenarbeit mit den Organisationen Housing First, IG Wohnen und Stiftung Wohnhilfe funktioniert sehr gut. Fünf Wohnungen sind für Flüchtlinge der Ukraine zur Verfügung gestellt worden. Mehrere Genossenschaften und andere Organisationen haben sich bereit erklärt, mit Spenden die Möblierung der Wohnungen und Mietzinse zu übernehmen.

Ende 2021 wurde eine neue elektronische Datenablage eingeführt. Um die Effizienz zu verbessern, wird ausserdem auf Ende 2022 die Ablösung der Software Immotop w&w durch die Rimo R5 geplant.

René Thoma bedankt sich bei den Mitarbeitenden für den hohen Einsatz und das Engagement bei den Sanierungen, den anderen Projekten und auch bei der Softwareablösung. Neu im Team begrüsst er den Leiter des Serviceteams Wolfgang Klar. Ausserdem wird ab September 2022 Stephan Brodbeck den Bereich Bau und Unterhalt als Projektleiter unterstützen.

#### **b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2021 inkl. Anhang**

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

Die Mietzinserträge sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Die Bilanzsumme ist von CHF 214 Mio. auf CHF 219 Mio. gestiegen.

Das Umlaufvermögen ist gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken, was auf die Sanierungskosten zurückzuführen ist. Hingegen ist das Anlagevermögen von CHF 203 Mio. auf 211 Mio. gestiegen. Erstmals wird der Landwert des Liegenschaftsbestandes in der Höhe von rund CHF 29 Mio. separat ausgewiesen. Die Bilanzsumme beträgt insgesamt CHF 218 Mio. Franken.

Aufgrund der grossen Bautätigkeit haben die langfristigen Verbindlichkeiten (Hypotheken) um 5 Mio. (von CHF 165 Mio. auf CHF 170 Mio.) zugenommen. Der Erneuerungsfonds wurde um weitere CHF 1.7 Mio. auf CHF 7.2 Mio. erhöht. Das Fremdkapital beträgt nun insgesamt rund CHF 183 Mio.

Das Anteilscheinkapital ist von CHF 26.2 Mio. auf 24.2 Mio. gesunken. Dies ist vor allem auf die Rückzahlung von Anteilscheinen der Stiftung Hilfsfonds zurückzuführen. Der Verwaltungsrat beabsichtigt - aufgrund des mit den erwähnten Projekten erhöhten Kapitalbedarfs - das Anteilscheinkapital in den nächsten Jahren auf ca. CHF 30 Mio. zu erhöhen. Die Genossenschafter/-innen werden ermuntert, zusätzliche Anteilscheine zu zeichnen.

Der Immobilienertrag und der Immobilienaufwand sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Auch der Verwaltungsaufwand hat sich aufgrund des erhöhten Aufwands und der grossen Sanierungsprojekte deutlich erhöht.

Der Jahreserfolg hat sich gegenüber dem Vorjahr auf CHF 387'700.00 halbiert.

Im Anhang zur Jahresrechnung 2021 wird auf die einmalige Rückzahlung von Mitteln der Stiftung Hilfsfonds in der Höhe von total 3'075 Mio. hingewiesen. Diese basiert auf einer Vereinbarung mit der wgn und erfolgte grossmehrheitlich (2.7 Mio.) mittels Verrechnung von Anteilscheinkapital.

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

**./. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2021 inkl. Anhang werden einstimmig genehmigt.**

**4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2021**

Der Revisorenbericht der Testor Treuhand AG vom 18. März 2022 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	398'500.00
<u>Jahreserfolg 2021</u>	CHF	<u>387'683.00</u>
zur Verwendung	CHF	786'183.00
Verzinsung Anteilscheine 2021 (2.25 %)	CHF	- 553'106.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	233'077.00

Der Verwaltungsrat schlägt vor, die Verzinsung bei 2.25% zu belassen.

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

<p><b>././ Die vorgeschlagene Gewinnverteilung und die Verzinsung des Anteilscheines von 2.25% wird einstimmig genehmigt.</b></p>
<p><b>6. Entlastung des Verwaltungsrates</b> Fritz Jenny bittet die Anwesenden, den Verwaltungsrat für das Jahr 2021 zu entlasten.</p> <p><b>././ Dem Verwaltungsrat wird einstimmig die Entlastung erteilt. Die anwesenden Mitglieder des Verwaltungsrates haben sich enthalten.</b></p> <p>Fritz Jenny bedankt sich für das Vertrauen.</p>
<p><b>7. Anträge</b> Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen. Auch auf Nachfrage von Fritz Jenny sind keine Wortbegehren zu vermelden.</p>
<p><b>8. Diverses und Ausblick</b></p> <p>Die <b>nächste Generalversammlung</b> findet am <b>6. Juni 2023</b> statt.</p> <p>Auf der wgn Homepage ist seit anfangs 2022 ein Newsletter aufgeschaltet. Dieser wird regelmässig aktualisiert.</p> <p>Auf Nachfrage des Präsidenten sind keine weiteren Anmerkungen anzubringen.</p> <p>Fritz Jenny und René Thoma bedanken sich für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen. Sie wünschen den Anwesenden einen gemütlichen wgn-Abend.</p>

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest

Fritz Jenny  
PräsidentDaniela Barragán  
Für das Protokoll