

**32. ordentliche Generalversammlung**

Volkshaus Basel, Rebgeasse 12 – 14, Basel

**Traktandenliste**

- Begrüssung
- 1. Wahl der Stimmzähler
- 2. Protokoll der 31. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 6. Juni 2017
- 3. Protokoll der ausserordentlichen Delegierten-/ Generalversammlung vom 30. August 2017
- 4. Genehmigung des Geschäftsberichts 2017
- 5. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2017
- 6. Jahresrechnung 2017 Verwendung des Überschusses
- 7. Entlastung des Verwaltungsrates
- 8. Wahlen in den Verwaltungsrat
- 9. Anträge
- 10. Diverses

**Anwesend**

120 Stimmberechtigte (absolutes Mehr 61)

**Anwesende Verwaltungsräte**

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

**Traktanden**

**Begrüssung**

Fritz Jenny begrüsst alle Anwesenden zur 32. ordentlichen Generalversammlung der wgn, die nach der Totalrevision der Statuten vom 30. August 2017 erstmals in Form einer General- und nicht mehr einer Delegiertenversammlung abgehalten wird. 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 Felix Walder, Bundesamt für Wohnungswesen, willkommen. Ebenfalls heisst er Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Mitglied des Verwaltungsrates, Jörg Vitelli, Präsident des Regionalverbandes Nordwestschweiz, Guy Lachappelle, Direktionspräsident der Basler Kantonalbank und Mitglied des Verwaltungsrates, sowie Dr. Peter Blumer, Direktor der Gebäudeversicherung Basel-Stadt willkommen.

Nachdem der Ehrenpräsident Theo Meyer an der letzten Delegiertenversammlung aus gesundheitlichen Gründen nicht teilnehmen konnte, freut sich Fritz Jenny ganz besonders, dass Theo Meyer an der diesjährigen Generalversammlung wieder teilnehmen kann und heisst ihn etwas später an der Versammlung ebenfalls herzlich willkommen.

Entschuldigt haben sich Ständerätin Anita Fetz und Regierungsrätin Eva Herzog.

Fritz Jenny hält fest, dass die Einladung zur 32. Generalversammlung mit der Traktandenliste frist- und ordnungsgemäss versendet worden ist. Der Geschäftsbericht und das Protokoll der letzten ordentlichen

Delegiertenversammlung und der ausserordentlichen Delegiertenversammlung/Generalversammlung wurden, wie üblich, auf die Website der wgn zur Verfügung gestellt.

Die Generalversammlung ist mit 120 anwesenden Stimmen (von möglichen 269 Stimmen) beschlussfähig.

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

**1. Wahl der Stimmzähler**

Der Verwaltungsrat schlägt vor, je einen Stimmzähler pro Tischreihe zu bestimmen.

Urs Gämperli, Peter Habegger, Chris Eberle und Marcel Gaus, haben sich freundlicherweise hierfür zur Verfügung gestellt.

./. Urs Gämperli, Peter Habegger, Chris Eberle und Marcel Gaus werden einstimmig gewählt.

**2. Protokoll der 31. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 6. Juni 2017**

Das Protokoll der ordentlichen Delegiertenversammlung vom 6. Juni 2017 wurde von Daniela Barragán verfasst. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen anzubringen.

./. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

**3. Protokoll der ausserordentlichen Delegierten- / Generalversammlung vom 30. August 2017**

Im August wurden die neuen Statuten verabschiedet. Aus dem Wohnbau- Genossenschaftsverband Nordwest, wurde die Wohnbau- Genossenschaft Nordwest. Der Kürzel wgn bleibt gleich.

Das Protokoll der ausserordentlichen Delegierten- / Generalversammlung vom 30. August 2017 wurde von Daniela Barragán verfasst. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen anzubringen.

./. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

**4. Genehmigung des Geschäftsberichts 2017**

Der Geschäftsbericht konnte wie üblich unter [www.wgn.ch](http://www.wgn.ch) eingesehen werden und wurde auf Verlangen gerne zugestellt.

Fritz Jenny und René Thoma stellen den Geschäftsbericht kurz vor:

Im 2017 hat sich der Verwaltungsrat intensiv mit den Werten und Zielen der wgn auseinandergesetzt. Immer mehr soll darauf geachtet werden, dass Wohnraum der Spekulation entzogen wird und preiswerter Wohnraum erhalten bleibt. Mit den zwei Projekten Kohlistieg und Schoren wird eine gesunde Durchmischung von Alt- und Neubauten im wgn-Portfolio geschaffen.

Das intensive und abwechslungsreiche Jahr hat die Zusammenarbeit und das Vertrauen unter den Verwaltungsratsmitgliedern nochmals vertieft. Aufgrund der vielen spannenden Projekte und Sanierungen wurde bereits im Jahr 2015 eine Baukommission eingesetzt, welche sich inzwischen sehr bewährt hat.

Mit dem neuen Namen Wohnbau- Genossenschaft Nordwest anstatt Wohnbau- Genossenschaftsverband Nordwest erscheint auch die Homepage [www.wgn.ch](http://www.wgn.ch) in neuem Glanz. Der neue Auftritt soll unter anderem die Mitarbeitenden der wgn nach aussen besser spürbar machen. Jeder mit seinen persönlichen Eigenschaften.

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

- Maja Graf, Mitglied der Geschäftsleitung und Bereichsleiterin Bau- und Unterhalt
- Thomas Kötter, Mitglied der Geschäftsleitung und Bereichsleiter Finanzen/Rechnungswesen
- Viktoria Rüegg, Sachbearbeiterin Rechnungswesen
- Arber Krasniqi, Sachbearbeiter Rechnungswesen
- Roger Inhelder, Leiter wgn Service, technischer Mitarbeiter
- Luc Habegger, Praktikant
- Valeska Wehrli, Sachbearbeiterin Erstvermietung Schoren

Viele Arbeitsstunden wurden in die Aufarbeitung der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungen (HNK), die leider viel zu lange liegen geblieben sind, investiert. René Thoma hofft, dass sämtliche offene HNK-Abrechnungen bis Ende 2018 aufgearbeitet und versendet werden.

Im Berichtsjahr wurden sieben Mehrfamilienhäuser saniert:

- Käppelgasse 18-22 in Riehen
- Mayenfeslerstasse 29 + 31 in Pratteln
- Tellstrasse 7 in Basel
- Hochbergerplatz 2 + 3 und Dorfstrasse 10 + 12 in Basel
- Zunftackerrain 22 – 26 in Pratteln
- Dürrenmattweg 25 in Allschwil
- Baselmattweg 46 in Allschwil

Für die Sanierungen wurden rund 10 Mio. investiert. Die Arbeiten mussten teilweise unter erschwerten Bedingungen realisiert werden. Gleich zu Beginn wurde die wgn mit der Insolvenz des Küchenlieferanten und mit den entsprechenden Lieferausfällen überrascht. Auch war die Bauleitungsarbeit eines externen Büros sehr unbefriedigend und führte zu Verzögerungen und Budgetüberschreitungen.

Am Kohlistieg in Riehen hat die wgn 98 Mietwohnungen realisiert. Die ersten Mieterinnen und Mieter konnten bereits im Februar 2017, noch zwischen Bagger und Gerüst, in die Wohnsiedlung ziehen. Auch der Ehrenpräsident Theo Meyer hat in der Wohnsiedlung sein neues Zuhause gefunden. Mittlerweile sind alle Wohnungen vermietet. Die Zusammenarbeit mit dem Alters- und Pflegeheim Humanitas funktioniert sehr gut.

Auf gutem Weg ist auch das Projekt Schoren. Mit einem Budget von 42 Mio. entstehen 94 Wohnungen, welche nach dem Standard Minergie P Eco gebaut werden. Neben den Wohnungen soll auch ein Quartiertreffpunkt eingemietet werden. Die wgn ist sehr gespannt, wie sich das Areal entwickeln wird.

Die ersten Wohnungen können ab Oktober 2018 bezogen werden. Am 23. Juni 2018 findet der Tag der offenen Baustelle statt, an welchem alle herzlich willkommen sind. Die Wohnungen sind für Familien sehr geeignet: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsverbindungen sind in unmittelbarer Nähe.

Nach dem intensiven Jahr 2017 wird im 2018 die Planung neuer Projekte und Sanierungen für das 2019 im Vordergrund stehen.

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

Das Umlaufvermögen ist um CHF 3 Mio. tiefer als im Vorjahr, dafür sind die Baukonti um rund CHF 25 Mio. auf fast CHF 54 Mio. angestiegen. Das Anlagevermögen beträgt rund CHF 198 Mio. gegenüber CHF 161 Mio. in den Vorjahren. Die Bilanzsumme beträgt rund CHF 200 Mio.

Infolge der grossen Bautätigkeit sind die langfristigen Verbindlichkeiten (Hypotheken) um CHF 20 Mio. höher als im Vorjahr. Das Fremdkapital beträgt rund CHF 165 Mio. Aufgrund eines grossen Abgangs ist das Anteilscheinkapital um CHF 1 Mio. gesunken und liegt Ende 2017 bei CHF 23.7 Mio. Fritz Jenny macht darauf aufmerksam, dass das Verhältnis Eigenkapital zu Anteilscheinkapital wieder verbessert werden soll und dementsprechend eine Aufstockung des Anteilscheinkapitals auf 28 Mio. vom Verwaltungsrat genehmigt worden ist. Die wgn begrüsst es, wenn sich die Anwesenden an dieser Aufstockung beteiligen. Die Sicherheit ist gegeben und die Verzinsung ist nach wie vor attraktiv.

Der Jahreserfolg ist mit CHF 672'898 trotz erneuter ausserordentlichen Abschreibungen höher als im Vorjahr.

Im Anhang zur Jahresrechnung wurde ausser der Rechtsform nichts geändert.

Auf Anfragen von Fritz Jenny sind keine Fragen oder Ergänzungen.

././ Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2017 inkl. Anhang werden einstimmig bei einer Enthaltung genehmigt.

#### 5. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2017

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.

#### 6. Jahresrechnung 2017 Verwendung des Überschusses

Der Generalversammlung wird die folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen.

Gewinnvortrag aus Vorjahren	CHF	164'718.78
<u>Jahreserfolg 2017</u>	CHF	<u>672'898.97</u>
zur Verwendung	CHF	837'617.75
Verzinsung Anteilscheine 2017 (2.5 %)	CHF	- 584'301.90
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	253'315.85

Der Verwaltungsrat schlägt vor, die Verzinsung auf 2.5% festzusetzen (Vorjahr 3%). Dies ist nach wie vor eine sehr gute Verzinsung und lässt auch Spielraum gegen oben, wenn die Zinsen wieder ansteigen.

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

//. Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung genehmigt.

#### **7. Entlastung des Verwaltungsrates**

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

//. Dem Verwaltungsrat wird einstimmig die Entlastung erteilt.

#### **8. Wahlen in den Verwaltungsrat**

Gemäss Art. 23 Abs. 3 der Statuten wird der Verwaltungsrat auf drei Jahre gewählt. Letztmals hat dies an der Delegiertenversammlung 2015 stattgefunden.

Fritz Jenny teilt den Anwesenden mit, dass sich alle bisherigen Verwaltungsratsmitglieder erneut zur Wahl stellen. Er schlägt vor, dass zuerst der Verwaltungsratspräsident und dann die Verwaltungsratsmitglieder gemeinsam gewählt werden. Auf Nachfrage von Fritz Jenny gibt es keine Einwände zu dem vorgeschlagenen Vorgehen.

Für die Wahl des Präsidenten tritt Fritz Jenny in den Ausstand. Magrit Spörri übernimmt den Vorsitz als Tagespräsidentin und wird von der Generalversammlung bestätigt.

Margrit Spörri bedankt sich bei Fritz Jenny für die tolle Zusammenarbeit und die ausgezeichnete Arbeit. Auch bedankt Sie sich beim gesamten Verwaltungsrat. Margrit Spörri begrüsst es sehr, wenn Fritz Jenny für weitere drei Jahre gewählt wird.

//. Fritz Jenny wird einstimmig für die folgenden drei Jahre zum Verwaltungsratspräsidenten gewählt.

Fritz Jenny stellt die einzelnen Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräte vor:

//. Die Generalversammlung beschliesst einstimmig, die Verwaltungsräte gemeinsam in einer Abstimmung zu wählen.

//. Margrit Spörri, Urs Hauser, Guy Lachappelle, Ralph Spring, Peter Stalder, René Thoma und Sarah Wyss werden einstimmig für drei Jahre zu Mitgliedern des Verwaltungsrates gewählt.

**9. Anträge**

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

**10. Diverses**

Mit dem Traktandum 4 werden die neuen Mitarbeitenden der wgn vorgestellt. René Thoma informiert über weitere Wechsel an der Geschäftsstelle.

Matthias Heinzer hat das Arbeitsverhältnis per Ende Juni 2018 gekündigt, um sich einer neuen Herausforderung zu stellen. René Thoma bedankt sich an dieser Stelle beim ferienabwesenden Matthias Heinzer für die hervorragende Zusammenarbeit.

Ebenfalls bedankt sich René Thoma bei Martin Huber, welcher im Frühjahr 2018 das Pensionsalter erreicht hat. Martin Huber bleibt der wgn aber mit einem reduzierten Pensum erhalten und führt das Projekt Schoren zu Ende.

Auch Susanne Wöhrle wird die wgn Ende Juli verlassen und sich dem wohlverdienten Ruhestand widmen. René Thoma bedankt sich bei ihr für die ausgezeichnete Zusammenarbeit.

Im 2018 feiern Margrit Spörri und Guido Borer, wgn Service, das 20-jährige Jubiläum bei der wgn. René Thoma freut sich auf viele weitere Jahre.

Auch dieses Jahr hat Sarah Gütlin für einen reibungslosen Ablauf der Generalversammlung gesorgt. René Thoma bedankt sich herzlich für die gute Vorbereitung.

Speziell bedankt sich René Thoma bei Fritz Jenny, welcher letzte Woche noch operiert worden ist. Am Vortag der Generalversammlung musste er nochmals notfallmässig ins Spital und ist erst kurz vor der Generalversammlung aus dem Spital entlassen worden.

Anstelle der traditionellen Ticketverlosung für das Basel Tattoo wird auch dieses Jahr ein grosszügiger Betrag an Menschen gespendet, denen es nicht so gut geht.

Die nächste Generalversammlung findet am 4. Juni 2019 statt.

Auf Nachfrage des Präsidenten sind keine weiteren Anmerkungen anzubringen.

Fritz Jenny bedankt sich für das aktive Mitmachen und wünsch einen gemütlichen Abend.

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



Fritz Jenny  
Präsident



Daniela Barragán  
Für das Protokoll