

38. ordentliche Generalversammlung

Volkshaus Basel, Rebgasse 12–14, Basel, 18.30 -19.45 Uhr

Traktandenliste

Begrüssung

1. Wahl der Stimmzähler/
Feststellung Anzahl Stimmberechtigte
2. Protokoll der 37. ordentlichen GV vom 6. Juni 2023
3. Genehmigung des Geschäftsberichts/Jahresrechnung 2023
 - a) Bericht des Präsidenten und der Geschäftsleitung
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2023 inkl. Anhang
4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2023
5. Antrag über die Verwendung des Überschusses
6. Entlastung des Verwaltungsrates
7. Wahl des Verwaltungsrates für die Periode 2024 – 2027
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Anträge
10. Diverses und Ausblick

Anwesend

143 Stimmberechtigte

Anwesende Verwaltungsräte

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

Entschuldigte Verwaltungsräte

keine

Traktanden

Begrüssung

Fritz Jenny begrüsst alle Anwesenden zur 38. ordentlichen Generalversammlung der wgn.

Besonders heisst er Dr. Eva Herzog, Ständerätin BS und Präsidentin des Verbands Wohnbaugenossenschaften CH, sowie Jörg Vitelli, Präsident des Regionalverbands NWCH der Wohnbaugenossenschaften Schweiz und René Brigger, Vizepräsident des Regionalverbands und Grossrat, willkommen. Ebenfalls begrüsst er Dr. Peter Blumer, Direktor der Gebäudeversicherung BS, Felix Walder, Vizedirektor Bundesamt für Wohnungswesen, Martin Innerbichler von der Stiftung Kirchengut BL, Jörg Straub, Geschäftsführender Vorstand des Bauvereins Breisgau, sowie Irene Bühler und Marc Schäfer von unserer Hausbank Bank Cler. Er freut sich ebenfalls, Ezio Alba, Revisor der Testor Treuhand AG, die Partner der Neubauprojekte Zentrale Pratteln und Volta Nord sowie als Mitglieder des Verwaltungsrates Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz, und Sarah Wyss, Nationalrätin BS, begrüssen zu dürfen.

Herzlich willkommen heisst er auch die übrigen Vertreter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung wie auch die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, die heute ebenfalls zahlreich erschienen sind.

Fritz Jenny hält fest, dass die Einladung zur 38. Generalversammlung mit der Traktandenliste frist- und ordnungsgemäss versendet worden ist. Der Geschäftsbericht 2023 und das Protokoll der letzten ordentlichen Generalversammlung wurden statutengemäss auf der Website der wgn zur Verfügung gestellt.

An der heutigen Generalversammlung sind 143 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, 4 Stimmzähler zu bestimmen.

Sascha Freuler, Jeff Phytton, Kurt Wietlisbach und Urs Stebler haben sich freundlicherweise zur Verfügung gestellt.

././ Sascha Freuler, Jeff Phytton, Kurt Wietlisbach und Urs Stebler werden einstimmig gewählt.

2. Protokoll der 37. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Juni 2023

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 6. Juni 2023 wurde von Daniela Barragán verfasst. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen anzubringen.

././ Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2023

a) Bericht des Präsidenten und der Geschäftsleitung

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

Fritz Jenny fasst die wichtigsten Kennzahlen und seinen Präsidentenbericht zusammen.

Die Kennzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verändert. Dies ist vor allem den Zukäufen zuzuschreiben. Im Jahr 2023 konnten innert kurzer Zeit zwei Überbauungen in Binningen und Oberwil mit insgesamt 76 Wohnungen erworben werden. In einem Fall von einer Familien-Aktiengesellschaft und im anderen Fall von einer Lebensversicherung. Es zeigt sich generell, dass im Immobilienmarkt einiges in Bewegung ist.

Zusammen mit unseren Partnern wurden auch die Projekte der Arealentwicklungen in Pratteln und im Lysbüchel (Volta Nord) weiter vorangetrieben. Das umfassende Sanierungsprogramm der letzten Jahre ist auf Kurs. Einige grosse Projekte wurden inzwischen abgeschlossen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben im Herbst zusammen die Unternehmensstrategie überarbeitet und verabschiedet. Erfreulicherweise wurde eine Vielzahl der Ziele erreicht. Trotz hoher Investitionstätigkeit konnte auch das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Zukauf neuer Überbauungen, die Neubauprojekte und Sanierungen führten zu einer erheblichen Zunahme des Anlagevermögens wie auch der langfristigen Verbindlichkeiten. In den letzten zehn Jahren ist die Bilanzsumme der wgn um rund 50% gewachsen.

René Thoma geht auf den Bericht der Geschäftsleitung näher ein.

Im Jahr 2023 hatten die Mitarbeitenden der wgn die Chance, sich bei der Strategieentwicklung einzubringen. Dies haben alle mit grosser Motivation getan. In Gruppengesprächen wurden die Ideen und Vorgaben des Verwaltungsrates auf das Tagesgeschäft heruntergebrochen. Der Workshop fand an der Lenk im Simmental statt. Natürlich kam auch das Vergnügen nicht zu kurz.

Nach wie vor ist es der wgn ein grosses Anliegen, sozial Benachteiligten zu helfen, ein schönes Zuhause zu finden. Die Zusammenarbeit mit der IG Wohnen, der Stiftung Wohnhilfe und dem Housing First wird beidseitig sehr geschätzt.

Erfreulicherweise hat der Bauverein Breisgau aus Freiburg angefragt, ob die wgn an einem Erfahrungsaustausch interessiert ist. Der organisierte Lehrlingsaustausch war sehr spannend und bereichernd. Die wgn freut sich ausserdem, bei der diesjährigen ReTraite den Austausch in Freiburg weiter zu pflegen. Der Bauverein Breisgau feiert dies Jahr das 125-jährige Jubiläum.

Im vergangenen Jahr konnte die wgn zwei schöne Überbauungen in Binningen und Oberwil käuflich erwerben. Die Überbauung am Kronenweg 2–12 in Binningen umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit je drei Haus teilen und hat insgesamt 48 Wohnungen. Die Baugesellschaft Birsig AG hat explizit nach einem Käufer gesucht, welcher die Mieterschaft in ihrem Sinne weiterpflegt. Dem konnte die wgn problemlos zustimmen, zumal der Baugesellschaft Birsig AG die gleichen Werte wichtig waren.

Im Oktober 2023 haben wir zudem die Liegenschaften am Stallenrain 13, 15, 17 und an der Stallenmattstrasse 69 und 71 in Oberwil von der Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft AG erworben. Eine familienfreundliche Überbauung mit insgesamt 28 attraktiven Wohnungen, einer Zahnarztpraxis, diversen Bastelräumen und einer Autoeinstellhalle. An beiden Liegenschaftsstandorten hat die wgn nach dem Erwerb ein Mieterfest durchgeführt und dabei die Mieterinnen und Mieter näher kennengelernt.

Am Meisenweg 2 und 4 in Allschwil wurden im Jahr 2023 die Bäder saniert. Gleichzeitig wurde die Schadstoffsanierung vorgenommen und das Treppenhaus aufgefrischt. Die Sanierung erfolgte grösstenteils im bewohnten Zustand. An der Neumattstrasse in Bottmingen wird aktuell eine umfassende Sanierung mit Dachstockausbau vorgenommen. Sämtliche Mieterinnen und Mieter können nach der erfolgten Sanierung wieder in Ihr Zuhause zurückkehren. Während der Sanierung wird den Mieterinnen und Mieter eine Ersatzwohnung im wgn Portfolio angeboten.

Allein im Jahr 2024 sind zehn Mieterfeste geplant. Sowohl die Mitarbeitenden wie auch die Mieterinnen und Mieter schätzen die Nähe sehr und freuen sich über den Austausch.

Zusammen mit fünf weiteren Bauträgern entstehen in der Zentrale Pratteln beim Bahnhof 480 Genossenschaftswohnungen und gewerbliche Nutzungen. Die wgn baut dabei einen Holzbau mit insgesamt 67 Wohnungen. Zwischenzeitlich konnte das Land erworben werden und das Projekt läuft im geplanten Rahmen - sei es in Bezug auf den Termin, wie auch auf bezüglich der Kosten.

Am Volta Nord plant die wgn zusammen mit der WG Jurablick die Erstellung von 90 Genossenschaftswohnungen. Einen Drittel übernimmt die WG Jurablick. Die Handhabung der Lärmschutzproblematik und die allgemein gestiegenen Baukosten sind zwei grosse Herausforderungen.

An der Wanderstrasse 127 plant die wgn erstmals im Rahmen eines «Allianzverfahrens». Dieses beinhaltet, dass sich von Anfang an alle Beteiligten wie Investor, Architekt, Planer und Ausführende an einen Tisch setzen, um das bestmögliche Projekt zu realisieren. Die ersten Workshops waren schon vielversprechend!

b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2023 inkl. Anhang

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

Das Anlagevermögen stieg im Berichtsjahr um rund CHF 40 Mio. auf CHF 256 Mio. Ebenfalls ist der Landwert gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen. Erhöht haben sich auch die Abgrenzungen für die Heiz- und Nebenkosten.

Die Bilanzsumme beträgt rund CHF 268 Mio. (im Vorjahr CHF 222 Mio.).

In gleichem Masse sind auch die langfristigen Verbindlichkeiten (Hypotheken) angestiegen (von CHF 167 Mio. auf CHF 206 Mio.).

Dier Sanierungsrückstellungen wurden mit zwei Millionen auf CHF 10.4 Mio. erhöht. Das Fremdkapital beträgt nun insgesamt CHF 227 Mio. (Vorjahr CHF 184 Mio.).

Das Anteilscheinkapital beträgt Ende 2023 rund CHF 28.5 Mio. und ist somit um fast CHF 2.5 Mio. gestiegen. Fritz Jenny bedankt sich an dieser Stelle bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern für das Vertrauen in die Arbeit der wgn. Eine weitere Erhöhung des Anteilscheinkapitals ist sehr willkommen.

Die Eigenkapitalquote von 15.1% ist infolge der starken Investitionstätigkeit leicht gesunken, aber immer noch sehr gut.

Der Immobilienertrag ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 550'000 höher und der Immobilienaufwand ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Trotz der hohen Belastung ist der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr ebenfalls unverändert geblieben.

Der Jahreserfolg beträgt CHF 857'000 (Vorjahr CHF 1.2 Mio.).

Auf Anfrage informiert Fritz Jenny, dass beim Verkauf einer Liegenschaft immer auch das Wohl der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt wird. So wurden im 2022 zwei kleine Liegenschaften an eine Stiftung und an eine Genossenschaft verkauft, welche die Mietverhältnisse unverändert weiter führten. Ausserdem wurden zwei Stockwerkeigentumswohnungen verkauft. Die langjährigen Mieterinnen haben in der Überbauung Julia Gauss-Strasse (Portfolio wgn) ein neues Zuhause gefunden.

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

//. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2023 inkl. Anhang werden einstimmig genehmigt.

4. Kenntnisnahme des Revisorenberichts Jahresabschluss 2023

Der Revisorenbericht der Testor Treuhand AG vom 7. März 2024 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	821'178
<u>Jahreserfolg 2023</u>	CHF	<u>857'324</u>
zur Verwendung	CHF	1'678'502
Verzinsung Anteilscheine 2023 (2.70 %)	CHF	- 721'790
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	956'712

Der Verwaltungsrat schlägt angesichts der veränderten Zinslage eine Verzinsung der Anteilscheine von 2.7 % (Vorjahr: 2.5%) vor.

Auf Anfrage weist Fritz Jenny darauf hin, dass die wgn über Jahre hinweg trotz einer sehr tiefen Zinslage und Minuszinsen immer in der Lage war, einen attraktiven Zins für die Anteilscheine auszurichten. Bei steigenden Zinsen, wie es zurzeit der Fall ist, ist der Durchschnitt der Vorjahreszinsen ein guter Indikator für die Festlegung der Verzinsung der Anteilscheine.

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

//. Die vorgeschlagene Gewinnverteilung und die Verzinsung der Anteilscheine von 2.7% wird mit einer Gegenstimme genehmigt.

6. Entlastung des Verwaltungsrates

Fritz Jenny bittet die Anwesenden, den Verwaltungsrat für das Jahr 2023 zu entlasten.

//. Dem Verwaltungsrat wird mit einer Enthaltung einstimmig die Entlastung erteilt.

Fritz Jenny bedankt sich für das Vertrauen.

- **Wahl des Verwaltungsrates für die Periode 2024 – 2027**

- **Wahl der bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrats**

Alle bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich für weitere 3 Jahre zur Wahl.

Andreas Courvoisier, Urs Hauser, Peter Stalder, Ralph Spring, René Thoma (Delegierter), Sarah Wyss und Heidi Zaugg.

//. Andreas Courvoisier, Urs Hauser, Peter Stalder, Ralph Spring, René Thoma, Sarah Wyss und Heidi Zaugg werden in globo einstimmig in die Wahlperiode 2024 – 2027 zu Mitgliedern des Verwaltungsrates der wgn gewählt.

- **Wahl eines neuen Mitglieds des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat schlägt vor, Stefan Schönberger in den Verwaltungsrat zu wählen. Stefan Schönberger stellt sich kurz vor.

Stefan Schönberger ist seit 2004 bei der Kanzlei Neovius tätig. Zu seinen Tätigkeitsschwerpunkten als Advokat, Notar und Partner von Neovius gehören unter anderem die Grundstücksgeschäfte sowie das Bau- und Planungsrecht. Ebenfalls engagiert sich Stefan Schönberger im Vorstand des Erlen-Vereins. In der täglichen Arbeit hat er sehr viel mit dem Bereich «Wohnen» zu tun und er freut sich, wenn er seine Erfahrungen und das Knowhow bei der wgn einbringen kann.

//. Stefan Schönberger wird einstimmig für die Wahlperiode 2024 – 2027 als Mitglied des Verwaltungsrates der wgn gewählt.

- **Wahl einer Präsidentin oder eines Präsidenten**

Der Verwaltungsrat schlägt vor, Heidi Zaugg als Präsidentin in den Verwaltungsrat zu wählen. Heidi Zaugg stellt sich kurz vor.

Heidi Zaugg ist seit vier Jahren als Mitglied des Verwaltungsrates bei der wgn dabei und hat sich immer sehr gut eingebracht. Beruflich war sie in den letzten 16 Jahren bei der Bardusch AG als Chief Financial Officer (CFO) und Chief Operating Officer (COO) und unter anderem auch als Vorsitzende der Geschäftsleitung tätig. Vorher war Heidi Zaugg in der Psychiatrie Liestal und den UPK Basel für den Finanzbereich verantwortlich. In einer Genossenschaft mitzuwirken, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau fördert und sicherstellt, ist für Heidi Zaugg eine grosse Motivation, sich bei der wgn einzubringen.

//. Heidi Zaugg wird einstimmig in die Wahlperiode 2024 – 2027 zur Präsidentin der wgn gewählt.

Heidi Zaugg bedankt sich herzlich für die Wahl und das entgegengebrachte Vertrauen. Sie freut sich auf die Zusammenarbeit. Auch bedankt sich Heidi Zaugg bei Fritz Jenny für seinen Einsatz in den letzten Jahren, welche stets für Struktur und Organisation gesorgt hat. Ebenso bedankt sie sich bei den Mitgliedern des Verwaltungsrats, welche sich alle bereit erklärt haben, auch die nächsten Jahre für die Ziele der wgn zu kämpfen. Sie freut sich auf die Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat, der Geschäftsleitung, den Mitarbeitenden und den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der wgn.

7. Wahl der Revisionsstelle

Schon seit Jahren übernimmt Ezio Alba von der Testor Treuhand die Revision der wgn sehr zuverlässig und pflichtbewusst. Fritz Jenny schlägt vor, die Testor Treuhand für die nächsten drei Jahre zu wählen.

././ Die Testor Treuhand AG wird einstimmig als Revisionsstelle für die Wahlperiode 2024 – 2027 gewählt.

8. Anträge

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

9. Diverses und Ausblick**Rücktritt von Fritz Jenny**

Eva Herzog freut sich, dass Sie zum Abschied ein paar Worte an Fritz Jenny und an die wgn richten kann. Gerne blickt Sie auf die Gründung vor 40 Jahren und die Entwicklung der wgn zurück. Im Jahr 2015 hat Fritz Jenny die Nachfolge von Theo Meyer als Präsident der wgn übernommen.

Auch Fritz Jenny hat die wichtige Rolle und das Potential der wgn im gemeinnützigen Wohnungsbau erkannt und die wgn stets weiter vorangetrieben. So hat sich zum Beispiel der Anlagewert der Liegenschaften im wgn Portfolio seit 2015 von CHF 153 Mio. auf CHF 266 Mio. erhöht. Der Mietzins ertrag ist von CHF 10.9 Mio. auf CHF 16.2 Mio. gestiegen und das Portfolio ist von 627 Wohnungen auf 889 Wohnungen gewachsen. Auch die strategischen Ziele und das Organisatorische kamen nicht zu kurz: Im 2017 wurden die Statuten der wgn komplett überarbeitet und der Wohnbau- Genossenschaftsverband Nordwest wurde zur Wohnbau-Genossenschaft Nordwest. Mit den Neubauprojekten Kohlistieg und Schoren wie auch aktuell mit den Projekten Zentrale Pratteln und Volta Nord trägt die wgn in Zukunft weiter dazu bei, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Eva Herzog bedankt sich im Namen von allen bei Fritz Jenny für den grossen Einsatz in den vergangenen neun Jahren und wünscht ihm eine spannende und erholsame Zeit nach der wgn.

Auch René Thoma würdigt Fritz Jenny für die geleistete Arbeit und die grosse Unterstützung während den letzten neuen Jahren. Im Jahr 2013 wurde René Thoma erstmals von Theo Meyer angefragt, ob er die Geschäftsleitung der wgn übernehmen würde. Schon bald war René klar, dass er die Verantwortung nur mit der richtigen Unterstützung im Verwaltungsrat und Geschäftsleitung übernehmen kann. Neben der neuen Zusammensetzung des Verwaltungsrates musste auch die Besetzung des Präsidiums neu aufgestellt werden. René Thoma wusste, dass Fritz Jenny nicht nur die strategischen, organisatorischen und finanzielle Ziele vorantreibt, sondern auch das Wohl der Mieterinnen und Mieter und den Mitarbeitenden immer im Auge behält. Er hat für eine gute Struktur gesorgt und eine neue Strategie, Vision und nicht zuletzt neue Statuten eingeführt.

Fritz Jenny bedankt sich für die netten Worte und wünscht seiner Nachfolgerin Heidi Zaugg alles Gute und viel Erfolg. Ausserdem bedankt er sich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für die Unterstützung und das Vertrauen.

Verabschiedung und Jubiläum:

Seit 25 Jahren arbeitet Davy Tosch im Team der wgn Service. René Thoma bedankt sich für das grosse Engagement und die Treue zur wgn.

Auf Nachfrage des Präsidenten sind keine weiteren Anmerkungen anzubringen.

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest



Fritz Jenny
Präsident



Daniela Barragán
Für das Protokoll