



**PROTOKOLL DER 80. GENERALVERSAMMLUNG
der Wohngenossenschaft LANDHOF vom 12. Mai 2023
im Restaurant Safran Zunft**

Traktanden

1. Begrüssung und Einleitung
2. Protokoll der GV vom 13. Mai 2022
3. Jahresbericht 2022 (Genehmigung)
4. Revisorenbericht
5. Jahresrechnung mit Anhängen
 - 5.1 Gewinnverteilung
 - 5.2 Budget 2023
 - 5.3 Entlastung des Vorstandes
6. Wahlen Vorstandsmitglieder
 - 6.1 Werner Lischer, Sekretär, Mitglied Geschäftsleitung
 - 6.2 Hans-Ruedi Pfund, Giessliweg
 - 6.3 Zoran Ceperkovic, Kleinhünigerstrasse/Gärtnerstrasse
 - 6.4 René Kern, Riehenring/Halteringerstrasse
 - 6.5 Leo Hauser, Riehenstrasse
 - 6.6 Bestätigung Schlichtungskommission
 - 6.7 Bestätigung Revisionsstelle BMF Pro Consulting AG
7. Mitteilungen betreffend Jubiläumfest von Samstag, 13. Mai 2023
8. Anträge
9. Diverses

Traktandum 1. Begrüssung und Einleitung

Präsident Gino Mazzotti eröffnet die Generalversammlung pünktlich um 19 Uhr. Er heisst im Namen des Vorstandes alle herzlich willkommen und stellt fest, dass die Genossenschafter und Genossenschafterinnen in grosser Zahl aufmarschiert sind und damit reges Interesse am genossenschaftlichen Geschehen bekunden. Auch dieses Jahr wird eine kleine Stärkung in Form von Weisswein, Orangensaft und Mineralwasser offeriert. Er begrüsst in alphabetischer Reihenfolge

- Beer Christian, BMF Pro Consulting AG
- Blatter Werner, Redaktor Kleinbasler Zeitung
- Faes Armin, Chefredaktor Kleinbasler Zeitung

- Einen besonderen Willkommensgruss richtet der Präsident an die neuen Genossenschafter/innen, die im Jahre 2022 (bis Februar 2023) in die vakanten Wohnungen in unseren Liegenschaften eingezogen und die im Jahresbericht einzeln aufgeführt sind.
- Wir freuen uns die 95-jährige Alice Widmer-Fellmann, als älteste Genossenschafterin an der GV zu begrüßen.

Der Präsident wünscht den neuen Mitgliedern alles Gute und heisst gleichzeitig eine neue Erdenbürgerin willkommen, deren Namen Sie auf Seite 13 des Jahresberichtes finden.

Eine kleine Anekdote: Kampfzone Waschküche, Konflikte wegen nicht einhalten des Waschplanes, ungeleerte Maschinen mit nasser Wäsche, Trockenraum mit hängen gelassener Wäsche. Waschmittel neben der Maschine. Hoheitsrechte anzeigen, mit Dreckwäsche, die in die Waschküche gestellt werden. Es gebe viel weniger Probleme, wenn sich alle Hausbewohner an die geltende Waschhausordnung halten würden.

Für die heutige Generalversammlung haben sich 181 stimmberechtigte Personen angemeldet. Jedes Mitglied hat eine Stimme.

Von den einzelnen Siedlungen haben sich entschuldigt:

- Alter Landhof 19 Personen
- Kleinhüningen 13 Personen

Im vergangenen Jahr haben wir durch Todesfall folgende Genossenschafter/innen verloren:

Kleinhüningen

Bütler Monique, Kleinhüningerstrasse 170

Alter Landhof

Alberti-Bachofner Edorado, Riehenstrasse 88

Tschäppät Gerard, Haltingerstrasse 87

Peter Rot-Strasse

Frei-Weibel Margaretha, Peter Rot-Strasse 99

Nunes José, Peter Rot-Strasse 101

Wir sprechen den Angehörigen an dieser Stelle unser aufrichtiges Beileid aus und ich bitte Sie, meine Damen und Herren, sich im Gedenken an die Verstorbenen von den Sitzen zu erheben.

Traktandenliste

Die Traktandenliste ist im Jahresbericht aufgeführt.

Traktandum 2. Protokoll der durchgeführten 79. Generalversammlung vom 13. Mai 2022

Der Präsident verweist auf den rechtzeitig zugestellten Jahresbericht.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Der Präsident dankt dem Sekretär Werner Lischer für die im vergangenen Jahr geleistete seriöse Arbeit. Nicht nur die Mutationen bei einem Bestand von 300 Wohnungen geben enorm viel zu tun, sondern auch die zahlreichen Briefe an Genossenschafter, Behörden usw. Manchmal müssen auch weniger angenehme Briefe verfasst werden.

Traktandum 3. Jahresbericht 2022

Den schriftlichen Jahresbericht, angereichert mit farbigen Aufnahmen, haben Sie wiederum in schöner Aufmachung mit grossartigen Fotos bekommen. Er wurde auch dieses Jahr in verdankenswerter Weise durch Pierre Moulin verfasst; er beginnt auf Seite 11.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

Allen, die im vergangenen Jahr für das Wohl unserer Wohngenossenschaft tätig waren, danke ich herzlich, ebenso dem gesamten Vorstand, eingeschlossen Gabriela Müller, für die Arbeit bei der Neuvermietung der Genossenschaftswohnungen.

Traktandum 4. Revisorenberichte

Pierre Moulin: Sehr verehrte Damen und Herren, auf Seite 27 und 28 finden Sie die Berichte über die interne und externe Revision. – Die Versammlung hat davon Kenntnis genommen.

Traktandum 5. Jahresrechnung (mit Anhängen)

Pierre Moulin:

Ich freue mich, Ihnen über das Rechnungsjahr 2022 berichten zu dürfen, welches mit einem Gewinn von Fr. 68'333.—abschliesst. Dieser Gewinn wird wie üblich unseren Reserven gutgeschrieben.

Leider mussten wir unsere bestehenden Wertschriften buchmässig im 2022 abwerten mit der Hoffnung, dass im laufenden Jahr 2023 die Börsenkurse wieder zulegen werden.

Das konjunkturelle Umfeld bleibt aber weiterhin herausfordernd. Hauptverantwortlich ist die Geldpolitik der grossen Notenbanken, welche weiterhin restriktiv bleiben wird. Die Zinsen dürften sich nach dem Rückgang zu Jahresbeginn aufwärts bewegen, wobei bei den Festhypotheken die HypoZinsen über 2% seit März 2023 wieder aktuell sind. Das Debakel mit der Credit Suisse betrifft uns nicht, da wir keine Wertschriften oder Konten bei dieser Bank gehabt haben. Bezüglich der Heizkosten verweise ich auf unseren schriftlichen Jahresbericht - Erfolgsrechnungen, das Thema Energiekosten ist ja allgegenwärtig.

Im 2021 hatten wir die Pauschalen für die Heiz- und Warmwasserkosten in der Siedlung Alter Landhof erhöhen müssen. Aufgrund der erhöhten Kosten für die Fernwärme wie auch das Gas müssen wir per 1. Januar 2024 die Pauschalen für die Heiz- und Warmwasserkosten in den beiden Siedlungen Kleinhüningen und Peter Rotstrasse moderat erhöhen. Diese Erhöhungen liegen je nach Wohnungsgrösse zwischen Fr. 13.- pro Monat bis maximal Fr. 24.-, damit wir weiterhin für Unterhaltskosten in Zukunft auf der sicheren Seite stehen bleiben. Im April haben wir die Bewohner der beiden Siedlungen schriftlich vorausinformiert. Wir wollen auch nach 80 Jahren keine Experimente in finanzieller Hinsicht begehnen und danken Ihnen bereits heute fürs Verständnis.

In einem Drittel der schweizer Haushalte lebt nur eine Person, was sich auch bei uns in der WGLandhof bemerkbar macht, obwohl wir Familien bevorzugt bei uns wohnen lassen wollen.

Beim Abriss alter Häuser im Stadtgebiet und Ersatz durch neue ist das Resultat nicht zwingend vom bisher günstigen Wohnraum, es entstehen schöne, neue Wohnungen mit wesentlich höheren Mieten, die sich Einzelpersonen und Familien nicht mehr leisten können. Die Problematik bei Abriss von Häusern in welchen mehrheitlich ältere Personen wohnen ist auch in Basel nicht unbekannt.

Wenn inskünftig die Nebenkosten massiv ansteigen und dazu Mieterhöhungen kommen, muss dann überlegt werden, wie das noch bezahlt werden kann.

Hier liegt sozialer Sprengstoff in der Luft, vor allem wenn absurde Ideen aus dem

Grossen Rat in Basel-Stadt kommen. Die WGLandhof versucht die pauschalen Nebenkosten mit gesundem Menschenverstand anzupassen, aber nur sofern zwingend nötig.

Wir wollen weiterhin unsere Mietzinse für Sie sicher und stabil in die Zukunft führen, damit wir unseren genossenschaftlichen Auftrag erfüllen. Das Ziel unseres Vorstandes ist nach wie vor, nachhaltig kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt zu realisieren, manchmal gelingt dies nicht immer wie gewünscht. Wir alle sind Menschen mit Stärken und Schwächen und Fehler können immer wieder passieren.

Die Werterhaltung unserer Liegenschaften und die Wohnbedürfnisse sollen möglichst auf dem neuesten technischen Stand bleiben, dies aber immer unter der Prämisse, dass unsere finanziell gute Situation erhalten bleibt.

Ein Abriss unserer Liegenschaften, oder eine Fusion mit einer schlechter gestellten Wohngenossenschaft kommt für uns nicht in Frage, wir möchten mit Ihnen auch noch den 100 Geburtstag feiern, ich bin dann wahrscheinlich nicht mehr dabei! Unsere Strategie mit langfristigem Denken auch über den Gartenhag hinaus bedingt manchmal schwierige Entscheidungen, aber eine gute Vertrauensbasis überwindet auch dies. Ich möchte Sie nicht mit Zahlen langweilen, aber trotzdem einige unserer Unterhaltskosten an unserer GV bekanntgeben:

Alter Landhof

Wir haben sämtliche Lichtinstallationen auf Oeko-Switch umgerüstet, was auch zu Ersparnissen bei den Energiekosten führen dürfte. Oeko-Switch heisst, dass die Lichtquellen nach einer gewissen Zeit automatisch abstellen, wenn vergessen wurde das Licht im Keller/Trockenraum usw. zu löschen.

Die Kosten beliefen sich auf Fr. 52'747.--. Ein Hagelsturm überraschte im Juli 2022 nicht nur viele Automobilisten, sondern auch uns mit Schäden was zur Folge hatte, dass neue Rabattierungen und Ersatzanpflanzungen von Fr. 62'873.—vorgenommen werden mussten. Eine neue Küche mit Fr. 27'060.— wurde installiert, dies bei einem Genossenschafter der sehr lange bei uns wohnhaft gewesen war. Der Gerätersatz also neue Herde, Kühlschränke usw. ergaben Kosten von Fr. 36'443 . Sanitärarbeiten, Malerarbeiten, Reinigungen, Storen ergaben Totalkosten von rund Fr. 97'000.--.

Bei einem Todesfall ohne Angehörigen haben wir durch Zufall vernommen, dass dieser Genossenschafter verstorben war, sodass wir erst nach einer gewissen Zeit von der Gant die Wohnungsschlüssel erhalten hatten und wir erst dann diese Wohnung betreten und die notwendigen Renovationsarbeiten durchführen konnten Die Räumung dieser Wohnung kostete uns Fr. 1'705.- plus dann noch alle Renovationsarbeiten im laufenden Jahr 2023.

Kleinhüningen

Bei Wohnungswechsel müssen wir sämtliche elektrischen Installationen erneuern dies betrifft auch die Verteilung auf der Etage was Totalkosten von Fr. 89'735.- ergeben hatte. Wenn wir alle bestehenden Wohnungen mit neuen Elektroinstallationen versehen müssten, bedingte dies eine Erhöhung der Hypothek von 1,7 Mio Franken. Eine Erneuerung wird deshalb nur bei Wohnungswechseln vorgenommen. Das gleich gilt auch für neue Küchen welche mit Fr. 60'513.- zu Buche standen.

Auch von mehreren Wasserschäden wurden wir nicht verschont, wobei unsere Versicherung einen grossen Teil übernommen hatte und wir netto noch Fr. 12'443.- zu bezahlen hatten. Zurzeit wird geprüft welche Massnahmen sich aufdrängen, um inskünftig Wasserschäden zu vermeiden. Aufgrund der vielen Wohnungswechsel im Jahr 2022 hatten wir einerseits Malerarbeiten von Fr. 86'717.- und auch neue Geräte inklusive einer neuen Waschmaschine ergaben Kosten von Fr. 38'152.-. Die neuen Türschliesser namens Dictator gaben zu Beschwerden Anlass, obwohl unser Ziel die ordentliche Schliessung der Türen bei Kälte und Wärme war. Diverse Reparaturen an den Wintergärten und Sanitärarbeiten incl. Bodenplatten, sowie Storenservice und Reinigungen hatten Kosten von rund Fr. 102'000.—ergeben.

Die Hinterfassade am Giessliweg muss im Jahr 2023 saniert werden.

Peter Rot-Strasse

Als letzte Siedlung haben wir die Peter Rot-Strasse mit Oekoswitch umgerüstet, dazu noch die Kellerbeleuchtung mit Totalkosten von Fr. 77'060.--. Die Gartenanlage wurde umgestaltet, dies nach dem Hagelsturm vom Juli 2022 mit Kosten von Fr. 45'763.--. Sanitärarbeiten von Fr. 25'500.- und Reparaturen und Erneuerungen bei den Wintergärten bedingten Kosten von Fr. 17'011.-.

Geräteersatz und Malerarbeiten, Elektriker, Schreiner und Storenservice Ergaben Kosten von rund Fr. 59'000.-.

Wir sind bei allen unseren Unternehmungen auf das Vertrauen unserer Genossenschaftler angewiesen und der Vorstand ist fest entschlossen, dieses Vertrauen auch fernerhin zu rechtfertigen. Ein vorsichtiges Geschäftsgebahren in der heutigen, schwierigen Zeit ist unabdingbar und wir möchten Ihnen an dieser Stelle fürs Verständnis und das Vertrauen herzlich danken.

Wir sind uns unserer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und versuchen immer auch unter erschwerten Bedingungen entsprechend zu handeln.

Das dies nicht immer perfekt gelingt, liegt in der Natur der Sache, aber wir im Vorstand versuchen immer das Beste für unsere Bewohner zu realisieren.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit und stehe für Fragen gerne zur Verfügung.

Es gibt keine Fragen zur Jahresrechnung.

Traktandum 5.1. Gewinnverteilung

Wie Sie aus dem Jahresbericht ersehen haben, wird der Totalgewinn 2022 von Fr. 68'333.28 den gesetzlichen Reserven und dem Erneuerungsfonds zugewiesen. Der Erneuerungsfonds dient dazu, grössere anstehende Renovationen zu finanzieren. Die Gewinnverteilung wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 5.2. Budget 2023

Das detaillierte Budget 2023 finden Sie auf den Seiten 25/26 des Jahresberichtes.

Das Budget 2023 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 5.3. Entlastung des Vorstandes

Die Jahresrechnung 2022 mit den Anhängen, die Gewinnverteilung und das Budget 2023 habe ich Ihnen erläutert und frage Sie nun an, ob Sie dazu Fragen haben, oder ob wir zur Abstimmung schreiten können? Sofern Sie den Vorstand für das Jahr 2022 entlasten wollen und Décharge erteilen, bitte ich Sie, dies mit Handerheben zu zeigen.

Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt.

Traktandum 6. Wahlen

Traktandum 6.1. Wahl von **Werner Lischer**, Sekretär und Mitglied der Geschäftsleitung, einstimmig gewählt.

Traktandum 6.2. Wahl von **Hans-Ruedi Pfund**, Verwalter Giessliweg, einstimmig gewählt.

Traktandum 6.3. Wahl von **Zoran Ceperkovic**, Verwalter Kleinhüniger-/Gärtnerstrasse, gewählt, eine Enthaltung.

Traktandum 6.4. Wahl von **René Kern**, Verwalter Riehenring/Haltingerstrasse, gewählt, eine Enthaltung.

Traktandum 6.5. Wahl von **Leo Hauser**, Verwalter Riehenstrasse, gewählt, eine Enthaltung.

Traktandum 6.6. Bestätigung Schlichtungskommission

Sie stellt sich in der bisherigen Besetzung: **Pérez Adrian, Pfund Hugo, Stöckli Hanspeter**, weiterhin zur Verfügung. Bestätigung.

Traktandum 6.7. Bestätigung der Revisionsstelle BMF Pro Consulting AG, Bestätigung.

Traktandum 7. Mitteilungen betreffend Jubiläumsfest von Samstag, 13. Mai 2023

Der Präsident orientiert, dass das Zelt im Sarasin Park in Riehen aufgestellt ist und auch organisatorisch alles funktionieren sollte. Alle angemeldeten Genossenschafter und Gäste, sowie die Kinder können am Zelteingang ein rotes Armband beziehen. Mit dem Armband können dann die Verpflegung, sowie Getränke an den jeweiligen Ständen problemlos bezogen werden.

Traktandum 8. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

Traktandum 9. Diverses

Herr Leon Geissmann meldet sich zu Wort. Er findet die WGL eine grossartige Institution. Die Geschäftsleitung, und Francesco Parrello machen einen guten Job. Pierre Moulin ist speziell zu erwähnen, da er als Geschäftsleitungs- und Vorstandsmitglied die Genossenschaft seit Jahrzehnten mit viel Engagement in die Zukunft führt.

Er ist stolz in dieser Wohngenossenschaft zu Wohnen.

Gino Mazzotti bedankt sich für die Worte zur Würdigung der Geschäftsleitung und des Vorstands.

Wir führen nun wie gewohnt eine Verlosung durch. Für die Jubiläums-GV haben wir dieses Jahr ganz spezielle Präsente. Unsere Lieferanten und die BKB haben mit Sachgaben für einen reich bestückten Gabentisch gesorgt. Frau Alice Widmer betätigt sich als Glücksfee und zieht die Lose. Hans-Ruedi Pfund führt gekonnt durch die Verlosung. Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Interesse, wünsche Ihnen einen guten Appetit, gute Gesundheit und noch ein paar schöne Stunden. Die GV 2024 findet am 24. Mai statt.

Schluss der Generalversammlung 2023 um 19.50 Uhr.

Der Präsident

Der Sekretär

Gino Mazzotti

Werner Lischer

Basel, 31. Mai 2023