



P r o t o k o l l

der 82. Generalversammlung der Wohngenossenschaft LANDHOF vom 23. Mai 2025 im Restaurant Safran Zunft

Traktanden

1. Begrüssung und Einleitung
2. Protokoll der Generalversammlung vom 24. Mai 2024
3. Jahresbericht (Genehmigung)
4. Revisorenberichte
5. Jahresrechnung mit Anhängen
 - 5.1 Gewinnverteilung
 - 5.2 Budget 2025
 - 5.3 Entlastung des Vorstandes
6. Wahlen Vorstandsmitglieder
 - 6.1 Wahl Präsident Gino Mazzotti
 - 6.2 Wahl Zoran Ceperkovic, Verwalter Kleinhüningerstrasse für 1 Jahr
 - 6.3 Wahl der Schlichtungskommission
 - 6.4 Externe Revisionsstelle BMF Pro Consulting für 2 Jahre
7. Anträge
8. Diverses

1. Einleitung

Präsident Gino Mazzotti eröffnet die Generalversammlung um 19.00 Uhr. Er heisst im Namen des Vorstandes alle herzlich willkommen und stellt erfreut fest, dass die Genosschafter/innen in grosser Zahl aufmarschiert sind und damit reges Interesse am genossenschaftlichen Geschehen bekunden. Er begrüsst namentlich:

- Beer Christian, Revisor BMF Pro Consulting AG, mit Anja Walter
- Lanz Fabrice, Leiter Immobilienkunden BKB (Ansprechpartner bei Hypotheken)
- Pérez Adrian, Obmann unserer Schlichtungskommission, mit Gattin Patricia

In eigener Sache will ich Sie unter dem Titel „Die WGL ist kein Selbstbedienungsladen“ auf folgenden Umstand hinweisen:

Es gibt immer wieder Mieter, die in ihren Wohnungen Umbauten (im Badezimmer, in der Küche) und alle möglichen Malerarbeiten machen. Das sehen wir gar nicht gerne, ohne dass ich Ihre handwerklichen Fähigkeiten in Frage stellen will. Ich bitte Sie, Ihre Ideen oder Wünsche in Bezug auf Veränderungen an der Inneneinrichtung dem zuständigen Verwalter vorzutragen. Er wird sie nach Massgabe seiner Möglichkeiten erfüllen oder der Geschäftsleitung unterbreiten. Eines ist klar: Beim Auszug muss der *Originalzustand* wiederhergestellt werden. Wenn zum Beispiel ein Nachmieter die auf eigene Rechnung eingebaute Geschirrwashmaschine nicht übernehmen will, muss sie ausgebaut werden. Oder eine farbige Wand muss wieder weiss gestrichen werden (was der Vorstand im Zuge der Renovation veranlasst, unter Kostenfolge für den ausziehenden Mieter). Wir

erhalten immer wieder Anfragen von Mietern, ob sie eine neue Küche oder einen neuen Boden selber bezahlen können. Das geht nicht. Alles, was mit der Liegenschaft der WGL fest verbunden ist, gehört der WGL. Denken Sie daran, dass Sie in einer Mietwohnung leben und nicht in einer Eigentumswohnung.
Soviel zum Thema „Selbstbedienungsladen“.

Und nun zu einem andern „Sorgenkind“

Auf einem Spaziergang durch unsere Liegenschaften – was ich öfters gerne mache, um mir den Zustand unserer Häuser anzusehen – erschrak ich. Wie Sie ja wissen, mussten wir die Rückfassade der Häuser Giessliweg erneuern. Anfänglich bildeten sich an der Fassade Blasen, dann platzten Fassadenplatten auf und fielen ab. Das gleiche Bild zeigt sich jetzt auch an folgenden Gebäuden:

- Rückfassade Kleinhüningerstrasse
- Vorderfassade Gärtnerstrasse
- Vorderfassade Peter Rot-Strasse
- Vorderfassade Riehenring 10, die aktuell saniert wird.

Wir können niemanden mehr zur Verantwortung ziehen, aber ich wollte unbedingt wissen, wie es zu diesen Schäden gekommen ist. Wir haben deshalb eine Expertise in Auftrag gegeben. Fachleute, bestehend aus den Herren Mazzotti, Müller (Isolationsspezialist) und Herrn Mario Gaiba, Architekt, haben bei einer Besichtigung vor Ort jeweils an der defekten Fassade Fragmente herausgeschnitten und untersucht, was zu folgenden Feststellungen führte:

Rissbildungen am Fassadenverputz entstehen in der Regel erst, wenn die Dämmplatten nicht sauber satt zusammengestossen, geklebt und mechanisch befestigt worden sind. Verputzabplatzungen sind die Folge davon. Kleinere, offene Fugen bei Dämmplatten müssten mit sogenannten Isolationskeilen abgeschlossen werden. Dies ist eine Richtlinie des SMGV (Schweiz. Maler- und Gipserunternehmer-Verband) für alle Gebäudesanierungen.

Fazit und Sanierung

Werden Rissbildungen mit Verputzabplatzungen frühzeitig erkannt, sollte unbedingt eine Sanierung stattfinden. Bleiben diese Rissbildungen über eine längere Zeitspanne offen, kann Wasser eindringen und im Winter gefrieren. Dann kommt es zu Eisbildungen zwischen Mauerwerk und Isolation, sodass die Isolation nach aussen gedrückt wird, was dann eben Rissbildungen und Abplatzungen bewirkt. Die Wärmedämmung wird dadurch stark reduziert, was die Heizkosten massiv erhöht.

Solche Sanierungen muss eine erfahrene Bauleitung engmaschig überwachen und kontrollieren. Dazu gehören Protokolle der einzelnen Arbeitsetappen. Offensichtlich wurden diese wichtigen Kontrollen seinerzeit von der damaligen Bauleitung oder vom Unternehmer vernachlässigt, was zur heutigen Situation geführt hat.

Die Sanierung der Liegenschaften Giessliweg 80 – 86 wurde gemäss den oben erläuterten Richtlinien des SMGV und des SIA (Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein) vorgenommen.

Die Geschäftsleitung und der Vorstand betonen, dass wir das viele Geld, das uns diese Sanierungen kosten, lieber für den Einbau von neuen Küchen verwenden würden. Unter diesem Gesichtspunkt ist meine ausführliche Information über die Fassadenthematik zu verstehen.

- Einen speziellen Willkommensgruss richte ich an die neuen Genossenschafter/innen, die im Jahre 2024 in die vakanten Wohnungen in unseren Liegenschaften eingezogen sind. Ich wünsche den neuen Mitgliedern alles Gute.

Für die heutige Generalversammlung haben sich 154 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter angemeldet. Jedes Mitglied hat eine Stimme.

Im vergangenen Jahr haben wir durch Todesfälle 6 Mitglieder verloren. Wir sprechen den Angehörigen an dieser Stelle unser Mitgefühl aus.

Als Stimmzähler werden bestimmt: :

- Tischreihe 1 Wolff Andreas
- Tischreihe 2 Brun Yvonne
- Tischreihe 3 Omlin Anton
- Tischreihe 4 Isenschmid Bernhard
- Tischreihe 5 Schweizer Daniel

Bitte an alle Genossenschafter/innen: Tragen Sie sich einmal pro Familie in die Präsenzliste ein; pro Tischreihe befinden sich zwei Listen in Zirkulation. Stellen Sie für die Dauer der Generalversammlung bitte das Handy ab.

2. Protokoll der 81. Generalversammlung vom 24. Mai 2024

Der Jahresbericht 2024 wurde Ihnen rechtzeitig zugestellt. Das Protokoll finden Sie auf den Seiten 5 – 9. Da weder Anmerkungen gemacht noch Fragen gestellt werden, gilt es als genehmigt.

Bei 300 Wohnungen ergeben sich viele Mutationen. Im Jahre 2024 hatten wir 16 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Ich danke an dieser Stelle Gabriela Müller-Liechty, die den Bereich Vermietungen ausgezeichnet betreut (die Versammlung applaudiert). Es lohnt sich, die Auswahl von neuen Genossenschafter/innen seriös zu treffen.

3. Jahresbericht 2024

Den Jahresbericht (Seite 12 – 14) hat in verdankenswerter Weise auch dieses Jahr wieder unser Vizepräsident & Finanzchef Pierre Moulin verfasst (Applaus durch die Versammlung). Er wird einstimmig genehmigt.

Ich danke allen, die sich im vergangenen Jahr auf irgendeine Art für die WGL eingesetzt haben. Ich darf hier Monica Freudiger und Hanspeter Stoecklin hervorheben, die im Dezember im Vorgarten an der Peter Rot-Strasse einen wunderschön dekorierten Christbaum aufgestellt hatten.

An dieser Stelle danke ich auch dem gesamten Vorstand für seine Arbeit.

4. Revisorenberichte

Auf den Seiten 29 und 30 finden Sie die Berichte über die interne und die externe Revision. Ich danke den internen Revisorinnen Christiane Widmer, Eliane Straumann und Ulrike Schenk für ihre Arbeit.

5. Jahresrechnung

Pierre Moulin

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

Der ESC mit all seinen vielen Besuchern ist schlussendlich vorbei, sodass ich mich freue, Ihnen heute über das Rechnungsjahr 2024 berichten zu können.

Nach dem letztjährigen Verlust konnten wir ein spannendes und ereignisreiches Jahr mit einem Gewinn von Fr. 65'752.20 abschliessen.

Der Gewinn fliesst wie „allewyl“ in die gesetzlichen Reserven und in die Bau- und Reparaturreserven. In den kommenden Jahren stehen grössere Fassadenrenovationen an, so dass wir uns glücklich schätzen dürfen, wenn unsere Reserven gut dotiert und aufgefüllt sind.

Eine Herausforderung bleibt die demografische Entwicklung und die damit zusammenhängende Sicherung der Altersvorsorge; im Jahr 2026 können sich ja die Rentner auf eine 13. AHV-Rente freuen. Die Zuwanderung und der Fachkräftemangel und nicht zuletzt die Krankenkassenprämien generell, also das Gesundheitswesen, werden uns beschäftigen, aber auch die Bau- und Verkehrssituation in und um Basel sind immerwährende Themen. Insgesamt dürfen wir aber festhalten, dass Basel ein attraktiver Standort zum Leben und Wohnen bleibt. Infolge der bekannten rückläufigen Bautätigkeit verschärft sich aber die Wohnungsknappheit, weshalb die Politik gefordert ist, sinnvolle gesetzliche Massnahmen zu ergreifen oder regulatorische Änderungen zur Verbesserung dieser Situation einzuführen.

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum bleibt weiterhin ungebrochen; doch manchmal müssen wir feststellen, dass die Ansprüche von Bewerber/innen an eine Genossenschaftswohnung mit günstigem Mietzins in keiner Art und Weise vereinbar sind. Wir wollen auch nicht Wohnungen zusammenlegen oder an eine Familie zwei Wohnungen vermieten. Dies würde dem Gedanken der Solidarität in einer Genossenschaft widersprechen. Genossenschaftswohnungen sind in der Regel primär deshalb günstiger, weil sie nach dem Prinzip der Kostenmiete funktionieren. Unsere Mietzinse sind so berechnet, dass fast alle anfallenden Kosten gedeckt sind und – wie schon erwähnt – Rückstellungen für Renovationen gebildet werden können.

Wir sind also grundsätzlich nicht auf Gewinn ausgerichtet – wie dies in Artikel 4 unserer Statuten verankert ist – und wir können auch nicht alle Wünsche erfüllen. Ich schimpfe nicht gerne an einer Generalversammlung. Aber als schlechtes Beispiel möchte ich anführen, dass wir bei einem Auszug im Herbst 2024 Kosten für Maler, Schreiner, Sanitär in der Höhe von rund Fr. 35'000 zu begleichen hatten, was natürlich das Budget „Unterhalt“ massiv belastete. Wir sind nach wie vor bestrebt, die Wohnungen in einwandfreiem Zustand zu erhalten, zu modernisieren und den Standard für unsere Bewohner durch geeignete Massnahmen zu verbessern.

Unsere Häuser werden ja, wie auch wir selber, nicht jünger; ich möchte aber, ohne Ihnen einen langweiligen Zahlensalat vorzulegen – der Salat kommt dann später auf den Tisch -, einige entscheidende finanzielle Aspekte in unseren drei Siedlungen beleuchten.

1. Vor allem in der Liegenschaft an der Haltingerstrasse 87 haben wir Modernisierungen mit neuen Wasserzählern realisiert, was mit Kosten von Fr. 31'947 verbunden war. Es drängten sich auch neue Briefkästen und ein neuer Veloständer auf mit Kosten von Fr. 14'769. Für den alten Veloständer fanden wir Verwendung an der Riehenstrasse. Reparaturen an und der Ersatz von Geräten im Alten Landhof sowie zwei neue Waschmaschinen standen mit Fr. 34'716 zu Buche. Auch die Auslagen für Gartenarbeiten haben zugenommen, auf Fr. 42'099. Malerarbeiten, Bodenersatz und Sanitärarbeiten kamen auf Fr. 115'524 zu stehen. Schliesslich kosteten uns der Storenservice, Fensterreparaturen, Schreiner- und Elektroarbeiten und die Behebung eines Wasserschadens rund Fr. 75'000.

Alles in allem also Unterhalts- und Instandstellungskosten von Fr. 413'857, wobei zu bemerken ist, dass wir grössere Rückstellungen für die Fassadenrenovation am Riehenring verbucht haben.

2. Für die Isolation der Fassade am Giessliweg haben wir nach etlichen Mails und Briefen vom Amt für Umwelt und Energie schliesslich die zugesicherte Vergütung von Fr.

33'430 erhalten, wobei wir für die Energie- und Effizienzberatung Fr. 10'269 bezahlen mussten, sodass sich für uns noch ein Saldo von rund Fr. 23'000 ergab. Dazu eine lustige Episode: Nachdem wir nach fast einem Jahr das Geld erhalten hatten, wurden wir vom Amt für Umwelt und Energie telefonisch angefragt, wann wir endlich die Unterlagen einreichen würden, damit die Vergütung an uns erfolgen könne. Kommentar überflüssig.

3. Die elektrischen Etagenverteilungen in zwei Häusern sowie zahlreiche Elektroarbeiten, insbesondere bei Auszügen, haben die Ausgabenseite mit Fr. 140'396 belastet. Auch unsere Wohngenossenschaft ist mal von einer unangenehmen Besonderheit betroffen: Wir mussten zu unseren Lasten zwei Wohnungen räumen lassen, was uns Kosten von Fr. 11'764 bescherte. Auf Details will ich lieber nicht eingehen.

Nach einem Auszug wurden zwei neue Küchen eingerichtet; Kosten Fr. 55'120, Malerarbeiten Fr. 115'000; Ersatz von Geräten Fr. 42'373. Es treten auch immer wieder Wasserschäden auf.

Alles in allem hatten wir in Kleinhüningen das Unterhaltsbudget mit Kosten für Unterhalt und Erneuerungen von insgesamt Fr. 486'043 leicht überschritten.

Die Häuser werden bekanntlich älter, weshalb wir immer wieder undichte Kalt- und Warmwasserleitungen reparieren müssen, was in der Peter Rot-Strasse zu Kosten von Fr. 28'191 führte. Sanitärarbeiten haben uns Fr. 25'911 und Anpflanzungen sowie ordentliche Arbeiten Fr. 44'151 gekostet. Es mussten zwei neue Waschmaschinen installiert werden, was zusammen mit dem Geräteersatz zu Ausgaben von Fr. 38'187 führte. Viele Klein- und Kleinstarbeiten im Bereich Unterhalt und Instandstellungsarbeiten belasteten die Ausgabenseite mit rund Fr. 228'389.

Ich komme zum Schluss:

Mit der letztjährigen neuen Zusammensetzung des Vorstandes konnte die Aufgabenverteilung betreffend die Vermietungen durch Frau Gabriela Müller-Liechty einerseits und die Protokollierung durch die Herren Reber und Hauser andererseits strukturell verbessert werden. Ich bedanke mich auch herzlich bei meinen Kollegen und der Kollegin im Vorstand sowie bei Gabriela Müller-Liechty für die stets erspriessliche Zusammenarbeit im 2024.

Trotz der angespannten Situation in dieser Welt wünsche ich Ihnen, meine Damen und Herren, ein friedfertiges und harmonisches Jahr 2025 und ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit. Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Es besteht kein Bedarf an weiteren Auskünften.

5.1 Gewinnverteilung

Die Verteilung des Gewinns von Fr. 65'752.20 (Seite 25 im Jahresbericht) erfolgt in die gesetzlichen Reserven und in den Erneuerungsfonds und wird einstimmig genehmigt.

5.2 Budget 2025

Ich verweise auf die Seiten 26 und 27 des Jahresberichtes. Das Budget wird einstimmig genehmigt.

5.3 Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt.

6. Wahlen (durchgeführt durch Pierre Moulin)

6.1 Präsident Gino Mazzotti

Bevor wir zur eigentlichen Wiederwahl unseres Präsidenten kommen, will ich kurz in die Vergangenheit zurückblicken, da ja recht viele Genossenschaftsmitglieder seine Ersteinsetzung nicht erlebt haben, da sie damals noch nicht in unserer Genossenschaft wohnten.

Als Baufachmann übernahm Gino Mazzotti im Oktober 2015 nach dem Hinschied des damaligen Präsidenten interimistisch die Leitung der WG Landhof und wurde alsdann im Mai 2016 durch die Generalversammlung erstmals für eine dreijährige Amtsperiode gewählt. Seither sind bereits 9 Jahre vergangen.

Ich bin der Meinung, dass Gino Mazzotti unseren Vorstand sehr gut leitet. Er hat auch immer ein offenes Ohr für die vielseitigen Probleme, wie sie eben in einer Genossenschaft auftreten. Gerade bei Schwierigkeiten zwischenmenschlicher Art ist er allzeit bemüht, vernünftige Lösungen zu suchen.

Auch in bautechnischer Hinsicht sind wir sehr dankbar, dass wir uns auf einen versierten Fachmann abstützen können, der laufende und auch künftige Projekte mit Sachverstand und der notwendigen Sorgfalt angeht. Er ist der richtige Mann am richtigen Ort. Im turbulenten ESC wäre er wahrscheinlich am falschen Ort gewesen.

Wie es halt so ist in einer Wohngenossenschaft: Es können nicht alle Wünsche erfüllt werden. Unter der Führung von Gino Mazzotti versuchen wir im Vorstand aber immer wieder, befriedigende Lösungen für alle Beteiligten zu finden.

Gino Mazzotti stellt sich für eine weitere Amtszeit von 3 Jahren zur Verfügung und der Vorstand empfiehlt ihn zur Wiederwahl.

Ich frage Sie: Werden andere Nominationen für das Amt des Präsidenten vorgeschlagen? Dies ist nicht der Fall und die Wahl erfolgt einstimmig unter Akklamation.

Ich gratuliere Gino Mazzotti und danke ihm für seine Aktivitäten mit einem kleinen Geschenk.

Gino Mazzotti dankt für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und erklärt Annahme der Wahl.

6.2 **Zoran Ceperkovic** wird für die restliche Amtsperiode als Verwalter der Kleinhüningerstrasse mit Akklamation gewählt. Er erklärt Annahme der Wahl.

6.3 **Wahl der Schlichtungskommission**

Die Schlichtungskommission wird in ihrer Zusammensetzung (Pérez Adrian [Obmann], Pfund Hugo, Stoecklin Hanspeter) bestätigt. Sie musste 2024 in einem Fall tätig werden und ich danke allen drei Mitgliedern für ihre Arbeit.

6.4 **Wahl externe Revisionsstelle BMF Pro Consulting AG** (Christian Beer) Einstimmig gewählt. Christian Beer erklärt Annahme der Wahl.

7. **Anträge**

Es sind keine Anträge eingegangen.

8. **Diverses**

Präsident

Das Amt für Gesundheitswesen Basel-Stadt hat bekannt gegeben, dass man die Tigermücke jage. Wir hängen in jedem Haus einen Flyer auf und treffen mit unserem Gärtner entsprechende Massnahmen, um dieses Insekt zu bekämpfen.

Ich wünsche mir, dass in Zukunft wieder vermehrt Genossenschaftler/innen an die GV kommen und so ihre Teilnahme am Geschehen der Wohngenossenschaft bekunden. Dazu lade ich die neuen Mitglieder persönlich ein.

Ihnen, liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, danke ich herzlich für Ihr Interesse an der Wohngenossenschaft Landhof und ich wünsche Ihnen einen guten Appetit sowie noch einige schöne Stunden im Kreis der Genossenschaftsfamilie.

Ich gebe Ihnen noch das Datum unserer nächsten Generalversammlung bekannt: Freitag, 29. Mai 2026, 19.00 Uhr.

Damit schliesse ich die Generalversammlung 2025 um 19.45 Uhr.

Der Präsident
Gino Mazzotti

Der Sekretär
Franz Reber

Basel, 31. Mai 2025