Anfangs April 2008

Einladung zur Generalversammlung 2008 der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Zu unserer 65. ordentlichen Generalversammlung laden wir Sie herzlich ein auf

Freitag, 25. April 2008

Beginn: 20.00 Uhr im Saal der Tituskirche

Nach der Generalversammlung wird Ihnen ein kleiner Imbiss offeriert. Den Anmeldeschein wollen Sie bitte bis Donnerstag, 17. April 2008, einwerfen bei Frau Beatrice Stebler, Birseckstrasse 2.

Vergessen Sie nicht, den Jahresbericht an die Generalversammlung mitzunehmen, da er als Stimmkarte dient.

Traktanden

1. Protokoll der 64. ord. Generalversammlung vom 11. Mai 2007
2. Jahresbericht und Jahresrechnung
3. Wahlen
   a) Vorstand
   b) Rechnungsrevisoren
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Anträge von GenossenschafterInnen (gemäss Statuten § 17 sind Anträge bis spätestens 10 Tage vor der GV schriftlich einzureichen).

   Anträge bitte bei Frau B. Stebler, Birseckstrasse 2, einwerfen.
6. Allfälliges

Laut § 18 der Statuten hat an der GV jedes Mitglied eine Stimme. Ein Eheteil kann sich durch den anderen vertreten lassen.
§ 886 OR: Bei der Ausübung seines Stimmrechts an der GV kann sich ein/e GenossenschafterIn durch eine/n andere/n Genossenschafter/in vertreten lassen, doch kann kein/e Bevollmächtigte/r mehr als eine/n Genossenschafter/in vertreten.
Eine allfällige Vertretung an der GV kann nur mit einer schriftlichen Vollmacht ausgeübt werden.

Mit freundlichen Grüssen

WOHNGENOSSENSCHAFT
1943 JAKOBSBERG

Der Vorstand

Organe

Vorstand	Präsident	Peter Ruch	2008
	Vizepräsident	Dieter Ganzmann	2010
	Sekretärin	Beatrice Stebler	2009
	Finanzen	Dieter Ganzmann	2010
	Finanzen	Andreas Vogt	2010
	Beisitzer	Werner Furrer	2009
		Thomas Mohler	2008
		Urs Ritzmann	2009
Rechnungsrevisoren		Erich Fischer	2008
		Hansjörg Ott	2010
		Thomas Stacher	2010
		François-P. Zweiacker	2008
Stiftung Hilfsfonds		Annemarie Loew	
		Andrea Saner	
		François-P. Zweiacker	
Verwaltungskommission	Präsident	Peter Ruch	061 331 04 46
		Werner Furrer	061 331 32 16
		Thomas Mohler	061 361 75 71
		Urs Ritzmann	061 331 69 95
Rekurskommission		Madeleine Blum	2010
		Monika Figini	2010
		Doris Ueltschi	2009
		Werner Jenni	2010

Unsere Zahlen auf einen Blick

Bilanz	2006		2007	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Umlaufsvermögen	404'831.71		542'032.43	
Anlagevermögen	23'006'525.89		22'588'525.89	
Fremdkapital		21'370'331.90		21'092'868.05
Eigenkapital		2'041'025.70		2'037'690.27
	23'411'357.60	23'411'357.60	23'130'558.32	23'130'558.32

Betriebsrechnung	2006		2007	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Liegenschaftsertrag		1'787'447.40		1'857'914.50
Liegenschaftsaufwand	1'611'318.28		1'704'359.68	
übriger Ertrag		4'503.90		1'768.95
übriger Aufwand	171'911.58		147'053.55	
Betriebsüberschuss	8'721.44		8'270.22	
	1'791'951.30	1'791'951.30	1'859'683.45	1'859'683.45

Statistische Kennzahlen der WG	2004	2005	2006	2007
Anlagevermögen in % des Gesamtvermögens	97.86	98.27	98.27	97.66
Eigenfinanzierungsgrad	10.20	8.72	8.72	8.81
Eigenkap. + langfr. Fremdk. in % des Anlagev.	101.28	100.10	100.85	101.32
Kassaliquidität	101.79	34.52	66.89	118.43
Liquidität	241.90	106.00	192.47	221.36
Durchschnittlicher Hypothekarzins der WG 1943	2.96	2.95	3.00	3.14
Hypothekarzins in % des Mietertrages	31.96	30.67	35.56	35.27
Unterhalt in % des Mietertrages	37.55	30.31	32.22	31.02
Abschreibung in % des Mietertrages	17.52	25.92	19.47	23.01
Cashflow in Fr.	284'114.57	422'979.59	356'650.33	435'751.82

Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsüberschusses per 31.12.2007				
	2004	2005	2006	2007
1. Zuweisung an die statutarische Reserve	2'000.00	5'000.00	1'000.00	1'000.00
2. Zuweisung an die Spezialreserve	2'000.00	5'000.00	1'000.00	1'000.00
3. Verzinsung des zusätzl. AS-Kapitals	2'033.25	1'721.25	2'318.65	2'550.50
4. Vortrag auf neue Rechnung	66'029.82	65'991.26	70'394.05	74'113.77
	72'063.07	77'712.51	74'712.70	78'664.27

Protokoll

Protokoll der 64. ordentlichen Generalversammlung der
Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
vom 11. Mai 2007, 20 Uhr im Saal der Tituskirche

Begrüssung

Der Vizepräsident, Dieter Ganzmann, eröffnet um 20 Uhr die 64. ordentliche Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Er teilt mit, dass er die diesjährige GV leiten wird, da der Präsident, Peter Ruch, sich einer Operation unterziehen musste und deshalb aus gesundheitlichen Gründen die GV nicht leiten kann.

Anwesende Vorstandsmitglieder: Werner Furrer, Dieter Ganzmann, Bea Stebler, Thomas Mohler, Urs Ritzmann, Peter Ruch und Andy Vogt.

Die GenossenschafterInnen gedenken mit einer Schweigeminute den im Berichtsjahr 2006 verstorbenen Herren: Christian Dönz (EA 20), Ernst Friedli (B 45), René Saner (EA 20) und den im Kalenderjahr 2007 verstorbenen: Peter Blum (B 38), Herrn Fritz Ebi (B 17) und Ludwig Dora (B 47).

Als **Stimmenzähler** werden gewählt: Frau Michèle Mohler, Frau Paula Sutter und Herr Stephan Stocker. Es sind 80 Stimmberechtigte (inkl. Vertretungen) anwesend. Das absolute Mehr ist 41.

Vertreten werden:	*durch:*
Fam. Herzig (EA 35)	Fam. Figini (EA 35)
Frau E. Bodmer-Alves (B 11)	Frau P. Sutter (B 13)
Fam. Höhener (B 29)	Herr R. Bächtold (B 35)
Frau L. Weber (EA 18)	Frau M. Mohler (B 32)
Fam. Lutz (EA 35)	Herr U. Ritzmann (EA 35)
Fam. Mihalykövi (EA 18)	Herr S. Ponacz (EA 22)
Frau A. Kaiser (EA 20)	Frau R. Saner (EA 20)
Frau M. Ackermann (EA 29)	Frau D. Ueltschi (B 49)
Fam. Von Arb/De Caro (B 14)	Fam. Mahlstein/Mäder (B 16)
Frau Th. Argast (EA 24)	Frau H. Kegel (EA 24)
Frau Ferrari / Tennis Europe (ZG 36)	Herrn W. Strasser (ZG 36)

Entschuldigt haben sich: Fam. F. u. M. Zumkehr (B23), Fam. F. u. R. Portmann (EA 20), Fam. A. Jakob (EA 3), Fam. E. u. M. Glauser (EA 18) und Frau M. Herzog (B 4).

Der Vizepräsident begrüsst die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst sie herzlich willkommen:

Margrit Kaiser (EA 20), Fam. Barreira (EA 29), Frau Sofia Speranza (S 6), Fam. Wahlberg (ZG 36) und Fam. Meduna/Blatter (B 3).

Traktanden

1. Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2006
2. Jahresbericht und Jahresrechnung
3. Wahlen
   a) Vorstand
   b) Rechnungsrevisoren
   c) Rekurskommission
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
6. Allfälliges

1. Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2006

Das Protokoll wird ohne Gegenstimme gutgeheissen.

2. Jahresbericht und Jahresrechnung

Der Jahresbericht und die Jahresrechnung sowie der Vorschlag des Vorstands bezüglich der Verwendung des Betriebsüberschusses werden ohne Gegenstimme gutgeheissen. Dem Vorstand wird damit einstimmig Décharge erteilt. Auch die Jahresrechnung der Stiftung Hilfsfonds wird ohne Gegenstimme gutgeheissen und verdankt.

3. Wahlen

a) Vorstand

Die Wahlen werden statutengemäss geheim durchgeführt und werden von unserem Präsidenten, Peter Ruch, geleitet.

Dieter Ganzmann und Andy Vogt stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung. Peter Ruch äussert sich darüber sehr erfreut, dass der Vorstand dieses Jahr keinen Rücktritt zu verzeichnen hat. Peter Ruch macht eine kleine Wahlpropaganda für die beiden Herren. Dieter Ganzmann ist seit 12 Jahren im Vorstand tätig. Er war es, der sich für das Erstellen eines Budgets eingesetzt hat. Andy Vogt war zuerst in der Verwaltungskommission tätig, bis er vor zwei Jahren das Amt des Kassiers übernommen hat. Peter Ruch spricht den beiden Kollegen ein herzliches Dankeschön für die sehr gut geleistete Arbeit aus.

Wahlresultate:

Dieter Ganzmann			**Andy Vogt**		
Abgegebene Stimmzettel	=	80	Abgegebene Stimmzettel	=	80
Enthaltungen	=	1	Enthaltungen	=	2
Andere	=	1	Andere	=	0
Ungültige	=	0	Ungültige	=	0
Gewählt mit	=	78	Gewählt mit	=	78

P. Ruch gratuliert seinen gewählten Kollegen zu dem guten Wahlresultat. Er dankt den GenossenschafterInnen für das damit bezeugte Vertrauen.

b) Rechnungsrevisoren
Dieter Ganzmann übergibt das Wort an Thomas Stacher. Herr Stacher informiert die GenossenschafterInnen über das neue Revisionsgesetz. Das neue Gesetz schreibt vor, dass, wenn 10% der GenossenschafterInnen sich für eine externe Revision entscheiden, die Revision zukünftig durch eine externe Firma durchgeführt werden müsste. Eine externe Revisionsstelle würde ca. Fr. 3'000.– kosten. Die Genossenschafter/Innen haben einstimmig entschieden, dass die Revision so wie bis anhin durchgeführt werden soll. Die anwesende Vertreterin der Bank Coop, Frau Asal, nahm stillschweigend von diesem Beschluss der GV Kenntnis.
Herr Hj. Ott und Herr Th. Stacher haben sich für eine Wiederwahl zur Verfügung gestellt. Beide werden in offener Wahl einstimmig wiedergewählt. Der Vorstand dankt den beiden Revisoren, dass sie sich zur Wiederwahl zur Verfügung gestellt haben, aber auch für die vorzügliche Arbeit in den letzten Jahren.

An dieser Stelle dankt Dieter Ganzmann auch seiner Vorstandskollegin und seinen Vorstandskollegen ganz herzlich für ihren grossen Einsatz, den sie im vergangenen Jahr wieder geleistet haben. Auch dankt Dieter Ganzmann allen GenossenschafterInnen, die sich in irgendeiner Form für unsere Wohngenossenschaft einsetzten, sei es unorganisiert oder z.B. im Stillen als Revisor, in der Rekurskommission oder im Hilfsfonds.

Peter Ruch meldet sich nochmals zu Wort und berichtet, dass er einen Brief vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen erhalten habe. Der Verband hat unseren Jahresbericht in den höchsten Tönen gelobt und uns als eine „tolle Genossenschaft“ bezeichnet. Dies ist auch der Verdienst aller GenossenschafterInnen, und deshalb gibt Peter Ruch das Lob an alle GenossenschafterInnen weiter.

c) Rekurskommission
Was die Aufgabe der Rekurskommission ist, hat unser Präsident an der letzten GV erläutert. Daher geht Dieter Ganzmann heute nicht mehr näher darauf ein.
Frau M. Blum, Frau M. Figini und Herr W. Jenni haben sich für eine Wiederwahl zur Verfügung gestellt. Alle drei werden in offener Wahl einstimmig wiedergewählt.
Dieter Ganzmann bedankt sich bei den drei GenossenschafterInnen, dass sie sich bereit erklärt haben, für eine Wiederwahl zur Verfügung zu stehen. Gleichzeitig dankt er allen Gewählten für ihre Bereitschaft, bei Streitigkeiten ihre Hilfestellung anzubieten.

4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung

Der Vorstand schlägt vor, die Vorstandsentschädigung bei Fr. 50'000.– zu belassen. Dieser Vorschlag wird einstimmig angenommen.
Dieter Ganzmann bedankt sich in Namen des Vorstandes bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für diesen Vertrauensbeweis.

5. Keine Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern

6. Allfälliges

6.1. Mitteilungen des Vorstands
Thomas Mohler berichtet über die Angelegenheit Filter IV an der Reservoirstrasse. Die Organisation Filter IV hat eine neue Baueingabe eingereicht. In dieser Eingabe wurden nur kleine Veränderungen vorgenommen z.B. bleibt MO und DI die Lokalität geschlossen und FR und SA sind die Öffnungszeiten nur noch bis 2.00 Uhr.
Die Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Frau Therèse Ruch, die WG Gempenblick, das Anwilerhochhaus und einige private Anwohner erheben erneut Einsprache und haben einen Anwalt von der Anwaltskanzlei Wenger und Plattner, Herrn Dr. Dussy, zur

Unterstützung beigezogen. (Herr Dr. Dussy ist der ehemalige Chef des Bauinspektorats und somit eine grosse Kapazität auf diesem Gebiet). Die obgenannten Parteien haben sich in der Anwaltskanzlei getroffen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Herr Dr. Dussy wird eine neue Einsprache schreiben. Thomas Mohler teilt mit, dass der Vorstand gegen das Projekt Filter IV ist. Die Argumente für eine Ablehnung dieses Projektes sind:

- die grosse Lärmbelästigung, wodurch unser sehr gutes Wohnklima beeinträchtigt wird
- Parkplatzprobleme
- eine grössere Verkehrsbelastung

Frau Th. Ruch hat ein Unterschriftenblatt für die Ablehnung dieser Baueingabe erstellt. Dieses Schreiben können alle GenossenschafterInnen unterschreiben. Die Unterschriftenblätter werden zusammen mit der Einsprache dem Bauinspektorat übergegeben. Peter Ruch fragt im Namen der GenossenschafterInnen, ob mit der Unterschrift auf dem Formular auch Kosten für denjenigen, der unterschrieben hat, anfallen werden. Frau Th. Ruch erklärt, dass mit der Abgabe einer Unterschrift keine Kosten entstehen.
Thomas Mohler weist auch darauf hin, dass sämtliche Dokumentationen über diese Angelegenheit im Internet auf unserer Homepage nachzulesen sind. An dieser Stelle bedankt sich Thomas Mohler bei Herrn Franz Holzer für die Aufrechterhaltung und Betreuung unserer Homepage (www.jakobsberg.ch).

Urs Ritzmann teilt die Auswertung unserer Umfrage betreffend „Küchenerneuerung“ mit. Es wurden 114 Fragebögen verteilt. Davon wurden 84 Bögen ausgefüllt und termingerecht abgegeben. 30 Bögen sind nicht zurückgekommen.

Die Umfrage hat zu folgendem Ergebnis geführt:

- Für eine neue Küche haben sich entschieden 25 GenossenschafterInnen
- Für keine neue Küche haben sich entschieden 48 GenossenschafterInnen
- Keine Antwort hat der Vorstand erhalten von 30 GenossenschafterInnen

Wie viele GenossenschafterInnen von welchem Haustyp eine neue Küche wünschen, ist aus nachstehender Auflistung ersichtlich (die Legende dazu befindet sich auf der Rückseite des Jahresberichts 2006):

- Haustyp A = 4 Zimmer 11
- Haustyp B = 4 Zimmer 5
- Haustyp C = 5 Zimmer 6
- MFH (3-Zimmerwohnung) 2
- MFH (2-Zimmerwohnung) 1

Mit dieser Umfrage hat der Vorstand einen Anhaltspunkt bezüglich Umfangs des Küchensanierungsprojektes und er kann somit mit der Grobplanung dieses Projekts beginnen. Urs Ritzmann bestätigt, dass der Beginn dieser Küchenerneuerungen frühestens im Jahr 2009 sein wird. Genauere Information darüber können sie im Jahresbericht 2006 auf Seite 16 nachlesen.

An dieser Stelle begrüsst Dieter Ganzmann unsere Beraterin von der Bank COOP, Frau Asal, und heisst sie an unserer GV herzlich willkommen.

Dieter Ganzmann berichtet über die Vermietung der Mehrfamilienhäuser an der Seltisbergerstrasse 6 und Zur Gempenfluh 36. Das Haus an der Seltisbergerstrasse ist schon seit längerem ganz vermietet. An der Gempenfluh 36 hat es je einen Mieterwechsel in der

5.5-Zimmerwohnung und in der 3.5-Zimmerwohnung gegeben. Ab dem 1. Juli 2007 ist auch die 4.5-Zimmerwohung vermietet. Dieter Ganzmann dankt an dieser Stelle der Sekretärin Frau Bea Stebler für ihren grossen Einsatz.

Andy Vogt berichtet über die Sanierung der Autoeinstellhalle. Es wurde nach den Sanierungsarbeiten der Hallendecke eine neue Lüftung eingebaut. Auch wurde die gesamte Beleuchtung der Autoeinstellhalle erneuert. Andy Vogt bedankt sich bei Werner Furrer für den grossen Einsatz bei den Verhandlungen mit den Firmen und für den Unterhalt der Autoeinstellhalle.
Bedingt durch mehrere kleine Zwischenfälle mit der Lüftung in der Autoeinstellhalle musste die Feuerwehr ausrücken. Dabei wurde festgestellt, dass sich in der Halle viele Gegenstände (alte Türen, vergammelte, nicht mehr fahrbare Autos usw.) befinden und dies gemäss Vorschriften nicht gestattet ist. Andy Vogt bittet daher die GenossenschafterInnen, die Autoeinstellhalle nicht als Lagerplatz zu benützen und ihre nicht mehr brauchbaren Gegenstände umgehend zu entsorgen.

Dieter Ganzmann gibt bekannt, dass der Vorstand beschlossen hat, den Mietpreis der Autoeinstellhallenplätze wegen den angefallenen Sanierungskosten - die Hypothek der AEH musste deshalb angepasst werden - zu erhöhen. Der Zeitpunkt für die Mietzinserhöhung ist noch nicht festgelegt worden. Der Vorstand wird darüber rechtzeitig orientieren. Dieter Ganzmann teilt mit - wie man auch schon im Jahresbericht lesen konnte - dass die Vorauszahlungen der Nebenkosten angepasst werden müssen. Das Änderungsformular und die neuen Einzahlungsscheine werden in den nächsten Wochen verteilt. Die neuen Einzahlungsscheine müssen ab Juli 2007 benützt werden.

Andy Vogt informiert, dass der Vorstand in Zukunft sämtliche Boilerreinigungen unserer Wohngenossenschaft als einen einzigen Auftrag offerieren und vergeben wird, da dies günstiger kommt. Die Kosten bezahlen die Mieterinnen und Mieter zusammen mit der monatlichen Vorauszahlung für die Nebenkosten (zusätzlich Fr. 8.–).

Auch dieses Jahr weist Dieter Ganzmann darauf hin, dass Velohäuschen und Geräteschuppen im Garten nicht ohne Bewilligung des Vorstands (und des Bauinspektorates) aufgestellt werden dürfen.

Dieter Ganzmann orientiert, dass dieses Jahr kein Geranienmarkt stattfindet. Die Anwohner der Siedlungsgemeinde haben diesbezüglich ein Schreiben von Thomas Mohler erhalten. Zu Beginn des nächsten Jahres werden die Bewohnerinnen und Bewohner über die Zukunft dieses beliebten Anlasses informiert.

Der Ausflug für Senioren, Alleinstehende und sonstige Interessierte wird am 23. Mai 2007 und das Familienpicknick am Sonntag, 26. August 2007, stattfinden.

Dieter Ganzmann dankt allen HelferInnen, die Tische und Stühle aufgestellt haben und im Service mithelfen, und bittet, auch beim Abräumen wieder behilflich zu sein.

6.2. Anliegen und Fragen der GenossenschafterInnen

- Eine Genossenschafterin stellt immer wieder fest, wie schnell in unseren Strassen gefahren wird. Dieter Ganzmann unterstützt das Anliegen, dass die Genossenschafter mit angemessener Geschwindigkeit durch unsere Strassen fahren. Auch Auswärtige werden immer wieder darauf hingewiesen.

- Seit das Tempo 30 eingeführt wurde, hat man das Schild „Zubringerdienst“ entfernt. Hat der Vorstand dagegen etwas unternommen? Der Vorstand klärt diese Angelegenheit ab.

- Es wird der Vorschlag gemacht, die blaue Zone in unserem Quartier zu beantragen.

- Zwischen den Mehrfamilienhäuser-Weglein wird mit den Mopeds durchgefahren. Die Fahrer müssen angehalten und zurechtgewiesen werden.

- Es ist aufgefallen, dass beim Tischtennisplatz kein Mistkübel vorhanden ist und es wird gefragt, ob man dort nicht einen anbringen könnte. Dieter Ganzmann findet dies nicht nötig, da der Platz eigentlich immer sauber sei und bittet aber alle, den Abfall nach Hause zu nehmen und dort zu entsorgen.

- Ein Genossenschafter gibt zu bedenken, dass eine Küche nach 20 Jahren amortisiert und abgeschrieben sein sollte. Daher dürfte es eigentlich für eine neue Küche keinen Mietzinsaufschlag geben. Dieter Ganzmann erklärt, dass die Wohngenossenschaft nie Rückstellungen für neue Küchen gemacht hat. Solche Rückstellungen hätten durch höhere Mietzinsen finanziert werden müssen. Neu zugezogene MieterInnen bezahlen seit Jahren für ihre neue Küche einen höheren Mietzins. Da unsere Genossenschaft die Kostenmiete anwendet, müssen die Kosten für solche Erneuerungen generell auf den Mietzins abgewälzt werden.

- Es wird nachgefragt, ob für die Verbesserung des Waldwegleins (Weg von Kehrplatz der Mehrfamilienhäuser zum Tram) bereits etwas unternommen wurde. Werner Furrer teilt mit, dass diese Angelegenheit noch in Bearbeitung ist.

Der offizielle Teil der Versammlung wird um 21.35 Uhr geschlossen.

Peter Ruch, Präsident

Bea Stebler, Protokoll

Die Stimmenzähler:

Michele Mohler

Paula Sutter

Stephan Stocker

Jahresbericht 2008

(1. Januar bis 31. Dezember 2007 und Ausblick)

Einleitung

Im Berichtsjahr 2007 sind keine aus dem Alltagsgeschäft herausragenden Tätigkeiten zu verzeichnen gewesen. Der Vorstand konnte sich wieder den ordentlichen Geschäften widmen. Einzig bezüglich der Baueinsprache gegen das Projekt Filter IV im ehemaligen Wasserreservoir musste der Vorstand ein weiters Mal tätig werden. Wir berichten dazu im speziellen Kapitel über dieses Thema.

Ein Thema, das seit einiger Zeit alle beschäftigt, ist der stetig steigende Erdölpreis. Uns betrifft das vor allem bezüglich der Heizkosten, d.h. die Akontozahlungen für die Heiz- und allgemeinen Nebenkosten mussten per 1.7.2007 erhöht werden. Sollte der Trend bez. steigender Rohölpreise anhalten, wird der Vorstand ein weiters Mal gezwungen sein, den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ein Mietzinsänderungsformular zustellen zu müssen mit der gleichen Begründung wie im Berichtsjahr, d.h. dass die Vorauszahlungen erhöht werden müssen. Wir werden ebenfalls in einem späteren Kapitel aufzeigen, wie sich die Verbrauchszahlen und die Kosten bez. unserer Heizung seit Beginn der Heizungs- und der Gebäudehüllensanierungen entwickelt haben und wie man dafür sorgen kann, dass sich der Verbrauch – und damit die Kosten – in einem „erträglichen“ Rahmen bewegen.

Anlässlich einer Tagung mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz, Vertretern einer Bank und einer grossen Beratungsunternehmung für Immobilien in der Schweiz sowie Genossenschaftspräsidentinnen und -präsidenten durften wir zur Kenntnis nehmen, dass unsere Genossenschaft im Vergleich zu vielen anderen „gut da steht“. Auch darüber lesen sie später...

Verwaltungstätigkeit

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

Sanierungs/Reparaturarbeiten bei Mieterwechsel

Maler-, Gipser-, Maurer-, Bodenlegerarbeiten…

- 2x 3-Zimmer-Wohnung komplette Sanierung, Kaminabbruch, neue Küche
- 1x 2-Zimmer-Wohnung komplette Sanierung, Kaminabbruch, neue Küche
- 1x 5-Zimmer-Einfamilienhaus Typ C, Renovationsarbeiten Decke, Wände, Böden
- 1x 3-Zimmer-Wohnung, Renovationsarbeiten Decke, Wände
- 2x 3½-Zimmer-Wohnung S6/ZG36, Renovationsarbeiten Decke, Wände, Böden

Technische Sanierungen

- 3x neue Küche
- 2x neuen Boiler auf den Estrich versetzt
- 1x neuen Boiler in die Waschküche versetzt
- 3x neue Elektroverteilung
- 3x elektrische Leitungen in der ganzen Wohnung ersetzt inkl. Apparate

Sonstige Sanierungs- und Reparaturarbeiten, Geräteersatz

Reparaturarbeiten wegen Schadenfällen

- 1x 4-Zimmer-Einfamilienhaus Typ A: Böden Wohnzimmer und Treppe
- 1x 5-Zimmer-Einfamilienhaus Typ C: Badezimmer Decke

EA 35 Kontrolle der elektrischen Installationen

- Alle elektrischen Installationen im EA 35 mussten auf Anordnung der IWB kontrolliert werden

Boiler-Austausch

- Es wurden total 7 Boiler ausgetauscht

Kochherd-Austausch

- Es wurde 1 Kochherd ausgetauscht

Kühlschrank-Austausch

- Es wurden 2 Kühlschränke ausgetauscht

Markisen

- B 3: Neue Markise
- EA 9: Neue Markise

Malerarbeiten auf Gesuch von Mieterinnen und Mietern 2006/2007:

- 3-Zimmer-Wohnung: Zimmer, Küche, Gang
- 3-Zimmer-Wohnung: Gang, Küche, Bad
- 2-Zimmer-Wohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer
- 4-Zimmer-Wohnung: Wohnzimmer, Esszimmer
- 4-Zimmer-Einfamilienhaus Typ A: 3 Zimmer, Vorplatz
- 4-Zimmer-Einfamilienhaus Typ A: Küche, Bad
- 5-Zimmer-Einfamilienhaus Typ C: Schlafzimmer, Wohnzimmer

Boilerreinigungen

Nach der letzten grossen Boilerreinigungs-Aktion war unter einigen GenossenschafterInnen der Unmut über die hohe Reinigungsrechnung gross. Der Vorstand hat danach versprochen, die Reinigungsarbeiten neu offerieren zu lassen und unter Umständen den Verrechnungsmodus zu ändern.

An der letzten Generalversammlung informierten wir Sie, dass die Reinigungsarbeiten neu durch die Genossenschaft vorfinanziert werden. Anschliessend werden diese Kosten jedem Mieter, jeder Mieterin über die Nebenkostenabrechnung weiterverrechnet.

Dies hat folgende Vorteile:

- Die Einzelverrechnung durch die Reinigungsfirma an die Mieterin, den Mieter entfällt. Dafür bezahlt die Genossenschaft **eine** grosse Rechnung. Diese direkte Kosteneinsparung widerspiegelte sich in den Offerten.
- Die Reinigungskosten belasten die Mieter nicht einmal alle drei Jahre mit einer hohen Rechnung, sondern sie werden den Nebenkosten belastet.

Die Einholung von neuen Offerten bei vier verschiedenen Firmen hat zu sehr unterschiedlichen und teils günstigeren Ergebnissen geführt. Somit kommen alle Mietparteien auch zu einer günstigeren Boilerreinigung.

Im November 2007 wurden also ein grosser Teil unserer Elektroboiler gereinigt. Die Kosten dieser Reinigung wurden zu einem Drittel über der Nebenkostenabrechnung 2006/2007 verrechnet. Ein weiteres Drittel belastet die Nebenkostabrechnung 2007/2008 und das letzte Drittel wird mit den Nebenkosten 2008/2009 verrechnet.

Aussenbereich:

Ausser dem jährlichen Heckenschnitt und dem Gartenunterhalt (Rasen mähen) wurden folgende Arbeiten erledigt:

- Zwischen Emil Angst-Strasse 20 und 22
  Diverse Ausbesserungsarbeiten an Gehwegplatten und Treppenabgängen
- Waldweglein
  Buchenhecken auf 2 Meter eingekürzt
- Birseckstrasse 4
  Sitzplatzplatten neu verlegt
- Birseckstrasse 39
  Alte Buchenhecken durch neue ersetzt
- Emil Angst-Strasse 20
  Nussbaum gefällt und Ersatzpflanzung durch Buchenhecken
- Birseckweglein
  Mähen der Blumenwiese durch Gärtner
- Emil Angst-Strasse 29
  Vorgarten/Rabatten jäten, Winden entfernen durch Gärtner
- Hangweglein
  2 x jährliches Bordmähen durch Gärtner
- Gempenfluh 36
  Rabatten jäten und Winden entfernen
  2 Obstbäume und div. Sträucher verpflanzt
  Sitzplatz EG Trennwand neu lasiert
  Veloschopf neu lasiert
- Seltisbergerstrasse 6
  Rabatten jäten und Winden entfernen
- Emil Angst-Strasse 35
  Ein Briefkasten für den Rechnungseingang der WG 1943 wurde montiert
- In allen Mehrfamilienhäusern die Fussgitterroste ersetzt
- Emil Angst-Strasse 35
  Hinter den Garagen Aufräumarbeiten

Zudem:

- Jährlicher Service der Gartenmaschinen
- Neuer Grüncontainer 660 Liter
- 54 Grüncontainer-Inhalte durch Abfallentsorgung entleert

Einmal mehr zur Erinnerung bezüglich Gesuche wegen nachträglichen Sanierungsarbeiten:

Jahr für Jahr gehen beim Vorstand Gesuche ein mit etwa folgendem Inhalt: *Als wir vor Jahren eingezogen sind, wurden unsere Böden nicht geschliffen,* oder, *Das Abzugrohr ist bei uns vor unserem Einzug nicht in die Wand verlegt worden,* oder: *Bei uns wurden vor Jahren die elektrischen Leitungen nicht ersetzt*..., *wir bitten deshalb den Vorstand, diese Sanierungsarbeiten nachzuholen. Wir wären allenfalls mit einer Mietzinserhöhung einverstanden...*

Wenn der Vorstand all diese nachträglichen Reparatur- und/oder Sanierungswünsche erfüllen würde, hätte dies zur Folge, dass das Unterhaltsbudget erhöht werden müsste. Diese Budgeterhöhung würde aber zwangsläufig auch eine Mietzinserhöhung nach sich ziehen. Denn woher nimmt der Vorstand das Geld für mehr Ausgaben, wenn nicht von den Mietzinsen. Das würde aber bedeuten, dass alle Mieterinnen und Mieter wegen allfällig bewilligter nachträglichen Reparaturen/Erneuerungen mehr Mietzins bezahlen müssten. Das kann doch nicht sein. Aus diesem Grund muss der Vorstand solche Gesuche – wie die oben erwähnten Beispiele – ablehnen. Den Mieterinnen und Mietern bleibt nichts anderes übrig, als die Erneuerungsarbeiten auf eigene Kosten durchführen zu lassen, dies, selbstverständlich **nachdem der Vorstand ein eingereichtes Gesuch begutachtet und bewilligt hat.**

Den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die vor Jahren eingezogen sind, zu einer Zeit, in der der damalige Vorstand nur minimale Erneuerungsarbeiten durchführen liess, ist entgegenzuhalten, dass sie seit Jahren weniger Mietzins bezahlen müssen als ihre später eingezogenen Nachbarinnen und Nachbarn. Diese bezahlen einen höheren Zins, weil der Vorstand heutzutage vor einem Mieterwechsel die Mietobjekte zeitgemäss saniert. Vor längerer Zeit Eingezogene haben einerseits also das Glück, einen niedrigeren Mietzins bezahlen zu müssen, andererseits das Pech, ein auf tieferem Standard renoviertes Mietobjekt bewohnen zu müssen.

Frühzeitiger Auszug und häufiger Mieterwechsel

Leider kam es im vergangenen Jahr zu sechs Auszügen von Mieterinnen und Mietern, welche nur kurze Zeit, zwischen einem und vier Jahren, in unserer Genossenschaft wohnhaft waren. Davon betroffen waren im Laufe des Jahres vier Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern und ein Einfamilienhaus Typ C. Gegen Ende Jahr gab es noch zwei Auszüge, ein Einfamilienhaus Typ B und nochmals eine Mehrfamilienhaus-Wohnung, beide Objekte sind bereits wieder vermietet und wurden per Januar dieses Jahres in Stand gestellt.

Wir hoffen, dass sich nicht ein Trend zu frühzeitigem Auszug entwickelt, da wir als Genossenschaft auf langjährige Mieterinnen und Mieter zählen, die sich in unserer Gemeinschaft wohl fühlen. Zudem entstehen bei Auszügen und Mieterwechsel immer Kosten und Umtriebe.

Da wir die Mietobjekte bei Einzug in komplett saniertem, z.T. neuwertigem Zustand übergeben haben, ziehen wir bei diesen Wohnungsabnahmen professionelle Unterstützung von Seiten des Hauseigentümerverbandes Basel-Stadt bei. Diese Fachleute beurteilen die einzelnen Bauteile wie Kücheneinbauten, sanitäre Einrichtungen, Böden, Anstriche etc. auf ihren Zustand und Abnützungs- oder gar Beschädigungsgrad. Anhand der Lebensdauertabelle der paritätischen Kommission muss sich dann die ausziehende Mieterschaft an den Kosten zur Instandstellung des Mietobjektes prozentual beteiligen.

Nun kam es in einigen der Objekte zu erheblichen Schäden, z.T. auch durch Manipulationen und bauliche Veränderungen an den anvertrauten Räumlichkeiten. Beschädigungen werden grösstenteils von der Haftpflichtversicherung übernommen, jedoch keine selbstverschuldeten Schäden durch Veränderung des Mietobjektes, insbesondere Rückbau-

arbeiten dieser Veränderungen. Auch diese Kosten werden den Ausziehenden vollumfänglich belastet (u.A. Rückbehalt von Anteilscheinkapital).

Obwohl der Vorstand in seinen Schreiben im Sommer und zum Jahresende darauf hinweist, dass keine Veränderungen ohne Meldung und Zustimmung vorgenommen werden dürfen, gibt es immer wieder Mieter, die sich darüber hinwegsetzten, was sehr bedauerlich ist und zu erheblichen Kosten führen kann.

Als Genossenschaft tragen wir gemeinsam Verantwortung zur Erhaltung unserer Bausubstanz. Die einzelnen Wohneinheiten gehören uns nicht, und wir können darin nicht tun und lassen was wir wollen.

Einhalten von Vorschriften, Regeln, Gartenordnung... Folgen bei Nichteinhalten:

Der Vorstand ist bemüht, die Regeldichte in unserer Genossenschaft so klein wie möglich zu halten. (Es gibt Genossenschaften, die die Geranienfarbe vorschreiben!) Doch wir sind keine Wohnungs- oder HauseigentümerInnen, die schalten und walten können, wie es uns beliebt. Wir sind und bleiben MieterInnen und müssen uns dabei an einige „Regeln“ halten, wie z.B. an die Gartenordnung, die Vorschriften bezüglich Halten von Tieren, das Einholen von Bewilligungen bei gewünschten Veränderungen am Mietobjekt, an die kantonalen Bauvorschriften etc. Immer wieder muss der Vorstand Genossenschafterinnen oder Genossenschafter an „unsere“ Regeln erinnern oder sie sogar „zurückpfeifen“. Im Berichtsjahr sah sich der Vorstand zum ersten Mal gezwungen, zum drastischen Mittel der Kündigung zu greifen: Einer Mieterin, die sich wiederholt den Aufforderungen des Vorstands bezüglich Einhalten von Vorschriften (u.A. Tierhaltung) widersetzt hatte, wurde das Mietobjekt gekündigt. Die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, an die sich die Mieterin gewendet hatte, schützte die Kündigung, verlängerte lediglich die Kündigungsfrist. Der Vorstand sieht sich nach diesem Entscheid in seinem konsequenten Kurs bestärkt, auf die Einhaltung von Regeln, GV- und Vorstandsbeschlüssen zu bestehen, hofft aber, dass dieser „Kündigungsfall“ ein Einzelfall bleiben wird.

Autoeinstellhalle:

Nachdem die erste Etappe der Autoeinstellhallensanierung abgeschlossen ist, stellen wir u.A. fest, dass die Luftentfeuchtungsanlage die Luftfeuchtigkeit massiv gesenkt hat. So können wir die Mieterinnen und Mieter, die sich über Feuchtigkeitsschäden, u.A. vermehrte Rostbildung und muffiges Autopolster, beklagt haben, beruhigen. Die erneuerten Beleuchtungseinrichtungen sorgen zudem für eine besser ausgeleuchtete Halle. Das Zusammenspannen bei den Sanierungsarbeiten mit der Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG, die die obere Halle betreibt, hat sich gelohnt. Wir konnten wegen dem grösseren Auftragsvolumen günstigere Konditionen bei den Preisen aushandeln. Die Kosten für die ausgeführten Sanierungen wurden mittels erhöhter Hypothek finanziert. Dies führt zwangsläufig zu höheren Hypothekarzinsen. Aus diesem Grund musste der Vorstand den Mieterinnen und Mietern per 1.1.2008 eine Mietzinserhöhung ankündigen. Aus Gerechtigkeitsgründen wurde auch den Mieterinnen und Mietern der Garagen auf den gleichen Zeitpunkt hin der Zins erhöht.

Die helleren Einstellhallen bringen aber auch Ungesetzliches ans „Tageslicht“: Viele Mieterinnen und Mieter lagern unvorschriftsgemäss Materialien auf ihren Abstellplätzen. Dies hat dazu geführt, dass in der Zeit des Verfassens dieses Jahresberichts die Halleneigentümer Post von der Abteilung Feuerpolizei der Gebäudeversicherung erhalten haben. Darin werden die Hallenbetreiberinnen aufgefordert, so schnell als möglich, d.h. bis 8.2.2008, besorgt zu sein, dass auf den Einstellplätzen – neben den Fahrzeugen – nur noch ordent-

liches Zubehör wie Bereifung, Dachträger und Sportgeräte gelagert werden. Alle anderen Stoffe und Waren müssen bis zum erwähnten Zeitpunkt entfernt worden sein.

Der Vorstand bittet alle Mieterinnen und Mieter, sich auch in Zukunft an die feuerpolizeilichen Vorschriften zu halten. Er behält sich zudem vor, allfällige Kosten, die wegen Nichteinhalten der gesetzlichen Bestimmungen entstehen, den Verursachern weiterzuverrechnen.

Quartier-Jugend

Seit der Eskalation im 2005 rund um die Jugend auf dem Dorfplatz und dem vom Vorstand initiierten Anlass im Oktober 2005 hat sich die Lage im Grossen und Ganzen beruhigt.

Einerseits hat sich die damals beteiligte Gruppe mit kleineren Ausnahmen an die getroffenen Abmachungen gehalten, wofür wir ihnen an dieser Stelle unsere Anerkennung aussprechen, und andererseits hat sich die Struktur der Gruppe verändert. Die Freizeitgestaltung hat sich bei vielen in Richtung Stadt verlagert, und nur noch selten kommt es zu grösseren Ansammlungen Jugendlicher im Quartier.

Auch hat die Schaffung des provisorischen Spielplatzes auf der Kirsimatte einen Ausweichort und eine Entschärfung der Situation auf dem Dorfplatz und bei der Busstation mit sich gebracht. Die Mobile Jugendarbeit besucht weiterhin unser Quartier sporadisch etwa einmal im Monat. So sind wir recht zufrieden und solche Zustände, wie wir sie im 2005 erlebten, gehören hoffentlich der Vergangenheit an.

Das Thema bleibt aber trotzdem aktuell. So gibt es bereits neuere Akteure, welche z.B. eierwerfend und ketchupverschmierend Fassaden und Fahrzeuge im Quartier heimsuchen. Wir freuen uns sehr über den lustigen Zug der Kinder an Halloween von Haus zu Haus, jedoch finden wir, an die Adresse der Jugendlichen und deren Eltern gerichtet, dass bei oben beschriebenen Aktivitäten der Spass aufhört.

Den jungen Herrn, der sich gerne in der Splittruhe aufhält und der den für Vereisung und Schneefall gedachten Kies freudvoll verstreut, fragen wir, ob es nicht sinnvollere Beschäftigungen gibt?!

Und wir fragen auch diejenigen, welche anscheinend am Silvesterabend ausgelassen gefeiert und gespeist haben, ob es sich nicht geziemt, seinen Abfall am Ende wegzuräumen?!

Weiterhin zählen wir auf die Kooperation der Jugendlichen und die Mithilfe der Elternschaft, damit es sich in unserem Quartier für alle angenehm leben lässt.

Filter IV

Wie im Ausblick des Jahresberichtes 2006 erwähnt, wurde unsere Siedlung Anfang Jahres durch ein Baugesuch des Vereins “Filter IV” aufgeschreckt. Dieser Verein mietet von den IWB für 200 Franken im Jahr die alten, imposanten Säulenhallen, wo bis vor kurzem noch unser Trinkwasser durch meterhohen Sand gefiltert wurde. Der Verein will in diesen Räumlichkeiten einen Veranstaltungsort für Kunstausstellungen und -events schaffen. Dazu wurde ein Baugesuch eingereicht, worin die Nutzung der Anlage für Gastrozwecke ganzjährlich, bei einem Fassungsvermögen von über 500 Personen, mit Öffnungszeiten von wochentags bis 24.00 Uhr und an Wochenenden bis 3.00 Uhr, vorgesehen ist.

Dieses Vorhaben stiess im ganzen Siedlungsgebiet auf erheblichen Widerstand, und die Wogen der Emotionen schlugen hoch. Da das gesamte Quartier betroffen ist, organisierten Mitglieder des Vorstandes zusammen mit einer privaten Anwohnerin, unter dem “Banner” der Siedlungsgemeinde Jakobsberg, ein Podiumsgespräch, wobei die Initianten vom Verein Filter IV eingeladen wurden.

Trotz der Brisanz des Themas konnte eine gesittete Veranstaltung durchgeführt werden, und die Initianten konnten ihr Vorhaben ausführlich darlegen. Es gelang ihnen jedoch nicht, die Zustimmung der Anwohner zu gewinnen. Bei der abschliessenden Umfrage standen etwa fünf Anwohner als Befürworter 150 Anwohnern gegenüber, welche das Vorhaben ablehnten. Auf das Baugesuch gab es über hundert Einsprachen aus dem Quartier.

Die Gesuchsteller zogen daraufhin ihr Gesuch zurück und reichten ein weiteres, etwas “abgeschwächteres” ein, worüber der Vorstand an der letztjährigen GV informierte. Im Anschluss an die GV wurden mit 119 unterschriebenen Vollmachten die Einsprache und allenfalls der Rekurs gegen das Baubegehren in Auftrag gegeben.

Zu diesem Zweck schlossen wir uns mit der WG Gempenblick und einigen privaten Anwohnern zusammen und gaben der Wenger Plattner Advokatur und Notariat den Auftrag, uns in dieser Angelegenheit zu vertreten. Die erneute, massive Einsprachenflut veranlasste zwar das Hochbauamt, die Vorschriften für das Bauprojekt ein wenig zu „verschärfen“, lehnte aber die Einsprachen ab. Die Rekurrierenden gaben sich aber mit diesem Entscheid nicht zufrieden, da nach wie vor mit erheblichen Immissionen im Quartier zu rechnen wäre. (u.A. Öffnungszeiten bis 02.00 Uhr!). Anfangs März 2008 beschlossen die Einsprechenden erneut, gegen den neuen Entscheid zu rekurrieren.

Wir waren in der Zwischenzeit nicht untätig und haben uns ernsthafte Gedanken über die Situation rund um die alte IWB-Anlage gemacht. Wir sind zum Schluss gekommen, dass wir eine aktivere Rolle bei der Diskussion um die Nutzung der Anlage spielen müssen und uns aus der Ecke der „Verhinderer” und „Kulturgegner” heraus bewegen müssen.

Es müssen Konzepte für eine langfristige Lösung entwickelt werden, und dabei sollten die Siedlungsgemeinde und die angrenzenden Genossenschaften eine aktive Rolle spielen.

So haben wir mit der Sektion Nordwestschweiz des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW), welche sich zur Zeit stark macht für die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Stadt Basel, dem Regierungsrat eine Anregung zur langfristigen Nutzung des Areals zukommen lassen. Diese Anregung sieht eine Überbauung des Geländes mit vielschichtiger Nutzung vor, bei der durchaus auch genossenschaftlicher Wohnungsbau denkbar wäre.

Es bleibt also weiter spannend in der Frage “Filter IV”, und wir werden als aktiver Vorstand das Thema weiter verfolgen.

Siedlungsgemeinde Jakobsberg

Die Ereignisse rund um den Filter IV, sowie auch andere Themen wie die ARFA mit ihren Lärmimmissionen und der drohende Spielplatzverlust haben gezeigt, dass unser Quartier einen Bedarf an einer gemeinsamen Vertretung hat. Die Siedlungsgemeinde Jakobsberg wurde seinerzeit zur kulturellen und politischen Interessensvertretung des Quartiers gegründet, ist aber in den letzten Jahren in Vergessenheit geraten. Es gibt zurzeit Bemühungen, die Siedlungsgemeinde wieder zu aktivieren. Wir unterstützen dieses Vorhaben, einerseits damit das Quartier wieder eine Stimme gegen aussen erhält und andererseits auch im Hinblick auf die Erhaltung unserer schönen Jakobsberger Bräuche.

Webseite der Genossenschaft (www.jakobsberg.ch)

In diesem Jahr hat unsere Webseite ein neues Outfit bekommen – wer sie noch nicht gesehen hat, sollte doch unbedingt einmal surfen. Es lohnt sich!

An dieser Stelle danken wir ganz herzlich unserem Designer und Host, Franz Holzer, der mit grossem Einsatz und vielen Stunden Arbeit diese tolle Seite ermöglicht.

Weiterbildung / Erkenntnisse

Immer wieder besuchen Vorstandsmitglieder Weiterbildungs- und Orientierungsveranstaltungen. Im Berichtsjahr nahm eine Delegation an einer Veranstaltung teil, die den Istzustand von Genossenschaften und deren Zukunft zum Thema hatte. Wir durften am Schluss des Anlasses feststellen, dass unsere Genossenschaft im Vergleich zu anderen gar nicht schlecht da steht:

- Für uns tickt die finanzielle Zeitbombe wegen steigenden Baurechtszinsen nicht, da wir Eigentümer unseres Baulandes sind.
- Wir haben alle staatlichen Subventionen zurückbezahlt. Das heisst, wir sind nicht mehr von der öffentlichen Hand abhängig.
- Wir haben keine Darlehen zurückzubezahlen.
- Unsere Hypothekarschuld ist mittels aufgeteilten Festhypotheken gut abgesichert, so dass wir nur im beschränkten Mass, allenfalls verlangsamt, „Opfer“ steigender Zinsen werden.
- Unsere Wohnungen sind – u.A. dank Annahme aller Sanierungsprojekte durch Generalversammlungen – grösstenteils saniert. Ein Nachteil: Die Räumlichkeiten sind gemäss heutigem Standard zu klein.
- Die Gebäudehüllen unserer Liegenschaften sind dem heutigen Stand betreffend Altbausanierungen optimal isoliert.
- Die Altersstruktur unserer Mieterinnen und Mieter ist breit gefächert, d.h. wir sind keine überalterte Genossenschaft.
- Unsere Genossenschaft hat es bis heute immer geschafft, kompetente und engagierte Vorstandsmitglieder zu rekrutieren.
- Die Entscheide unserer Generalversammlungen zeugen auch von Mut für Erneuerungen und Engagement in die Zukunft. Weichenstellungen werden nicht boykottiert (s. Entscheid bez. Kauf und Sanierung der Liegenschaften Zur Gempenfluh 36 und Seltisbergerstrasse 6).
- Wir gehören nicht zu den Genossenschaften mit einem zu tiefen Problembewusstsein, was eine Gefahr für die Zukunft bedeuten würde.

- Wir decken in hohem Mass (ausser den Zimmergrössen) die Präferenzen der Wohnungssuchenden ab, als da u.A. sind:
  - Licht und Sonne
  - Im Vergleich mit anderen sanierten Liegenschaften günstige Mietzinsen
  - Balkon, Sitzplatz, Garten
  - Anschluss an öffentlichen Verkehr
  - „gesunde“ Baumaterialien
  - Parkplatz/Garage (Einstellhalle)
  - Keine Mobilfunkantenne
  - Kinderfreundliches Quartier
- Die von einer grossen Beratungsfirma im Immobilienbereich aufgelisteten Problemfelder gelten – mit einer Ausnahme – nicht für unsere Genossenschaft:
  - Wir haben keine Finanzierungsprobleme (u.A. dank oben erwähnten Punkten).
  - Wir haben baulich wenige Probleme.
  - Wir haben bezüglich Vermietung praktisch keine Schwierigkeiten.
  - Einzige Ausnahme bezüglich in einer Studie erwähnten Problemfelder: Es ist fraglich, ob sich in Zukunft weiterhin genügend Genossenschafterinnen und Genossenschafter finden lassen, die sich als Vorstandsmitglieder befähigt finden und sich zur Verfügung stellen. Es könnte vielleicht die Zeit kommen, da die Verwaltung mangels genügender und geeigneter Interessentinnen und Interessenten an eine auswärtige Firma vergeben werden muss.

Heizkosten / Verbrauchvergleiche / Heizkosten sparen

Wie schon in der Einleitung erwähnt, macht sich der Vorstand über die ständig steigenden

Heizöl-Verbrauch		Periode		Verbrauch		Verän-		Veränderung (Liter) in % zu			Effizienz der Heizung		Verän-
		von	bis	Menge	Preis/Einh.	derung	Betrag	Vorjahr	1992-1998	1988-1998	Heizgradtage	Menge / HGT	derung
alte Heizung		1988	1989	154743									
		1989	1990	182662									
		1990	1991	165432									
		1991	1992	182975									
neue Heizung		1992	1993	141862									
		1993	1994	132002									
		1994	1995	131143									
		1995	1996	145429									
		1996	1997	137369	35.53		48807.85						
		1997	1998	127994	20.67	-41.84	26451.50						
Gebäudehüllensanierung	MFH	1998	1999	129453	22.79	10.28	29502.75	1.14	-4.79	-13.79	2974	43.53	
	MFH/EFH	1999	2000	108454	20.59	-9.66	22328.25	-16.22	-20.23	-27.77	2749	39.45	-9.36
	EFH	2000	2001	87570	39.07	89.79	34217.29	-19.26	-35.59	-41.68	2618	33.45	-15.22
nach Sanierung		2001	2002	81822	40.79	4.39	33374.77	-6.56	-39.82	-45.51	2818	29.04	-13.20
		2002	2003	79099	36.92	-9.50	29200.47	-3.33	-41.82	-47.32	2804	28.21	-2.85
		2003	2004	84959	35.32	-4.31	30010.56	7.41	-37.51	-43.42	3074	27.64	-2.03
		2004	2005	85284	43.06	21.91	36726.02	0.38	-37.28	-43.20	3084	27.65	0.06
		2005	2006	86763	68.61	59.31	59524.45	1.73	-36.19	-42.22	3181	27.28	-1.37
		2006	2007	60734	72.23	5.28	43867.33	-30.00	-55.33	-59.55	2250	26.99	-1.04

Durchschnitt alte Heizung 1988-1992	171453
Durchschnitt 1988-1998	150161
Durchschnitt 1992-1998	135967
Durchschnitt neue Heizung während Gebäudehüllensanierung	108492
Durchschnitt nach Sanierung 2001-2007	79777

1988-1992	Die alte Heizung (alte Brenner und Steuerung) war bis Ende Heizperiode im Sommer 1992 in Betrieb.
1992-1998	Mit der neuen Heizung konnte man wirtschaftlicher heizen.
2001-2007	Massive Einsparung an Heizöl dank der Gebäudehällen-Sanierung.
2006-2007	Der Heizölpreis ist weiter gestiegen und steigt immer noch. Der Verbrauch pro Heizgradtag ist etwas gesunken (minus 1.04%)

Rohölpreise und über mögliche Einsparungen Gedanken. Zudem verlangen Mieterinnen und Mieter Auskunft über die hohen Nebenkosten. Der Finanzverantwortliche im Vorstand hat untersucht, wie sich der Heizölverbrauch seit 1988 (mit der alten Heizung) bis 2007 (nach den verschiedenen Etappen der Gebäudehüllensanierung) entwickelt hat. Dabei stellten wir fest, dass sich der Ölverbrauch sukzessive reduziert hat. **Der durchschnittliche Verbrauch** nach allen ausgeführten Gebäudehüllen- und Heizungssanierungen **ist um mehr als die Hälfte gesunken!** (s. Vergleichstabelle in dieser Broschüre). So konnten die Folgekosten wegen dem gestiegenen Ölpreis für unsere Heizkostenabrechnung (1998: 21 Rappen / 2007: 72 Rappen!) abgeschwächt werden. Man stelle sich lieber nicht vor, was wir berappen müssten, wären die Gebäudehüllen nicht isoliert worden!

Beim Studium der für die Heizkostenabrechnung zu Grunde liegenden Tabelle fällt auf, dass – bezüglich gleichen Mietobjekten mit ähnlicher Lage und ähnlichen Familienstrukturen – exorbitante Verbrauchsunterschiede festzustellen sind. So kann es sein, dass eine Familie das Vierfache an Heizenergie verbraucht wie eine andere. Es ist klar, dass nicht alle Mieterinnen und Mieter die gleiche Raumtemperatur als angenehm empfinden, So kann der massiv höhere Verbrauch aber nicht begründet werden. Der Vorstand hat beim einen Haustyp Folgendes festgestellt: Die Familie mit dem höchsten Verbrauch im vergleichbaren Haustyp hat sehr oft die Fenster gekippt (s. Foto). Das hat folgende Auswirkungen – wie schon öfters in einem Rundschreiben festgehalten: Das Mauerwerk kühlt übermässig aus. Falls die Heizkörperthermostate nicht vollständig zugedreht worden sind, sind die Ventile offen und erwärmen laufend den Heizkörper. Da muss man sich nicht wundern, wenn Ende Jahr eine „saftige“ Nachzahlung geleistet werden muss.

Auf die Gefahr hin, die Leserinnen und Leser zu langweilen, wiederholen wir hier die Regeln fürs Lüften: Nie mittels gekippten Fenstern lüften. (Fenster sollten nur in der warmen Jahreszeit, ausserhalb der Heizperiode, gekippt werden.) Lüften sollte man – bei zugedrehten Heizkörperthermostaten – mehrmals täglich wenige Minuten mit Durchzug. So wird die Luft ausgetauscht, ohne dass sich die Wände abkühlen. Wenige Minuten nach dem Lüften können dann die Thermostate wieder geöffnet werden. Es lohnt sich zudem, nachts die Zimmertemperaturen abzusenken. Sollte in den Schlafräumen eine tiefere Temperatur erwünscht sein, müssten die Türen tagsüber geschlossen bleiben, da sich sonst die Radiatoren der wärmeren Räume durch die kühle Luft aus den Schlafräumen zusätzlich erwärmen. So einfach ist das!

Zur Illustration, wie unterschiedlich geheizt wird, zeigen wir an dieser Stelle Tabellen mit den ungefähren Verbrauchszahlen. Neben den absolut höchsten und tiefsten Verbrauchswerten pro Wohnungstyp vergleichen wir auch gleiche Mietobjekte mit gleicher Lage (z. Innenwohnung mit Innenwohnung oder Eckhaus mit Eckhaus...). Zudem wird in diesen Beispielen die Grösse der Familie mitberücksichtigt, denn es könnte dem Vergleich vorgeworfen werden, dass eine fünfköpfige Familie mehr Heizenergie verbrauche als eine Einzelperson. (Das stimmt aber nicht, wir könnten den Beweis antreten, dass auch das Gegenteil der Fall sein kann.)

Typ A, 4-Zimmer-Haus			
absolut höchster Verbrauch:			
4690	Einheiten	2 Erwachsene	+ 342%
absolut niedrigster Verbrauch:			
1060	Einheiten	Familie	
Vergleich A: Aussenlage/ähnliche Familienstrukturen: höchster/niedrigster Verbrauch:			
4210	Einheiten	Familie	+ 160%
1620	Einheiten	Familie	
3510	Einheiten	Einzelperson	+ 31%
2670	Einheiten	Einzelperson	
Vergleich B: Innenlage/ähnliche Familienstrukturen: höchster/niedrigster Verbrauch:			
2670	Einheiten	Familie	+ 152%
1060	Einheiten	Familie	
3510	Einheiten	Einzelperson	+ 44%
2440	Einheiten	Einzelperson	

Weitere, zusammengefasste Beispiele:
(Extremwerte wegen Abwesenheit nicht berücksichtigt)

Typen B/C, 4-/5-Zimmer-Haus Innenlage/ähnliche Familienstrukturen:			
höchster Verbrauch:			
4470	Einheiten	Familie	+ 194%
niedrigster Verbrauch:			
1520	Einheiten	Familie	

3-Zimmer-Wohnungen B / EA (18-29) ähnliche Familienstrukturen:			
höchster Verbrauch:			
4730	Einheiten	2 Erwachsene	+ 490%
niedrigster Verbrauch:			
800	Einheiten	2 Erwachsene	

2-Zimmer-Wohnungen B / EA (18-29) **ähnliche Familienstrukturen:**			
höchster Verbrauch:			
3910	Einheiten	Einzelperson	+ 443%
niedrigster Verbrauch:			
720	Einheiten	Einzelperson	

4- u. 5.-Zimmer-Wohnungen EA 35			
absolut höchster Verbrauch:			
3970	Einheiten	*) keine Angabe	+ 138%
absolut niedrigster Verbrauch:			
1670	Einheiten	*) Keine Angabe	

***)**Keine Angaben bez. Familienstrukturen, da wegen der geringen Zahl der Wohnungen Rückschlüsse auf die MieterInnen gemacht werden könnten.

Aus den gleichen Datenschutzgründen verzichten wir auf die Vergleiche bei den drei 3-Zimmerwohnungen der EA 35.

Die geneigte Leserin, der geneigte Leser kann nun mit seiner Heizkostenabrechnung im Vergleich mit den oben stehenden Tabellen feststellen, in welchem Bereich seine/ihre Verbrauchszahlen liegen. Je nach Abweichung gegen oben lässt sich vielleicht auch überlegen, ob allenfalls ohne Komfortverlust Einsparungen möglich sein könnten. Wer sparsam heizt, muss nicht unbedingt frieren, entlastet aber sein Budget und hilft auch, die Umwelt zu schonen (weniger Abgase, geringerer Öl- sprich Resourcenverbrauch).

Wenn hier schon vom Energiesparen die Rede ist, weisen wir – auch aus Gründen des Brandschutzes – darauf hin, dass elektrische Geräte, die nicht in Gebrauch stehen, ganz ausgeschaltet werden sollten (nicht Standby). In einem Einfamilienhaus begann eine Kaffeemaschine zu brennen. Ein grösserer Brandschaden konnte nur verhindert werden, weil sich die Mieter in der Nähe der Küche aufhielten. Schwarze, beschädigte Küchenmöbel waren zu beklagen. Doch, was wäre geschehen, wenn sich die Bewohner nicht im Wohnzimmer aufgehalten hätten, oder wenn sie gar abwesend gewesen wären?

Übrigens: Beim Kauf einer auf der IWB-Liste aufgeführten Kaffeemaschine mit Abschaltautomatik, vergüten die IWB dem Käufer 200 Franken. Lassen Sie sich bei den IWB darüber und über viele andere Möglichkeiten zum „Energiesparen“ beraten.

Finanzen

Da wir nun alle unsere Mietobjekte vermietet haben, sind die Mieteinnahmen gegenüber dem letzten Rechnungsjahr um über 70'000 Franken gestiegen. Dank diesen Mehreinnahmen und Einsparungen bei den Ressorts Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch) und Innen (Maler, Böden) war es uns möglich, die Abschreibungen nochmals etwas zu erhöhen. Diese günstige Entwicklung unserer Finanzen erlaubt es uns, das Projekt „neue Küchen“ mit Freude und Zuversicht anzugehen. Gut unterhaltene und konkurrenzfähige Mietobjekte sind die Garanten für eine erfolgreiche Zukunft unserer Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg.

Anlässe und Dank

Im Jahresbericht 2005 wurden die Genossenschaftsanlässe ausführlich erwähnt. Aus diesem Grund verzichten wir auch in diesem Jahr auf eine detaillierte Auflistung aller Aktivitäten in unserem „Genossenschaftsleben“. Es wird lediglich der Dank der letzen Jahre wiederholt, denn es ist nicht selbstverständlich, dass sich immer wieder Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Verfügung stellen, sich für ihre WG in irgendeiner Art und Weise einzusetzen. Deshalb dankt der Vorstand an dieser Stelle allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich für unser Gemeinwesen einsetzen und eingesetzt haben. Dieser Dank gilt auch denjenigen, die „passiv“ an den Anlässen, den Versammlungen usw. teilnehmen und so ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft zeigen. Es braucht nicht nur die Macherinnen und Macher, sondern auch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, Geniesserinnen und Geniesser. Ohne diese käme das Gesellschaftliche in unserer WG zum Erliegen.

Einen speziellen Dank – auch hier alle Jahre wieder – spricht der Unterzeichnende seiner Vorstandskollegin und seinen Vorstandskollegen aus. Es ist immer noch – wie schon seit vielen Jahren – eine Freude, mit engagierten Vorstandsmitgliedern zusammenarbeiten zu dürfen.

Andenken an Walter Schaub-Gysin

An dieser Stelle möchten wir speziell unseres in diesem Kalenderjahr verstorbenen Mitgenossenschafters, Walter Schaub-Gysin, gedenken.

Walter Schaub, der sich von 1954-1967 der Genossenschaft als Aktuar zur Verfügung gestellt hatte, war anschliessend rund dreissig Jahre lang Präsident unserer Stiftung Hilfsfonds. In dieser Funktion hat sich Walter Schaub in aller Stille – wie dies seiner bescheidenen Art entsprach – für Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die in irgend einer Art und Weise in Not geraten sind, eingesetzt. In dieser Funktion „hinter den Kulissen" war Walter Schaub in seinem Element: Er konnte sich, wie er das auch in seinem Berufsleben schon tun durfte, sozial engagieren. In diesem Amt konnte man keine Meriten einheimsen, umso mehr möchten wir ihm an dieser Stelle – wie schon bei seinem Rücktritt im Jahr 2005 – im Namen aller Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, im Speziellen im Namen derer, die den Hilfsfonds in Anspruch nehmen durften, den Dank des Vorstandes aussprechen. Wir werden Walter Schaub und seine freundliche Art und seine Liebenswürdigkeit nicht vergessen! Seiner Frau Annekäthy sprechen wir unser herzlichstes Beileid aus.

Ausblick

Küchenerneuerungen

Der Vorstand hat sich bei der Genossenschaft Gempenblick bezüglich Küchenerneuerung informiert. (Diese Genossenschaft hat vor kurzer Zeit sämtliche Küchen ersetzt.) Wir durften einen Augenschein nehmen. Dabei wurden wir bestens über das Vorgehen bei den Planungsarbeiten, das Vergabeprozedere, die Aus- und Einbauarbeiten, „Knackpunkte" usw. informiert. Wir erhielten zudem Unterlagen zum Studium. Wir danken an dieser Stelle den Verantwortlichen der WG Gempenblick.

Der Vorstand hat anschliessend vier Firmen den Auftrag gegeben, Musterküchen zu offerieren, dies einzig und allein, um herausfinden zu können, welche Firma für einen Auftrag in Frage käme. Dabei sind noch keine Entscheide bezüglich Ausführung, Einrichtungen usw. getroffen worden. Im Verlauf des Jahres 2008 wird der Vorstand – zusammen mit „Fachfrauen" aus unserer Genossenschaft – daran gehen, die neuen Küchen zu planen. Wenn interessierte Leserinnen und Leser dieses Jahresberichts Vorschläge, wie die neuen Küchen aussehen sollten, welche Geräte eingebaut, wie die Einteilung sein sollte..., machen möchten, sind sie gebeten, ihre Ideen dem Vorstand (schriftlich) mitzuteilen.

Der Vorstand wird die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zum geeigneten Zeitpunkt über das weitere Vorgehen orientieren.

Filter IV

Der Vorstand wird die Entwicklung rund um die Baueingabe bezüglich der Filteranlagen auf dem Gebiet des ehemaligen Reservoirs weiterhin im Auge behalten. Er wird allenfalls reagieren, wenn der Entscheid über die diversen Einsprachen nicht zur Zufriedenheit der Rekurrenten ausfallen wird.

Der Vorstand wird sich im Hinblick auf eine mögliche Zonenplanänderung im Gebiet der alten Filteranlagen auf dem Laufenden halten und gegebenenfalls seinen Einfluss bezüglich möglicher zukünftiger Bautätigkeiten auf diesem Areal geltend machen. Im Grossen Rat sind von Grossratsmitgliedern aus dem Quartier Vorstösse in Aussicht gestellt wor-

den, die die Regierung anfragen, wie sie sich die Entwicklung auf dem IWB-Areal vorstellt. Der Vorstand wird die Genossenschafterinnen und Genossenschafter auch über „dieses Geschäft“ in den Mitteilungsblättern orientieren.

Schlusswort:

Alle, die diesen Jahresbericht bis hierhin gelesen haben, ahnen, dass dem Vorstand auch im Geschäftsjahr 2008 die Arbeit nicht ausgehen wird.

Der Vorstand wünscht allen ein angenehmes Genossenschaftsjahr und alles Gute im 2008.

Peter Ruch, Präsident

Februar 2008

Bilanz

Konto			Aktiven	Passiven
Kasse, Post, Banken			289'998.95	
Debitoren			55'362.30	
Ausstehendes AS-Kapital			66'738.00	
Transitorische Aktiven			129'933.18	
Gebäude				
Einfamilienhäuser	864'000.00			
Mehrfamilienhäuser EA 18-29 und B 59	520'000.00			
Mehrfamilienhaus EA 35	209'000.00			
Fernheizungsanlage	60'000.00			
Garagen 1. Etappe	6'000.00			
Garagen 2. Etappe	23'000.00			
Auto-Einstellhalle	410'000.00			
Gempenfluh 36, Seltisbergerstrasse 6	7'200'000.00			
Waschhaus	1.00	9'292'001.00		
Sanierung 1997	570'000.00			
Sanierung 1998	2'775'000.00			
Sanierung 1999	2'525'000.00			
Sanierung 2000	3'030'000.00			
Sanierung 2001	3'680'000.00			
		12'580'000.00		
Grundstücke		690'602.89	22'562'603.89	
Maschinen und Mobilien			1.00	
Beteiligungswertschriften			25'921.00	
Kreditoren				38'796.85
Hypotheken				
Coop Festzinshypothek	4'000'000.00			
Coop Festzinshypothek	500'000.00			
Coop Festzinshypothek	2'200'000.00			
Coop variable Hypothek	4'850'000.00			
Coop Festzinshypothek	3'000'000.00			
BKB Einstellhalle variabel	548'000.00			
Coop Festzinshypothek	2'700'000.00			
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00			
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00			
Coop variable Hypothek	450'000.00			20'848'000.00
Transitorische Passiven				206'071.20
Anteilscheinkapital				1'729'126.00
Statutarische Reserven				101'900.00
Spezialreserve				128'000.00
Gewinn- und Verlustkonto				
Gewinnvortrag	70'394.05			
Betriebsüberschuss 2007	8'270.22			78'664.27
Total			23'130'558.32	23'130'558.32

Betriebsrechnung

Konto	**Rechnung 2007**		**Budget**	
	Aufwand	Ertrag	2007	2008
Mietzinseinnahmen		1'857'914.50	-1'850'000.00	-1'890'000.00
Hypothekarzinsen	655'285.50		655'000.00	650'000.00
Baurechtszins	10'512.00		11'000.00	11'000.00
Unterhalt Total	576'311.27		575'000.00	575'000.00
Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	*142'555.75*		*230'000.00*	*230'000.00*
Innen (Maler, Böden)	*188'064.05*		*200'000.00*	*200'000.00*
Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	*62'566.94*		*50'000.00*	*50'000.00*
Verschiedenes	*183'124.53*		*95'000.00*	*95'000.00*
Versicherungsprämien und Gebühren	30'746.30		34'000.00	32'000.00
Strom, Wasser, Abgaben	4'023.01		8'000.00	7'000.00
Abschreibungen (Liegensch. + Mob.)	427'481.60		400'000.00	400'000.00
Allgemeiner Zinsertrag		1'728.25	-1'500.00	-1'500.00
Übriger, neutraler Ertrag		40.70	-500.00	-500.00
Steuern	42'773.50		50'000.00	50'000.00
Personalaufwand	21'167.65		25'000.00	25'000.00
Vorstandsentschädigung	50'000.00		50'000.00	50'000.00
Büro- und Verwaltungsunkosten	33'112.40		41'000.00	40'000.00
Renovationsrückstellung				40'000.00
Betriebserfolg	8'270.22		3'000.00	12'000.00
Total	1'859'683.45	1'859'683.45	1'852'000.00	1'892'000.00

Stiftung Hilfsfonds

Bilanz per 31.12.2007

Bezeichung		**Aktiven**	**Passiven**
Kasse		97.30	
Postcheck		4'853.85	
Anlagekonto Coop		62'592.55	
Kontokorrent Coop		30'161.82	
Wertschriften		112'717.85	
Kursschwankungsreserve		-6'500.00	
Verrechnungssteuer		1'711.65	
Debitoren		3'610.95	
trans. Passiven			120.00
Steuerverwaltung BS			1'147.70
Stiftungskapital am 1.1.2007	206'157.42		
Gewinn per 31.12.2007	1'820.85		
Stiftungskapital am 31.12.2007			207'978.27
		209'245.97	209'245.97

Betriebsrechnung per 31.12.2007

Bezeichung	**Aufwand**	**Ertrag**
Zuwendungen	1'600.00	
Steuern	1'081.50	
Bank- und Verwaltungsspesen	472.30	
Prüfungsgebühren	120.00	
Spenden von GenossenschafterInnen		50.00
div. Ertrag		0.00
Wertschriftenertrag		5'044.65
Gewinn per 31.12.2007	1'820.85	
	5'094.65	5'094.65

Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung der **Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg** und der **Stiftung Hilfsfonds** für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen.

Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie der Antrag zur Verwendung des Reinertrages Gesetz und Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

Basel, 5. März 2008

Hansjörg Ott

Thomas Stacher

Mieterverzeichnis **Stand 31. 12. 2007**

Einfamilienhäuser

Birseckstrasse

1 Bohny-Kehrli, Paul + Alice
3 Meduna Esther + Blatter, Robert
5 Kadlcik Milan + Fritz, Cornelia
7 Metzger-Nufer, Urs + Liliane

9 Mihalykövi-Fässler, Lajos + Silvia
11 Alves-Bodmer, Evelyne
13 Sutter-Karjalainen, Christoph + Paula
15 Herzig-Freudemann, Sandra

17 Ebi-Brügger, Fritz
19 Jenni-Kälin, Werner + Franziska
21 Zumkehr-Müller, Paul
23 Zumkehr-Bonsack, Fredi + Mirjam

25 Metzger-Marqua, Werner und Karin
27 Jost-Kirkwood, Daniel + Joan
29 Höhener-Bächtold, Hansjörg + Katharina
31 Künzli-Rohr, Sylvia

33 Solinger-Suikkanen, Daniel + Marja
35 Bächtold-Maurer, Rolf
37 Karanatsios-Vogelbacher, Wassili + Renate
39 Furrer-Thürkauf, Werner + Elma

41 Naber Andrea + Fritz, Sascha
43 Ari-Heikilä, Haydar + Päivi
45 Friedli-Streit, Silvia
47 Dora-Meyer, Magdalena

49 Ueltschi-Ackermann, Dorothea
51 Dalla Libera, Miriam
53 Loew-Schmied, Annemarie
55 Ott-Pozzi, Hansjörg + Claudia

Einfamilienhäuser

Birseckstrasse

2 Stebler-Ritzmann, Urs + Beatrice
4 Waldmeier, Marianne
6 Metthez-Dal Cortivo, Willy + Sonja

8 Stocker-Schibler, Stephan + Jacqueline
10 Galli-Palleja, Christian + Sandra
12 Leanza-Leanza, Mario + Francesca

14 De Caro, David + von Arb De Caro Irene
16 Mahlstein Markus + Mäder Mahlstein, Cornelia
18 Ruch-Hofer, Peter + Eva

20 Saner-Räuchle, Armin + Andrea
22 Brunold-Heider, Beat + Beatrice
24 Buol-Kaufmann, Thomas + Martina

26 Lieberherr-Forster, Willi + Hulda
28 Vogt-Francis, Andreas + Margret
30 Naji-Schoch, Cornelia + Mohammad

32 Mohler-Weber, Thomas + Michèle
34 Schmutz-Isler, Daniel + Gabriela
36 Stacher-Schmutz, Thomas + Isabelle

38 Blum-Wohlschlag, Madeleine
40 Holzer-Kegel, Franz + Ursula
42 Isenhardt-Grüninger, Günter + Myrta

Einfamilienhäuser

Emil Angst-Strasse

1 Müller-Pilloud, Micheline
3 Jakob, Andrea + Salgado, José

5 Schöni-Schmitt, Christian und Prisca
7 Gschwind-Kern, Herbert + Verena

9 Fankhauser-Bächtold, Monika
11 Fischer-Gusset, Erich + Franziska

13 Jenzer-Sormanni, Dorothea
15 Figini-Palmero, Sergio + Carla

17 Hürner-Herrmann, Christian + Renate
19 Del Rio-Lòpez, Francisco + Maria

21 Thomann-Schmid, Heinz + Margaretha
23 Theuer-Hartmann, Andy + Ruth

25 Ganzmann-Bucher, Dieter + Maja

Mehrfamilienhäuser

Birseckstrasse **Hauswarte:**

MFH 59:

P	Bichsel-Ingold, Verena	
1.O	Chariatte, Rémi	
2.O	Suter-Albisser, Walter + Gertrud	Ilg-Meyer, Beatrix
1.M	Misteli, Gertrud	
2.M	Degen-Lehmann, Margrit	
1.W	Ilg-Meyer, Beatrix	
2.W	Dardel-Fry, Urs und Sylvia	

Emil Angst-Strasse

EA 18

P	Mihalykövi-Fröhling, Lajos + Maria	
1.0	Glauser-Hofstetter, Edgar + Marianna	
2.0	Fischer, Michael	Mihalikövy, Lajos
1.M	Schäublin-Gutknecht, Ernst	
2.M	Weber-Mény, Léa	
1.W	Huber-Rüedi, Hans-Rudolf + Hertha	
2.W	Schmied-Albas, Raymonde	

EA 20

P	Kaiser, Anna Maria	
1.0	Saner-Schürmann, Rita	
2.0	Dönz-Merki, Olga	vakant
1.M	Stümpges, Prisca	
2.M	Hafner, Samuel	
1.W	Wagner,Ursula	
2.W	Portmann-Kind, Fred + Rose-Mary	

EA 22

P	Schmied, Stéphane	
1.0	Stacher-Misteli, Agnes	
2.0	Thomann-Würder, Hildegard	Ponacz, Stefan
1.M	Stacher, Stephan	
2.M	Baran, Arlette	
1.W	Ponacz-Scheurmann, Stefan + Adelheid	
2.W	Hartmann-Leubler, Erika	

Mehrfamilienhäuser

Emil Angst-Strasse **Hauswarte:**

EA 24

P	Gasser-Hohl, Ruth	
1.0	Kegel-Schäublin, Heidi	vakant
2.0	Aeby-Bitterli, Nelly	
1.M	Argast-Aggeler, Theresia	
2.M	Spaar, Hanspeter	
1.W	Beutler, Eva	
2.W	Harr-Mazzuchelli, Adolf + Delfina	

EA 29

P	Naber, Vreni	
1.0	Brunner-Zaugg, Dölf + Helen	
2.0	Schaub-Gysin, Walter + Anna	Schaub, Walter
1.M	Lüscher, Jörg	
2.M	Ackermann-Wespi, Marie	
1.W	Barreira-Afonso, Antonio + Fernanda	
2.W	Leuenberger-Jäggi, Niklaus + Yvonne	

EA 35

P	Herzig-Rickli, Werner + Therese	
1.0	Maurer-Ott, August + Ruth	
2.0	Bürgin-Hassan, Tobias + Amal	
3.0	Lüscher-Strub, Hans + Clara	
1.M	Ritzmann-Haring, Urs + Mathilde	vakant
2.M	Käch-Geyer, Liselotte	
3.M	Müller-Lochhead, Hans	
1.W	Lutz-Beuret, Urs und Yvonne	
2.W	Figini-Tschanz, Carlo + Monika	
3.W	Gonzenbach Adrian + Petersen Birgit	

Seltisbergerstrasse 6

PN	Bin, Zhao	
PN	Christophorus Schule	
1.N	Speranza, Sofia	Vogt, Margret
1.S	Mühlegg-Hasler, Denise	
2./3.N	Hauser, Ronald +Nadja	
2./3.S	Schubarth, Christoph	

Zur Gempenfluh 36

P	Europäischer Tennisverband	
1.N	Hatz, Michael + Simone	
1.S	Strasser-Minder, Werner + Hanna	Vogt, Margret
2./3.N	Wahlberg, Eric und Marita	
2./3.S	Born, Maja + Olivier, Christa	

Verschiedenes

Neu zugezogen

Dardel-Fry, Urs + Sylvia	B	59
Schöni-Schmitt, Christian + Prisca	EA	5
Fischer Michael	EA	18
Spaar, Hanspeter	EA	24
Lüscher Jörg	EA	29
Mühlegg-Hasler, Denise	S	6
Hatz, Michael + Simone	ZG	36

Auszüge

Galli-Palleja, Christian + Sandra	B	10
Kriesi-Walther, Grety	B	59
Hugentobler-Jenni, Nicole	EA	5
Rohr-Baerfuss, Karl + Yvonne	EA	18
Kirchhofer-Degen, Marie	EA	24
Schoch, Clara	EA	29
Gerber-Grüninger, Pia	S	6
Wahlberg, Eric + Marita	ZG	36

Todesfall

Blum-Wohlschlag, Fred-Peter	B	38
Dora-Meyer, Ludwig	B	47
Ebi-Brügger, Fritz	B	17

Funktionärinnen und Funktionäre unserer Wohngenossenschaft seit ihrer Gründung von 1943 - 2007

Präsidenten:

Dr. Fritz Wieser	1943 - 1952
Dr. Hans E. Mühlemann	1952 - 1984
Anton Glauser	1984 - 1994
Peter Ruch	1994 -

Vizepräsidenten:

Dr. Albert Schnurrenberger	1943 - 1948
Dr. Hans E. Mühlemann	1948 - 1952
Dr. Ludwig Geiger	1952 - 1955
Ernst Thöni	1955 - 1964
Henri Wohlschlag	1964 - 1979
Peter Zumkehr	1979 - 1986
Urs Ritzmann	1988 - 1998
Dieter Ganzmann	1998 -

Kassiere, Kassierin:

Hans Barth	1943 - 1947
Walter Hafner	1947 - 1948
Alfred Rösli	1948 - 1962
Willy Madoery	1962 - 1964
Leo Altermatt	1964 - 1976
Hermann Weber	1976 - 1988
Jacqueline Weber	1988 - 2004
Andreas Vogt	2005 -

Buchhalter:

Arthur Giger	1947 - 1963
Willy Ruf	1963 - 1995
Dieter Ganzmann	1995 -

Sekretäre/Sekretärinnen:

Hans Koller	1951 - 1957
Jacques Kamm	1957 - 1965
Hans Lüscher	1965 - 1968
Carl Storz	1968 - 1976
Peter Zumkehr	1976 - 1979
Carlo Figini	1979 - 1990
Christoph Sutter	1990 - 1998
Elma Furrer	1998 - 2000
Franz Holzer	2000 - 2003
Annemarie Loew	2003 - 2006
Stebler, Beatrice	2006-

Aktuare, Aktuarinnen:

Martin Voegelin	1946 - 1947
Albert Frey	1947 - 1948
Hans Niederhauser	1948 - 1952
Dr. Ludwig Geiger	1952 - 1954
Walter Schaub	1954 - 1967
Werner Fankhauser	1967 - 1979
Jules Blum	1979 - 1983
Anton Glauser	1983 - 1984

Aktuare, Aktuarinnen:

Jacqueline Weber	1984 - 1986
Peter Ruch	1990 - 1994
Gabriela Imboden	1994 - 1997
Elma Furrer	1997 - 1998

Weitere Vorstandsmitglieder:

Eugen Stoll	1943 - 1945
Dr. Rudolf Leupold	1943 - 1945
Gino Zabotto	1943 - 1945
Ernst Ganzmann	1945 - 1948
Dr. Hans E. Mühlemann	1945 - 1948
Adolf Ulrich	1945 - 1948
Walter Studer	1948 - 1955
Albert Rieder	1951 - 1954
Frau Elise Gloor	1954 - 1965
Joseph Cattaruzza	1955 - 1961
Walter Hasler	1964 - 1974
Erna Käch	1965 - 1984
Hermann Weber	1975 - 1976
Carl Storz	1976 - 1977
Günther Isenhardt	1979 - 1992
Volker Loew	1983 - 1992
Jacqueline Weber	1986 - 1988
Urs Ritzmann	1986 - 1998
Fritz Bättig	1988 - 1994
Verena Gschwind	1990 - 1994
Franz Holzer	1990 - 2000
Christian Dönz	1992 - 1998
Alfons Käch	1998 - 2000
Andy Vogt	1998 - 2005
Werner Furrer	2000 -
Claudia Buchmüller	2001 - 2003
Urs Ritzmann	2003 -
Thomas Mohler	2005 -

Verwalter/Werkmeister:

Paul Zumkehr	1945 - 1976
Hans Leuenberger	1976 - 1977
Floriano Pasqual	1978 - 1979
Johannes Hasler	1981 - 1984

Staatliche Delegierte:

Dr. Erich Bolza	1949 - 1952
Oreste Fabbri	1952 - 1961
Werner Pfister	1961 - 1968
Dr. Oscar Schmutz	1968 - 1979

Seit 1979 kein staatlicher Delegierter mehr