

# WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN NORDWESTSCHWEIZ 97. GENERALVERSAMMLUNG 2023

Wir danken für die Unterstützung durch:



wohnbau  
genossenschaften  
nordwestschweiz

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz



Herzlich willkommen zur

# 97. GENERALVERSAMMLUNG 2023

von

# WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN NORDWESTSCHWEIZ



wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

# 1. BEGRÜSSUNG

## Angemeldet sind

- 79 Genossenschaften (129 Personen)
- 38 Fördermitglieder (56 Personen)
- 25 Gäste / Geschäftsstelle / Vorstand

**Total 210 Personen**



# GRUSSNOTE

**Bea Büschlen**

Einwohnerratspräsidentin Binningen

**Urs Hauser**

Direktor WBG Schweiz



# 2. PROTOKOLL DER 96. GV 2022

Seite 7 - 9

./.  
Genehmigung



# 3.1 JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN

Seite 11 - 17

./.  
Genehmigung



# 3.2 BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

Seite 21 – 25

./.  
Genehmigung

**MITGLIEDERSTATISTIK Seite 44:**

- 211 gemeinn. Wohnbauträger mit 15'464 ME
- 91 Fördermitglieder





# STATUTEN, DATENSCHUTZRECHT

## Ab 1.1.2023

Öffentliche Beurkundung, Notar beiziehen.

## Ab 1.9.2023

Datenschutzerklärungen auf Webseite und in NEUEN Mietverträgen. Bei alten: Aufschaltung der Online-Datenschutzerklärung genügt



# 4. JAHRESRECHNUNG 2022

**Seite 28 ff: Bilanz, Erfolgsrechnung + Anhang**



# JAHRESRECHNUNG 2022

Verlust CHF 7'949.80: Verrechnung mit Vereinskaptital

Seite 35: Bericht der Revisionsstelle

**./.** Genehmigung der Jahresrechnung



# 5. ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Antrag: Entlastung des Vorstandes

./ Décharge



# BUDGET 2023

Seite 37

**Budgetierter Verlust CHF -4'100.00**

**./.** Zur Kenntnisnahme



# DANK AN AUSTRETENDE VORSTANDS- MITGLIEDER / DELEGIERTE WBG SCHWEIZ

## Seite 40

Martin Huber:	ab 2008
Alexio Moreno:	ab 2008
Christian Egeler:	ab 2012
Rolf Frei (Delegierter):	ab 2014



# 6.1 WAHLEN PRÄSIDIUM UND VORSTAND

Seite 41

Amtsperiode GV 2023 – GV 2026



# 6.1.1 WAHL PRÄSIDIUM

Vorschlag Wiederwahl:

Jörg Vitelli

**./.** Wahl Präsidium





# 6.1.2 WAHL BESTEHENDER VORSTANDS- MITGLIEDER

Vorschlag Wiederwahl:

Daniel Albietz, Ivo Balmer, René Brigger, Andreas  
Herbster, Eric Ohnemus, Manuela Scarpellino, Denise  
Senn, René Thoma, Stephan Weippert, Vedrana Žalac

**./.** Wahl bestehender Vorstandsmitglieder



## 6.1.3 WAHL NEUER VORSTANDSMITGLIEDER

**Wahlvorschlag:**

**Maria Sanchez Recarey, Edith Maryon AG**

**./.** Wahl Mitglied des Vorstandes



# 6.2. WIEDERWAHL DER REVISIONSSTELLE

Wahlvorschlag: Testor Treuhand AG

**./.** Wahl Revisionsstelle



# 6.3 WAHLEN DELEGIERTE WBG SCHWEIZ

Seite 41

Delegierte und Ersatzdelegierte im Delegiertenrat des Dachverbands WBG Schweiz

Amtsperiode DV 2023 – DV 2026



# 6.3.1 WIEDERWAHL DELEGIERTE UND ERSATZDELEGIERTE

## Vorschlag Wiederwahl:

- Delegierte: Eric Ohnemus, Vojin Rakic, Peter Stieger, Stephan Weippert
- Ersatzdelegierter: Alexander Bringolf

**./.** Wahl bestehender Delegierter und Ersatzdelegierter



## 6.3.2 NEUWAHL DELEGIERTE UND ERSATZDELEGIERTE

Wahlvorschlag:

- Delegierte: Vedrana Žalac
- Ersatzdelegierte: Manuela Scarpellino

**./.** Wahl neue Delegierte und Ersatzdelegierte



# 7. VARIA: FREIWILLIGER MITGLIEDERBEITRAG

Vorschlag: CHF 17.- / Mieteinheit

statt 12.- / ME

WBG Schweiz-Anteil aktuell 5.- (oben inbegriffen)



# VARIA: TERMINE

- **Do 01.06.2023: Weiterbildung: Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern**
- **Mi 23.08.2023: Genossenschaftsrundgang**
- **Do 07.09.2023: Apéro neue Vorstandsmitglieder**
- **Do 26.10.2023: Forum der Vorstände**







finanzierungsmarkt  
wohnbaugenossenschaften  
schweiz

Ein Angebot von Wohnbaugenossenschaften Schweiz

# Der Finanzierungsmarkt für gemeinnützige Wohnbauträger

Richard Schlägel

9. Mai 2023



# Willkommen auf dem Finanzierungsmarkt von Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Kostengünstige Finanzierungen für gemeinnützige Wohnbauträger. Unverbindlich anfragen:

Finanzierungszweck

Kauf  Bau  Krediterneuerung

Finanzierungsbedarf

Volumen in CHF

Weiter

## Finden Sie die beste Finanzierung und delegieren Sie die Arbeit an Profis.

Wir bieten gemeinnützigen Wohnbauträgern einfachen Zugang zu einem grossen Kreis von konventionellen und modernen Finanzierungsangeboten und bereiten Ihre Kreditgesuche

**Arbeit**  
delegieren

**frei**  
entscheiden

**1**

Arbeit delegieren und Zeit sparen

**2**

Marktspektrum und frei entscheiden

**3**

Von günstigen Finanzierungen profitieren  
und Kreditkosten sparen

# Konsolidierung Baufinanzierung

CHF 20'000'000 (4'000'000 Saron, 16'000'000 fest)

SARON Hypothek

0.90% Marge bisher

**0.44% Marge neu**

0.46% Delta

CHF 18'400  
Ersparnis pro Jahr

Festhypothek 8 Jahre

0.75% Marge bisher

**0.55% Marge neu**

0.20% Delta

CHF 256'000  
Ersparnis pro Jahr

- 1 Arbeit delegieren
- 2 Frei entscheiden
- 3 Kreditkosten sparen

# Erneuerung Hypothek CHF 12'000'000 (5 Jahre fest)

Jetziger Geldgebender

0.75% Marge bisher

**0.65% Marge neu**

0.10% Delta

CHF 60'000  
Ersparnis pro Jahr

Neuer Geldgebender

0.75% Marge bisher

**0.25% Marge**

0.50% Delta

CHF 300'000  
Ersparnis pro Jahr

- 1 Arbeit delegieren
- 2 Frei entscheiden
- 3 Kreditkosten sparen

Interessiert?  
[wbg-finanzierungsmarkt.ch](http://wbg-finanzierungsmarkt.ch)

# Kontakt



**Giampiero Brundia**  
Finanzierungsspezialist

043 543 90 91  
giampiero.brundia@wbg-  
finanzierungsmarkt.ch



**Richard Schlägel**  
Finanzierungsspezialist

043 543 90 92  
richard.schlaegel@wbg-  
finanzierungsmarkt.ch

## Haftungsausschluss

Dieses Dokument wurde von der Oxifina mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Oxifina übernimmt jedoch keine Garantie für den Inhalt und die Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen entsprechen denen von der Oxifina zum Zeitpunkt der Erstellung und können ohne Vorankündigung geändert werden. Dieses Dokument ist ausschliesslich zu Informationszwecken und zur Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seinem eigenen Urteil. Insbesondere wird dem Empfänger empfohlen, die Informationen auf rechtliche, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu überprüfen, gegebenenfalls unter Beizug eines Beraters.

# Kosten: 0.02% pro Jahr Kreditlaufzeit auf dem Kreditvolumen

Mindestens CHF 5'000, maximal CHF 45'000 (Hypothek) resp.  
CHF 60'000 (Baufinanzierung mit Konsolidierung)



# 8. REFERAT: DIE FUSION ALS MITTEL ZUM ERHALT VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM

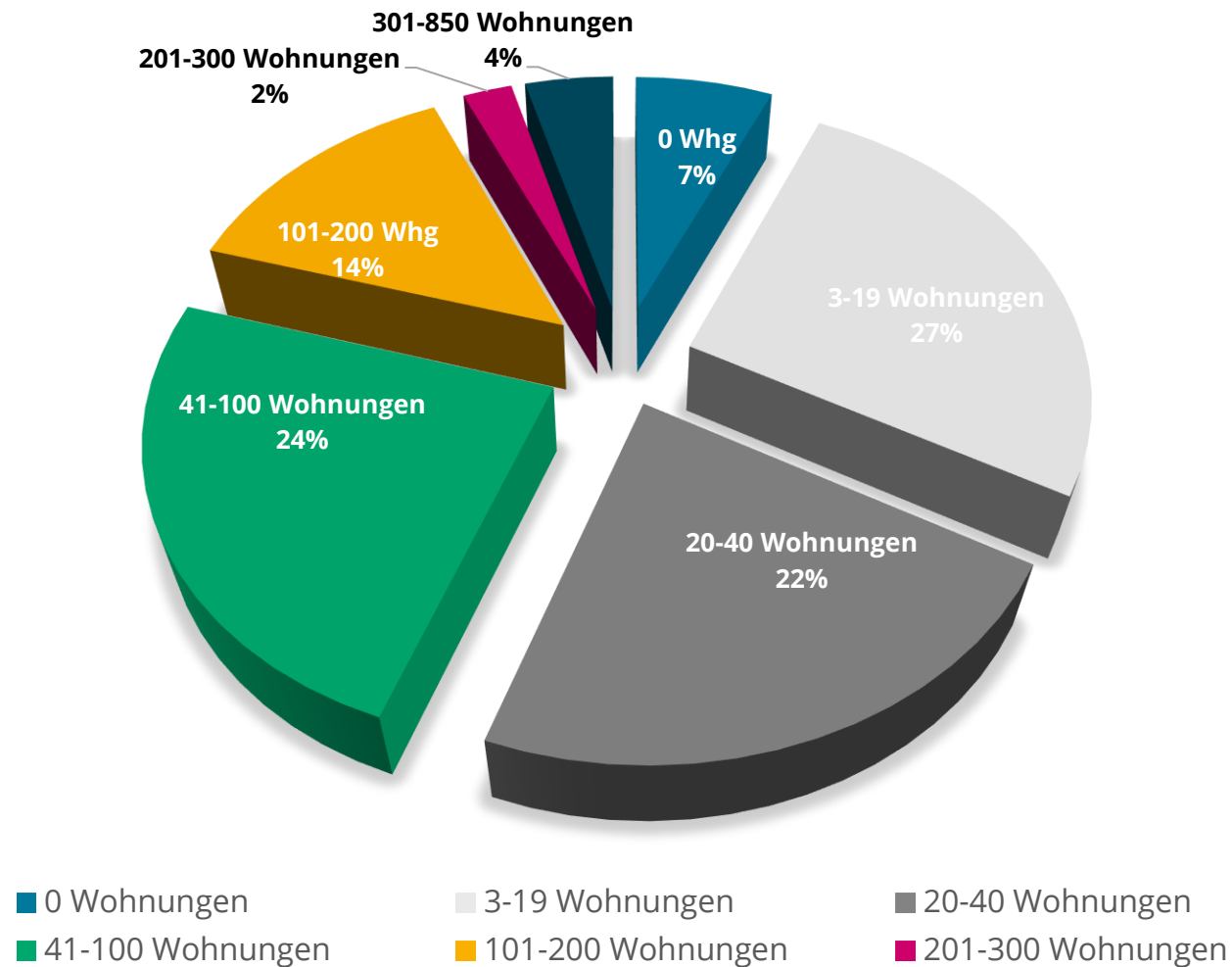
**Ernst Bringold: WG Neumatten (15 Whg) + Gewona Nord-West**

**Horst Reher: WBG Elsässerstrasse 131 (20 Whg) + Wohnstadt**

**Stephan Weippert: WG Gartenland (44 Whg) + MBG Basel**



## Aufteilung der 211 Wohnbauträger nach Wohnungsgröße



**73 % hat max. 100 Whg**  
**50 % hat max. 40 Whg**

**Alle haben die gleichen Aufgaben:**

- Unternehmensführung
- Vermietung
- Finanzen
- Bau und Unterhalt



# DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

Guten Appetit wünscht:

Bank  WIR



wohnbau-  
genossenschaften  
nordwestschweiz

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

## Wohngenossenschaft Neumatten (WGN) in Bottmingen

### Die WG Neumatten:

2 Liegenschaften mit 15  
Wohnungen

Parzelle 343 gehört der Gemeinde  
Baurecht von 1964 läuft 2034  
ohne Heimfall aus.



## Wohngenossenschaft Neumatten (WGN) in Bottmingen

### Die WG Neumatten:

Über Jahrzehnte geringer  
Unterhalt dafür sehr günstige  
Mietzinsen.

Bis 2014:

**3-Zimmer 60m<sup>2</sup> Fr. 495.00**

**4-Zimmer 70m<sup>2</sup> Fr. 688.00**

Excl. Nebenkosten



## Wohngenossenschaft Neumatten (WGN) in Bottmingen

### Die WG Neumatten:

2012/13 Renovation Aussenhülle  
(Fenster, Fassadendämmung)

Finanzierung 2.Hypo. Fr. 500'000

Mieter wollen zusätzliche  
Dämmung. Vorstand lehnt ab.....



## Wohngenossenschaft Neumatten (WGN) in Bottmingen

### Die WG Neumatten:

.....Mieter sammeln  
Unterschriften für zusätzliche  
nicht budgetierte Dämmung

Externer Präsident fühlt sich von  
Vorstandsmitgliedern desavouiert  
und legt Mandat mit sofortiger  
Wirkung nieder.

Kassier übernimmt Präsidium



## Die WG Neumatten:

Zoff im Vorstand, neuer Präsident steht in der Kritik.

Gemeinde ist informiert. Präsident tritt zurück.

Es wird ein externer Präsident (auf Stör) eingesetzt.

Dieser legt Mandat nach kurzer Zeit nieder (Aufwand zu gross).

Ernst Bringold übernimmt 2014 das Präsidium.





## Die WG Neumatten:

### 2014 Finanzcheck Wohnen Schweiz:

- Vorstand hat es versäumt die Investitionen auf Miete umzulegen
- Mieterträge zwingend erhöhen
- Baurecht läuft 2034 aus ohne Heimfallentschädigung!
- Finanzplan muss erstellt werden



## Wohngenossenschaft Neumatten (WGN) in Bottmingen

### Die WG Neumatten:

**2015 (Kostenmiete)**

**11 von 15 Mietern sind freiwillig bereit, höhere Mieten zu bezahlen.**

**3-Zimmer Fr. 495 auf Fr. 788**

**4-Zimmer Fr. 688 auf Fr. 1'024**

Schlichtungsstelle gibt 4 Mietern recht.

Die Verwaltung hat die Mietzinserhöhung nicht angeordnet.



## Wohngenossenschaft Neumatten (WGN) in Bottmingen

### Die WG Neumatten:

**2015 – 2022**

Dank höheren Mieten hat sich die finanzielle Situation verbessert.

Verlängerung Baurechtsvertrag mit der Gemeinde ist am Laufen.

2024 wird die Kassierin und der Präsident zurücktreten.



## Wohngenossenschaft Neumatten (WGN) in Bottmingen

### Die WG Neumatten:

Aufwand für Präsident und Kassier für eine WG mit 15 Wohnungen ist gross.

Gemeinde fordert Anschluss an eine professionelle, grosse WG.

**2023** Konsultativabstimmungen:  
**WG Neumatten** und **WG Bottmingen**  
zu **Gewona NW**  
**Ab 2024: Fusion**

