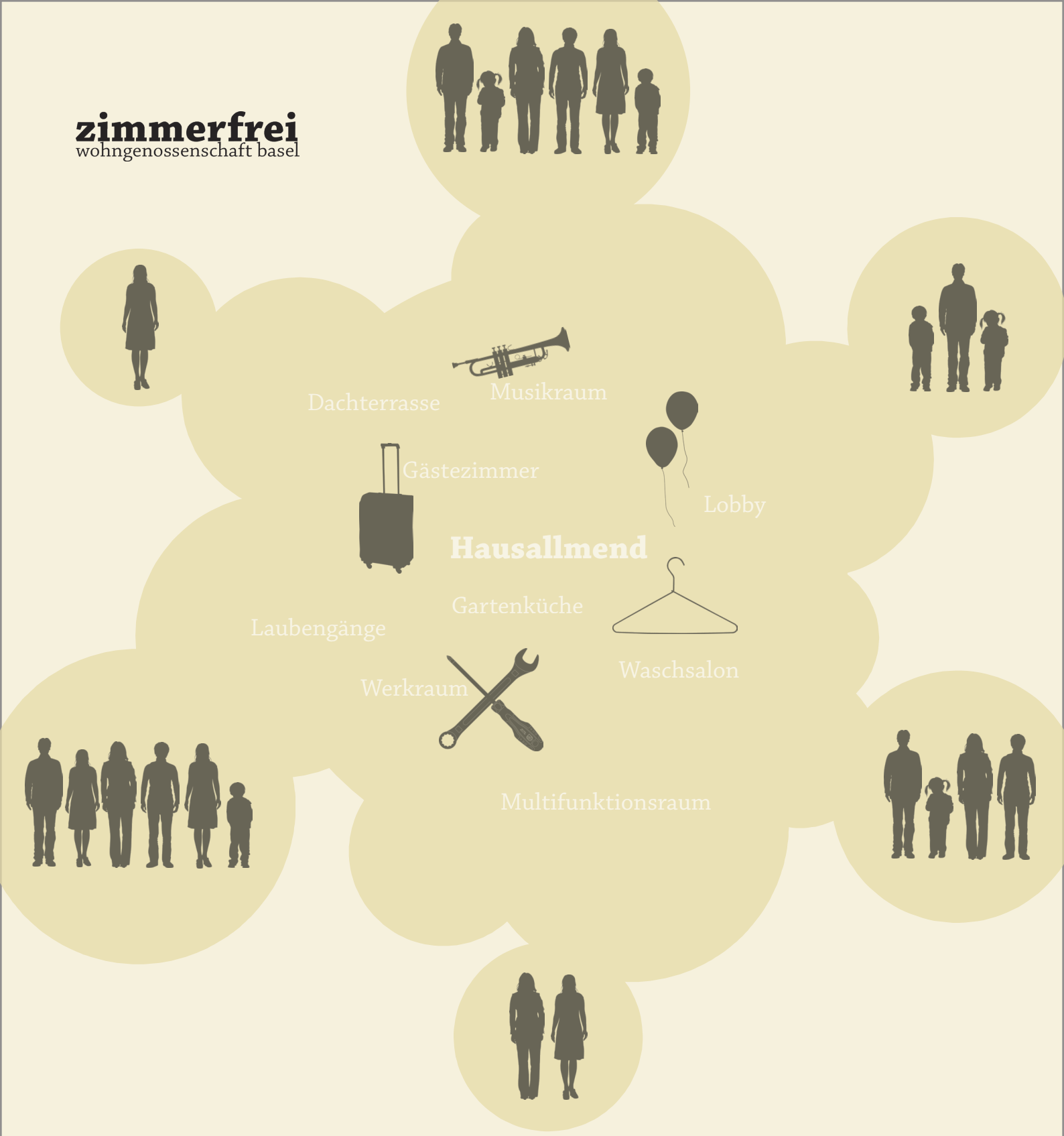
zimmerfrei
wohngenossenschaft basel



Jahresbericht
2015

Jahresbericht 2015

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
c/o Lars Uellendahl
St. Gallerring 156
4054 Basel

www.zimmerfreibasel.ch

Vorwort

Liebe GenossenschafterInnen

Das Jahr 2015 war geprägt von der Planung der StadtErle. Rückblickend konnten drei sehr wichtige Hürden überwunden werden, die das Fundament für die Realisierung des Neubaus bilden:

Das Architekturprojekt konnte vom Vorprojekt bis zur Baueingabe vorangetrieben werden. Die dann vorliegenden Pläne und die Baukostenschätzung bildeten die Grundlage für den zweiten wichtigen Meilenstein, den Start der Vermietung. Dank des grossen Interesses konnten ca. 70% der Wohnungen bereits in der ersten Bewerbungsrunde vergeben werden. Die Vermietung wiederum bildete die Voraussetzung für die Finanzierung des Bauprojekts. Aufgrund der bis zum Jahresende gezeichneten Wohnungsanteilsscheine konnte die Genossenschaft genügend Eigenmittel vorweisen, um mit den Banken zu verhandeln.

Auch 2016 wird es in ähnlichem Tempo weitergehen: sobald die Baubewilligung vorliegt, erfolgt der Baustart. Im günstigsten Fall soll der Rohbau bis Ende Jahr fertiggestellt sein. Parallel wird uns 2016 das Planen des Zusammenlebens beschäftigen. Die bisher entwickelten Visionen sollen konkretisiert und mit Leben gefüllt werden. Hierzu wird der Hausverein seine Arbeit aufnehmen und ein Betriebskonzept für die gemeinschaftlich genutzten Flächen aufstellen.

Im Namen des Vorstands danke ich allen, die mit ihrem Engagement, Wissen und ihrer finanziellen Unterstützung dazu beigetragen haben, die Genossenschaft weiterzuentwickeln und das Projekt StadtErle voranzubringen.

Vedrana Zalac
Präsidentin Genossenschaft Zimmerfrei

Inhalt

Meilensteine 2015	6
Unterzeichnung Vorvertrag zum Baurechtsvertrag StadtErle	7
Vorprojekt StadtErle	7
Generalversammlung	9
Überarbeitung Vorprojekt StadtErle	10
Planungsteam StadtErle	12
Baukomission	13
Bauprojekt StadtErle	14
Baueingabe StadtErle	15
Vorstand	16
Arbeitsgruppen	17
Vermietung StadtErle	17
Vermietung 10% der Wohnfläche für soziale Zwecke	19
Finanzierung StadtErle	21
Erläuterungen zur Jahresrechnung	22
Jahresrechnung	24
Revisionsbericht	27
Veranstaltungskalendar 2015	28
Danksagung	29

Meilensteine 2015

Januar 2015	Unterzeichnung Vorvertrag zum Baurechtsvertrag mit der Stiftung Habitat
März 2015	Abschluss Vorprojekt StadtErle
April 2015	Generalversammlung/ Start Überarbeitung Vorprojekt StadtErle
Mai 2015	Grundsteinlegung Erlenmatt Ost
Juli 2015	Ende Überarbeitung Vorprojekt StadtErle
August 2015	Echoraum überarbeitetes Vorprojekt und Gemeinschaftsräume StadtErle
September 2015	Erste Vermietungsrunde StadtErle
November 2015	Ende Bauprojekt StadtErle
Dezember 2015	Abgabe Baubegehren StadtErle

Unterzeichnung Vorvertrag zum Baurechtsvertrag StadtErle

Nach eindringlicher rechtlicher Prüfung unterzeichnete die Genossenschaft Zimmerfrei im Januar 2015 einen Vorvertrag zum Baurechtsvertrag mit der Stiftung Habitat. Ziel war es, eine grössere Rechtssicherheit für Zimmerfrei herzustellen. Der Vorvertrag garantiert, dass Baufeld 9 auf dem Erlenmatt Ost Areal zu gegebenem Zeitpunkt im Baurecht an die Genossenschaft Zimmerfrei übergeben wird. Potentiellen DarlehensgeberInnen konnte so die nötige Sicherheit für finanzielle Einlagen garantiert werden und Vorinvestitionen in Form von Planungskosten konnten gerechtfertigt werden.

Vorprojekt StadtErle

Zu Beginn der Phase Vorprojekt wurden das Wettbewerbsprojekt von der Baukommission analysiert und Änderungswünsche bezüglich Raumprogramm und Nutzungsverteilung formuliert. Ausserdem wurde die vorgeschlagene Konstruktionsweise des Hauses in Holz hinterfragt. Nach Konsultation verschiedener Holzbauingenieure wurde entschieden, die Holzkonstruktion als Basis für das Vorprojekt weiterzuverfolgen.
Ein Schwerpunkt der inhaltlichen Überarbeitung lag auf den Grosswohnungen. Die im Wettbewerb vorgeschlagenen Clusterwohnungen entsprachen noch nicht den Vorstellungen von Zimmerfrei. Zusammen mit Interessierten wurden die Vorgaben für die Grosswohnungen verfeinert. Neu wurden weniger, dafür aber deutlich grössere Wohnungen ins Konzept integriert. Die Arbeit an den Grosswohnungen löste Veränderungen im Wohnungsspiegel sowie der Wohnungsverteilung aus. Hierbei erwies sich die Grundordnung des Gebäudes als sehr robust und anpassungsfähig. Die Qualitäten der Wohnungen wurden durch die Überarbeitung nicht beeinträchtigt.

Ein zweiter Schwerpunkt war die Überarbeitung des Untergeschosses. Die im Wettbewerb angebotenen Kellerflächen erwiesen sich als zu klein. Um genügend Platz für die gesetzlich vorgeschriebenen Abstellflächen zu schaffen wurde entschieden, das Untergeschoss zu vergrössern, indem der Raum unter der Laube ebenfalls unterkellert wurde. Ausserdem wurde die Grösse und Lage mehrerer Gemeinschaftsflächen hinterfragt und angepasst. Aufgrund der Brandschutzplanung wurde entschieden, die Anzahl der Treppenhäuser von zwei auf drei zu erhöhen. Die Laubenveranda wurde neu an beiden Enden durch ein Fluchttreppenhaus erschlossen. Dadurch wurde das zentrale Treppenhaus von allen Brandschutzanforderungen entlastet und der Konflikt auf der Laube zwischen Fluchtweganforderungen und privater Aussenraumnutzung entschärft. Mit dem Abschluss des Vorprojekts wurde eine erste Baukostenermittlung durch Probau Baumanagement vorgenommen. Leider stellte sich heraus, dass die Kosten für das vorliegende Projekt mit ca. 17.5 Mio CHF massiv zu hoch waren. Aus diesem Grund wurde von der Baukommission entschieden, eine Überarbeitung des Vorprojekts auszulösen, um den vorgegebenen Kostenrahmen von 13.5 - 13.7 Mio CHF einzuhalten. Die Auswirkungen der Überarbeitung des Wettbewerbprojekts auf den Wohnungsspiegel und die Gemeinschaftsflächen zeigt folgende Tabelle im Detail auf:

	Wettbewerbsprojekt		*Vorprojekt*	
Wohnungsspiegel	*Stk.*	*Grösse*	*Stk.*	*Grösse*
1.5 Zimmer	-		2	44-47 m2
2.5 Zimmer	9	55-60 m2	8	52-60 m2
3.5 Zimmer	7	62-70 m2	4	65-70 m2
4.5 Zimmer	9	82-84 m2	10	81-91 m2
5.5 Zimmer	5	100 m2	4	97-124 m2
6.5 Zimmer	-		1	139 m2
8.5 Zimmer	-		1	196 m2
offenes Cluster	2	224 m2	-	
geschlossenes Cluster	2	167 m2	-	
Clusterwohnung	-		1	376 m2
Spezialzimmer	4	15 m2	4	15-17 m2
Total Wohnungen	34		31	

Gemeinschaftsflächen	*Stk.*	*Lage/ Fläche*	*Stk.*	*Lage/ Fläche*
Veloparking	1	UG/ 70 m2	1	UG/ 120 m2
Waschsalon	1	UG/ 28 m2	1	EG/ 18 m2
Trockenräume	3	UG/ 42 m2	1/2	UG/EG 20/27 m2
Werkstatt	1	UG/ 40 m2	1	UG/ 21 m2
Gefrierraum	1	UG/ 18 m2	-	
Platz für Kühlgeräte	-		1	UG/ 5 m2
Musikzimmer	1	UG/ 15 m2	-	
Lobby (Lounge+Küche)	1	EG/ 55 m2	1	EG/ 87 m2
Aussenlobby	1	EG/	1	EG/ 46 m2
Kinderwagenraum	1	EG/ 16 m2	-	
Multifunktionsraum	1	DG/ 26 m2	1	DG/ 34 m2
Dachterrasse	1	DG/ 179 m2	1	DG/ 179 m2

Sonstiges	*Stk.*	*Stk.*
Treppenhäuser	2	3

Generalversammlung

Am 18. April fand die erste Generalversammlung der Genossenschaft Zimmerfrei in der Bahnkantine auf der Erlenmatt statt. Nach der offiziellen Begrüssung durch die Präsidentin Vedrana Zalac wurden folgende Traktanden behandelt:

> Wahl der Stimmenzählerinnen
> Genehmigung des Jahresberichts 2013/2014
> Abnahme der Jahresrechnung und Präsentation des Berichts der Revisionsstelle 2013/2014
> Wahl des neuen Vorstandsmitglieds, Thomas Kühne
> Wahl der Vermietungskommission (VeKo)
> Genehmigung des Solidaritätsreglements

> Kenntnisnahme Vorprojekt StadtErle

> Diverses

Alle Anträge des Vorstandes wurden angenommen. Detaillierte Informationen können dem Protokoll der Generalversammlung entnommen werden.

Überarbeitung Vorprojekt StadtErle

Die Überarbeitung des Vorprojekts hatte das Ziel, die Baukosten um ca. 4 Mio CHF zu senken und gleichzeitig die architektonische Qualität des vorliegenden Projekts zu erhalten. Um diese Vorgabe erreichen zu können, mussten verschiedene Parameter bearbeitet werden. Auf architektonischer Seite wurde untersucht, wie die Konstruktion des Gebäudes vereinfacht werden könnte. Erster strategischer Entscheid war die Tragkonstruktion aus Holz zu verlassen und Alternativen zu prüfen. Die Kostenermittlung hatte gezeigt, dass die Holzkonstruktion aus ausschliesslich tragenden Wänden für den vielfältigen Wohnungsmix nicht geeignet war. Es wurde der Entscheid getroffen, auf eine Hybridkonstruktion zu wechseln. Die primäre Tragstruktur wurde neu in Beton entwickelt, die Fassade wurde weiterhin als Holzkonstruktion geplant.
Als zweite Massnahme zur Steigerung der Kosteneffizienz wurde geprüft, wie die vermietbare Fläche des Gebäudes erhöht werden könnte. Dies senkt zwar nicht direkt die Baukosten, verbessert aber die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes und ermöglicht dadurch eine Reduktion der Mieten. So wurden die Trockenräume aus dem Erdgeschoss ins Untergeschoss verlegt. Die Lobby wurde leicht überarbeitet. Der Multifunktionsraum im Dachgeschoss wurde so weiterentwickelt, dass die Fläche auch als Studiowohnung vermietet werden könnte. In der Gesamtbilanz konnten so ca. 190m2 zusätzlich vermietbare Flächen generiert werden. Während der Überarbeitung

zeigte sich ausserdem, dass die Clusterwohnung effizienter im Dachgeschoss organisiert werden kann.
Zum Abschluss der Überarbeitungsphase wurden wiederum die Baukosten ermittelt. Durch die verschiedenen Anpassungen konnten Einsparungen von ca. 3,7 Mio CHF erreicht werden. Durch die zusätzliche Effizienzsteigerung bei den vermietbaren Flächen konnte somit ein Wert erreicht werden, der die angestrebten Zielmieten ermöglichte. Das resultierende Projekt schneidet nicht nur zahlenmässig besser ab, sondern bietet aus Sicht des Vorstands eine deutlich höhere Qualität als das ursprüngliche Vorprojekt. Die Baukommission entschied daraufhin, die nächste Planungsphase auszulösen.

Die Auswirkungen der Überarbeitung des Vorprojekts auf den Wohnungsspiegel und die Gemeinschaftsflächen zeigt folgende Tabelle im Detail auf:

	Vorprojekt		*Vorprojekt (überarbeitet)*	
Wohnungsspiegel	*Stk.*	*Grösse*	*Stk.*	*Grösse*
1.5 Zimmer	2	44-47 m2	2	34-49 m2
2.5 Zimmer	8	52-60 m2	10	59-62 m2
3.5 Zimmer	4	65-70 m2	7	70-75 m2
4.5 Zimmer	10	81-91 m2	9	82-92 m2
5.5 Zimmer	4	97-124 m2	3	120 m2
6.5 Zimmer	1	139 m2	1	133 m2
8.5 Zimmer	1	196 m2	1	190 m2
Clusterwohnung	1	376 m2	1	346 m2
Spezialzimmer	4	15-17 m2	3	16 m2
Total Wohnungen	31		34	

Gemeinschaftsflächen	*Stk.*	*Lage/ Grösse*	*Stk.*	*Lage/ Grösse*
Veloparking	1	UG/ 120 m2	1	UG/ 120 m2
Waschsalon	1	EG/ 18 m2	1	EG/ 13 m2
Trockenräume	1/2	UG/EG 20/27 m2	3	UG/ 45 m2
Werkstatt	1	UG/ 21 m2	1	UG/ 20 m2
Platz für Kühlgeräte	1	UG/ 5 m2	1	UG/ 5 m2
Lobby (Lounge+Küche)	1	EG/ 87 m2	1	EG/ 94 m2
Aussenlobby	1	EG/ 46 m2	1	EG/ 30 m2
Multifunktionsraum	1	DG/ 34 m2	1	DG/ 30m2 (Studio)

Planungsteam StadtErle

Der Wechsel des Tragwerkssystems von Holz auf Beton bedeutete eine deutliche Vergrösserung der Planungsleistung der Bauingenieure. Im Gegenzug verringerte sich die Planungsleistung der Holzbauingenieure. Aus Kapazitätsgründen entschieden Schnetzer Puskas Ingenieure den Auftrag zurückzugeben. Mit Ulaga Partner AG konnte ein gleichwertiger Ersatz für die Bauingenieurleistungen gefunden werden. Neu setzt sich das Planungsteam wie folgt zusammen:

> Ulaga Partner AG Bauingenieure, Basel
> Makiol und Wiederkehr Holzbauingenieure, Beinwil am See
> Zurfluh Lottenbach - Ingenieurbüro für Heizung Lüftung Klima & Energietechnik, Luzern
> Actemium Elektroplanung, Basel
> Kopitsis Bauphysik, Wohlen
> Probau Baumanagement, Basel

Baukommission

Mit Abschluss der Überarbeitung des Vorprojekts im Juli 2015 verliess Steven Cann wie geplant die Baukommission, um sich intensiver mit Finanzierungsfragen auseinanderzusetzen.
Zum gleichen Zeitpunkt erfolgte eine weitere – ungeplante - Umbesetzung. Leider war die Zusammenarbeit mit dem Architekturteam Buchner Bründler Architekten von Anfang an nicht immer einfach. Es kam soweit, dass die Architekten nach Beendigung der Überarbeitungsphase Vorprojekt den Austritt Thomas Kühnes aus der Baukommission forderten und der Genossenschaft mit einem Aussteigen aus dem Projekt drohten, sollte sie nicht darauf eingehen. Nach mehreren Gesprächen wurde in einem ersten Schritt vereinbart, die Baukommission für die Phase Bauprojekt durch Vedrana Zalac umzubesetzen und anschliessend eine Rückkehr von Thomas Kühne zu verhandeln. Leider konnte trotz vieler Gespräche und wiederholtem Entgegenkommen durch den Vorstand keine einvernehmliche Lösung zwischen der Genossenschaft und Buchner Bründler Architekten gefunden werden. Eine weitere Eskalation des Konflikts durch das Insistieren auf einer Teilnahme Thomas Kühnes an der Baukommission gegen den Willen der Architekten hätte zu unkalkulierbaren Risiken für das Projekt StadtErle und die Genossenschaft Zimmerfrei geführt. Thomas Kühne hat deshalb entschieden, sich aus dem Vorstand zurückzuziehen. Der Vorstand bedauert das Ausscheiden von Thomas Kühne ausserordentlich. Sein Engagement und Fachwissen waren von sehr grossem Wert für die Genossenschaft Zimmerfrei.
Die restlichen Mitglieder der Baukommission sind weiterhin Lars Uellendahl vom Vorstand und Peter Baumann als externer profesioneller Bauherrenvertreter.

Bauprojekt StadtErle

Das Ziel der Phase Bauprojekt war, die Planung soweit voranzutreiben, dass alle baueingaberelevanten Fragen geklärt werden konnten. Dazu wurden auf Basis des überarbeiteten Vorprojekts alle Bauteile weiter detailliert. Besonderer Fokus lag auf den Schnittstellen und Übergängen verschiedener Gewerke, z.B. Betontragstruktur auf vorfabrizierte Holzfassade. Ausserdem wurde die gesamte Haustechnik vertieft bearbeitet. Im Zuge der Detaillierung konnte an vielen Stellen eine Vereinfachung bzw. Optimierung erreicht werden. Die allermeisten Veränderungen sind für Aussenstehende kaum erkennbar und die Grundrisse und Wohnungseinteilungen der 1.5-6.5-Zimmerwohnungen unverändert. In Absprache mit den zukünftigen BewohnerInnen wurden im Cluster kleinere Anpassungen vorgenommen und die 8.5 Zimmerwohnung wuchs auf Kosten der danebenliegenden 3.5 Zimmerwohnung zu einer 12.5 Zimmerwohnung an.
Zum Abschluss des Bauprojekts wurden wieder Baukosten ermittelt. Der Kostenvoranschlag wurde bereinigt und liegt mit ca. 13,9 Mio CHF in einem guten Bereich.
Mit Beendigung des Bauprojekts erfolgte ausserdem eine Prüfung der Nachhaltigkeitskriterien durch die Stiftung Habitat. Das Projekt wurde positiv beurteilt und der weiteren Bearbeitung steht somit nichts Weg.

Die Auswirkungen der Überarbeitung auf den Wohnungsspiegel und die Gemeinschaftsflächen zeigt folgende Tabelle im Detail auf:

	Vorprojekt (überarbeitet)		*Bauprojekt*	
Wohnungsspiegel	*Stk.*	*Grösse*	*Stk.*	*Grösse*
1.5 Zimmer	2	34-49 m2	2	34-49 m2
2.5 Zimmer	10	59-62 m2	10	59-62 m2
3.5 Zimmer	7	70-75 m2	6	70-75 m2
4.5 Zimmer	9	82-92 m2	9	82-92 m2
5.5 Zimmer	3	120 m2	3	120 m2
6.5 Zimmer	1	133 m2	1	133 m2
8.5 Zimmer	1	190 m2	-	
12.5 Zimmer	-		1	260 m2
Clusterwohnung	1	346 m2	1	346 m2
Spezialzimmer	3	16 m2	3	16 m2
Total Wohnungen	34		33	

Gemeinschaftsflächen	*Stk.*	*Lage*	*Stk.*	*Lage*
Veloparking	1	UG/ 120 m2	1	UG/ 120 m2
Waschsalon	1	EG/ 13 m2	1	EG/ 12 m2
Trockenräume	3	UG/ 45 m2	3	UG/ 45 m2
Werkstatt	1	UG/ 20 m2	1	UG/ 19 m2
Platz für Kühlgeräte	1	UG/ 5 m2	1	UG/ 2 m2
Lobby (Lounge+Küche)	1	EG/ 94 m2	1	EG/ 91 m2
Aussenlobby	1	EG/ 30 m2	1	EG/ 30 m2
Multifunktionsraum	1	DG/ 30 m2 (Studio)	1	DG/ 34 m2 (Studio)

Baueingabe StadtErle

Während der Phase Baueingabe prüfen Genehmigungsbehörden die Baubewilligungsfähigkeit, um abschliessend (ggf. nach Erfüllung zusätzlicher Auflagen an die Bauherrschaft) die Baubewilligung zu erteilen.
Um das Baubewilligungsverfahren vorzubereiten, haben eine Vielzahl von Besprechungen und Vorabklärungen mit unterschiedlichen Behörden und Institutionen stattgefunden (z.B. Proinfirmis, Procab, Feuerpolizei, Stadtbildkommission,

Bauinspektorat, etc. ...). Durch die Vorabklärungen sollte erreicht werden, dass alle relevanten Punkte in die Planung einfliessen konnten und der zeitgerechten Baugenehmigung nichts im Wege steht.
Termingerecht wurden am 21. Dezember 2015 alle verlangten Planunterlagen eingereicht. Die genaue Dauer des Verfahrens kann nicht vorhergesagt werden. Es ist mit einer Bearbeitungszeit von mindestens vier Monaten zu rechnen.

Vorstand

Nach interimistischer Mitarbeit Thomas Kühnes seit Frühjahr 2014 wurde er an der Generalversammlung 2015 als offizielles Mitglied in den Vorstand der Genossenschaft Zimmerfrei gewählt. Aufgrund der obengenannten Entwicklungen in der Baukommission hat Thomas Kühne leider entschieden, per Ende November 2015 aus dem Vorstand auszuscheiden. Der Vorstand bedankt sich ausserordentlich für die geleistete Arbeit und bedauert den Entscheid. Die restlichen Vorstandsmitglieder stellen sich an der Generalversammlung 2016 wieder zur Wahl.
Es ist geplant, den Vorstand im Jahr 2016 interimistisch wieder zu erweitern. Die offizielle Wahl neuer Mitglieder wird dann an der Generalversammlung 2017 erfolgen.
2015 investierte der Vorstand insgesamt über 2000 Stunden (ca. 8 Stunden pro Woche pro Vorstandsmitglied) in die Genossenschaftsarbeit. Es fanden 20 Vorstandssitzungen statt. In der operativen Arbeit am Projekt StadtErle wurde der Vorstand erstmals durch die Kommissionen (Bau-, Vermietungs- und Finanzierungskommission) unterstützt. Allen Kommissionsmitgliedern herzlichen Dank für die geleistete Arbeit.

Arbeitsgruppen

Die Arbeit der Arbeitsgruppen hat sich mit dem Voranschreiten des Planungsprozesses verändert. In den frühen Planungsphasen konnten in den Gruppen wichtige Inhalte für das Raumprogramm, die Nutzungsverteilung und das gemeinschaftliche Wohnen erarbeitet werden. Mit der anstehenden Realisierung der StadtErle hat das Gebäude seine endgültige Form gefunden und verändert sich nur noch in technischen Details. Die Aufgabe der Arbeitsgruppen richtet sich neu auf die Zeit nach der Fertigstellung des Gebäudes aus.
Die Arbeitsgruppe **Wohnen** ist übergegangen in die Vermietungskommission. Diese ist zuständig für die Ausschreibung, Vergabe und Vermietung der Wohnungen.
Die Arbeitsgruppe **Aussenräume** wird wieder einberufen, sobald der Partizipationsprozess der Planung der gemeinschaftlichen Höfe durch die Stiftung Habitat gestartet wird.
Die Arbeitsgruppen **Nachhaltigkeit** und **Zusammenleben** werden zukünftig in ein neues Gefäss - den Hausverein - übergehen. Der Hausverein soll ein Betriebs- und Nutzungskonzept für die StadtErle erarbeiten und die spätere Umsetzung begleiten.
Die Gruppe **Kommunikation** organisiert weiterhin punktuelle Veranstaltungen wie Vorträge, Feste und dergleichen sowie die regelmässig stattfindenden Stammtische.
Der Vorstand bedankt sich bei allen Arbeitsgruppen herzlich für die geleistete Arbeit und hofft weiterhin auf zahlreiches Engagement.

Vermietung StadtErle

Die Vermietungskommission (Anita Kuster, Rita Müller, Michael Klatz, Judith Cann (Vorstand)) hatte im November 2014 ihre Arbeit aufgenommen. Während der ersten Monate bereitete sie vor allem die Unterlagen für die Ausschreibung der Wohnungen vor (Text Vermietungskapitel Website, Online-Bewerbungsformular,

Vermietungsreglement, Untermietvertrag, Vereinsunterlagen (Vereinsstatuten, Gründungsprotokoll, Mitgliederformular, Musterdarlehensvertrag)). Hinzu kamen die Prozessplanung Erstvergabe, und Verhandlungen mit potentiellen künftigen externen Verwaltungsstellen.

Im August 2015 wurde die erste Vermietungsrunde für die StadtErle gestartet. Angeschrieben wurden lediglich Adressen aus dem Genossenschaftsverteiler (ca. 220), auf externe Werbung wurde bewusst verzichtet. Bewerben konnte man sich online über die Homepage der Genossenschaft, für Fragen stand Hilfe per Mail oder Telefon bereit. Die 35 eingegangenen Bewerbungen wurden von der Vermietungskommission im Detail geprüft. Mit Personen, welche bisher kaum Kontakt zur Genossenschaft hatten, wurden Interviews geführt. Die Nachfrage nach Ost-West orientierten Wohnungen mit Balkon zum Erlenmattpark war besonders gross und es konnte nicht überall die erste Wahl berücksichtigt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage war vor allem die Vergabe der 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen nicht einfach. Auch die Nachfrage an 4.5-Zimmerwohnungen war gross. Die Wohnungsvergabe erfolgte nach den im Rahmen mehrerer Workshops gemeinsam erarbeiteten Kriterien der Durchmischung und des Engagements für die Genossenschaft. Insgesamt konnten schlussendlich 24 der 32 ausgeschriebenen Wohnungen fix vergeben werden. Erfreulicherweise konnte hierbei auch die Clusterwohnung im Dachgeschoss bereits einer Gruppe zugesprochen werden. Die Gruppe von damals 5 Personen gründete den Verein ‚Klaster' und wird in der Folge bis zum Einzug 2017 Zeit haben, Personen für die noch freien Wohnungseinheiten zu finden.

An einem ersten geschlossenen Zimmerfrei-Anlass für die künftige Mieterschaft im Oktober 2015 wurden nähere Infos zum Reservationsprozess erläutert. Insbesondere die heitere Vorstellungsrunde fand grossen Gefallen. Während der darauf folgenden Wochen hatte die künftige Mieterschaft Zeit, die für eine verbindliche

Wohnungsreservation nötigen Wohnungsanteilsscheine zu zeichnen. Bis Ende 2015 konnten alle der vergebenen 24 Wohnungen verbindlich reserviert werden. Die Genossenschaft Zimmerfrei bedankt sich herzlich bei der künftigen Mieterschaft für die meist rasche und unkomplizierte Zeichnung der erforderlichen Wohnungsanteilsscheine.

Die Durchmischung der bisher feststehenden künftigen Mieterschaft (ohne Sozialhilfewohnungen) sieht folgendermassen aus: Bei den Erwachsenen überwiegt der Anteil Frauen deutlich (11 Männer, 21 Frauen), insgesamt sind 15 Kinder registriert. Altersmässig finden sich grössere Gruppen von 0-5 und 30-40-Jährigen, aber auch die 40-70-Jährigen sind gut vertreten. Bezüglich der Herkunft besteht ca. ¾ der künftigen Mieterschaft aus SchweizerInnen, ¼ haben eine ausländische Herkunft, die meisten davon stammen aus EU-Ländern. Punkto Haushaltstypen finden sich 7 Singlehaushalte, 3 Paarhaushalte, 8 Haushalte mit Kindern und 1 Wohngemeinschaft. Die Durchmischung nach Einkommen kann aufgrund nicht vergleichbarer Angaben hier leider nicht widergegeben werden (viele gaben anstatt des verlangten steuerbaren Einkommens das Brutto-Einkommen an).

Die restlichen noch freien Wohnungen werden im Mai 2016 erneut ausgeschrieben. Der Bewerbungs- und Vergabeprozess wird analog dem der ersten Vermietungsrunde verlaufen. Die Genossenschaft Zimmerfrei ist zuversichtlich, hierbei einen grossen Teil der restlichen noch freien Wohnungen fix vergeben zu können und dabei den Rest der für den Baukredit nötigen Wohnungsanteilsscheine einzuholen.

Vermietung 10% der Wohnfläche für soziale Zwecke

Von der Grundeigentümerin von Erlenmatt Ost, der Stiftung Habitat, wird vorgeschrieben, 10% der Wohnfläche für soziale Zwecke zu vermieten. Im Rahmen des

Echoraums Vermietung vom Oktober 2014 war der Vorschlag vom Vorstand, einen Vertrag mit der Sozialhilfe Baselstadt abzuschliessen, für gut befunden worden. Die Sozialhilfe sucht aktuell viele Wohnungen, da mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz Personen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, von der Sozialhilfe bei der Wohnungssuche unterstützt werden sollen.

Zimmerfrei verfasste hierzu ein Vereinbarungsschreiben, welches im November 2015 von der Sozialhilfe genehmigt wurde. Hier die wichtigsten Punkte aus dem Schreiben: Die Sozialhilfe bezahlt die Mieten und Pflichtanteilsscheine der ihr zugesprochenen Wohnungen. Die Auswahl der Untermieterinnen erfolgt durch die Sozialhilfe Basel-Stadt. Wichtige Kriterien sind die Kompetenz für selbständiges Wohnen und die Aussicht auf eine gute Integration im Wohnumfeld. Die Wohngenossenschaft Zimmerfrei kann vor Abschluss des Untermietvertrags Gespräche mit den ausgewählten Personen führen. Bei begründeten Bedenken hat sie die Möglichkeit der Einsprache. Untermieterinnen der Sozialhilfe Basel-Stadt werden vor Einzug durch die Wohngenossenschaft Zimmerfrei über die Grundwerte der Genossenschaft informiert. Sie werden darin unterstützt, sich am Genossenschaftsleben zu beteiligen. Die Dauer des Mietverhältnisses zwischen der Wohngenossenschaft Zimmerfrei und der Sozialhilfe Basel-Stadt wird vorerst auf drei Jahre ab Erstbezug der StadtErle befristet. Nach Ablauf von zwei Jahren nehmen die Vertragsparteien Verhandlungen für eine Vertragsverlängerung oder Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag auf. Erfüllen Untermieterinnen der Sozialhilfe Basel-Stadt die Kriterien zur Unterstützung gemäss Wohnraumfördergesetz (WRFG) nicht mehr, wird der Untermietvertrag durch die Sozialhilfe Basel-Stadt gekündigt und die Wohnung einer anderen Klientel vergeben. Nach Absprache mit der Wohngenossenschaft Zimmerfrei kann eine individuell angepasste Übergangsfrist gewährt werden. Besteht in der StadtErle ein anderweitiges Wohnungsangebot, kann in gegenseitigem Einverständnis der Wohngenossenschaft Zimmerfrei und der Sozialhilfe Basel-Stadt ein Wohnungstausch erfolgen.

Im Rahmen der ersten Vermietungsrunde wurden vier Wohnungen (eine pro Stockwerk) mit einer Fläche von insgesamt ca. 300m2 für die Sozialhilfe reserviert.

Finanzierung StadtErle

Der auch im Jahr 2015 erfreuliche Zuwachs an Anteilsscheinen und Darlehen hat die ersten Verhandlungen mit potentiellen GeldgeberInnen im Herbst um einiges erleichtert. Das Projekt stiess bei mehreren Banken und Stiftungen auf Interesse, die Verhandlungen um eine/n Baukredit/Hypothek werden im Frühjahr 2016 weitergeführt. Ebenfalls erfreulich war die Sicherstellung eines zinsgünstigen Darlehens vom „Fonds de Roulement“ (Bundesmittel zur Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern) im Wert von Fr. 1'800'000 im Dezember 2015.

Das für die Finanzierung und Buchhaltung verantwortliche Vorstandsmitglied Steven Cann hat im Januar 2015 den Lehrgang „Finanzierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau“ des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz erfolgreich abgeschlossen. Der Lehrgang befasste sich unter anderem mit Themen wie Finanzierungsmodelle und -instrumente, Immobilienschätzungen und Buchhaltung. Wir gratulieren Steven zu diesem Abschluss. Er wird weiterhin durch den Geschäftsführer der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft „Wohnstadt“ Andreas Herbster unterstützt.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Das **Umlaufvermögen** betrug Ende 2015 Fr. 1'386'471.81. Es handelt sich dabei um liquide Mittel (fast zu 100% auf dem Bankkonto der Genossenschaft), welche grösstenteils zur Finanzierung der Planung und des Baus des Wohnprojekts StadtErle benötigt werden.

Das Baukonto StadtErle (**Anlagevermögen**) betrug Ende 2015 Fr. 928'948.73. Darin enthalten sind alle Planungskosten in Zusammenhang mit der Planung des Wohnprojekts StadtErle seit dem Projektbeginn 2013. Durch eine Teilzahlung des Beitrags der Stiftung Habitat an die Bauherrenberatungskosten konnten die Planungskosten um Fr. 12'500 reduziert werden, die Genossenschaft bedankt sich hierbei herzlich bei der Stiftung.

2015 konnten 13 neue **Darlehen** mit einem Gesamtbetrag von Fr. 995'000 aufgenommen werden und übertreffen auch dieses Jahr deutlich die Erwartungen des Vorstands. Die neuen DarlehensgeberInnen sind in den meisten Fällen entweder bisherige Genossenschaftsmitglieder oder deren Freunde und Verwandte oder aber Einzelpersonen, die auf der Suche nach vertrauenswürdigen Anlagemöglichkeiten auf unser Projekt gestossen sind. Damit standen der Genossenschaft Ende 2015 insgesamt Fr. 1'440'000 zur Verfügung, welche grössenteils für die Planung und Realisierung des Wohnprojekts StadtErle benötigt werden. Die Rückzahlungsfristen finden Sie im Anhang der Jahresrechnung.

Die Genossenschaft wies Ende 2015 86 Mitglieder auf (18 mehr als Ende 2014), bestehend aus 85 natürlichen Personen und dem Verein Klaster, welcher die Clusterwohnung mieten wird. Das **Anteilsscheinkapital** betrug Ende 2015 insgesamt

Fr. 892'115.77, ein grosser Sprung gegenüber Ende 2014 (Fr. 197'000). Diese Änderung hängt insbesondere mit der erfolgreichen ersten Vermietungsrunde im Herbst 2015 zusammen, bei welcher auf Anhieb 23 der 32 Wohnungen (72%) fix vergeben werden konnten. Die Mehrzahl der künftigen Mieterschaft hat wie geplant die erforderlichen Wohnungsanteilsscheine bis Ende 2015 eingezahlt, insgesamt Fr. 549'575. Damit wurden 52% der bei Vollvermietung zu zeichnenden Wohnungsanteilsscheine bereits eingezahlt. Ebenfalls sehr erfreulich war die Zeichnung von Fr. 128'540.77 an neuen, unverzinsten freiwilligen Anteilsscheinen durch Genossenschaftsmitglieder.

Der **Jahresverlust** von Fr. 12'334.88 für 2015 resultiert aus der Tatsache, dass die Genossenschaft bis 2017 (Einzug in die StadtErle) über kein Einkommen verfügt. Der Verlust besteht hauptsächlich aus einer ersten Teilzahlung der Vorstandsentschädigung sowie Akontozahlungen an die Ausgleichskasse für die Entschädigung des Vorstands, der Baukommission und der Vermietungskommission.

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
Bilanz per 31.12.2015

Aktiven	CHF 2013/4	CHF 2015
Flüssige Mittel	416'423.90	1'386'471.81
Umlaufvermögen	**416'423.90**	**1'386'471.81**
Baukonto StadtErle	221'215.75	928'948.73
Anlagevermögen	**221'215.75**	**928'948.73**
Total Aktiven	**637'639.65**	**2'315'420.54**

Passiven	CHF 2013/4	CHF 2015
Darlehen	445'000.00	1'440'000.00
Fremdkapital	**445'000.00**	**1'440'000.00**
Anteilsscheine	197'000.00	342'540.77
Wohnungsanteilsscheine	0.00	549'575.00
Vorjahresgewinn	0.00	-4'360.35
Jahresgewinn	-4360.35	-12'334.88
Eigenkapital	**192'639.65**	**875'420.54**
Total Passiven	**637'639.65**	**2'315'420.54**

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
Erfolgsrechnung 1.1.2015 - 31.12.2015

	CHF 2013/14	CHF 2015
Verwaltungsaufwand	-357.95	-1'680.25
Honorare / Sitzungsgelder	0	-8'733.13
Revisionsstelle	0	-378.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-4170.65	-1'364.00
Total Verwaltung	**-4528.60**	**-12'155.38**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**-4528.60**	**-12'155.38**
Finanzerfolg	-71.75	-179.50
Ausserordentlicher Ertrag	240	0
Jahresergebnis vor Steuern	**-4360.35**	**-12'334.88**
Steuern	0	0
Jahresgewinn	**-4360.35**	**-12'334.88**

Anhang

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze
Die Rechnungslegung erfolgt nach Obligationenrecht, Bewertung: Umlaufvermögen und Passiven zu Nominalwerten, Anlagevermögen zu Anschaffungswerten

Entschädigung Vorstand / Baukommission
Die Auszahlung der Entschädigung des Vorstands, der Baukommission und der Vermietungskommission für 2014-16 erfolgt grundsätzlich im Jahr 2016. Ein Vorstandsmitglied ist Ende November 2015 ausgetreten und wird zu 50% in 2015 und zu 50% in 2016 entschädigt.

Steuern
Die noch ausstehenden Steuern für 2013-2014 werden in der Jahresrechnung für 2016 ausgewiesen, da die Jahreszuordnung in dieser Projektphase keine Bedeutung hat.

Anzahl Stellen: 0

Angaben gemäss Statuten der Wohngenossenschaft Zimmerfrei

a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
keine

b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
keine

c) der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten.
keine

d) die sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
keine

e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
keine

f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Genossenschaft ausgegebenen Anleihensobligationen.

Darlehensverträge

Nr.	*Betrag (CHF)*	*Laufzeit (Jahre)*	*Enddatum*	*Zinssatz*
1	50'000	5	30.06.19	1.50%
2	85'000	5	26.06.19	1.50%
3	60'000	8	02.07.22	2.00%
4	200'000	3	28.07.17	1.25%
5	25'000	5	31.10.19	1.50%
6	25'000	5	07.10.19	1.50%
7	40'000	8	27.02.23	2.00%
8	50'000	8	05.01.23	2.00%
9	20'000	unbefristet	unbefristet	variabel*
10	20'000	unbefristet	unbefristet	variabel*
12	25'000	8	23.02.23	2.00%
13	20'000	8	31.03.23	2.00%
14	300'000	8	26.05.23	2.00%
15	25'000	8	30.06.23	2.00%
16	10'000	unbefristet	unbefristet	variabel*
17	25'000	5	30.09.20	1.00%
18	300'000	8	13.10.23	2.00%
19	80'000	unbefristet	unbefristet	variabel*
20	80'000	3	09.12.18	1.25%

* 1% unter dem Referenzzinssatz

g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.
keine

h) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.
nicht relevant

i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
keine

j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.
Mitgliederanteilsschein: Fr. 1'000.- (keine Erhöhungen)

k) Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung.
keine

WG-Treuhand AG

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 10. Februar 2016

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
c/o Lars Uellendahl
St. Galler-Ring 156
4054 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2015 der Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft Zimmerfrei für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Beat Guldimann
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Ruedi Böhler
Revisionsexperte

WG-TREUHAND AG
Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: info@wgtreuhandag.ch
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MWST CHE-113.859.765

Veranstaltungskalender 2015

27.01.2015 – „Genügsamkeit, ein Abend zum Kennerlernen und Austauschen“
Bahnkantine Basel

11.02.2015 – Zimmerfrei Stammtisch, Bahnkantine Basel

12.03.2015 – Zimmerfrei Stammtisch, Bahnkantine Basel

11.04.2015 – Besichtigung Referenzbauten in Gränichen und Basel

18.04.2015 – Echoraum Vorprojekt und Generalversammlung, Bahnkantine Basel

21.04.2015 – Zimmerfrei Stammtisch, Bahnkantine Basel

20.05.2015 – Zimmerfrei Film-Stammtisch, Bahnkantine Basel

11.06.2015 – Zimmerfrei Stammtisch, Bahnkantine Basel

22.08.2015 – Echoraum überarbeitetes Vorprojekt und Gemeinschaftsräume

08.09.2015 – Zimmerfrei Stammtisch, Bahnkantine Basel

12.09.2015 – Silofest Erlenmatt Ost, Basel

18.09.2015 – Teilnahme Wohnprojektetage 2014, Ackermannshof Basel

21.10.2015 – Zimmerfrei Film-Stammtisch, Bahnkantine Basel

28.11.2015 – Zimmerfrei Fondue-Stammtisch, Aktienmühle Basel

Danksagung

Besonders bedanken möchten wir uns bei folgenden Personen oder Institutionen für ihre Unterstützung und ihr Engagement:

> Alle Genossenschaftsmitglieder
> Die zukünftige Mieterschaft
> Alle MitarbeiterInnen von Arbeitsgruppen und Kommissionen
> Alle DarlehensgeberInnen
> Alle Mitglieder, die zusätzlich freiwillige Anteilsscheine gezeichnet haben
> Thomas Kühne
> Peter Baumann, Baumann Projektmanagement
> Markus Böhler, probau baumanagement
> Andreas Herbster, Wohnstadt
> René Brigger
> Stiftung Habitat
> Wohnbaugenossenschaften Schweiz
> Bundesamt für Wohnungswesen
> Buchner Bründler Architekten und das gesamte Planungsteam
> Howald Fosco Biberstein Kommunikation und Design
> Sabine Wolf, Kalkbreite
> WG-Treuhand AG
> Team Bahnkantine
> Andrea Blattner, Verein VIP