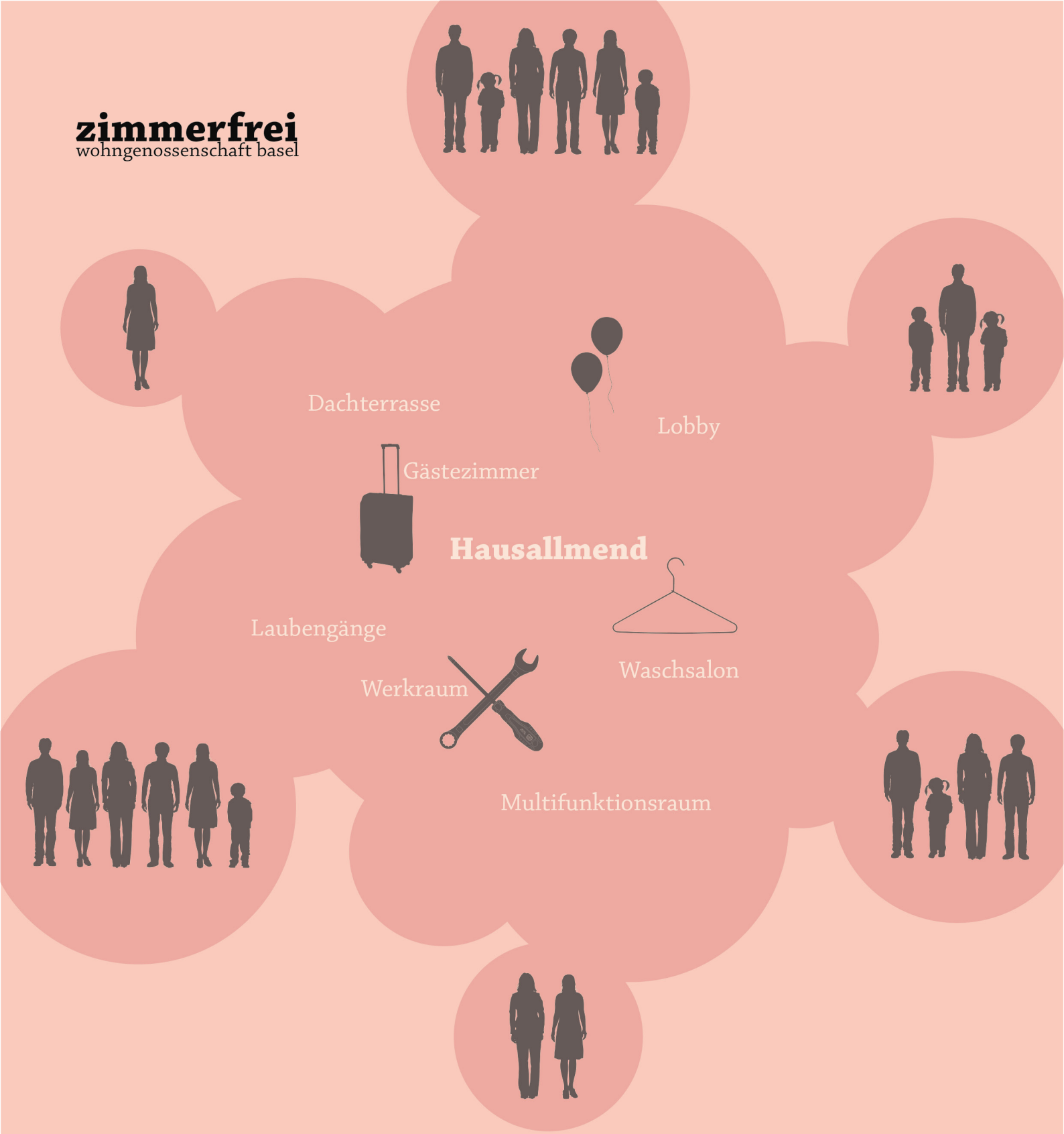
zimmerfrei
wohngenossenschaft basel



Jahresbericht
2016

Jahresbericht 2016

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

www.zimmerfreibasel.ch

Vorwort

Liebe GenossenschafterInnen

auch im Jahr 2016 lag der Fokus auf der Projektentwicklung der StadtErle. Hierbei gab es wichtige Ereignisse sowohl auf der architektonischen Seite des Projektes, als auch auf der sozialen Ebene.

Was das Jahr 2016 ganz speziell ausmachte, war der Baustart der StadtErle. Nach Erhalt der Baubewilligung Ende Juni war es soweit und wir durften im August unser Baustartfest feiern. Es war ein wunderschöner Sommertag voller Freude und Enthusiasmus. In die Fundamente der StadtErle wurden ganz viele, von GenossenschafterInnen mitgebrachte Steine eingegossen. Anschliessend ging es rasant mit dem Rohbau voran. Schon Ende 2016 hatte die StadtErle ihre Endhöhe erreicht.

Prägend für das Jahr war auch die Gründung der Laubenversammlung. Dieses neu geschaffene Gefäss der Genossenschaft Zimmerfrei konstituiert sich aus den (künftigen) BewohnerInnen der StadtErle und dient dazu, die Themen des Zusammenlebens miteinander zu besprechen und zu bestimmen. Das Konzept der Laubenversammlung und die Organisation des künftigen Zusammenlebens werden bis zum Einzug von der AG Zusammenleben und anderen projektbezogenen Arbeitsgruppen erarbeitet. Es ist beachtlich, wie viel Energie und Engagement bei allen Beteiligten vorhanden ist.

Ich freue mich auf den Endspurt im Projekt StadtErle und 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 2016	6
Planungsprozess StadtErle	7
Baukommission	8
Generalversammlung	9
Erhalt Baubewilligung und Baufreigabe StadtErle	9
Unterzeichnung Baurechtsvertrag StadtErle	10
Baustart StadtErle	10
Arbeitsgruppen	11
Laubenversammlung	11
Vorstand	12
Vermietung StadtErle	13
Finanzierung StadtErle	14
Kommentar zur Jahresrechnung	16
Jahresrechnung	18
Revisionsbericht	21
Veranstaltungskalendar 2016	22
Danksagung	23

Meilensteine 2016

März 2016	Echoraum Materialien und Generalversammlung
Mai 2016	Echoraum Innenausbau
Juni 2016	Erhalt Baubewilligung
Juni 2016	Unterzeichung Baurechtsvertrag StadtErle
Juni 2016	Zweite Vermietungsrunde StadtErle
Juli 2016	Baustart StadtErle
November 2016	Erste Laubenversammlung StadtErle
Dezember 2016	Fertigstellung Rohbau StadtErle

Planungsprozess StadtErle

Ende 2015 wurde die Baueingabe eingereicht, mit dem Ziel die Baubewilligung zu erhalten. Im Anschluss daran konnte die nächste Planungsphase gestartet werden, die Ausschreibungsplanung.

Die Ausschreibungsphase hatte zum Ziel, die einzelnen Bauteile und Gewerke so zu beschreiben, dass die Bauleitung auf dieser Basis Ausschreibungsdokumente erstellen konnte, um anschliessend verschiedene Unternehmungen um Offertstellung zu bitten. Die Ausschreibungsplanung wurde gestaffelt aufgegleist. Nach dem Bauprogramm (dem Schema des Bauablaufs) wurden die verschiedenen Gewerke nach und nach bearbeitet und ausgeschrieben. Der Baugrubenaushub war z.B. eines der ersten Ausschreibungspakete, das vom Bauingenieur erarbeitet wurde.

Um die Ausschreibungsplanung vorantreiben zu können wurde esnotwendig, Entscheide zur Materialisierung und Ausstattung zu treffen. Aus diesem Grund organisierte der Vorstand auch im 2016 Echoräume. Die erste dieser Veranstaltungen fand im März statt und hatte das generelle Materialisierungskonzept zum Thema. Daniel Buchner von Buchner Bründler Architekten präsentierte die Beschaffenheit der Böden, Decken und Wände. Das Konzept sah vor, die Böden, Decken und Wohnungstrennwände als sichtbare Betonbeläge auszubilden und die Zimmertrennwände sowie Fassadeninnenseiten in Sperrholz zu bauen. Im April 2016 konnten diese Materialien bei einer Begehung der Jugendherberge St. Alban besichtigt und befühlt werden.

Im Mai folgte ein zweiter Echoraum zum Thema Innenausbau. Buchner Bründler Architekten präsentierten ihre Vorschläge für Küchen, Bäder und Türen. Die Küchen wurden mit Sperrholzoberflächen geplant, die Wände der Bäder sollen mit einem

fugenlosen mehrschichtigen Ai Do Anstrich belegt werden und das Türenkonzept sieht vor, hauptsächlich raumhohe Türen in den Innenräumen zu verwenden.

Die meiste Planungsarbeit war jedoch notwendig, um die Fassadendetails zu erarbeiten und alle technischen, statischen und bauphysikalischen Probleme zu lösen. Im Projekt StadtErle treffen an der Fassade sehr viele verschiedene Gewerke aufeinander. Es gibt zum Beispiel Schnittstellen zwischen Baumeister (Beton) und Holzbau sowie Fensterbauer und Stahlbau. Mit Christoph Etter stiess deshalb ein erfahrener Fassadenplaner zum Planungsteam. Die Grundkonstruktion der Fassade basiert auf Holzrahmen, die ausgedämmt werden. Die Holzkonstruktion trägt auf der Aussenseite die Fenster sowie die Welleternit- respektive Aluminiumhaut, die jeweils den äusseren Witterungsschutz bilden. Im Inneren werden die Fassade und die Fensterleibungen mit Sperrholz verkleidet enstprechend dem Materialisierungskonzept der Innenräume.

Bis Ende 2016 konnten die meisten Gewerke ausgeschrieben werden. Nachdem der Rohbau fertiggestellt wurde, kann ab Januar 2017 mit dem Bau der Fassade begonnen werden. Anschliessend wird gestaffelt der Innenausbau folgen.

Baukommission

Wie geplant wurde mit dem Beginn von Vedrana Zalac‘s Mutterschaftsurlaubs die Baukommission umbesetzt. Ihr Platz wurde Anfang 2016 durch Judith Cann ersetzt. Zusammen mit Peter Baumann und Lars Uellendahl vertrat sie neu die Belange der Genossenschaft gegenüber dem Planungs- und Bauleitungsteam.
Die Baukommission behielt ihren 14-tägigen Sitzungsrhythmus bei. Bis Mitte des Jahres fanden die Besprechungen jeweils bei Buchner Bründler Architekten statt, mit dem Baubeginn wechselte der Sitzungsort auf die Baustelle.

Hauptschwerpunkte der Arbeit waren die Begleitung der Ausschreibungsplanung und des voranschreitenden Rohbaus.

Generalversammlung

Am 12. April 2016 fand die dritte 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 Protokoll GV 2015
> Genehmigung des Jahresberichts 2015
> Abnahme der Jahresrechnung und Präsentation des Berichts der Revisionsstelle 2015
> Statutenänderungen
> Wahl des Vorstands (Judith Cann, Steven Cann, Vedrana Zalac, Lars Uellendahl)
> Diverses

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

Erhalt Baubewilligung und Baufreigabe StadtErle

Anfang Juli 2016 erhielt die Genossenschaft nach sechseinhalb Monaten Wartezeit die Baubewilligung für das Projekt StadtErle. Innerhalb zweier Wochen konnten die

Auflagen, die einem Baustart im Weg standen, bereinigt werden. Damit war der Weg frei, die Baustelle an den Baumeister zu übergeben und mit den Bauarbeiten zu beginnen. Innerhalb weniger Tage war die Baustelleninstallation vollzogen und der Baukran konnte aufgebaut werden.

Unterzeichnung Baurechtsvertrag StadtErle

Am 17.6.2016 wurde der Baurechtsvertrag zwischen der Stiftung Habitat und der Genossenschaft Zimmerfrei unterzeichnet. Als Vertragsbeginn wurde der 1. Juli 2016 vereinbart. Der Baurechtsvertrag löste den Vorvertrag zum Baurechtsvertrag vom Januar 2015 ab. Er regelt die Rechte und Pflichten zwischen den beiden Vertragsparteien sowie den Baurechtszins, den die Genossenschaft für die Parzelle zu entrichten hat. Der unterzeichnete Baurechtsvertrag war ausserdem eine Voraussetzung für die Freigabe der Finanzierung durch die drei wichtigsten Finanzierungspartner. Nur durch den definitiven Baurechtsvertrag war es ausserdem möglich, mit den Bauarbeiten zu beginnen. Das Baurecht erlischt nach hundert Jahren.

Baustart und Baufortschritt StadtErle

In einem ersten Schritt wurden die Aushubarbeiten durchgeführt,bis Ende Juli 2016 konnte die Baugrube fertiggestellt werden. Anschliessend begann die Firma Erne mit den Arbeiten an der Bodenplatte. Bis Mitte August wurde diese grösstenteils fertig betoniert und am 13. August konnte im Rahmen des Baustartfestes die Grundsteinlegung erfolgen. Die GenossenschafterInnen hatten die Möglichkeit, mitgebrachte Objekte wie Steine, Muscheln oder ähnliches in die Bodenplatte einzugiessen.
Nach der Fertigstellung der Bodenplatte und der Kanalisationsleitungen wurde begonnen, geschossweise die Betonkonstruktion zu giessen. In einem straffen Arbeitsrhythmus von

ca. 3 Wochen konnte jeweils ein Geschoss betoniert werden. Dadurch war es möglich, von September bis Dezember den gesamten Rohbau zu erstellen und die Baumeisterarbeiten vor den Weihnachtsferien abzuschliessen. Ausserdem war es möglich, vor der Arbeitspause die provisorische Dachabdichtung, das sogenannte Notdach zu installieren. Dieses verhindert das unkontrollierte Eindringen von Wasser in den Rohbau.

Arbeitsgruppen

2016 waren die Arbeitsgruppen Kommunikation und Zusammenleben aktiv. Die AG Kommunikation organisierte verschiedene Veranstaltungen wie die Stammtische und das Baustartfest. Die AG Zusammenleben startete neu mit dem Ziel, Fragen zum zukünftigen Zusammenleben zu beantworten. Hieraus ging das Gremium der Laubenversammlung hervor. 2017 wird auch die Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit wieder die Arbeit aufnehmen.
Der Vorstand bedankt sich bei allen Arbeitsgruppen herzlich für die geleistete Arbeit und freut sich weiterhin auf zahlreiches Engagement.

Laubenversammlung

Die Laubenversammlung ist ein neu geschaffenes Gefäss in der Genossenschaft Zimmerfrei. Sie konstituiert sich aus den (künftigen) BewohnerInnen der StadtErle und findet ca. alle 3 Monate statt. Die Laubenversammlung dient den BewohnerInnen der StadtErle dazu, alle Themen des Zusammenlebens miteinander zu besprechen. Sie ist ein vom Vorstand der Genossenschaft unabhängiges Gremium, das sich mit allen gemeinschaftlich genutzten Flächen des Hauses befasst. Die Laubenversammlung entscheidet somit über die Betriebsmodelle des Gästezimmers, der Werkstatt, des

Waschsalons, des Trockenraums, der Lobby, des Multifunktionsraums, der Dachterrasse, des Velokellers und der Laubengänge.

Darüberhinaus ist es vorstellbar, dass sie immer wieder als Katalysator für gemeinschaftliche Aktivitäten dienen kann. Das Gremium hat ein eigenständiges Jahresbudget, aus welchem Anlässe oder Anschaffungen getätigt werden können.

Am 12. November fand die erste Laubenversammlung statt. Vorbereitet durch die Arbeitsgruppe Zusammenleben (Anna Bertsch, Elvira Heiniger, Raphael Anklin, Nicole Jungnitsch, Vedrana Zalac) unter der Leitung des interimistischen Vorstandsmitgliedes Barbara Manz wurde das Instrument Laubenversammlung eingeführt und die Betriebskonzepte für Gästezimmer, Waschsalon, Werkstatt und Gemeinschaftsküche vorgestellt und diskutiert.

Vorstand

Wie geplant konnte der Vorstand im Frühjahr 2016 interimistisch erweitert werden. Barbara Manz nimmt seitheran allen Vorstandssitzungen teil und hat bereits viel Verantwortung übernommen, insbesondere im Zusammenhang mit der neu gegründeten Laubenversammlung. Sie wird sich an der nächsten Generalversammlung im Jahr 2017 offiziell zur Wahl stellen. Die Zusammenarbeit hat von Anfang an sehr gut funktioniert und der bestehende Vorstand ist sehr froh, ein neues sehr engagiertes Mitglied gefunden zu haben.

Alle anderen Vorstandsmitglieder (Judith Cann, Steven Cann, Vedrana Zalac und Lars Uellendahl) wurden an der Generalversammlung 2016 für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Im September wurde vom Vorstand ein interner Strategieworkshop abgehalten. Ziel war es, die letzten drei Jahre zu analysieren und zu eruieren, in welche Richtung sich die Genossenschaft Zimmerfrei weiterentwickeln könnte. Bis Ende 2018 soll der Fokus auf der Konsolidierung des Projekts StadtErle liegen. Erst wenn Vermietung, Betrieb und Unterhalt des ersten Bauprojekts abschliessend gesichert sind, soll das Thema Expansion und Weiterentwicklung der Genossenschaft mehr Gewicht bekommen.

2016 wurden zwanzig Vorstandssitzungen abgehalten. Der vom Vorstand geleistete Arbeitsaufwand belief sich zusammengenommen auf ca. 2000 Arbeitsstunden. Damit war der Aufwand vergleichbar mit dem von 2015.

Vermietung StadtErle

Im Rahmen der zweiten Vermietungsrunde im Juni 2016 konnte die Vermietungskommission (Rita Müller, Anita Kuster, Michael Klatz, Steven/Judith Cann) weitere sechs Wohnungen und beide Spezialzimmer vergeben. Im Verlauf des Jahres konnten auch die zwei kleinsten Wohnungen vermietet werden, sodass Ende 2016 noch die 12.5-, die 6.5- und eine 5.5-Zimmer-Wohnung frei waren. Damit konnten erfreulicherweise bereits ein Jahr vor Einzug die allermeisten Wohnungen künftigen MieterInnen zugeteilt werden! Bewerbungen um die noch freien Wohnungen sind jederzeit möglich (Online-Link auf der Homepage). Sollten im Verlauf weitere Wohnungen frei werden, wird dies jeweils über den Email-Verteiler der Genossenschaft kommuniziert. Es werden keine Wartelisten geführt. Es steht allen frei, sich jederzeit auf freie Wohnungen zu bewerben.

Das geplante Gästezimmer wird im Spezialzimmer im 1. Stock eingerichtet. Auf Wunsch vieler EchoraumteilnehmerInnen wird es mit einer Badewanne bestückt.

Die Entscheidung, ob das Studio im Dachgeschoss als Gemeinschaftsraum oder als Wohnung genutzt werden soll, hat in den vergangenen Jahren zu vielen Diskussionen bei den Genossenschaftsmitgliedern geführt. Der Vorstand hat sich deshalb bei anderen Genossenschaften breit über deren Erfahrungen mit Gemeinschaftsflächen und deren Nutzung informiert. Zusätzlich hatten wir die Möglichkeit, Jesus Turino, einem Experten auf diesem Gebiet (mehrere Forschungsprojekte zum Thema, selbst Bewohner eines Genossenschaftshauses, Leiter Soziales und Genossenschaftskultur bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern) unsere Pläne zu zeigen und ihm die Grundzüge unserer Genossenschaft zu erläutern. Er riet uns dringend, das Studio im Dachgeschoss zu vermieten und nicht als gemeinschaftliche Fläche zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinschaftsräume der StadtErle profitierten enorm von ihrer Kompaktheit im Erdgeschoss und würden durch ein Mehrangebot auf dem Dach zu weitschweifig, eine Unternutzung aller Flächen wäre die Gefahr. Der Entscheid, das Studio als Wohnung zu vermieten, wurde dann auch von den meisten Mitgliedern unterstützt.

Um eine Gruppe zu finden, welche die 12.5-Zimmer-Wohnung als Ganzes übernimmt, wurden 2016 mehrere Treffen organisiert, die jeweils gut besucht waren. Leider hat sich bis Ende Jahr keine Gruppe für die Wohnung gefunden. Die Vermietungskommission ist aufgrund der vielen EinzelinteressentInnen trotzdem zuversichtlich, dass die Wohnung bis zum Einzug vermietet werden kann.

Finanzierung StadtErle

Nachdem der Kostenvoranschlag (Schätzung der Baukosten, Genauigkeit +/-10%) im Dezember 2015 von der Baukommission abgenommen wurde, nahm unser Finanzverantwortliche Steven Cann Gespräche mit mehreren Banken und Stiftungen über die Finanzierung der StadtErle auf. In die engere Auswahl kamen schliesslich die

Bank Coop, die Raiffeisenbank und die Basler Kantonalbank, welche alle attraktive Finanzierungsmodelle sowie viel Erfahrung mit Genossenschaften aufweisen konnten. Nach Absprache mit dem Finanzberater der Genossenschaft Zimmerfrei, Andreas Herbster von der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt, entschied sich der Vorstand für die Basler Kantonalbank, die sich durch günstige Zinskonditionen und eine grosse Flexibilität von den anderen abhob.

Parallel dazu unterzeichnete der Vorstand einen Darlehensvertrag mit einer privaten Investmentgesellschaft für ein zinsgünstiges Darlehen im Wert von Fr. 4'000'000 mit einer Frist von 10 Jahren. Die Investmentgesellschaft, welche nicht namentlich genannt werden möchte, hat ihren Sitz in Basel, gehört einer Privatperson aus der Schweiz und bezweckt die Förderung von "sinnhaften, ökologischen und sozialen Projekten in der realen Wirtschaft". Die Hauptbereiche sind „Erneuerbare Energien“, „Gemeinnütziger Wohnungsbau“ und „Biologische Landwirtschaft“.

Ein anderer grosser Brocken für die Finanzierung der StadtErle war das 2015 gesicherte zinsgünstige Darlehen im Wert von Fr. 1'800'000 vom "Fonds de Roulement". Es handelt sich um Bundesgelder zur Förderung von gemeinnützigen Bauträgern für die Erstellung, Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften.
Der Vorstand nahm schliesslich mit Freude zur Kenntnis, dass beide Anträge für Fördergelder erfolgreich waren. Im März 2016 wurden der Genossenschaft ca. Fr. 170'000 vom kantonalen Amt für Umwelt und Energie aufgrund der besonders energieeffizienten Bauweise der StadtErle zugesprochen. Im Juli 2016 folgte die Zusage für Fr. 200'000 von der Age-Stiftung, welche innovative Projekte im Bereich Wohnen im Alter unterstützen möchte, um neue Erkenntnisse in diesem Bereich zu gewinnen. Besonders interessant für die Stiftung sei die Kombination von altersgerechten Wohnungen mit einem gemeinschaftlichen Hintergrund sowie das Quartier Erlenmatt Ost als Wohnumfeld für ältere Menschen. Beide Beiträge dienen nun der Reduktion der

Baukosten. Weitere Fr. 50'000 von der Age-Stiftung sollen eine Evaluation des Projekts im Jahr 2019 / 2020 finanzieren, welche das Projekt im Kontext des Erlenmattquartiers dokumentieren und erste Betriebserfahrungen der Genossenschaft aufzeichnen soll. Eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreichen Verhandlungen mit unseren Hauptfinanzgebern war schliesslich das Vorhandensein der notwendigen Eigenmittel. Dazu zählen die Mitgliederanteilsscheine (Fr. 1'000 pro Mitglied), die zahlreichen freiwilligen Anteilsscheine, die vielen verzinsten Darlehen sowie die Wohnungsanteilsscheine der künftigen MieterInnen der StadtErle. Der Vorstand möchte sich bei allen ihren FinanzgeberInnen herzlich bedanken!

Kommentar zur Jahresrechnung 2016

Im Jahr 2016 standen nach wie vor die Bau- und Planungskosten der StadtErle im Vordergrund. Nachdem die Genossenschaft die Finanzierung der StadtErle im Juni 2016 sicherstellen konnte und zum gleichen Zeitpunkt den Baurechtsvertrag mit der Stiftung Habitat unterzeichnete, konnte im Juli 2016 der lang ersehnte Baustart erfolgen,der Rohbau war bereits im Dezember 2016 abgeschlossen. Die Baukosten wurden während dieser Zeit durch Eigenkapitel der Genossenschaft (Anteilsscheine, private Darlehen) sowie ein zinsgünstiges Darlehen des „Fonds de Roulements“ vom Bund finanziert.

Das **Umlaufvermögen** betrug Ende 2016 Fr. 207'189. Es handelt sich dabei um liquide Mittel (fast zu 100% auf verschiedenen Bankkonten der Genossenschaft), welche grösstenteils zur Finanzierung der Planung und des Baus des Wohnprojekts StadtErle benötigt werden.

Das Baukonto StadtErle (**Anlagevermögen**) betrug Ende 2016 Fr. 4'101'778, über Fr. 3'000'000 mehr als Ende 2015. Darin enthalten sind alle Bau- und Planungskosten in Zusammenhang mit der Planung des Wohnprojekts StadtErle seit dem Projektbeginn 2013. Durch eine Teilzahlung des Beitrags der Age-Stiftung an die Genossenschaft konnten die Baukosten um Fr. 100'000 reduziert werden (vgl. Stand Finanzierung unten).

2016 wurden zwei neue **Darlehen** aufgenommen. Hervorzuheben ist insbesondere das Darlehen vom Fonds de Roulement (zinsgünstiges Darlehen vom Bund zur Wohnraumförderung) im Wert von Fr. 1'800'000 zur Finanzierung der Baukosten der StadtErle. Damit betrug der Gesamtwert des Fremdkapitals Ende 2016 Fr. 3’260’000.

Die Genossenschaft wies Ende 2016 96 Mitglieder auf, bestehend aus 94 natürlichen Personen und zwei juristischen Personen. Das **Anteilsscheinkapital** betrug Ende 2016 knapp Fr. 1'100'000 (mehr als Fr. 200'000 mehr als Ende 2015) und konnte insbesondere durch die Vermietung von mehr Wohnungen erhöht werden. Damit waren 71% der bei Vollvermietung zu zeichnenden Wohnungsanteilsscheine bereits eingezahlt, weitere 10% wurden sichergestellt aber noch nicht überwiesen.

Der **Jahresverlust** von Fr. 33'578.53 für 2016 resultiert aus der Tatsache, dass die Genossenschaft bis Ende 2017 (Einzug in die StadtErle) über kein Einkommen (Mieteinkünfte) verfügt. Der Verlust besteht hauptsächlich aus einer Teilzahlung der Vorstandsentschädigung sowie Akontozahlungen an die Ausgleichskasse für die Entschädigung des Vorstands und der Baukommission.

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
Bilanz per 31.12.2016

Aktiven	CHF 2015	CHF 2016
Flüssige Mittel	1'386'471.81	207'188.73
Umlaufvermögen	**1'386'471.81**	**207'188.73**
Baukonto StadtErle	928'948.73	4'101'778.28
Anlagevermögen	**928'948.73**	**4'101'778.28**
Total Aktiven	**2'315'420.54**	**4'308'967.01**

Passiven	CHF 2015	CHF 2016
Darlehen Fonds de Roulement	0.00	1'800'000.00
Darlehen private DarlehensgeberInnen	1'440'000.00	1'460'000.00
Fremdkapital	**1'440'000.00**	**3'260'000.00**
Anteilsscheine	342'540.77	353'915.77
Wohnungsanteilsscheine	549'575.00	745'325.00
Vorjahresverlust	-4'360.35	-16'695.23
Jahresverlust	-12'334.88	-33'578.53
Eigenkapital	**875'420.54**	**1'048'967.01**
Total Passiven	**2'315'420.54**	**4'308'967.01**

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
Erfolgsrechnung 1.1.2016 - 31.12.2016

	CHF 2015	CHF 2016
Verwaltungsaufwand	-1'680.25	-1'031.10
Honorare / Sitzungsgelder	-8'733.13	-26'878.19
Revisionsstelle	-378.00	-378.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-1'364.00	-3'521.05
Total Verwaltung	**-12'155.38**	**-31'808.34**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**-12'155.38**	**-31'808.34**
Finanzaufwand	-179.50	-221.54
Jahresergebnis vor Steuern	**-12'334.88**	**-32'029.88**
Steuern	0	-1'548.65
Jahresverlust	**-12'334.88**	**-33'578.53**

Anhang

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

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

Vorstandsentschädigung
2016 wurde ein Teil der Vorstandsentschädigung von 2014-2016 ausgezahlt. Bei Fr. 26'878.19 handelt es sich um ordentlichen Verwaltungsaufwand. Bei weiteren Fr. 20'251.80 handelt es sich um ausserordentlichen Aufwand von 2014-2016 in Zusammenhang mit der Realisierung der Liegenschaft StadtErle. Alle Sozialbeiträge wurden als ordentlicher Verwaltungsaufwand gebucht.

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.
Pfandrechte: Fr. 11'484'000
In Anspruch genommene Kredite: Fr. 1'800'000

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.
Fr. 47'491

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

Darlehensverträge

Nr.	*Betrag (CHF)*	*Laufzeit (Jahre)*	*Enddatum*	*Zinssatz*
1	50 000	5	30.06.2019	1,50%
2	85 000	5	26.06.2019	1,50%
3	60 000	8	02.07.2022	2,00%
4	200 000	3	28.07.2017	1,25%
5	25 000	5	31.10.2019	1,50%
6	25 000	5	07.10.2019	1,50%
7	40 000	8	27.02.2023	2,00%
8	50 000	8	05.01.2023	2,00%
9	20 000	unbefristet	unbefristet	variabel*
10	20 000	unbefristet	unbefristet	variabel*
12	25 000	8	23.02.2023	2,00%
13	20 000	8	31.03.2023	2,00%
14	300 000	8	26.05.2023	2,00%
15	25 000	8	30.06.2023	2,00%
16	10 000	unbefristet	unbefristet	variabel*
17	25 000	5	30.09.2020	1,00%
18	300 000	8	13.10.2023	2,00%
19	80 000	unbefristet	unbefristet	variabel*
20	80 000	3	09.12.2018	1,25%
21	20 000	8	18.04.2024	1,50%

* 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, 25. Januar 2017

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

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2016 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 2016 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 Ergebnisverwendung 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 2016

02.02.2016 – Zimmerfrei Stammtisch, Unternehmen Mitte, Basel

09.03.2016 – Zimmerfrei Stammtisch, Unternehmen Mitte, Basel

12.03.2016 – Echoraum Materialien und Generalversammlung

14.04.2016 – Zimmerfrei Stammtisch, Unternehmen Mitte, Basel

24.04.2016 – Besichtigung Jugendherberge St. Alban in Basel

21.05.2016 – Echoraum Innenausbau, Bahnkantine Basel

21.06.2016 – Zimmerfrei Stammtisch, Bahnkantine Basel

13.08.2016 – Fest Baustart StadtErle

09.09.2016 – Teilnahme Wohnprojektetage 2016, Ackermannshof Basel

10.09.2016 – Silofest Erlenmatt Ost, Basel

12.11.2016 – Erste Laubenversammlung, H95 Basel

26.11.2016 – Baustellenbesichtigung StadtErle

Danksagung

Für ihre Unterstützung und ihr Engagement möchten wir uns besonders bei folgenden Personen oder Institutionen bedanken:

> Alle Genossenschaftsmitglieder
> Die künftige Mieterschaft
> Alle MitarbeiterInnen von Arbeitsgruppen und Kommissionen
> Alle DarlehensgeberInnen
> Alle Mitglieder, die zusätzlich freiwillige Anteilsscheine gezeichnet haben
> Peter Baumann, Baumann Projektmanagement
> Buchner Bründler Architekten und das gesamte Planungsteam
> Markus Böhler, probau baumanagement
> Andreas Herbster, Wohnstadt
> Stiftung Habitat
> Basler Kantonalbank
> Wohnbaugenossenschaften Schweiz
> Bundesamt für Wohnungswesen
> WG-Treuhand AG
> Alle treue, geduldige, flexible und zuverlässige Babysitter der Vorstands-Kinder