**zimmerfrei**
wohngenossenschaft basel

# Jahresbericht 2017

**Jahresbericht 2017**

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
Goldbachweg 8
4058 Basel

www.zimmerfreibasel.ch

## Vorwort

Liebe GenossenschafterInnen

Die StadtErle ist gebaut. Nach fünf Jahren Planung mit unzähligen Sitzungen, unterschiedlichsten Workshops und vielen Baustellenbesuchen, war das Gebäude ab Mitte November 2017 bezugsbereit. Nach und nach zogen die neuen BewohnerInnen ein - bis Weihnachten waren fast alle Wohnungen bezogen. Der Einzug war eine logistische Herausforderung, nicht nur wegen der umgebenden Baustellen, auch der neue Lift hat grosse Probleme verursacht. Wie so oft beim Erstbezug von Neubauten lernten auch wir rasch die Kinderkrankheiten unserer StadtErle kennen. Zum Beispiel gab es mehrere Wochen Probleme mit der Feineinstellung von Heizung und Warmwasser. An dieser Stelle möchte ich mich bei allen BewohnerInnen der StadtErle für ihre Geduld, Flexibilität und Hilfsbereitschaft bedanken.

Gebaut ist nicht fertig. Ganz im Gegenteil. Die StadtErle steht am Anfang – ihre BewohnerInnen werden ihren weiteren Lebensweg gestalten. Ich stelle fest, dass die kollektive Projektentwicklung, die von Anfang an ein zentrales Thema war, ein unbestrittenes Rezept zum Erfolg war. Noch vor dem Einzug entstand eine Nachbarschaft für welche mitwirken, teilen, tauschen und helfen ein selbstverständlicher Teil des Alltags ist. Ab dem ersten Tag lebten die Gemeinschaftsräume. Ob Kindergeburtstag, Architekturführung, Möbelsammlung, Tischtennisspiel, Waschtag, … man fühlt das Leben in der Lobby, auf der Laube, in der Werkstatt und auf der Dachterrasse. Demnächst starten die Betriebsgruppen mit ihrer Arbeit. Die StadtErle darf noch viel mehr erwarten.

2017 war geprägt durch die Vollendung des ersten Bauprojektes der Wohngenossenschaft Zimmerfrei. Das Projekt konnte rechtzeitig abgeschlossen werden, der Kostenrahmen wurde eingehalten. All dies ist nicht selbstverständlich und es war nur möglich durch das grosse Engagement des Vorstands, der Hilfe aller Mitwirkenden, passionierten Architekten

und einem verantwortungsbewussten Bauleiter.

Herzlichen Dank an alle, die dazu beigetragen haben, dass wir heute die StadtErle erleben dürfen. Am 23. Juni 2018 wollen wir dieses Ereignis zusammen feiern. Hiermit möchte ich alle GenossenschafterInnen herzlich zu der Eröffnung der StadtErle einladen!

Vedrana Zalac, Präsidentin Genossenschaft Zimmerfrei

## Inhalt

| | |
|---|---|
| Meilensteine | 5 |
| Baufortschritt und Bezug StadtErle | 6 |
| Baukommission | 7 |
| Öffentliches Interesse | 7 |
| Generalversammlung | 8 |
| AG Zusammenleben und Laubenversammlung | 9 |
| Vorstand | 9 |
| Vermietung StadtErle | 10 |
| Kommentar zur Jahresrechnung | 12 |
| Jahresrechnung | 14 |
| Revisionsbericht | 19 |
| Veranstaltungskalender | 20 |
| Daten zur Entstehung der StadtErle | 21 |
| Danksagung | 22 |

## Meilensteine

| | |
|---|---|
| Januar 2017 | Zweite Laubenversammlung StadtErle |
| April 2017 | GV und dritte Laubenversammlung StadtErle |
| Juni 2017 | Vierte Laubenversammlung StadtErle |
| Oktober 2017 | Fünfte Laubenversammlung |
| November 2017 | Fertigstellung und Bezug StadtErle |

## Baufortschritt und Bezug StadtErle

Nachdem der Rohbau Ende 2016 fertiggestellt werden konnte, wurden zu Beginn des neuen Jahres die Fassaden in Angriff genommen und erste Installationen der Haustechnik vorgenommen. In einem ersten Schritt wurde die Holztragkonstruktion der Fassade angebracht, ausgedämmt und mit einer mehrlagigen Dampfsperre gegen das Eindringen von Feuchtigkeit geschützt. Anschliessend wurde begonnen, die Fenster einzusetzen und gleichzeitig das Dach abzudichten.

Mit Abschluss dieser Arbeitsschritte war das Gebäude dicht und es wurden parallel verschiedene Gewerke des Innenausbaus begonnen. Der Holzbau begann damit, die Tragkonstruktion der Zimmertrennwände zu erstellen. In den Bereichen Elektro, Sanitär und Heizung wurden Leitungen aus dem Technikraum in die vertikal verlaufenden Schächte gezogen und in die Unterverteilungen der Wohnungen verlegt. Anschliessend mussten die Heizschlaufen der Fussbodenheizungen verlegt werden, um danach den Betonboden einbringen zu können. Nach dem Austrocknen der Böden wurde die Seekieferverkleidung der Zimmertrennwände angebracht und die Steckdosen und Schalter konnten gesetzt werden. Parallel wurde damit begonnen, die Welleternit- / Aluminiumfassade anzubringen. Ende Juni 2017 konnte die Gebäudehülle bis auf wenige Ausnahmen geschlossen und die Montage der Seekieferplatten fertiggestellt werden.

Anschliessend begannen die etappenweise Installation der Sanitärapparte, der Einbau der Küchen und das Schleifen der Böden. Parallel wurde auf der Hofseite begonnen, die Laubenkonstruktion aufzubauen. Das letzte grosse Gewerk waren die Maler- und Verputzarbeiten in den Bädern und das Streichen aller Holzwände. Mit dem Setzen der Vorhangschienen und der Installation der Sonnenstoren wurden Anfang November die

letzten Arbeiten abgeschlossen, die Endreinigung konnte beginnen. Somit gelang es, die erste Wohnung termingerecht am 17. November zu beziehen.

**Baukommission**

Die Baukommission blieb in ihrer Zusammensetzung (Judith Cann, Lars Uellendahl und Peter Baumann) bestehen und wurde wie bisher in zweiwöchigem Sitzungsrhythmus abgehalten. Sitzungsort war der Baucontainer auf der Baustelle. Hauptaufgabe im Jahr 2017 war es, den Bauablauf so zu steuern, dass der angestrebte Einzugstermin Mitte November eingehalten werden konnte.

Die Baukommission bleibt auch nach dem Bezug aktiv, betreut die Mängelbehebung und sorgt für einen ordentlichen Bauabschluss. Es ist davon auszugehen, dass bis März / April 2018 noch regelmässige Sitzungen stattfinden werden.

**Öffentliches Interesse**

Schon im Spätsommer, als die StadtErle noch Baustelle war, kamen die ersten Besichtigungsanfragen. Im August waren rund 60 TeilnehmerInnen einer Veranstaltung der Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Rahmen eines Quartierrundganges bei uns zu Gast, gefolgt von rund 50 Mitarbeitern der BDP aus Amsterdam, einem staatlichen Projektentwickler für sozialen Wohnungsbau. Im September 2017, im Rahmen des Silofestes konnten sowohl zukünftige BewohnerInnen als auch NachbarInnen aus dem Quartier das Gebäude näher kennenlernen. Im November, fand der Wohnprojekte Tag auf der Erlenmatt Ost statt. Die frisch fertiggestellte und bezugsbereite StadtErle stand den ganzen Tag für Interessierte offen zur Besichtigung, Zimmerfrei organisierte drei Führungen.
Von September bis Ende Dezember dann waren mehrere ArchitektInnen- und StudentInnengruppen zu Besuch., wie z.B. eine Sektion des Schweizerischen Ingenieur-

und Architektenvereins mit der Veranstaltungsreihe „Frauen im SIA“ oder Harry Gugger Architekten aus Basel. Die Führungen haben die Vorstandmitglieder übernommen, vor allem Lars Uellendahl (Thema Architektur) und Vedrana Zalac (Thema Vision und kollektive Projektentwicklung).

## Generalversammlung

Am 01. April 2017 fand die dritte Generalversammlung der Wohngenossenschaft Zimmerfrei im H95 Raum für Kultur statt. Nach der offiziellen Begrüssung durch die Präsidentin Vedrana Zalac wurden folgende Traktanden behandelt:

> Wahl der StimmenzählerInnen
> Genehmigung Protokoll GV 2016
> Genehmigung des Jahresberichts 2016
> Abnahme der Jahresrechnung und Präsentation des Berichts der Revisionsstelle 2016
> Genehmigung Budget 2018
> Wahl des neuen Vorstandsmitglieds Barbara Manz
> Information Strategieworkshop Vorstand
> Diverses

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

## Laubenversammlung und AG Zusammenleben

Laubenversammlungen sind die Mieterversammlungen der StadtErle . Sie dienen dazu, Themen des Zusammenlebens miteinander zu besprechen und den Betrieb der gemeinschaftlich genutzten Flächen des Hauses zusammen zu organisieren.

2017 fanden vier Laubenversammlungen statt. Die Betriebskonzepte für das Gästezimmer, die Werkstatt, den Waschsalon und die Lauben konnten ebenso beschlossen werden wie das Erstausstattungskonzept für Lobby und Gemeinschaftsküche, die Hausordnung und der Auftrag für die Hauswartung.

Vorbereitet und geleitet wurden die Laubenversammlungen jeweils durch die Arbeitsgruppe Zusammenleben (Raphael Anklin, Vedrana Zalac, Nicole Jungnitsch, Elvira Heiniger, Barbara Manz). Jedes Mitglied der Arbeitsgruppe Zusammenleben hatte hierbei deren jeweiligen Bereich mit 3-4 künftigen MieterInnen vordiskutiert. Die Entwicklung der Nutzungskonzepte für Dachterrasse und Lobby wurden bewusst erst für Anfang 2018 eingeplant, damit MieterInnen, welche erst später zur Hausgemeinschaft dazustossen, sich mitbeteiligen können und die ersten Erfahrungen in der Nutzung dieser Räume einfliessen können.

Es ist vorgesehen, dass nach dem Einzug in die StadtErle, die Arbeitsgruppen durch Betriebsgruppen abgelöst werden.

## Vorstand

An der Generalversammlung 2017 wurde Barbara Manz als ordentliches Mitglied in den Vorstand gewählt. Der Vorstand umfasst somit fünf Mitglieder – neben Barbara Manz noch Judith Cann, Steven Cann, Vedrana Zalac und Lars Uellendahl.

## Vermietung StadtErle

2017 hat der Vermietungskommission überraschend viel Arbeit eingebracht. Neben der Vermietung der zwei noch freien Wohnungen stand die noch nicht vermietete 12.5-Zimmer-Wohnung im Zentrum. Die Genossenschaft hatte während 2 Jahren das Ziel verfolgt, diese Wohnung als Ganzes an eine Gruppe zu vergeben, die die Wohnung dann selbst verwalten würde. Diese Idee konnte auch nach mehreren arbeitsintensiven Anläufen leider nicht realisiert werden. Der Vorstand und die Vermietungskommission beschlossen deshalb im Oktober, die einzelnen Zimmer an Leute in Ausbildung und Berufseinsteiger zu vermieten. Das bedeutete zwar erheblich mehr Verwaltungsaufwand für die Vermietungskommission, aber das neue Konzept vereinte die baulichen Eigenschaften der Wohnung deutlich besser mit den Anforderungen der nun neuen Zielgruppe. Diese brachte auch gleich eine Altersgruppe ins Gebäude, die bisher deutlich untervertreten war, die 18-35-Jährigen. Dabei ist allgemein bekannt, dass es in Basel an Wohnraum für Personen in Ausbildung fehlt. Wir sprachen damit ein echtes Bedürfnis an.

Die gemeinschaftlich genutzten Flächen in der Wohnung wurden durch die Genossenschaft möbliert. Ein grosses Dankeschön an dieser Stelle an alle MieterInnen, die tatkräftig mitgeholfen oder Möbel spendiert haben! Glücklicherweise konnten wir sogar jemanden finden, die die Hälfte der gesamten Wohnungsanteilscheine der Wohnung übernahm. Diese wären für die Zielgruppe ansonsten unerschwinglich gewesen. Der restliche Teil der Wohnungsanteilsscheine wurde teils durch den Solidaritätsfonds der Genossenschaft und teils durch die Mieter der 12.5-Zimmer-Wohnung selbst finanziert.

Die einzelnen Zimmer konnten im Januar und Februar 2018 fast alle vergeben werden, ein herzliches Willkommen an die Bewohnerschaft! Und da die Wohnung im Dezember

2017 noch leer stand, diente sie 23 BesucherInnen des europäischen Taizé-Treffens vom 27. Dezember bis 1. Januar als Unterschlupf. Sie kamen aus der Ukraine, Polen, Ungarn, Slowenien, Tschechien und Deutschland und waren super dankbar für den Aufenthalt hier.

Auch für die übrigen zwei Wohnungen, die Ende 2016 noch frei waren, konnte die Vermietungskommission MieterInnen finden. Im Laufe des Jahres waren zusätzlich Wohnungsreservationen für zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen zurückgezogen worden, auch diese konnten bis zum Einzug wieder vergeben werden.

Als letzter Meilenstein darf der Einzug ins Haus nicht unerwähnt bleiben! Die Zufahrt über die Baustelle war eine logistische Herausforderung. Der Einzug funktionierte aber trotz grossen Problemen mit dem Lift fast reibungslos. Vielen Dank an die Mieterschaft für eure Geduld und Flexibilität!

Mit der Vollvermietung des Gebäudes bis März 2018 kann die Erstvermietungskommission auf eine sehr erfolgreiche Erstvermietung zurückblicken. Zur Erinnerung: die Erstvermietungskommission entwickelte sich aus der AG Wohnen heraus und nahm Ende 2014 ihre Arbeit auf. Sie verfasste ein Vermietungsreglement welches zum Ziel hatte, die Wohnungsvergabe möglichst transparent und fair zu gestalten und dabei die gemeinsam erarbeiteten Grundsätze von Zimmerfrei abzubilden. Sie organisierte auf dieser Basis den Erstvermietungsprozess. Im August 2015 konnten so bereits 24 Wohnungen fix vergeben werden, gefolgt von weiteren 6 Wohnungen im Juni 2016. Damit waren bereits ein Jahr vor Einzug fast alle Wohnungen vergeben! Das Kriterium der Durchmischung nach Alter, Geschlecht, Einkommen und Haushaltstyp war hierbei von Anfang an ein wichtiges gemeinsam erarbeitetes Ziel der Genossenschaft. Jetzt, da wir fast vollständig sind, wohnen im Gebäude ca. ein Drittel Frauen, ein Drittel Männer und ein Drittel Kinder. Ca. zwei Drittel der Mieterschaft

haben einen Schweizer Pass, weitere 22% einen EU-Pass und 11% stammen ausserhalb der EU. Die Altersdurchmischung ist ziemlich ausgeglichen, mit Ausnahme von zwei Schwerpunkten bei den 31-40-Jährigen (26 Personen) und den 0-5-Jährigen (20 Persönchen). Zur Einkommensdurchmischung können leider keine klaren Aussagen gemacht werden, da die Antworten aus dem Bewerbungsformular nicht eindeutig zu interpretieren sind, auch hier scheinen wir jedoch sehr gut durchmischt zu sein.

Hiermit möchten wir uns ganz herzlich bei den Mitgliedern der Erstvermietungskommission (Rita Müller, Anita Kuster, Michael Klatz, Steven und Judith Cann) für ihre unermüdliche und passionierte Arbeit bedanken! Das Resultat kann sich wahrlich sehen lassen!

**Kommentar zur Jahresrechnung 2017**

Einleitung

2017 stand der Bau der StadtErle im Fokus, die im November 2017 bezogen werden konnte.

Anlagevermögen

Seit dem Bezug der StadtErle im November 2017 gilt das Gebäude buchhalterisch gesehen zum ersten Mal als „Liegenschaft“ und nicht mehr wie bisher als „Anlage im Bau“. Ende 2017 war die Liegenschaft Fr. 12'518'251 wert, nachdem eine erste Abschreibung von ca. Fr. 20'900 getätigt worden war. Die Genossenschaft gab 2017 ca. Fr. 8.44 Millionen für Baukosten aus. Bis Ende des Jahres waren jedoch noch nicht alle Baurechnungen eingeflossen, der Wert des Gebäudes wird also 2018 auf ca. Fr. 14'000'000 steigen.

Durch eine weitere Teilzahlung des Beitrags der Age-Stiftung an die Genossenschaft konnten die Baukosten um weitere Fr. 50'000 reduziert werden, herzlichen Dank! Die

Stiftung Habitat hat ausserdem weitere Fr. 12'500 zu den Kosten unserer Bauherrschaftsberatung beigetragen, auch ihr herzlichen Dank!

Darlehen

Die Baukosten 2017 wurden primär durch Fremdkapital finanziert. Die Genossenschaft hat Hypotheken und Darlehen im Gesamtwert von Fr. 7'885'000 aufgenommen. In beiden Bereichen konnten sehr günstige Zinssätze gesichert werden.

Anteilsscheine

Die Anzahl Genossenschaftsmitglieder blieb 2017 stabil bei 101 Mitgliedern. Das Anteilsscheinkapital konnte durch die Vermietung von zusätzlichen Wohnungen und die Zeichnung neuer freiwilliger Anteilsscheine zur Finanzierung der 12.5-Wohnung um insgesamt ca. Fr. 229'000 auf Fr. 1'328'850 erhöht werden.

Jahresverlust

Mietbeginn der meisten MieterInnen war der 1. Dezember 2017, es flossen somit erste Mieteinnahmen von ca. Fr. 56'000 ein. Diese vermochten erwartungsgemäss die Jahreskosten 2017 von ca. Fr. 108’000 nicht finanzieren. Es resultiert deshalb ein Jahresverlust von ca. Fr. 52'000. Die Kosten 2017 bestehen hauptsächlich aus einer Teilzahlung der Vorstandsentschädigung (Fr. 54'000), teilweise aus früheren Jahren, sowie eine Rückzahlung für die Steuern (Fr. 17'000) und eine erste Abschreibung (Fr. 20'000). Ein weiterer Teil der Vorstandsentschädigung (Fr. 31'000) wurde bei den Baukosten aktiviert und erscheint deshalb nicht in der Erfolgsrechnung.

## Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

### BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2017 UND 2016

| | 31. Dezember 2017 | | 31. Dezember 2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | **CHF** | **CHF** | CHF | CHF |
| **AKTIVEN** | | | | |
| **Umlaufvermögen** | | | | |
| **Flüssige Mittel** | | **312'687.01** | | 207'188.73 |
| **Forderungen aus Lieferungen & Leistungen** | | | | |
| Mieterdebitoren | | **2'089.00** | | 0.00 |
| **Andere kurzfristige Forderungen** | | | | |
| Gegenüber Dritten | | **20'000.00** | | 0.00 |
| **Aktive Rechnungsabgrenzung** | | **3'025.70** | | 0.00 |
| Total Umlaufvermögen | | **337'801.71** | | 207'188.73 |
| **Anlagevermögen** | | | | |
| **Immobile Sachanlagen** | | | | |
| Anlage im Bau | 0.00 | | 4'101'778.28 | |
| Liegenschaften | 12'539'149.64 | | 0.00 | |
| Wertberichtigung Liegenschaften | -20'898.64 | **12'518'251.00** | 0.00 | 4'101'778.28 |
| Total Anlagevermögen | | **12'518'251.00** | | 4'101'778.28 |
| **TOTAL AKTIVEN** | | **12'856'052.71** | | 4'308'967.01 |

## Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

### BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2017 UND 2016

| | 31. Dezember 2017 | | 31. Dezember 2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | **CHF** | **CHF** | CHF | CHF |
| **PASSIVEN** | | | | |
| **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** | | | | |
| Gegenüber Dritten | | **33'655.80** | | 0.00 |
| **Andere kurzfristige Verbindlichkeiten** | | | | |
| Rückzahlbare Anteilscheine | 0.00 | | 0.00 | |
| Mietervorauszahlungen | 50'063.00 | | 0.00 | |
| Akonto Heiz- und Nebenkosten | 5'511.00 | | 0.00 | |
| Übrige Verbindlichkeiten | 8'551.40 | **64'125.40** | 0.00 | 0.00 |
| **Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten** | | | | |
| Baukredit | 382'895.76 | | | |
| Hypotheken | 0.00 | | 0.00 | |
| Darlehen | 0.00 | **382'895.76** | 0.00 | 0.00 |
| **Passive Rechnungsabgrenzung** | | **2'200.00** | | 0.00 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | | **482'876.96** | | 0.00 |
| **Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten** | | | | |
| Hypotheken | 3'885'000.00 | | 0.00 | |
| Darlehen | 7'260'000.00 | **11'145'000.00** | 3'260'000.00 | 3'260'000.00 |
| **Solidaritätsfonds** | | **1'635.00** | | 0.00 |
| Total langfristiges Fremdkapital | | **11'146'635.00** | | 3'260'000.00 |
| **Eigenkapital** | | | | |
| **Genossenschaftskapital** | | **1'328'850.00** | | 1'099'240.77 |
| **Gesetzliche Gewinnreserve** | | **0.00** | | 0.00 |
| **Freiwillige Gewinnreserven** | | **0.00** | | 0.00 |
| **Bilanzgewinn** | | | | |
| Bilanzgewinn Vorjahr | -50'273.76 | | -16'695.23 | |
| **Jahresverlust** | **-52'035.49** | **-102'309.25** | -33'578.53 | -50'273.76 |
| Total Eigenkapital | | **1'226'540.75** | | 1'048'967.01 |
| **TOTAL PASSIVEN** | | **12'856'052.71** | | 4'308'967.01 |

## Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

### ERFOLGSSRECHNUNGEN FÜR 2017 UND 2016

| | **2017** | | 2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | **CHF** | **CHF** | CHF | CHF |
| **ERTRAG** | | | | |
| **Betriebsertrag** | | | | |
| Liegenschaftsertrag | 63'000.00 | | 0.00 | |
| Leerstände | -7'872.00 | | 0.00 | |
| Diverse Erträge | 597.00 | **55'725.00** | 0.00 | 0.00 |
| **TOTAL ERTRAG** | | **55'725.00** | | 0.00 |
| **AUFWAND** | | | | |
| **Liegenschaftsunterhalt** | | | | |
| Unterhalt Gebäude | 19.50 | | 0.00 | |
| Unterhalt Umgebung | 711.85 | | 0.00 | |
| Betriebskosten Wohnung 4.4 | 36.70 | **768.05** | 0.00 | 0.00 |
| **Verwaltungsaufwand** | | | | |
| Personalaufwand | 54'326.50 | | 26'878.19 | |
| Revisionskosten/ GV | 1'878.00 | | 378.00 | |
| Versicherungen und Gebühren | 40.00 | | 0.00 | |
| Beratung- u.Veraltungskosten | 9'180.00 | | 1'031.10 | |
| Übriger Verwaltungsaufwand | 2'928.50 | **68'353.00** | 3'521.05 | 31'808.34 |
| **Abschreibungen** | | | | |
| Liegenschaften | | **20'898.64** | | 0.00 |
| **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern** | | **-34'294.69** | | -31'808.34 |
| Finanzertrag | 0.00 | | 0.00 | |
| Finanzaufwand | 414.70 | **414.70** | 221.54 | 221.54 |
| Ausserordentlicher Ertrag | 0.00 | | 0.00 | |
| Ausserordentlicher Aufwand | 0.00 | **0.00** | 0.00 | 0.00 |
| **Jahres-Verlust/Gewinn vor Steuern** | | **-34'709.39** | | -32'029.88 |
| **Steuern** | | **17'326.10** | | 1'548.65 |
| **Jahresverlust** | | **-52'035.49** | | -33'578.53 |
| **TOTAL AUFWAND** | | 55'725.00 | | 0.00 |

## Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

### ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN 2017 UND 2016

| | **31. Dez 17** | 31. Dez 16 |
|---|---|---|
| | **CHF** | CHF |

**1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss OR.

**2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**

2.1 Wertschriften werden zum Nennwert bilanziert.
2.2 Mitglieder Vorstand sind zum Teil am Anteilscheinkapital beteiligt und haben die Mitwirkungsrechte und -pflichten gemäss Genossenschaftsrecht und Statuten.
2.3 Unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind allfällige Mieterdebitoren bilanziert. Diese Mieter sind auch Genossenschaftsmitglieder.
2.4 Vorstandshonorare die auf dem Baukonto aktiviert wurden sind im Personalaufwand nicht enthalten. Sie werden untenstehend deklariert.

| | | |
|---|---|---|
| Zusätzliche Vorstandshonorare: | **31'000.00** | **20'251.80** |
| **3. Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt** | < 10 | < 10 |
| **4. Verpfändete Aktiven** | | |
| Anlage im Bau | **0.00** | **4'101'778.28** |
| Buchwert der Liegenschaften | **12'518'251.00** | **0.00** |
| Zur Sicherung von | | |
| Hypotheken | **3'885'000.00** | **0.00** |
| Darlehen | **7'260'000.00** | **3'260'000.00** |
| **5. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen** | | |
| a.o. Ertrag: | **keine** | |

**Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel**

**ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2017**

| | 31. Dez 17<br>CHF | 31. Dez 16<br>CHF |
|---|---|---|
| Bilanzgewinn Vorjahr | **-50'273.76** | **-16'695.23** |
| Jahresverlust | **-52'035.49** | **-33'578.53** |
| Bilanzgewinn auf den 31. Dezember | -102'309.25 | -50'273.76 |

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

| | | |
|---|---|---|
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve | **0.00** | **0.00** |
| Vortrag auf neue Rechnung | -102'309.25 | -50'273.76 |
| Bilanzgewinn auf den 31. Dezember | -102'309.25 | -50'273.76 |

**WG-Treuhand AG** *Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69*

Basel, 16. März 2018

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
Goldbachweg 8
4058 Basel

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2017 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 2017 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 2017**

28.01.2017 – Zweite Laubenversammlung, H95 Basel

18.03.2017 – Baustellenbesichtigung StadtErle

01.04.2017 – Generalversammlung und dritte Laubenversammlung, H95 Basel

20.05.2017 – Baustellenbesichtigung StadtErle

10.06.2017 – Vierte Laubenversammlung, H95 Basel

26.08.2017 – Baustellenbesichtigung StadtErle

09.09.2017 – Silofest Erlenmatt Ost, Basel

24.09.2017 – Baustellenbesichtigung StadtErle

21.10.2107 – Fünfte Laubenversammlung, H95 Basel

18.11.2017 – Wohnprojektetag 2017 zu Gast auf Erlenmatt Ost

23.12.2017 – Adventsfenster StadtErle

## Daten zur Entstehung der StadtErle (2013-2017)

| **Gebäude** | |
|---|---|
| Anzahl Wohnungen | 33 |
| Anzahl Grosswohnungen | 2 |
| Anzahl zumietbarer Spezialzimmer | 3 |
| Vermietete Wohnungsfläche | 3'050 m2 |
| Gemeinschaftsflächen | Lobby, Gemeinschaftsküche, Waschsalon, WC, Gästezimmer, Werkstatt, Trockenraum, Velokeller |
| Aussenräume | Dachterrasse, Aussenlobby, Laubengänge |
| Anzahl Auto-Parkplätze (bei Stiftung Habitat) | 4 |
| Anzahl Veloparkplätze (inkl. bei Stiftung Habitat) | 150 |
| Kosten 4.5-Zimmer-Wohnung | Fr. 1'816 - 2'189 (inkl.) |
| Energiebezugsfläche pro Person | 36 $m^2$ |
| Anzahl Baurechnungen | 738 |
| Baukosten | 14'100'000 |
| Bauzeit | ca. 17 Monate |
| Meilensteine Bau- und Planungsprozess | Juni 2013: Gründung der Genossenschaft<br>Herbst / Winter 2013: gemeinschaftliche Erarbeitung Grundkonzept<br>April 2014: Start Architekturwettbewerb<br>August 2014: Jurierung Architekturwettbewerb<br>März 2015: Abschluss Vorprojekt I<br>Juli 2015: Abschluss Vorprojekt II<br>September 2015: Erste Vermietungsrunde<br>Dezember 2015: Eingabe Baubegehren<br>Juni 2016: Erhalt Baubewilligung, Unterzeichnung Baurechtsvertrag<br>Juli 2016: Baustart<br>November 2017: Einzug |
| **Partizipation** | |
| Anzahl Generalversammlungen bis Einzug | 4 |
| Anzahl Partizipationsveranstaltungen | 57 |
| Anzahl Betriebs-/Arbeitsgruppen | 6 |
| Anzahl Emails Vorstand | ca. 36'000 |
| Anzahl Vorstandssitzungen | 115 |
| Anzahl Stunden Vorstandsarbeit | ca. 10'000 |
| Anzahl Stunden Vermietungskommission, Arbeits- und Betriebsgruppen | Viele! |
| Anzahl Geburtstagsfeste in der Lobby seit Einzug | 10 |
| Anzahl Bewohner bei Vollvermietung | ca. 104 |
| Verhältnis Männer:Frauen | ca. 1:1 |

## Danksagung

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

> Alle Genossenschaftsmitglieder
> Die 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
> Alle involvierten Handwerker
> Alle involvierten Fachplaner
> Andreas Herbster, Wohnstadt
> Age-Stiftung
> Stiftung Habitat
> Basler Kantonalbank
> Amt für Umweltschutz und Energie
> Wohnbaugenossenschaften Schweiz
> Bundesamt für Wohnungswesen
> WG-Treuhand AG
> Gian Besset Graphic Design
> Fox Computers
> Alle Babysitter der Vorstands-Kinder