

# Protokoll der 74. Generalversammlung der Genossenschaft für soz. Wohnungsbau Arlesheim

---

19. September 2020 | 15:30 Uhr | Mama Mia, Events & Seminare, Mattweg 2 in Arlesheim

**Vorsitz:** M. Oser (Präsident)

**Anwesend vom Vorstand:** W. Annaheim (Vizepräsident), J. Peter (Beisitzer), S. Manz (Kassierin)

**Anwesende Genossenschaftler\*innen:** A. Arnold, P. Cotting, E. Heller, H. Kocher, M. Ryser, A. Vogelsanger, P. Bourgeois, M. Hodel, A. Roth (Lebenspartner), N. Jeanguenin, S. Salihovic, M. Brunner

**Zudem anwesend:** C. Huber (Revisor), S. Müller (Buchhalterin u. Aktuarin)

**Entschuldigt vom Vorstand:** A. Fratianni (Beisitzer), M. Merz (Beisitzerin)

**Entschuldigt von den Genossenschaftler\*innen:** W. Frei, H. Schläpfer, M. Bloch, V. Gocheva

**Unentschuldigt/grundlos abwesend von den Genossenschaftler\*innen:** C. Chougrani, A. De Castro, R. Zaeslein, C. Joppen, D. Schweizer

**Vertretungen bei Abstimmungen:** A. Roth wird vertreten durch O. Lucente (Lebenspartner), A. Fratianni wird vertreten durch M. Oser.

---

## 1. Begrüßung aller Anwesenden

Der Präsident begrüßt die Genossenschaftler\*innen, den Vorstand, Herr C. Huber und Frau S. Müller.

M. Oser informiert, dass seit der letzten Generalversammlung drei (ehemalige) Bewohner\*innen der Wohngenossenschaft verstorben sind. Eine Gedenkminute für die Verstorbenen, E. Kocher, H. Bühlmann und I. Urech wurde abgehalten.

## 2. Protokoll der GV vom 15. Juni 2019

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

## 3. Genehmigung des Jahresberichts 2019

Herr Oser berichtet über das Jahr 2019, insbesondere über das in der zweiten Hälfte des Jahres umgesetzte Arbeitsprogramm (neue Haustüren, Tumbler und Abfallcontainer inkl. Plätze), über die Zusammenarbeit mit der beauftragten Bürgerschaftsgenossenschaft Baselland (BGB) und über den neu angeschafften Briefkasten der Genossenschaft zur Schaffung einer weiteren Kommunikationsmöglichkeit zwischen den Bewohner\*innen und dem Vorstand sowie für die Geschäftskorrespondenz.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

#### **4. Genehmigung der Jahresrechnung 2019**

Herr Oser erläutert kurz die Jahresrechnung wie folgt:

- Die Mieteinnahmen sind etwas rückläufig aufgrund eines Leerstands.
- Die Nebenkosten sind höher als im Vorjahr aufgrund erhöhter TV- und Wassergebühren.
- Kurzfristige Rückstellungen müssen innert 12 Monaten eingesetzt werden. Die RS Leitung Heizung wird im Jahr 2020 zu den langfristigen Rückstellungen umgebucht.
- Die Ausgaben sind nicht allzu hoch, da weitere Rückstellungen für Großprojekte und notwendige Sanierungen geplant sind.
- Bei den Personalkosten konnten wir Einsparungen machen.
- Die Buchhaltungskosten sind höher als im Vorjahr. Dies hat auch mit dem neuen Programm zu tun, weil wir externen Support benötigten.

#### **5. Bericht der Kontrollstelle**

Herr C. Huber erläutert den Bericht der Kontrollstelle. Die Jahresrechnung sei durch die Revisionsstelle geprüft worden und entspreche dem Gesetz und den Statuten.

Der Bericht der Kontrollstelle und die Jahresrechnung werden einstimmig genehmigt.

#### **6. Info betr. Statuten/Vertragsänderungen (neue Mietverträge inkl. Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag sowie neue Hausordnung)**

Statuten: Die Statuten sind nicht mehr zeitgemäß. Sie müssen angepasst werden. Der Vorstand plant eine Totalrevision der Statuten. Der fertige Entwurf soll den Genossenschaftler\*innen vorab zugestellt werden, damit allfällige Rückmeldungen/Anpassungsvorschläge entgegengenommen werden können. Über die Totalrevision der Statuten wird entweder an der nächsten GV oder bei einer ausserordentlichen GV abgestimmt.

Vertragsänderungen: M. Oser erläutert, weshalb es neue Mietverträge benötigt und eine Nettomietzinserhöhung notwendig ist, wie folgt:

- Der Nettomietzins ist viel niedriger im Vergleich zu anderen quartierüblichen Preisen bzw. zu Mieten anderer Wohngenossenschaften in der Region.
- Die Wohngenossenschaft benötigt mehr flüssige Mittel, um notwendige Sanierungen vornehmen zu können, Projekte umsetzen zu können und um Rückstellungen zu tätigen.
- Die Mieten sollen einheitlicher berechnet werden, damit der Mehraufwand in der Buchhaltung klein gehalten wird.
- Zur Erstellung der neuen Mietverträge inkl. der allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag werden die Vorlagen vom Mieterinnen- und Mieterverband verwendet.
- Die Hausordnung wird angepasst und integrierter Bestandteil des Mietvertrags.

#### **7. Infos zur aktuellen finanziellen Lage der Genossenschaft für soz. Wohnungsbau Arlesheim / Rückstellungen, notwendige Sanierungen & Projekte**

Ein Neubau wurde bekanntlich abgelehnt. Daher werden wieder Renovationsarbeiten an den Liegenschaften geplant. Noch sind z.B. nicht alle Dächer saniert. Auch die

Heizungen und Leitungen müssen zu gegebenem Zeitpunkt erneuert werden. Die Firma Igalbau ist spezialisiert auf Renovationen von Altbauwohnungen. Die Firma wird eine Analyse der Liegenschaften machen zur Ermittlung des Zustands der wichtigsten Bauelemente.

M. Oser erläutert diverse neue Projekte:

- Planung & Anschaffung neuer Küchen. Die bestehenden Küchen sind über 50 Jahre alt. Um insbesondere Kosten sparen zu können, wird vorgeschlagen, die Planung & Anschaffung neuer Küchen als nächstes grosses Projekt zu lancieren. Es wurden zur Veranschaulichung Küchenpläne präsentiert. Es ist mit einer Mietzinserhöhung von CHF 80.00 zu rechnen. Es hat 10 Jahre gedauert, bis alle Wohnungen ein neues Bad hatten. Ziel ist, dass in 5 Jahren alle Wohnungen eine neue Küche haben.
- Zähler an den Heizkörpern
- Erneuerung des Spielplatzes, diverse Sicherheitsmassnahmen für Kleinkinder (Gartentore platzieren bei den Eingängen zur Hauptstrasse, Kellerabgänge mit einem Netz sichern)
- Aufstockung der Liegenschaft bei der Hangstrasse 2 + 4 (Schaffung von 5-Zimmerwohnungen für Grossfamilien, Familien werden bevorzugt betr. zukünftige Mieter der genannten Liegenschaft)
- Altbausanierung der Liegenschaft im oberen Boden 11 + 13, Aufstockung (Schaffung von 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen)

M. Oser weist die Genossenschaftler\*innen darauf hin, dass sie weitere Ideen dem Vorstand gerne mitteilen können.

## 8. Anträge

(Stimmzähler: S. Manz und J. Peter)

1. Abberufung der technischen Verwaltung (Bürgschaftsgenossenschaft Baselland)  
M. Oser erläutert die Situation mit der Liegenschaftsverwaltung BGB.

Die Abberufung wird einstimmig angenommen.

2. Arbeitsprogramm 2020: Planung & Anschaffung neuer Küchen

Der Antrag wird mit 16 JA-Stimmen und einer (1) enthaltenen Stimme angenommen.

## 9. Diverses

Die Genossenschaftler\*innen werden darüber informiert, dass neue Vorstandsmitglieder gesucht werden und man sich bei Interesse entsprechend beim Vorstand melden kann.

Der Präsident:

Matthias Oser

Der Vizepräsident:

Werner Annaheim

Die Aktuarin:

Sandra Müller