

Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg Basel



Jahresbericht 2024

Inhaltsverzeichnis

- 2 Organe
- 3 Jahresbericht 2024
 - 3 Einleitung
 - 4 Vorschau auf das Traktandum Wahlen
 - 5 Verwaltungstätigkeit
 - 8 Dank an unsere MitarbeiterInnen
 - 9 Heizzentrale Birseckstrasse 59
 - 10 Autoeinstellhalle (AEH) - Heimfall per 31.12.2024
 - 10 Zentralboiler für MFH
 - 12 Wärmekonzept - Gasheizungsersatz S6 / zG36
 - 14 Elektro-Ladestationen "Emil-Angst-Strasse"
 - 14 Statutenrevision
 - 14 Leben retten - Installation eines AED-Defibrillators
- 15 Finanzen WG 1943 Jakobsberg
- 17 Revisionsbericht Testor Treuhand AG für die WG 1943 Jakobsberg
- 18 Jahresrechnung der WG 1943 Jakobsberg mit Anhang
- 24 Zahlen auf einen Blick und Budget 2025
- 26 Finanzen und Jahresrechnung Hilfsverein
- 28 Revisorenbericht für den Hilfsverein
- 29 Anlässe
 - 29 Jakobsberger Neujahrs-Apéro
 - 29 Skitag der WG
 - 29 Pflanzen- und Geranienmarkt der Siedlungsgemeinde Jakobsberg
 - 29 Jakobsberger Familienpicknick und Velotour
 - 30 Erwachsenenausflug
 - 31 Santiglaus
- 32 Unsere Tierwelt in der WG 1943 Jakobsberg
- 33 Ausblick ins Jahr 2025
- 34 Schlusswort
- 36 Protokoll der 82. ordentlichen Generalversammlung
- 45 Funktionärinnen und Funktionäre 1943 bis 2024

Titelseite: Erdsondenbohrungen im Garten der MFH Seltisbergerstrasse 6 / zur Gempenfluh 36
Das Foto wurde uns von Andreas Vogt B28 zur Verfügung gestellt.

Organe (bis Generalversammlung 2024)

Vorstand	Präsident	Urs Stebler	2026
	Vizepräsident	Andreas Vogt	2025
	Sekretärin	Ellen Reift	2027
	Finanzen	Andreas Vogt	2025
	Finanzen	vakant	-
	Beisitzer	Beat Brunold Daniel Schmutz Sebastian Zumkehr	2026 2025 2027
Revisionsstelle		Testor Treuhand AG	2025
Verwaltungskommission	Präsident	Urs Stebler	077 266 48 58
		Beat Brunold	079 356 12 48
		Daniel Schmutz	078 637 28 30
		Sebastian Zumkehr	079 456 34 85
Rekurskommission		Miriam Dalla Libera	2026
		Werner Jenni	2025
		Ruth Theuer	2025
		Beat Fankhauser	2027
Hilfsverein	Präsident Vizepräsident Sekretärin	Urs Stebler	
		Andreas Vogt	
		Ellen Reift	
	Verwaltungs- ausschuss	Eva Ruch	
		Erich Fischer	
		Noëmi Fankhauser	
Rechnungs- revisoren	Jaime Gil	2025	
	Hansjörg Ott	2025	

Jahresbericht 2024

(1. Januar bis 31. Dezember 2024 und Ausblick)



Einleitung

Einladung zur 83. Generalversammlung am 10. Mai 2025 im Saal der Tituskirche, Basel

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Sehr geehrte Gäste und Interessierte

Der Vorstand lädt Sie zur alljährlich stattfindenden ordentlichen Generalversammlung unserer Wohngenossenschaft ein, die traditionsgemäss auch dieses Jahr wieder im Saal der Tituskirche stattfinden wird. Bitte beachten Sie, dass neu die GV an einem Samstag stattfindet und bereits um 19.30 Uhr beginnt.

Wie immer hoffen wir auf eine zahlreiche Teilnahme an der diesjährigen Generalversammlung. Nicht nur, weil dies zu den Pflichten jedes Genossenschafters gehört, sondern auch um das Gesellige im Anschluss an den offiziellen Teil pflegen zu können. Bitte beachten Sie dazu das separate Einladungsschreiben.

Dieses Jahr stehen die Wiederwahlen unseres Vizepräsidenten und Kassiers Andreas Vogt und unseres Mitglieds der Verwaltungskommission, Daniel Schmutz auf dem Programm. Beide stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Wie immer können die Wahlberechtigten nebst den vom Vorstand Empfohlenen auch weitere Kandidatinnen oder Kandidaten vorschlagen.

Im Weiteren berichten wir über den Heimfallprozess im Zusammenhang mit der Autoeinstellhalle (AEH), den Stand über unser Energieprojekt bezüglich der Liegenschaften zur Gempenfluh 36 und Seltisbergerstrasse 6. Ebenso blicken wir zurück auf das Projekt der Zentralboiler in den MFH und die Installationen der E-Ladestationen. Wie jedes Jahr ist auch die Holzschnitzelheizung ein Thema und schlussendlich dürfen auch unsere diversen WG-Anlässe und Berichte über die Finanzen nicht fehlen.

Wir vom Vorstand hoffen, dass wir mit dieser kurzen Vorschau Ihr Interesse wecken konnten. Näheres erfahren die interessierten Leserinnen und Leser auf den folgenden Seiten dieser Broschüre. Bleiben Sie dran!

Der Unterzeichnende dankt an dieser Stelle seinen Vorstandskollegen und seiner Kollegin für den enormen Einsatz, den sie für unsere Wohngenossenschaft immer wieder leisten.

Ebenso bedankt sich der Schreibende bei den Mit-Vorstandsmitgliedern für die Zur Verfügungstellung diverser Unterlagen und Daten für diesen Jahresbericht. Die in der aktuellen Ausgabe zu sehenden Fotos wurden dieses Jahr wiederum von einigen GenossenschaftlerInnen zur Verfügung gestellt. Namentlich sind dies Noëmi Fankhauser, Nora Bretscher, David und Ellen Reift, Peter Ruch, Andreas Vogt und der Schreibende Urs Stebler. Herzlichen Dank dafür!

Wir wünschen Ihnen beim Lesen viel Vergnügen.

Vorschau auf das Traktandum Wahlen

Das Einladungsschreiben für die ordentliche Generalversammlung 2025 enthält wie jedes Jahr die Traktandenliste. An dieser Stelle weist der Schreibende speziell auf das Traktandum „Wahlen“ hin.

Zur Wiederwahl stellen sich für eine weitere Periode zur Verfügung:

Andreas Vogt, seit 1998 Mitglied des Vorstandes:

Unser dienstältestes Vorstandsmitglied, Andreas Vogt, ist mittlerweile seit 27 Jahren für die Wohngenossenschaft an vorderster Front tätig. Seine Laufbahn begann 1998 in der Verwaltungskommission. Sein Wissensschatz aus jener Zeit ist immer wieder wertvoll und hilft uns jeweils auch in der Entscheidungsfindung bei heiklen Themen. 2005 wurde er als Kassier ins Finanzteam berufen, wo er seit zwei Jahrzehnten sicherstellt, dass sämtliche Lieferantenrechnungen und Arbeitseinsätze unserer WG-MitarbeiterInnen und Hauswartinnen nach genauester Prüfung pünktlich bezahlt werden. An der GV 2020 wurde er als Nachfolger von Dieter Ganzmann zum Vizepräsidenten gewählt. Dank seinem enormen Wissen über unsere WG und seinem grossen Engagement ist es immer wieder möglich, sehr viele WG-Themen weiterhin vorstandsintern zu lösen und bewältigen zu können.

Daniel Schmutz, seit 2010 Mitglied der Verwaltungskommission:

Auch bereits 15 Jahre aktiv im Vorstand ist unser Mitglied der Verwaltungskommission Daniel Schmutz. Seine Aufgaben führt er jeweils mit sehr viel Engagement und Zuverlässigkeit aus. Er ist unser Mann für alle Sanitär- und Elektrobelaenge, sowie für Reparaturen im Bereich Küchen und Küchengeräte. Zudem ist er auch einer unserer Ansprechpartner, wenn bei der Heizung etwas nicht funktioniert. In all den Jahren seiner Vorstandstätigkeit hat sich Daniel Schmutz zum Spezialisten für Wohnungs-, respektive Haus-Abgaben und -Übernahmen entwickelt. Auch da können sich die ausziehenden und neuen Mieterinnen und Mieter auf seine seriöse Übergabetätigkeit verlassen. Die Planung und Koordination der regelmässig stattfindenden Wohnungs- und Hauskontrollen erfordern viel Zeit und Geduld. Nach Abschluss der Kontrollen trägt er sämtliche von seinen Kollegen und seiner Kollegin mitgeteilten Mängel auf eine Pendenzenliste ein und ist besorgt, dass die Verwaltungskommissionsmitglieder die Handwerker für die Behebung der Schäden und Mängel rechtzeitig aufbieten.

Die restlichen Vorstandsmitglieder schätzen das grosse Engagement unserer wiederzuwählenden Vorstandskollegen und beantragen somit der Generalversammlung, diesen für eine weitere Amtsperiode das Vertrauen zu schenken und sie wiederzuwählen.

Die Generalversammlung hat selbstverständlich das Recht, weitere Kandidatinnen oder Kandidaten für die wiederzuwählenden Vorstandsmitglieder zu nominieren und allenfalls zu wählen.



Verwaltungstätigkeit 2024

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

Sanierungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechsel

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A: Sanierung; neues Bad, Innenausbau, Malerarbeiten, Bodenbeläge
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A: Sanierung; neues Bad, neue Küche, Innenausbau, Malerarbeiten, Bodenbeläge, Kellerabsenkung
- 2x 3.5-Zimmerwohnung: Kleine Instandstellungsarbeiten; Malerarbeiten, Bodenbeläge, Geräteersatz
- 2x 3.5-Zimmerwohnung: Sanierung; neues Bad, neue Küche, Innenausbau, Malerarbeiten, Bodenbeläge
- 1x 2.5-Zimmerwohnung: Kleine Instandstellungsarbeiten; Malerarbeiten, Geräteersatz

Reparaturarbeiten

- 42 Reparatursätze von diversen Handwerkern (Küchenbauer, Schreiner, Fensterbauer, Plattenleger, Brandschutz, Zimmermann)

Renovationsgesuche von Mieterinnen und Mietern

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A; Eingang, Küche, Bad
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Wohnzimmer, Eingang
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Wohnzimmer, Eingang, Küche, Schlafzimmer, Treppe, Vorplatz, WC
- 1x 4.5-Zimmer-EFH Typ C; Wohnzimmer, Eingang, Küche, Bad, Gang, Treppe
- 1x 3-Zimmer-MFH; Bad
- 1x 3-Zimmer-MFH; Wohnzimmer, Eingang, Küche, Bad, Gang, Vorplatz
- 1x 3-Zimmer-MFM; Küche

5 weitere Gesuche konnten leider nicht ausgeführt werden. Aufgrund der vielen Projekten im Jahr 2024 reichte die Kapazität nicht aus, um alle Renovationsgesuche abzuarbeiten.

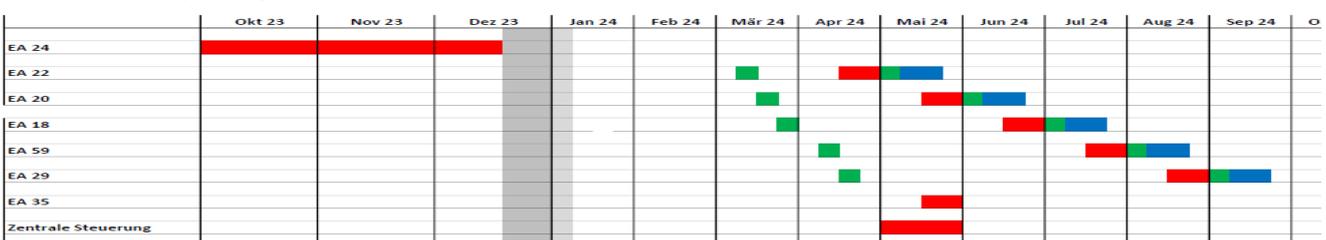
Ausgeführte Projekte

- Die Bohrarbeiten für die neue Heizung in der Seltisbergerstrasse 6 / zur Gempenfluh 36 konnten im Herbst 2024 erfolgreich abgeschlossen werden.
- In den MFH Emil-Angst-Strasse 22, 20, 18, 29 sowie in der Birseckstrasse 59 wurden zentrale Boiler mit je 2 Wärmepumpen eingebaut. Das Streichen des Eingangs, des Trockenraum, der Waschküche, des Veloraum, des vorderen Teils des Trockenkellers und dem Treppenhaus musste aufgrund der vielen Projekte in das Jahr 2025 geschoben werden.

Projekte in Planung

- Fahrradunterstand Seltisbergerstrasse 6
- Ersatz Gasheizung Seltisbergerstrasse 6 / zur Gempenfluh 36
- Malerarbeiten MFH Treppenhaus / Eingang etc.
- Unterhaltsarbeiten Fenster EFH

WG 1943 Jahresplanung MFH Boiler



Gipsarbeiten
Sanitär / Heizung
Maler

Trockenraum Isolation Decke / Wandgegen Wohnung wird vorgängig isoliert / inkl. Abbruch Kellerverslag

Reparaturen / Ersatz und Unterhalt von Geräten

Ersatz von neuen Haushaltsgeräten

- Mehrfamilienhaus ZG36 1 Waschmaschine, 1 Tumbler, 3 Keramik Kochfeld, 2 Geschirrwaschmaschinen, 2 Dampfabzüge, 1 Kühlschrank, 1 Backofen
- Mehrfamilienhaus S6 1 Kühlschrank, 1 Wäschetrockner, 1 Dampfabzug, 1 Geschirrwaschmaschine
- Mehrfamilienhaus EA35 1 Keramik Kochfeld
- Mehrfamilienhaus EA29 1 Keramik Kochfeld
- Mehrfamilienhaus EA22 1 Kühlschrank, 1 Keramik Kochfeld
- 4-Zimmer-EFH Typ A 2 Geschirrwaschmaschinen, 1 Kühlschrank, 1 Backofen, 3 Keramik Kochfelder
- 4-Zimmer-EFH Typ B 2 Geschirrwaschmaschinen, 2 Steamer, 2 Dampfabzug, 2 Keramik Kochfelder
- 4-Zimmer-EFH Typ C 1 Kühlschrank, 1 Backofen, 1 Geschirrwaschmaschine, 1 Keramik Kochfeld

Allgemeine Reparaturen an Haushaltsgeräten

- 29 Reparaturen

Boiler

- Periodische Boilerreinigungen von 26 Kombiboiler in den EFH

Reparatureinsätze von Handwerkern

- Elektriker: 20 Einsätze
- Sanitär: 49 Einsätze

Elektroladestationen

- Bau von 3 Ladestationen. (2 Stk. beim MFH EA35, 1 Stk. bei den Garagenboxen EA29)

Heizungsanlagen

Heizzentrale B 59

- Wartung an Kessel und Elektrofilter
- 3 Reparatureinsätze

Heizung Seltisbergerstrasse 6

- Wartung an Gasbrenner

Heizung zur Gempenfluh 36

- Wartung an Gasbrenner
- 1 Reparatureinsatz

Autoeinstellhalle

Jährliche Instandhaltungsarbeiten

- Lüftungsanlage
- Garagentore
- Brandmeldeanlage
- CO-Anlage
- 8 Reparaturen

Aussenbereich

Allgemeine Gartenarbeiten

- 2x-jährlicher Rückschnitt aller Hecken
- Wiesen bei den MFH mähen
- Gartenunterhalt (Rasen mähen, Laub entfernen und jäten)
- Rückschnitt der jungen Obstbäume und Büsche
- Pflege Staudenrabatten: Staudenmulch S6 / zG36
- Entleerung von 62 Grünabfuhr und 2 Gewerbe- Containern

Baumpflegekonzept

- Pflegemassnahmen vom 2024 wurden umgesetzt

Unterhalt Gartengeräte

- Jährlicher Service und Reparatur der Gartenmaschinen
- 40 Liter Benzin gekauft

Einmalige / besondere Arbeiten

- Zeder beim Kehrplatz EA 35 gefällt aufgrund eines Käferbefalls (Ersatzbaum 2025)
- Schneedienst und 40kg Tausalz gekauft
- Diverse Einsätze des Kammerjägers gegen Tausendfüssler, Mäuse und Wespen
- B9 Garten Instandstellung für Neubezug
- B16 Garten/ sibirische Fichte gefällt, Instandstellung für Neubezug
- B17 Garten Instandstellung für Neubezug
- B23 Stellriemen im Zugangsweg zum Wald neu betoniert
- Elektroparkplatz vor WG-Garage Speerpfosten betoniert
- Garagenvorplatz reinigen mit Hochdruckreiniger für Markierungen Elektroparkplatz
- B5 Heckenpflanzen ersetzt
- B57 Waschhauseingang Stellriemen versetzt
- EA24 bestehender Zugangsweg zum neuen Veloschopf verbreitert
- Dachkontrolle und Dunsthauben ersetzt von Toilettenluftrohren

Ersatzpflanzungen

- 32 Heckenpflanzen ersetzt bei den EFH/MFH

Einfamilienhäuser

- B2 neue elektrische Markise montiert
- B23 und B30 Markisentuch ausgewechselt Grund Farbdifferenz
- B31 Kaputte Speerstange neu fixiert
- EA3 Markisentuch ersetzt
- EA19 Markisenmotor ersetzt

Mehrfamilienhäuser B59, EA18 / 20 / 22 / 24 / 29 / 35

- B59 Ösen ersetzen zum Kurbeln
- EA 35 2 Ösen ersetzen zum Kurbeln
- EA29 Funktionskontrolle und Reparatur der Rollläden
- EA20 Klappladen repariert
- EA20 Kirschbaum gegen einen Apfelbaum ersetzt

Mehrfamilienhäuser S6 / zG36

- S6 und zG36 Rabatten gepflegt
- zG36 Stahlkurbel für Markise geliefert

Dank an unsere MitarbeiterInnen

Was wäre unsere Genossenschaft ohne gepflegte Grünflächen und ungeputzten Treppenhäuser? Kaum vorstellbar ... aber von alleine erledigt sich das nicht. Jemand muss es tun!

Darum möchten wir uns an dieser Stelle bei allen unseren Mitarbeiter*innen in unserer Wohn-genossenschaft für die tatkräftige Unterstützung im Aussenbereich und im Hauswartsdienst ganz herzlich bedanken!

Dieser Dank geht an folgende Genossenschafter*innen:

Gartenarbeit

- Sebastian Zumkehr, Vorstandsmitglied
- Francisco Coelho
- Anna Maria Kaiser
- Tim Stebler
- Marc Unternährer
- Margret Vogt
- Ernst Schenk (extern)

Hauswartung

- Fernanda Barreira
- Anna Maria Kaiser
- Silvia Lutz
- Cornelia Sacher
- Margret Vogt
- Andreas Furrer
(Nicole Morf ab 1.1.25 - extern)

AEH-Hallenwart

- Peter Oravec (bis 31.12.24)



Heizzentrale Birseckstrasse 59

Im letzten Jahresbericht konnten wir über die an der Heizungsanlage vorgenommenen, erfolgreichen Anpassungen berichten. Die aktuelle Heizperiode hat erfreulicherweise gezeigt, dass wir von grösseren Ausfällen verschont geblieben sind. Trotzdem mussten wir einige Störungen in Kauf nehmen, welche jedoch auf ganze andere Gründe zurückzuführen waren. Hier eine kurze Übersicht:

Ausfälle in der Heizperiode 2024 / 2025

Datum	Problem	Lösung
2.10.24	Kalte Heizkörper im MFH EA29	Die neue Heizungssteuerung musste durch Behrend höher eingestellt werden.
25.11.24	Heizkessel mussten aufgrund Zirkulationsproblemen in der Zentrale für 2-3 Stunden ausgeschaltet werden. Ausfall dauerte dann etwas länger als geplant.	Es befand sich viel Luft in der Zentrale, die von Behrend herausgeholt werden musste. Die Aufschaltung hat sich aufgrund einer Pumpe, welche irrtümlicherweise auf dem Minimum lief, verzögert.
16.1.25	Heizkörper kalt. Wiederholter Sicherheitsausfall für Kessel 1.	Ein Kabeldefekt in der Zentrale hat wiederholt einen Kurzschluss verursacht und musste ersetzt werden.
20.1.25 / 21.1.25	Kessel 2 ist auf Störung gegangen. Aufgrund kalter Temperaturen konnte Kessel 1 den Normalbetrieb nicht «auffangen».	Schmid musste vorbeikommen. Kessel 2 war unten vom Brennraum undicht. Schranken mussten von Behrend gereinigt werden.
22.2.25 bis 25.2.25	Heizungsausfall im MFH EA35 für gewisse Wohnungen. Aufgrund eines Sicherheitsdefektes war eine zusätzliche Pumpe nicht in Betrieb.	Stecker der Wärmepumpe hatte einen Drahtbruch, was immer wieder zum Sicherheitsausfall führte. Musste ersetzt werden.
27.2.25	Erneuter Ausfall im ganzen MFH EA35	Störungsbehebung durch Behrend
8.4.25	Über Nacht kurzfristiger Ausfall ohne Alarm. Keine Reklamationen seitens Mieterschaft (wurde nicht bemerkt).	Grund unbekannt. Steuerung wurde neu gestartet.

Trotz dieser Störungen können wir von einer erfolgreichen Heizperiode sprechen. Dies wurde uns auch von Seiten der Servicefirma Behrend so bestätigt. Hoffen wir, dass es so bleiben wird.

Wie bereits in den vergangenen Jahren erwähnen wir hier für alle Interessierten die Referenzangaben zur Erneuerung und Unterhalts der Heizzentrale von A bis Z, welche in den Berichtserstattungen der früheren Jahresberichte nachgelesen werden können:

- Jahresbericht 2014: Seiten 13 – 18
- Jahresbericht 2015: Seiten 10 – 19, inkl. Protokoll der Info-Veranstaltung vom 6.11.2015
- Jahresbericht 2016: Seiten 13 – 17
- Jahresbericht 2017: Seiten 7 – 11
- Jahresbericht 2018: Seiten 10 – 11
- Jahresbericht 2019: Seiten 12 – 13
- Jahresbericht 2020: Seite 10
- Jahresbericht 2021: Seite 9
- Jahresbericht 2022: Seite 9
- Jahresbericht 2023: Seite 9

Autoeinstellhalle (AEH) – Heimfall per 31.12.24

Wie aus dem letztjährigen Jahresbericht zu entnehmen war, haben wir zusammen mit der AGAG die AEH vereinbarungsgemäss noch bis zum 31.12.2024 betrieben. Ab 1.1.2025 liegt die Verantwortung für den Betrieb nun bei den Immobilien Basel-Stadt (IBS).

Sämtliche Unterlagen, wie Mietverträge, Serviceverträge, Pläne sowie aller verfügbaren Schlüssel wurden im Verlauf der Monate Januar und Februar 2025 vollständig an das zuständige Team für die Parkhäuserbewirtschaftung der IBS übergeben.

Als Zahl- und Treuhandstelle für die Heimfallentschädigung wurde das Notariat Mohler AG beauftragt. Nach der ordnungsgemässen Rückgabe des Schuldbriefes zur Entlastung der WG und der damit zusammenhängenden Löschung aus dem Grundbuch, wurde uns die Heimfallentschädigung – je hälftig zu Gunsten der WG und der AGAG – anfangs Januar 2025 überwiesen. Der Heimfallprozess konnte somit erfolgreich abgeschlossen werden.

Wir bitten nun die Mieter der AEH zu beachten, dass sämtliche Anfragen, Anliegen und sonstige Korrespondenz direkt mit den zuständigen Personen der Immobilien Basel-Stadt zu erfolgen hat. Die Kontaktdaten entnehmen Sie bitte den jeweiligen Mietrechnungen.



Zentralboiler für MFH (B59, EA29, EA18, EA20, EA22, EA24)

Umbauarbeiten

Die Umbauarbeiten betreffend der neuen Zentralboiler sind nun weitgehend abgeschlossen. Auch die zentrale Steuerung, welche der Firma Behrend erlaubt die Boiler von der Ferne zu überwachen, ist in Betrieb. Selbstverständlich werden wir weiterhin versuchen, diese Anlage zu optimieren und wenn nötig die Steuerung nachzujustieren, sofern dies nötig ist. Da diese Wärmepumpen nicht geräuschlos arbeiten, wurde die Betriebszeit begrenzt, somit ruhen auch diese zwischen 22.00 und 06:00 Uhr.

Wie wir Sie bereits beim Start des Projektes darüber informiert haben, werden die Betriebskosten für das Warmwasser sinken, da Wärmepumpenboiler etwa 60% weniger Strom für die Erwärmung des Wassers brauchen als die alten Elektroboiler. Dies werden Sie vor allem bei den eigenen Stromrechnungen mit Freude beobachten, da die Einzelboiler vorher direkt über Ihre Stromabrechnung liefen. Im Gegenzug werden die Nebenkosten leicht steigen, da die zentralen Boiler über die Schnitzelheizung respektive die Wärmepumpen aufgeheizt werden. Gesamthaft werden die Kosten jedoch einiges tiefer sein als bisher.

Die Effizienz der Wärmepumpen ist stark von der Umgebungstemperatur abhängig. Je kühler die Luft ist, welche die Wärmepumpe anzieht, je schlechter ist der Wirkungsgrad. Die eine Wärmepumpe saugt die Luft im Trockenkeller an, die andere im Trockenraum. Wenn also das Fenster im Trockenraum offen ist, saugt die Wärmepumpe die kalte Aussenluft an, die Wärmepumpen brauchen somit länger, um den Boiler zu erwärmen und die Energiekosten steigen. Da die Wärmepumpen als Nebeneffekt die Raumluft entfeuchten, ist das Öffnen der Fenster absolut nicht nötig.

Sämtliche Boiler verfügen für den Notfall über ein Elektroregister, welches den Boiler aufheizen kann, falls die Holzsnitzelheizung nicht läuft und die Wärmepumpen eine Störung haben

sollten. Dieses Register darf nur im Notfall von den verantwortlichen Personen eingeschaltet werden. Manipulationen an den Boilern, der Steuerung oder an der Elektroverteilung sind zwingend zu unterlassen. Dies könnte zu Sicherheitsproblemen und zu einem erhöhten Energieverbrauch führen.

Die wichtigsten Punkte hier nochmals in Kurzform:

- Fenster Trockenraum / Waschküche soll im Winter geschlossen bleiben
- Fenster Trockenkeller soll im Winter geschlossen bleiben
- Keine Manipulationen an den Boilern, an der Steuerung und am Elektrotabelleau

Pendent sind noch die Renovationen der Treppenhäuser, welche wir aufgrund vieler Mieterwechsel im Jahr 2024 auf den Frühling 2025 verschieben mussten.

Warmwasser

Erst vor kurzem hat unser Beat Brunold ein Gespräch mit der Firma Behrend geführt, welche die Boiler und die Wärmepumpen installiert hat. Die beiden Häuser in der Birseckstrasse 59 und Emil-Angst-Strasse 29 machen uns momentan noch etwas Sorgen. Der Warmwasserverbrauch ist in diesen beiden Häusern extrem hoch.

Die Boiler werden auf 58°C erwärmt, kühlen jedoch mit dem Verbrauch vom Warmwasser ab und werden dann wieder erwärmt. Wir haben eine neue Steuerung eingebaut und versuchen die Boiler möglichst effizient zu fahren. Wir wissen aber, dass dies noch optimiert werden muss. Eine Austrittstemperatur von 55°C werden wir aber nicht erreichen.

Weil wir die bestehenden Leitungen nutzen mussten und eine neue Leitungsführung nicht möglich war, konnten wir keine Zirkulationsleitungen bauen. Damit die Zuleitungen nicht zu stark abkühlen wurden alle Leitungen mit einer Begleitheizung ausgerüstet, welche die Wassertemperatur hochhalten. Trotzdem ist vor allem in den obersten Wohnungen diesbezüglich eine kleine Verschlechterung zu beobachten, weil dort der alte Boiler gleich oberhalb vom Badezimmer war und somit der Weg entsprechend kurz war. Auch bei den EFH muss ein paar Sekunden gewartet werden bis in der Dusche warmes Wasser kommt. Dies ist eine normale Erscheinung. Wir sind jedoch daran dies vor allem für die MFH zu optimieren.

Reklamationen bezüglich fehlerhafter Planung / Verhalten der Arbeiter

Während der Zeit der Umbauarbeiten haben uns auch immer wieder Reklamationen seitens der Mieter erreicht. Um es bereits vorwegzunehmen: «wo gehobelt wird, da fallen Späne». Trotzdem möchten wir hier kurz Stellung dazu nehmen.

Unsere Firmen sind angehalten Unterbrüche / Einschränkungen / Zugang zu den Wohnungen betreffend Wasser, Strom, Heizung frühzeitig anzumelden. Leider ist dies nicht immer möglich und eine geforderte Vorlaufzeit von 10-14 Tagen kann kaum eingehalten werden.

Es gibt immer wieder Situationen, bei welchen wir rasch handeln müssen. Diese Häuser wurden schon x-Mal umgebaut, somit erleben wir immer wieder Überraschungen. Z.B., wenn ein Arbeiter unplanmässig eine Wasserleitung oder ein Stromkabel erwischt. Beides ist auch bei diesem Umbau so eingetroffen. Um grösseren Schaden zu vermeiden, muss dann rasch gehandelt und das Wasser sofort abgestellt werden. In einem anderen Fall musste das alte Kamin abgebrochen werden. Was der «Abbrüchler» jedoch nicht wissen konnte, dass im stillgelegten Kamin die Hauptstromleitung für die Wohnung im oberen Stock verlegt wurde. Dieses Kabel wurde somit beschädigt und damit war die ganze Wohnung ohne Strom.

Selbstverständlich versuchen wir solche Zwischenfälle möglichst zu vermeiden, was uns jedoch nicht immer gelingt. Wir werden aber versuchen inskünftig die Kommunikation zu verbessern und so früh wie möglich zu informieren.

Im Weiteren gab es auch Reklamationen im Zusammenhang mit hinterlassenem «Dreck» in den Wohnungen oder im Treppenhaus. Die Lieferanten sind grundsätzlich angewiesen, dies jeweils aufzuputzen bevor sie in den Feierabend gehen. In der Hitze des Gefechts kann es leider

passieren, dass dies auch mal übersehen wurde oder vergessen ging. Wir haben die Reklamationen jeweils an die Firmen weitergegeben mit der Bitte, vermehrt auf diese Weisung zu achten.

Heizungserweiterung mit Wärmepumpen im MFH EA35

Im Zusammenhang mit dem Boiler-Projekt haben wir auch die Situation im MFH EA35 neu beurteilt. Bekanntlich besteht im EA35 schon seit vielen Jahren ein Zentralboiler. Bis anhin war die Situation so, dass im Winter jeweils 2-mal am Tag die Temperatur des ganzen Heizsystems erhöht wurde, damit der Boiler im EA35 auf diese Weise über die Zentralheizung erhitzt und somit die Legionellen abgetötet wurden. Im Sommer wurde der Boiler elektrisch betrieben. Die Firma Behrend hat den Vorschlag gemacht auch bei der EA35 zwei Wärmepumpen einzubauen. Somit müssen die Vorlauftemperaturen des Heizsystems nicht mehr erhöht werden und im Sommer werden die Boiler über die Wärmepumpen geladen. Mit dieser Massnahme werden wir mit Sicherheit einiges an Energie sparen. Diese Arbeiten sind nun fertiggestellt. Was noch fehlt ist die Inbetriebnahme der Steuerung, was jedoch erst nach Beendigung der Heizperiode erfolgen wird.

Wärmekonzept – Gasheizungsersatz S6 / zG36

Im Jahresbericht 2023 haben wir kurz über die beabsichtigten Arbeiten für das Jahr 2024 informiert. Die Planung der Tätigkeiten wurden so gewählt, dass der Garten auch noch im Herbst 2024 nutzbar war und im Wissen, dass Bepflanzungen auch im Winter ausgeführt werden können. Der Betrieb für die aktuelle Heizsaison konnte damit durch die noch bestehenden Gasheizungen ebenso sichergestellt werden. Der Terminplan wurde darum in zwei Etappen aufgeteilt.

Die 1. Etappe, in welcher die Bohrarbeiten und Verlegen der Leitungen stattgefunden haben, dauerte von Mitte Oktober bis Mitte Dezember 2024. Die Bohrarbeiten selbst waren für rund 3-4 Wochen eingeplant. Bei der Planung ist man von einer witterungsbedingten Abweichung von +/- 5 Arbeitstagen ausgegangen. Allerdings wurden die Arbeiten nicht vom Wetter, sondern durch



Lärmklagen seitens der umliegenden Nachbarschaft verzögert. Der Bohrer selbst war jedoch nicht das Problem, sondern der dafür benötigte Kompressor, welcher angrenzend zur WG Gempenblick aufgestellt war.

Am 1.11.24 hat die Firma Bohrfix – 5 Tage vor Beendigung der Bohrarbeiten! - folgende Massnahmenanordnung vom Amt für Umwelt und Energie bezüglich Lärmschutzes erhalten:

«Die Firma Bohrfix Erdsonden AG ist zuständig für die momentan stattfindenden Erdsondenbohrungen bei der Liegenschaft Zur Gempenfluh 36 / Seltisbergerstrasse 6 in Basel. In dem Zusammenhang wird auch ein lärmintensiver Kompressor betrieben, welcher in der Anwohnerschaft erhebliche Störungen verursacht. Durch die von uns beauftragte Firma Rapp AG wurde Ihnen daher mitgeteilt, dass der Kompressor mit Lärmschutzmatten auszustatten sei, um die Lärmbelastung für die Anwohnenden zu minimieren. Gemäss Ihrer Rückmeldung haben Sie dies nicht für nötig erachtet und die Umsetzung der Massnahme ist bis jetzt weder erfolgt noch wurde diese veranlasst. Die Lärmemissionen von Bauarbeiten sind so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Das Amt für Umwelt und Energie

kann weitergehende Massnahmen verlangen, wenn die von der Bauherrschaft beabsichtigten Vorkehrungen nicht ausreichen. Bauarbeiten, die den Anordnungen des Amtes für Umwelt und Energie nicht entsprechen, können eingestellt werden. Aus diesem Grund ordnen wir hiermit an, die erwähnte Massnahme umgehend umzusetzen. Dazu sind mobile Lärmschutzwände als Abschirmung des Kompressors zu den direkt betroffenen Anwohnenden umzusetzen. Anfang nächste Woche wird eine Überprüfung erfolgen. Sollte die Massnahme nicht umgesetzt werden, sehen wir uns gezwungen, weitere Schritte in die Wege zu leiten.»

Als kurzfristige Sofortmassnahme wurde der Kompressor auf den Umschlagsplatz bei der Zur Gempenfluh 36 hingestellt, damit die Arbeiten innert wenigen Tagen ohne weitere Verzögerung beendet werden konnten.



Die 2. Etappe, welche im Wesentlichen die Erstellung des Velohauses, den Kaminrückbau, die Installation der Wärmepumpen und Inbetriebnahme der Heizung vorsehen, war ursprünglich von April bis anfangs Juli 2025 geplant. Die Arbeiten verzögern sich jedoch leider aufgrund von Folgendem:

Terminplan

Gemäss Terminplan hätten im April die Gartenarbeiten erfolgen und das Velohäuschen erstellt werden sollen. Leider sind bei der Genehmigung des Velohäuschens zwei Fehler passiert. Das Baudepartement hat nicht den mit der

Stadtbildkommission abgestimmten Plan genehmigt, sondern den ursprünglich eingereichten. Leider wurde dies erst spät bemerkt. Zudem wurde auf dem nachgereichten Plan ein Baum falsch eingemessen und der Standort vom Velohaus musste nochmals verschoben werden. Das Baudepartement lässt nun den neusten Plan nochmals zirkulieren. Wie lange dies dauern wird ist ungewiss. Der Start der Bauarbeiten für die Heizung ist auf Mitte Mai geplant, die Arbeiten im S6 können jedoch erst gestartet werden, wenn die Velos draussen sind. Wir sind bemüht hier bei den Behörden Druck zu machen, damit sich die Planung nicht noch weiter verzögert.

Errichtung eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV)

Seit längerer Zeit verfolgen wir das Ziel, den von der Photovoltaik-Anlage generierte Strom besser nutzen zu können. Dies ist nun im Zusammenhang mit dem neuen Wärmekonzept für die MFH S6 und zG36 möglich. Siehe dazu unseren Bericht des Finanzteams auf Seite 16.



Elektro-Ladestationen «Emil-Angst-Strasse»



Zwischen dem 24. und 30. April 2024 wurden 3 E-Ladestationen installiert. Zwei Ladestationen auf den Aussenparkplätzen bei der EA35 und 1 Ladestation auf dem Vorplatz der WG-Garage beim MFH der EA29. Die Installationen wurden von den IWB und der Firma Etavis durchgeführt.

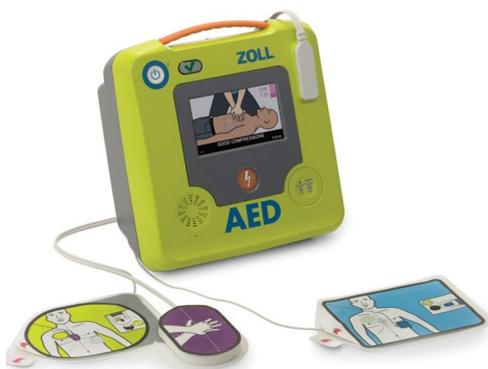
Statutenrevision

Wie bereits bekannt wurde anlässlich der GV vom 5. Mai 2023 der Antrag zur Einsetzung einer Kommission zur Ausarbeitung einer Statutenrevision einstimmig angenommen. Diese Kommission hat sich zum ambitionierten Ziel gesetzt, die revidierten Statuten noch im Jahr 2024 in Kraft setzen zu können. Leider haben uns diverse andere Projekte einmal mehr gezwungen, die Prioritäten anders zu gewichten. Die Kommission hat sich zum Ziel gesetzt, sich ab Mai 2025 intensiv damit zu beschäftigen und dieses Vorhaben abzuschliessen. Wir werden zu gegebener Zeit über die weiteren Schritte informieren.

Leben retten – Installation eines AED-Defibrillators

Die Menschen und somit auch unsere Mieter werden immer wie älter. Dadurch steigt aber auch das Risiko eines Herzstillstandes in den eigenen Wohnräumen. Eine wichtige lebensrettende Massnahme ist hierbei die schnell einsetzende Wiederbelebung. In Erste-Hilfe-Kursen, welche in vielen Firmen zum Standard gehören, werden hierzu die Beatmung und Herzmassage geübt unter Beihilfe eines AED-Defibrillators. Da es eminent wichtig ist, dass die Defibrillation schnell zur Anwendung gelangt, muss ein solches Gerät auch schnell behändigt werden können. An vielen öffentlichen Orten wie Kaufhäusern, Gemeindehäuser oder auch am Arbeitsplatz hängen mittlerweile solche Geräte. Auf dem Jakobsberg ist aber weit und breit kein Gerät verfügbar.

Der Vorstand hat deshalb beschlossen, ein solches Gerät zu beschaffen und öffentlich zugänglich zu machen. Dies wird auf der hinteren Seite an der Hauswand der Birseckstrasse 59 hängen und kann von jeder Person behändigt werden.



Bitte beachten Sie, dass im Notfall aber trotzdem immer zuerst die Nummer 144 angerufen werden muss! Sobald die Installation abgeschlossen ist, werden wir Sie darüber informieren.

FINANZEN

Finanzen WG 1943 Jakobsberg

Allgemeines

Auch für das Jahr 2024 können wir einmal mehr von stabilen Finanzzahlen berichten. Das ausgewiesene Jahresergebnis liegt trotz höheren Verwaltungskosten, verursacht durch viele Mieterwechsel, im Bereich des Vorjahres. Im Berichtsjahr hatten wir 4 Auszüge, 2 interne Wechsel und 7 Einzüge zu verzeichnen.

Für weitere Details verweisen wir auf unsere Finanzzahlen auf den Seiten 18 bis 25 in diesem Bericht. Wir können zahlenmässig weiterhin mit Zuversicht in die Zukunft schauen.

Testor Treuhand AG - Revisionsstelle

Für die Einsicht des Revisionsberichtes und der geprüften Jahresrechnung verweisen wir auf die Seiten 17 bis 23. Die Aufstellung der «Zahlen auf einen Blick» und «Budget» auf Seiten 24 und 25 wurden nicht durch die Testor Treuhand AG geprüft.

Zusammenarbeit mit unseren Partnern im Finanzbereich

Der Vorstand kann auch im vergangenen Jahr auf eine exzellente Zusammenarbeit mit unseren Finanzpartnern zurückblicken. Wir sind weiterhin sehr dankbar und überzeugt, mit der wgn (Wohnbau-Genossenschaft Nordwest), der Oxifina AG sowie der Testor Treuhand AG exzellente und zuverlässige Partner gefunden zu haben.

Bericht vom Finanzteam

Neue Verwaltungssoftware Immo Top2

Im Mai 2024 konnten wir erfolgreich unsere Verwaltungssoftware Immotop auf eine neue Version aufrüsten. Die Version 2 hat ein neues Design und ist wesentlich komplexer als die bisherige Version, welche wir über 27 Jahre (!) in Gebrauch hatten. Sie bietet auch viele neue Anwendungen und Funktionen an, welche wir nach und nach einsetzen und in unsere Verwaltungsabläufe einbinden werden. Alles unter dem Stichwort «Digitalisierung». Seit Sommer 2024 werden die Wohnungsabgabeprotokolle nicht mehr auf Papier dokumentiert, sondern mittels eines Tools auf einem Tablet.

Alle Mieter erhielten auch neu einen QR-Code zum Verwaltungstool «Easy Contact». Damit können Schadenmeldungen und andere Anliegen direkt mit dem Smartphone erfasst und an die Verwaltung weitergeleitet werden. Hiermit möchten wir die Mieterschaft bitten, alle Schäden und Anliegen möglichst nur noch über das «Easy Contact» zu melden. Dabei gilt es folgendes zu beachten:

- Die vorgegebenen Kontaktdaten (Telefonnummer, E-Mail) unbedingt kontrollieren und bei Bedarf ändern. Es kommt immer wieder vor, dass uns die neuen Kontaktdaten nicht gemeldet wurden und wir somit die Mieterschaft bei Rückfragen nicht erreichen können.
- Pro Schadenereignis jeweils 1 separate Meldung erfassen. Somit können die Reparaturaufträge effizient und gezielt an die jeweiligen Handwerker weitergeleitet werden.
- Eine präzise Beschreibung des Problems (was und wo), Angaben über die Produkte- und Seriennummern sowie unterstützende Fotos helfen der Verwaltungskommission die Anliegen rasch weiterzubearbeiten.

Beide Tools sind für die Verwaltungskommission eine enorme Arbeitserleichterung und «Easy Contact» wird von unseren Mietern bereits rege genutzt.

Wir hoffen, dass noch dieses Jahr ein Kreditoren-Workflow-Tool implementiert werden kann, welches die Rechnungserfassung, Rechnungskontrolle, Freigabe und Ablage unterstützt und vereinfachen wird. Zudem bitten wir unsere Lieferanten und Handwerker, uns ihre Rechnungen digital zu übermitteln. So entfällt der zeitaufwändige Scan- und Kopieraufwand. Nebenbei wird damit viel Papier überflüssig und kann so eingespart werden.

Sowohl die Verwaltungssoftware wie auch die Zusatztools werden in der «Cloud» betrieben und können somit auch ausserhalb des WG-Büros mittels entsprechenden Zugangsdaten aufgerufen und bearbeitet werden. Diese Flexibilität erleichtert die Verwaltungstätigkeit enorm und erlaubt uns auch als Milizverwaltung eine rasche Beantwortung der Mieter-Anliegen.

Nebenkosten

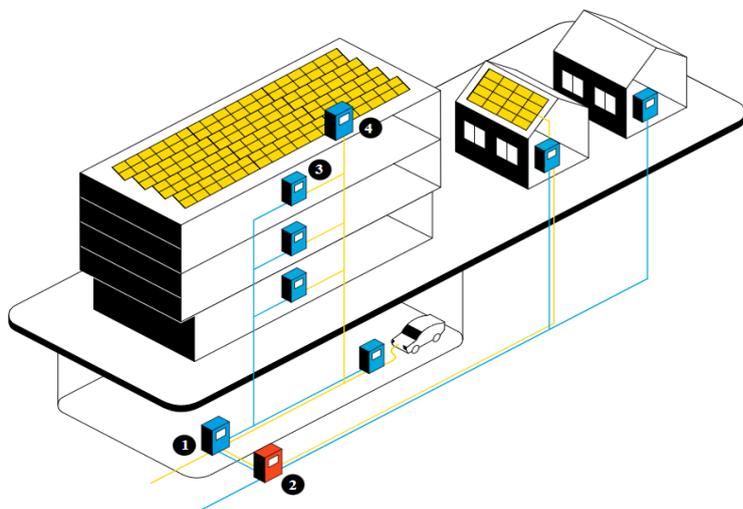
Wie schon im letzten Jahresbericht erläutert, wird es aufgrund der neuen Zentralboilern und dem Wegfall der Einzelboiler in den Wohnungen der MFH, wie auch der neuen Wärmepumpenheizung in den beiden MFH am Dorfplatz zu markanten Änderungen bei den Nebenkosten kommen. Durch den Wegfall der Einzelboiler wird die persönliche Rechnung der IWB markant tiefer ausfallen. Umgekehrt werden die Warmwasserkosten bei der jährlichen Nebenkostenabrechnung höher ausfallen. Da wir das Warmwasser aber mittels Wärmepumpen erhitzen, erwarten wir gesamthaft tiefere Kosten, als wenn die Boiler direkt mit elektrischer Energie beheizt werden.

Ein wichtiger Faktor wird auch der angedachte weitere Ausbau der Photovoltaikanlagen auf unseren Dächern darstellen. Hier wird der Vorstand im laufenden Jahr Offerten einholen und die verschiedenen Varianten prüfen.

Virtueller Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (vZEV)

Gerade in Bezug auf die Einbindung von weiteren Photovoltaikanlagen in unseren Energiehaushalten, hat das Eidgenössische Parlament und der Souverän eine wichtige Gesetzesänderung vorgenommen. Der Bundesrat hat dazu per 01.01.2025 eine neue Verordnung zum Energiegesetz erlassen. Dadurch wird es möglich mehrere Häuser zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft zusammenzuschliessen. So kann der erzeugte Strom von Photovoltaikanlagen über mehrere Häuser verteilt und dadurch selbst gebraucht werden. Dies macht den zukünftigen Ausbau der Photovoltaik rentabler. Wenn der überschüssige Strom nur ins Netz zurück gespiesen werden kann, erhält man wesentlich weniger vergütet, als wenn der Strom direkt den Mietern günstig verrechnet werden kann. Zu diesem Zweck und gegebener Zeit, wird die WG 1943 Jakobsberg ihre Mieter auffordern, einer sogenannten Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten. Diese Mieter erhalten dann die Stromrechnung nicht mehr von den

IWB, sondern von der vZEV respektive eines Dienstleisters im Auftrag der vZEV. Abklärungen hierzu sind im Gange. Als erstes werden wir bei den Häusern Seltisbergerstrasse 6 und Zur Gempenfluh 36 eine solche vZEV umsetzen, da dort schon eine Photovoltaikanlage existiert und wir bisher die meiste Energie nur an das IWB zurückspeisen konnten.



- ① Zähler Energieversorger (Netzbetreiber IWB) ② Virtueller Zähler Energieversorger (Netzbetreiber IWB) ③ Zähler Energieversorger (Netzbetreiber IWB) ④ PV Messpunkt ZEV (Netzbetreiber IWB)

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung bzw. der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Testor Treuhand AG

Basel, 28. März 2025
DM


Daniele Marsili
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor


Ezio Alba
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

25 – 1050 – 5

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2024

	2024 CHF	2023 CHF
AKTIVEN		
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	333'647	176'264
Flüssige Mittel Renovationsfonds	576'737	343'084
Forderungen gegenüber Dritten	-	75'983
Forderungen gegenüber Mietern	14'808	15'863
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	47'650	38'050
Übrige kurzfristige Forderungen	761'835	13'168
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	94'760	83'533
	<u>1'829'437</u>	<u>745'945</u>
ANLAGEVERMÖGEN		
Festgeldanlage	500'000	500'000
Finanzanlagen	46'221	46'221
Mobile Sachanlagen	1	1
Gebäude	7'291'865	6'904'864
Sanierungen	8'590'000	8'820'000
Grundstücke	690'603	690'603
	<u>17'118'690</u>	<u>16'961'689</u>
	<u>18'948'127</u>	<u>17'707'634</u>
PASSIVEN		
FREMDKAPITAL		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	51'893	108'702
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	153'896	152'298
Nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	5'720	2'920
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	87'237	87'999
Passive Rechnungsabgrenzungen	352'274	30'978
	<u>651'020</u>	<u>382'897</u>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14'250'000	13'800'000
Rückstellungen	1'090'000	683'000
	<u>15'340'000</u>	<u>14'483'000</u>
	<u>15'991'020</u>	<u>14'865'897</u>
EIGENKAPITAL		
Genossenschaftskapital (Anteilscheine)	2'066'360	2'011'820
Gesetzliche und statutarische Gewinnreserve	189'900	183'900
Spezialreserve	258'000	248'000
Gewinnvortrag	381'573	338'937
Jahresgewinn	61'274	59'080
	<u>2'957'107</u>	<u>2'841'737</u>
	<u>18'948'127</u>	<u>17'707'634</u>

ERFOLGSRECHNUNG 2024

	2024	2023
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	2'036'807	2'026'280
Leerstände	-20'860	-12'583
Liegenschaftsertrag	2'015'947	2'013'697
Hypothekarzinsen	-203'770	-195'786
Baurechtszins	-12'099	-12'099
Unterhalt Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	-368'933	-309'127
Unterhalt Innen (Maler, Böden)	-334'340	-142'897
Unterhalt Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	-721'229	-377'165
Unterhalt Verschiedenes (Waschen, Garagen, Einstellhalle)	-97'321	-16'098
Unterhalt Heizung, Boiler	-218'712	-86'292
Versicherungsprämien, Gebühren	-36'216	-41'046
Strom, Wasser, Abgaben	-10'624	-9'517
Abschreibungen Liegenschaften	-382'000	-462'499
Liegenschaftsaufwand	-2'385'244	-1'652'526
LIEGENSCHAFTSERFOLG	-369'297	361'171
Personalaufwand	-33'138	-26'983
Vorstandsentschädigung	-84'000	-84'000
Veranstaltungen	-18'198	-13'293
Büro- und Verwaltungskosten	-65'196	-70'819
BETRIEBSERGEBNIS	-569'829	166'076
Finanzertrag	14'147	735
Ertrag E-Ladestationen/Photovoltaikanlage	6'050	2'845
Ausserordentlicher Ertrag	713'251	-
Ausserordentlicher Aufwand	-	-57'478
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	163'619	112'178
Direkte Steuern	-102'345	-53'098
JAHRESGEWINN	61'274	59'080

ANHANG 2024

Angaben über angewandte Grundsätze der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Bei der Darstellung wurden die spezifischen Besonderheiten der Genossenschaft und Branche berücksichtigt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Zur Sicherung des dauernden Gedeihens der Genossenschaft können stille Reserven gebildet und aufgelöst werden.

Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Einzelwertberichtigungen.

Finanzanlagen

Die Anteilscheine in den Finanzanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Einzelwertberichtigungen ausgewiesen.

Mobile Sachanlagen, Gebäude, Sanierungen

Die Bewertung der mobilen und immobilien Sachanlagen erfolgt zum Anschaffungswert abzüglich ordentlichen linearen und degressiven Abschreibungen im Rahmen der Möglichkeiten gemäss Vorgaben der Eidg. Steuerverwaltung. Bei allfälligen Wertbeeinträchtigungen werden ausserordentliche Abschreibungen vorgenommen.

Übrige Aktiven und Passiven

Die übrigen Aktiven und Passiven werden zum Nominalwert bilanziert.

Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr liegt die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeitenden.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Flüssige Mittel Renovationsfonds	2024	2023
	CHF	CHF
CLER, Velohäuser MFH 2503.6222.2003	89'975	8'133
CLER, Zentralboiler MFH 2503.6222.2004	41'571	184'952
CLER, Zentralheizung MFH 2503.6222.2007	295'191	149'999
CLER, PVA 2503.6222.2008	150'000	-
	576'737	343'084

Gebäude	2023	Zu-/Abgänge	Abschreibungen	2024
	CHF	CHF	CHF	CHF
Einfamilienhäuser	385'000	-	-6'000	379'000
Mehrfamilienhäuser EA 18-29 und B 59	294'060	390'000	-5'000	679'060
Mehrfamilienhaus EA 35	132'801	-	-3'000	129'802
Heizung	776'000	-	-53'000	723'000
Garagen	1	-	-	1
Auto-Einstellhalle	1	-	-	1
Gempenfluh 36, Seltisbergerstrasse 6	5'317'000	149'000	-85'000	5'381'000
Waschhaus	1	-	-	1
	6'904'864	539'000	-152'000	7'291'865

Sanierungen	2023	Zu-/Abgänge	Abschreibungen	2024
	CHF	CHF	CHF	CHF
Sanierung 1998	2'080'000	-	-50'000	2'030'000
Sanierung 1999	1'800'000	-	-50'000	1'750'000
Sanierung 2000	2'190'000	-	-60'000	2'130'000
Sanierung 2001	2'750'000	-	-70'000	2'680'000
	8'820'000	-	-230'000	8'590'000

ANHANG 2024**Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung (Fortsetzung)**

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2024	2023
	CHF	CHF
Festhypothek .4016 bis 2024	-	700'000
Festhypothek .4031 bis 2025	1'100'000	1'100'000
Festhypothek .4032 bis 2025	1'900'000	1'900'000
Festhypothek .4036 bis 2025	600'000	-
Festhypothek .4023 bis 2026	1'000'000	1'000'000
Festhypothek .4025 bis 2026	2'000'000	2'000'000
Festhypothek .4027 bis 2027	2'500'000	2'500'000
Festhypothek .4028 bis 2028	1'300'000	1'300'000
Festhypothek 08155.01.01 bis 2033	2'800'000	2'800'000
Festhypothek 08155.01.02 bis 2033	500'000	500'000
Festhypothek 08155.01.03 bis 2033	550'000	-
	14'250'000	13'800'000
Rückstellungen	2024	2023
	CHF	CHF
Rückstellungen allgemein	790'000	383'000
Rückstellung Sanierung	300'000	300'000
	1'090'000	683'000
Genossenschaftskapital (Anteilscheine)	2024	2023
	CHF	CHF
Pflichtanteile	2'020'300	1'964'300
Freiwillige Anteile	31'300	31'300
Freiwillige Anteile unter CHF 500	500	500
Pflichtanteile Garage	14'000	14'000
Schlüsseldepot	260	1'720
	2'066'360	2'011'820
Ausserordentlicher Ertrag	2024	2023
	CHF	CHF
Heimfallentschädigung	703'595	-
Eingang abgeschriebene Forderung aus 2006	9'656	-
	713'251	-
Ausserordentlicher Aufwand	2024	2023
	CHF	CHF
Bank Cler Gebühren für Kredite	-	-15'000
Kosten Schuldbriefmutation	-	-42'478
	-	-57'478

ANHANG 2024

Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

Grundpfand Liegenschaften	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	CHF	CHF
Buchwerte	16'572'468	16'415'467
Grundpfandverschreibung (Baurecht)	-	72'594
Hinterlegte Schuldbriefe	20'700'000	20'700'000
Beanspruchung (Hypotheken)	14'250'000	13'800'000
Gebäudeversicherungswerte	63'092'000	62'770'000

Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften

Baurechtsvertrag Einwohnergemeinde BS	<u>Restlaufzeit</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Monate	CHF	CHF
Baurechtszinsen (50%-Anteil)	0	-	12'099

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel-Stadt ist per 31.12.2024 ausgelaufen und wurde nicht verlängert. Im Einvernehmen mit der Baurechtsgeberin wurde der Heimfall vereinbart. Die daraus resultierende Heimfallentschädigung von CHF 703'595.50 ist im ausserordentlichen Ertrag enthalten.



ANTRAG VERWENDUNG BILANZGEWINN 2024

	<u>2024</u> CHF	<u>2023</u> CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:		
Gewinnvortrag	381'573	338'937
Jahresgewinn	<u>61'274</u>	<u>59'080</u>
BILANZGEWINN	<u>442'847</u>	<u>398'017</u>

Die Verwaltung bzw. der Vorstand beantragt folgende Verwendung:

Zuweisung an gesetzliche und statutarische Reserve	6'000	6'000
Zuweisung an Spezialreserve	10'000	10'000
Verzinsung des zusätzlichen Anteilscheinkapitals	448	444
Vortrag auf neue Rechnung	<u>426'399</u>	<u>381'573</u>
	<u>442'847</u>	<u>398'017</u>



ZAHLEN AUF EINEN BLICK 2021 bis 2024

	2024 CHF	2023 CHF	2022 CHF	2021 CHF
BILANZ				
Umlaufvermögen	1'820'825	745'945	618'269	701'746
Anlagevermögen	17'127'302	16'961'689	16'924'188	17'404'827
Aktiven	18'948'127	17'707'634	17'542'457	18'106'573
Kurzfristiges Fremdkapital	651'020	382'897	317'167	228'309
Langfristiges Fremdkapital	15'340'000	14'483'000	14'416'000	15'163'000
Eigenkapital	2'957'107	2'841'737	2'809'290	2'715'264
Passiven	18'948'127	17'707'634	17'542'457	18'106'573
ERFOLGSRECHNUNG				
Liegenschaftsertrag	2'015'947	2'013'697	1'983'673	2'000'197
Liegenschaftsaufwand	-2'385'244	-1'652'526	-1'722'310	-1'739'108
Liegenschaftserfolg	-369'297	361'171	261'363	261'089
Übriger Betriebsaufwand	-200'532	-195'095	-135'699	-130'157
Betriebsergebnis	-569'829	166'076	125'664	130'932
Übriger Ertrag	20'197	3'580	5'875	5'518
Ausserordentlicher Erfolg	713'251	-57'478	836	0
Jahresergebnis vor Steuern	163'619	112'178	132'375	136'450
Direkte Steuern	-102'345	-53'098	-66'879	-67'857
Jahresgewinn	61'274	59'080	65'496	68'593
KENNZAHLEN				
Anlageintensität	90.39%	95.79%	96.48%	96.12%
Eigenkapitalquote	15.61%	16.05%	16.01%	15.00%
Anlagedeckungsgrad 2	106.83%	102.14%	101.78%	102.72%
Liquiditätsgrad 1	49.93%	46.03%	66.60%	82.30%
Liquiditätsgrad 3	279.69%	194.82%	194.93%	307.37%
Zinsdeckungsgrad	10.11%	9.72%	11.04%	11.38%
Unterhaltsdeckungsgrad	86.34%	46.26%	42.25%	38.83%
Abschreibungsdeckungsgrad	18.95%	22.97%	32.51%	33.70%

BUDGET 2025

	BUDGET 2025 CHF	2024 CHF	2023 CHF
Mietzinseinnahmen	1'935'000	2'036'807	2'026'280
Leerstände	-10'000	-20'860	-12'583
Liegenschaftsertrag	1'945'000	2'015'947	2'013'697
Hypothekarzinsen	-199'000	-203'770	-195'786
Baurechtszins	0	-12'099	-12'099
Unterhalt Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	-350'000	-368'933	-309'127
Unterhalt Innen (Maler, Böden)	-250'000	-334'340	-142'897
Unterhalt Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	-250'000	-721'229	-377'165
Unterhalt Verschiedenes (Waschen, Garagen, Einstellh.)	-2'000	-97'321	-16'098
Unterhalt Heizung, Boiler	-105'000	-218'712	-86'292
Versicherungsprämien, Gebühren	-45'000	-36'216	-41'046
Strom, Wasser, Abgaben	-25'000	-10'624	-9'517
Abschreibungen Liegenschaften	-420'000	-382'000	-462'499
Liegenschaftsaufwand	-1'646'000	-2'385'244	-1'652'526
LIEGENSCHAFTSERFOLG	299'000	-369'297	361'171
Personalaufwand	-30'000	-33'138	-26'983
Vorstandsentschädigung	-84'000	-84'000	-84'000
Veranstaltungen	-20'000	-18'198	-13'293
Büro- und Verwaltungskosten	-75'000	-65'196	-70'819
BETRIEBSERGEBNIS	90'000	-569'829	166'076
Finanzertrag	14'000	14'147	735
Ertrag Photovoltaikanlage	6'000	6'050	2'845
Ausserordentlicher Ertrag	0	713'251	0
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	-57'478
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	110'000	163'619	112'178
Direkte Steuern	-55'000	-102'345	-53'098
JAHRESGEWINN	55'000	61'274	59'080

Finanzen Hilfsverein

Die allgemeine Finanzlage war im Jahr 2024 ziemlich stabil und zeigte keine grossen Fluktuationen im Wertschriftenbereich.

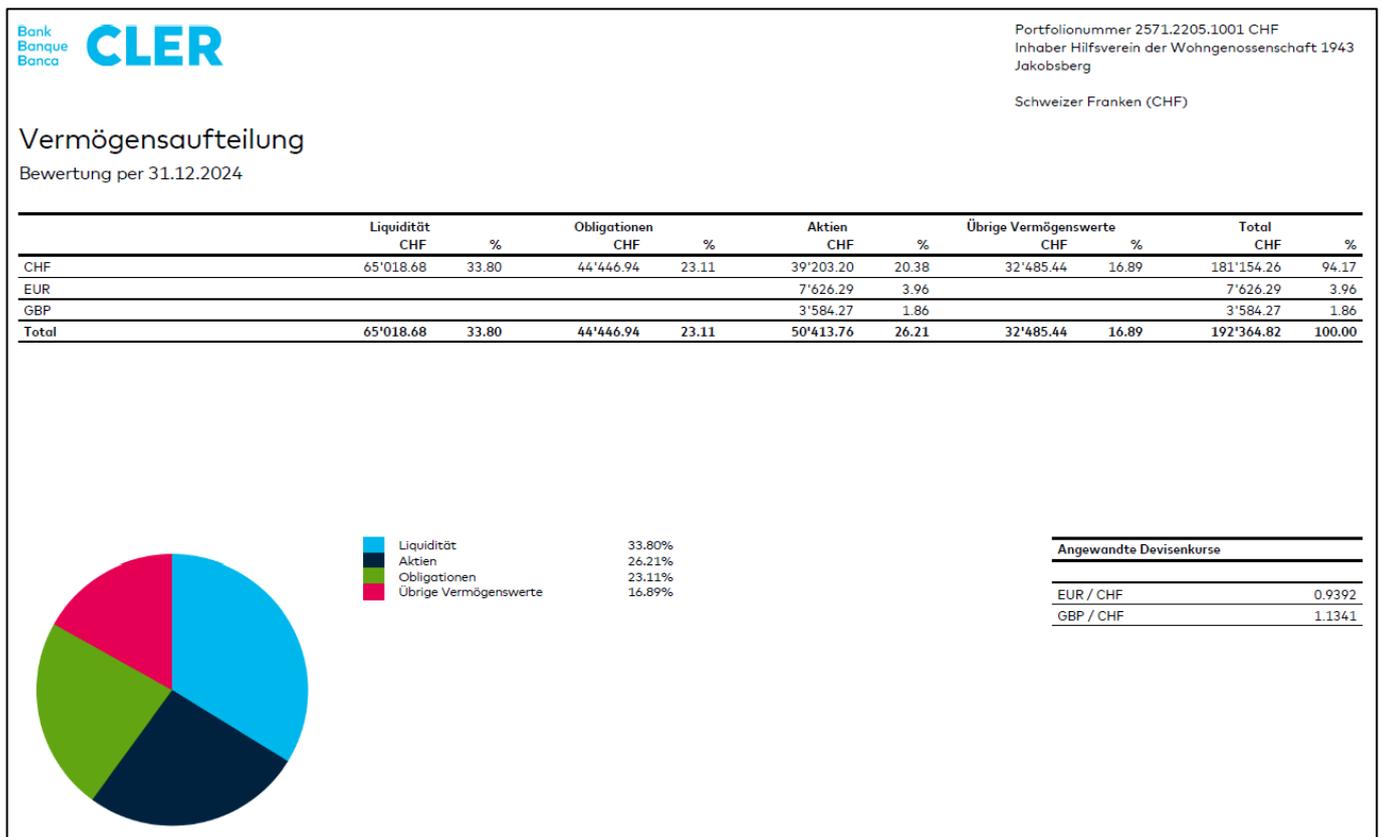
Der Gewinn konnte gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 1'600 gesteigert werden. Dies hauptsächlich aufgrund von Einsparungen bei den Zuwendungen um CHF 1'200, sowie bei den Verwaltungsspesen von rund CHF 500.

Bei den Einnahmen müssen wir feststellen, dass die Spenden von GenossenschafterInnen zum Vorjahr leicht abgenommen haben. Hier noch einmal einen kurzen Auszug aus den Statuten des Hilfsvereins bezüglich seines Zwecks:

Artikel 2

Der Verein hat den Zweck, unverschuldet in Not geratenen Genossenschaftern und Genossenschafterinnen der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg oder ihren Angehörigen Unterstützungen in jeder Form zu gewähren.

Der Verwaltungsausschuss würde sich generell über eine höhere Spendenbereitschaft seitens der GenossenschafterInnen sehr freuen.



Hilfsverein

Bilanz	31.12.2024		31.12.2023	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Kasse	43.40		43.40	
Postcheck	13'419.83		11'570.58	
Sparkonto Business Bank CLER	60'020.77		59'878.47	
Kontokorrent Bank CLER	4'997.91		6'196.31	
Wertschriften	134'027.79		134'027.79	
Kursschwankungsreserve	13'495.49		7'539.28	
Buchwert Portfolio Bank CLER	147'523.28		141'567.07	
Verrechnungssteuer	1'076.87		2'072.91	
Kreditor Verwaltung		0.00		0.00
Transitorische Passiven		0.00		500.00
Steuerverwaltung (Rückstellung)		0.00		600.00
Kapital per 1.1.24		220'228.74		214'984.65
Gewinn		6'853.32		5'244.09
Kapital per 31.12.24		227'082.06		220'228.74
	227'082.06	227'082.06	221'328.74	221'328.74

Erfolgsrechnung	1.1.2024-31.12.2024		1.1.2023-31.12.2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Zuwendungen	3'600.00		4'800.00	
Steuern	382.70		300.00	
Bank- und Verwaltungsspesen	588.61		1'119.56	
Spenden von GenossenschafterInnen		1'760.00		2'060.00
Wertschriftenertrag		9'164.63		8'903.65
Ausserordentlicher Ertrag		500.00		500.00
Gewinn	6'853.32		5'244.09	
	11'424.63	11'424.63	11'463.65	11'463.65

Bericht der statutarischen Revisionsstelle des Hilfsvereins an die Generalversammlung der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg

Als statutarische Revisionsstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung des **Hilfsvereins der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg** für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen.

Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsent-scheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes.

Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie der Antrag zur Verwendung des Ergebnisses Gesetz und Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.



Jaime Gil



Hansjörg Ott

Basel, 17. März 2025

Anlässe

Erfreulicherweise konnten auch in diesem Jahr wieder unsere beliebten Anlässe stattfinden. Nachstehend eine kurze Berichterstattung.

Jakobsberger Neujahrs-Apéro am 6. Januar 2024

Der Anfang der Anlässe macht, wie schon seit einigen Jahren, der Jakobsberger Neujahrs-Apéro, welcher jeweils am Drei-Königs-Tag stattfindet. Bei selbstgekochter Suppe und mitgebrachten Getränken wird auf das neue Jahr angestossen und solange es die Witterung zulässt bei der Feuerschale gemütlich zusammengesessen und darüber beraten, wer sich die besten Vorsätze für das neue Jahr vorgenommen hat und ob diese auch am 6. des Monats noch Bestand haben.

Skitag der WG am 17. März 2024



Der allseits bei Gross und Klein beliebte Anlass, lockte auch dieses Jahr eine fröhliche Anzahl WG-Wintersportler nach Saanenmöser. Der Skitag der WG fand dieses Mal erst im März statt. Dies bei etwas durchzogenem Wetter und fast zu warmen Skiverhältnissen. Die Pausenzeiten waren dadurch eher etwas länger als üblich ausgefallen. Trotz allem konnten die Teilnehmer auf einen gemütlichen Ausflug zurückblicken.

Wo ist der Schnee?

Pflanzen- und Geranienmarkt der Siedlungsgemeinde Jakobsberg vom 26. – 27. April 2024



Bei wohlgesinnten Wetterbedingungen und Temperaturen wurde die reichhaltige Auswahl an Blumen sowie weiteren Zierpflanzen und Kräutern traditionsgemäss von der Lehrlingsgärtnerei LBB (Lehrbetriebe beider Basel) geliefert und vom «Pflanzenmärt-team» bewirtschaftet. Wie in den Vorjahren durfte auch der Eintopf- und Hauslieferservice nicht fehlen. Für den kulinarischen Teil war wiederum der Kaffee- und Kuchenstand besorgt, welcher mit viel Freude von unseren Jakobsbergerkindern betrieben wurde.



Jakobsberger Familienpicknick & Velotour vom 2. Juni 2024

Dieser Anlass ist leider dem schlechten Wetter zum Opfer gefallen. Ein passender Ersatztermin konnte nicht mehr gefunden werden. Wir hoffen, dass dieser tolle Anlass im nächsten Jahr wieder stattfinden kann.

Erwachsenenausflug vom 17. September 2024 nach Murten

Nach dem letztjährigen Ausflug an den Weihnachtsmarkt in Strasbourg, fand der Erwachsenenausflug auf vielseitigen Wunsch wieder einmal im Herbst statt. Die Reise führte nach Murten zum Mittagessen im Hotel Krone. Später am Nachmittag ging es zur «Schoggifabrik» Camille Bloch in Courtelary im Berner Jura. Gerüchten zufolge soll der Car spätestens nach dem Besuch in der «Schoggifabrik» massives Übergewicht gehabt haben. Alle Teilnehmenden konnten einen schönen Tag verbringen und kamen mit tollen Erinnerungen nach Hause.

Wir bedanken uns bei Bea Stebler und Michele Mohler für die Organisation. Die Bilder sprechen hier mehr als Worte!



Santiglaus am 6. Dezember 2024

Wie immer zu dieser Jahreszeit fand der Santiglaus mit seinem treuen Begleiter Schmutzli den Weg zur Spielwiese beim Kehrplatz EA24 / EA35, wo die beiden durch eine gespannte Kinderschar in Begleitung ihrer Eltern und Verwandten mit dem «Jakobsbärger-Lied» herzlich empfangen wurden.

Der Santiglaus erfreute sich über die vielen Verslein und Lieder, welche die Kinder trotz einer gewissen Nervosität vorgetragen haben. Im Anschluss an ihre Vorträge, durften sich alle Kinder über ein prallgefülltes Santiglausensäcklein freuen.

Wir bedanken uns beim Santiglaus und dem Schmutzli für ihren Besuch auf dem Jakobsberg und den Familien Gerig, Cabernard und Reiter für die reibungslose Organisation.



Unsere Tierwelt in der WG 1943 Jakobsberg



Ausblick ins Jahr 2025

Anlässe der WG 1943 Jakobsberg

Auch im Jahr 2025 ist die Durchführung unserer gewohnten Anlässe geplant.

Wie Sie sicher festgestellt haben, befindet sich unser beliebter Dorfplatz im Umbruch. Anfangs Dezember 2024 erreichte uns von der IWB folgende Information:

«An der Zur Gempenfluh 42 sanieren wir zwischen dem 9.12.2024 und 31.7.2025 die bestehende Trafostation. Zeitgleich werden im Aussenbereich die Kabelzuführung neu erstellt und die Aussenanlagen durch die Stadtgärtnerei neugestaltet.»

Die Arbeiten erstrecken sich über diverse Phasen aktuell bis in den August 2025 hinein. Dies hat nun leider auch Auswirkungen auf einen unserer beliebten Anlässe. Das «Pflanzenmärt-Team» hat sich aufgrund der aktuellen Situation entschieden, den Pflanzen- und Geranienmarkt in diesem Jahr nicht durchzuführen. Dies auch mangels geeigneter Alternativen.

Wir hoffen, dass die Umbauarbeiten planmässig zu Ende geführt werden können, damit der Dorfplatz in neuem Glanz wieder bald genutzt werden kann.

Aktuelle Projekte

Den aufmerksamen Leserinnen und Lesern des Rückblicks werden nicht entgangen sein, dass die nachfolgenden Projekte auch im Jahr 2025 noch aktuell sein werden:

- Wärmekonzept – Gasheizungsersatz S6 / zG36
- Statutenrevision

Im Weiteren erlaubt uns die vom Bundesrat am 1.1.2025 erlassene neue Verordnung zum Energiegesetz, das Thema «Photovoltaik» wieder konkret aufzunehmen. Durch diese Gesetzesänderung wird es möglich sein, mehrere Häuser zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft zusammenzuschliessen. So kann der erzeugte Strom von Photovoltaikanlagen über mehrere Häuser verteilt und dadurch selbst gebraucht werden (siehe dazu die Berichte auf Seiten 13 und 16).

Über den Stand der einzelnen Projekte werden wir zu gegebener Zeit wieder berichten.

Vision MFH / Sanierung oder Ersatzneubauten?

Die Vorstellung unserer Vision betreffend Sanierung unserer MFH anlässlich der letzten GV hat grosse Wellen geworfen. Im Nachhinein haben wir durch verschiedene Kanäle erfahren müssen, dass einige Mieter «geschockt» waren, «beängstigt» und sich sogar über «schlaflose Nächte» beklagten. Ebenso hörte man Aussagen von «kleineren aber viel teureren Wohnungen» ... Wir können Ihnen versichern, dass solche Gerüchte schlicht falsch und all die genannten Ängste unbegründet sind.

Leider hat sich anlässlich der GV niemand zu diesem Thema gemeldet und Fragen gestellt. Genau dieses Forum ist dafür gedacht, wo man solche Anliegen anbringen und Ungewissheiten vor Ort klären kann.

In diesem Zusammenhang müssen wir Ihnen mitteilen, dass unsere Bewerbung für den Architekturwettbewerb des Regionalverbandes leider nicht berücksichtigt wurde. Von 11 Bewerbungen wurden nur 3 berücksichtigt. An dieser Stelle verweist der Vorstand auf das GV-Protokoll auf Seiten 40 bis 42 und empfiehlt deren Lektüre. Gerne wiederholen wir hier auch den letzten Passus wie folgt:

«Der Präsident weist explizit darauf hin, dass wir erst in der Evaluationsphase dieses Projektes sind und es weder eine Planung gibt noch Termine definiert sind. Der Vorstand wird zu gegebener Zeit über die weiteren Schritte informieren.»

Schlusswort

Vielleicht haben Sie diesen Satz schon einmal gehört: «Es geht so lange gut, solange es gut geht». So banal dies klingen mag, so einschneidend kann die Erfahrung sein, wenn es eben mal nicht gut geht. So geschehen für den Schreibenden im November des letzten Jahres, als er sich einer ungeplanten grösseren Darmoperation unterziehen musste. Von «Hundert» auf «Null» innert kürzester Zeit. Ein unangekündigter Vollstopp mitten im Alltag, verbunden mit einer langen Regenerationszeit und dem Wissen: das hätte auch vollkommen schief gehen können ...! Unnötig zu sagen, dass in dieser Zeit einige Dinge im «WG-Fächli» liegengeblieben sind, auch wenn mich mein Vorstandskollegium so gut wie möglich unterstützt hat.

Der eingehend erwähnte Satz, mag auch für das nachfolgende Thema gelten. Im vergangenen Jahr wurden wir von Mietern betreffend der Publikation des Mieterverzeichnisses und den Mietermutationen mit der Aussage konfrontiert, dass sie sich damit nicht wohlfühlen, wenn ihre Adressdaten veröffentlicht werden. Da dies in all den vielen Jahren die erste «Reklamation» in diesem Zusammenhang war, wollten wir es genau wissen und haben uns beim Rechtsanwalt des schweizerischen Verbandes für Wohngenossenschaften erkundigt. Wir haben darauf folgende Antwort erhalten:

«Gemäss "altem" (Art. 13 DSG) wie auch im neuen Datenschutzgesetz (Art. 31 nDSG) darf eine Datenbearbeitung erfolgen, wenn

- *die betroffene Person einwilligt*
- *durch ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse oder*
- *durch Gesetz gerechtfertigt ist.*

Ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse an der Publikation ist nicht erkennbar. Demnach sollten die Betroffenen ihre Einwilligung zur Publikation von personenbezogenen Daten geben Beim Mieterverzeichnis, in welchem Namen und Adressen der Mieter festgehalten und im Internet publiziert werden, handelt es sich um personenbezogene Daten ... Das Mieterverzeichnis ist deshalb auf jeden Fall aus dem Jahresbericht zu entfernen. ... Dasselbe gilt auch für die rein interne Publikation des Jahresberichts. So kann ein Mitglied den an ihn versandten Jahresbericht immerhin problemlos an einen Dritten weiterreichen.»

Bezüglich der Veröffentlichung von Fotos gilt zudem Folgendes:

«Fotos dürfen grundsätzlich nur dann veröffentlicht werden, wenn die darauf abgebildeten Personen vorgängig oder nachträglich ihr Einverständnis gegeben haben. Die Einwilligung ist an keine bestimmte Form gebunden, und kann auch konkludent (stillschweigend) erfolgen. Eine konkludente (stillschweigende) Zustimmung könnte angenommen werden, wenn jemand bewusst vor der Kamera posiert oder sich für ein Gruppenfoto aufstellt.»

In diesem Sinne muss auch damit gerechnet werden, dass Fotos von den diversen WG-Anlässen, womöglich auch im Jahresbericht erscheinen könnten. Bis anhin hat dies auch niemanden gestört.

Der Vorstand ist davon ausgegangen, dass wir für die Veröffentlichung des Mieterverzeichnisses nie eine vollständige Zustimmung aller Mieterinnen und Mieter erhalten würden. Aus diesem Grund haben wir eine solche Aktion schon gar nicht versucht und darum auf die Veröffentlichung des Mieterverzeichnisses und der Mietermutationen im Jahresbericht komplett verzichtet.

Ein weiteres intensives WG-Jahr steht uns bevor. Den aufmerksamen Leserinnen und Lesern des Jahresberichtes dürfte nicht entgangen sein, wie viele Themen bei uns auf der Agenda stehen. Bei dieser Gelegenheit möchte ich mich bei meinem Vorstandskollegium herzlich für die hervorragende Unterstützung im letzten Jahr bedanken.

Zu guter Letzt dankt der Präsident allen Genossenschafte*r*innen, die sich in irgendeiner Form für unser Gemeinwesen engagieren und aktiv am Genossenschaftsleben teilnehmen, ebenso herzlich.

Auf weiterhin spannende und interessante Erlebnisse in den Kreisen unserer schönen und erhaltenswerten Wohngenossenschaft.



Urs Stebler, Präsident

April 2025



Protokoll (Version für den Jahresbericht*)

Protokoll der 82. ordentlichen Generalversammlung der

Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg

vom 26. April 2024, 20.00 Uhr im Saal der Tituskirche, Im Tiefen Boden 75, 4059 Basel

* Bemerkung: aufgrund des neuen Datenschutzgesetzes wurde in dieser Version auf die Namensnennung der MieterInnen für die Vertretungen, Abmeldungen und Mutationen verzichtet. Die Originalversion mit allen Details kann auf Anfrage beim Sekretariat eingesehen werden.

Begrüssung

Kurz nach 20.00 Uhr eröffnet der Präsident, Urs Stebler, im grossen Saal der Tituskirche die 82. ordentliche Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter ganz herzlich.

Der Präsident lässt verlauten, dass er sich zusammen mit seinen Vorstandskollegen sehr über das zahlreiche Erscheinen an der GV freut. Auch dieses Jahr wird im Anschluss an den offiziellen Teil ein Nachtessen offeriert, welches von der GAW, der Gesellschaft für Arbeit und Wohnen, zubereitet und serviert wird.

Der Präsident freut sich folgende Gäste begrüssen zu können.

- Herr Jürg Fink – Gruner AG
- Frau Viktoria Rüegg – Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (wgn)
- Herr Daniele Masilli – Revisor der Testor Treuhand AG
- Herr Szabolcs Gödri, Präsident WG Gempenblick

Die Gäste werden mit einem herzlichen Applaus von den Anwesenden begrüsst.

Folgende Gästen haben sich abgemeldet:

- Herr Jörg Vitelli, Verbandspräsident Wohnbau Genossenschaften Nordwestschweiz
- Frau Michaela Collins, Verwaltungsratspräsidentin der AGAG (Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG)
- Herr Richard Schlägel, Finanzberater der Oxifina AG

Auch dieses Jahr verkündet der Präsident eine kurze Vorschau auf die Generalversammlung in Versform:

*Ych ha ghofft im 23 gäbs meh Rueh
Doch d Ystellhalle gitt ganz vyl z due
Au sag ychs do ungeniert und drogge
Duet au d Heizig amme bogge
Au das Jahr gitts wildi Gschichte
Wo mr drüber könne brichte
Bevor mr schryte zue de Wahle
Dicht gfolgt vo Revisorebricht und Zahle
Denn luege mr ins neue Jahr diräggf
Und brichte über zuekünftigi Projäggt
Mit em Ässe gohts hütt denn schnäller
S git das Jahr wider emoll e kalte Täller
Uffstoh für s Ässe isch nümme gfroogt
S kunnt dort aane, wo me hoggt
Jetzt möcht ych nümme länger warte
Ych schloh vor ... mr dien jetzt starte*

Der Präsident stellt fest, dass die Generalversammlung rechtzeitig und statutengemäss einberufen worden ist. Er fragt nach, ob die Anwesenden gemäss Stimmrechtsausweis und gegebenenfalls gegen die ausgefüllte Vollmacht alle Wahlzettel erhalten haben. Er bittet die Anwesenden, während der Versammlung auf Zwischengespräche zu verzichten. Im Weiteren bittet er, nach der Versammlung draussen keinen grossen Lärm zu machen und dankt für die Rücksichtnahme.

Es sind 79 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr beträgt 40 Stimmen.

Als **Stimmzähler** werden Frau Severine Coelho, B53 und Herrn Daniel Solinger, B33 vorgeschlagen und von der Versammlung einstimmig gewählt.

Vorstand

Die folgenden Vorstandsmitglieder sind anwesend: Urs Stebler, Präsident, Andreas Vogt, Vizepräsident und Kassier, Ellen Reift, Sekretärin, die Verwaltungskommissionsmitglieder Daniel Schmutz, Beat Brunold und Sebastian Zumkehr.

Vertretungen

Es sind total **11** Genossenschafter durch andere vertreten worden.

Entschuldigungen

Es haben sich **41** Genossenschafter entschuldigt.

Abwesende

Von **18** GenossenschafterInnen haben wir keine Rückmeldung erhalten (weder An- noch Abmeldung).

Mutationen

Todesfälle:

Im Berichtsjahr ist folgender Todesfall zu verzeichnen:

- Herr August Maurer, verstorben am 18.12.2023, gewohnt in der Emil-Angst-Strasse 35

Und erst kürzlich vor der Generalversammlung:

- Herr Herbert Gschwind, verstorben am 29.03.2024, gewohnt in der Emil-Angst-Strasse 7

Mit einer Schweigeminute gedenkt die Versammlung der verstorbenen Genossenschafter.

Auszüge und Zuzüge:

- Im Jahr 2023 sind **5** Auszüge zu vermelden.
- Im Jahr 2023 waren **2** Neuzuzüge zu verzeichnen.
- Im aktuellen Jahr 2024 sind bis zur Generalversammlung **3** Neueinzüge erfolgt.

Der Präsident bittet die anwesenden neuen Genossenschafter kurz aufzustehen. Sie werden mit einem Applaus begrüsst. Urs Stebler heisst die Neuzugezogenen herzlich willkommen und wünscht ihnen viel Freude am neuen Wohnort.

Traktanden

Es gibt keine Einwände zur Traktandenliste:

1. Protokoll der 81. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2023
2. Jahresbericht und Jahresrechnung (exkl. Hilfsverein)
3. Wahlen
 - a) Vorstand
 - b) Rekurskommission

4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Jahresrechnung Hilfsverein
6. Wahl von 2 Revisoren für den Hilfsverein
7. Anträge von GenossenschaftlerInnen
8. Diverses

Urs Stebler erläutert das Abstimmungs- und Wahlprozedere und zeigt auf einer Folie auf, wer abstimmen und wählen darf (Statuten § 18) und wie die rechtlichen Grundlagen (Obligationenrecht Artikel 886) bezüglich Vertretungen aussehen.

1. Protokoll der 81. ord. Generalversammlung vom 5. Mai 2023

Das Protokoll auf Seiten 41 bis 51 im Jahresbericht, wird ohne Enthaltungen einstimmig gutgeheissen und genehmigt.

2. Jahresbericht und Jahresrechnung (exkl. Hilfsverein)

Als erstes wird über den Jahresbericht des Präsidenten auf Seiten 3 bis 17 und 29 bis 40 der Broschüre befunden. Urs Stebler dankt seiner Kollegin und seinen Kollegen für die Mithilfe beim Erstellen des Berichtes und für das Zusammentragen diverser Berichte und Angaben.

Der Präsident macht noch folgende ergänzende Anmerkung zum Jahresbericht:

Das Titelblatt der diesjährigen Ausgabe des Jahresberichtes wurde bereits zum zweiten Mal mittels eines Wettbewerbs erkoren. Die Gewinnerin ist Ellen Reift von der EA 35 und erhält ein kleines Präsent. Auf dem zweiten Platz wurde das Foto von David Reift EA 35 und auf dem dritten Platz, dasjenige von Daniela Reiter B 31 ausgewählt. Ebenso bedankt sich Urs Stebler bei Noëmi Fankhauser und Peter Ruch für das Einsenden ihrer Fotos. Der Präsident ist dankbar für Fotos aus der WG, welche auch immer wieder einen Platz im Jahresbericht finden.

Im Weiteren verweist der Präsident auf den ausführlichen Bericht, möchte aber noch zu den folgenden Themen etwas näher eingehen:

- AEH-Heimfall
- Gasheizungsersatz S6 / zG36
- Finanzierung / Teilerneuerung Hypotheken (erster Fall nach der Entflechtung des Gesamtpfandrechtes)

Zum Thema «AEH-Heimfall» fragt Thomas Mohler, B 32, nach, ob die bisherige Mietpflicht der WG weiterhin bestehen bleibt und wie hoch der neue Mietzins sein wird. Der Präsident beantwortet diese Fragen wie folgt: die Mietpflicht in der AEH wird ab 1.1.2025 nicht mehr bestehen, gehen aber davon aus, dass viele ihren Abstellplatz behalten werden, da die Mieten nur moderat angehoben werden sollen. Der genaue Mietzins ist uns noch nicht bekannt.

Es gibt keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen zum Jahresbericht. Der Jahresbericht wird daraufhin ohne Enthaltungen einstimmig genehmigt.

Als nächstes stehen Revisorenbericht, Bilanz und Erfolgsrechnung, sowie der Vorschlag des Vorstands bezüglich der Verwendung des Betriebsüberschusses per 31. Dezember 2023 (Jahresbericht, Seiten 18 bis 24) zur Abstimmung.

Der Präsident erwähnt, dass anlässlich der letzten Generalversammlung ausführlich über die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Partner im Finanzbereich berichtet wurde. Diese Zusammenarbeit habe sich im Berichtsjahr weiterhin verbessert, so dass bereits von einem Synergie-Effekt gesprochen werden kann. Der Jahresabschluss und damit verbundene Revision konnten bereits per Ende Februar 2024 fertig gestellt werden. Der Präsident bedankt sich bei den anwesenden Frau Viktoria Rüegg von der wgn und Herrn Daniele Marsilli von der Testor Treuhand für die ausgezeichnete Unterstützung.

Die Bilanz und Erfolgsrechnung, der Vorschlag zur Gewinnverwendung sowie der Revisionsbericht wird anschliessend von der Versammlung ohne Enthaltungen einstimmig gutgeheissen.

Der Präsident stellt fest, dass mit der Annahme der Jahresrechnung dem Vorstand Décharge erteilt wird. Er dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das Vertrauen, das sie mit der genehmigten Jahresrechnung dem Vorstand entgegenbringen.

3.Wahlen

a) Vorstand

Der Präsident beantragt der Generalversammlung die Wahlen der Vorstandsmitglieder offen und nicht, wie in den Statuten vorgesehen, geheim, durchzuführen. Der Antrag wird von der Generalversammlung mit einer Enthaltung gutgeheissen.

Es sind 79 Stimmberechtigte inklusive Vertretungen anwesend. Das absolute Mehr beträgt 40 Stimmen.

Wie im Jahresbericht auf der Seite 4 berichtet wurde, stehen zwei Wiederwahlen auf dem Programm. Es handelt sich um die Sekretärin Ellen Reift und um das Verwaltungskommissionsmitglied Sebastian Zumkehr für eine weitere Wahlperiode von 3 Jahren. Beide stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Auf Seite 4 des Jahresberichtes wurde bereits ausführlich Werbung für die beiden Wiederzuwählenden gemacht. Es gibt keine anderen Vorschläge aus der Versammlung.

Wahlresultate:

- Ellen Reift wird von der Generalversammlung mit 78 Stimmen und einer Enthaltung gewählt.
- Sebastian Zumkehr wird von der Generalversammlung mit 78 Stimmen und einer Enthaltung gewählt

Der Präsident, Urs Stebler, gratuliert Ellen Reift und Sebastian Zumkehr zum tollen Wahlergebnis. Ebenso bedankt er sich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das Vertrauen, das sie den Gewählten entgegenbringen. Die beiden wiedergewählten Vorstandsmitglieder nehmen die Wahl an. Die Versammlung bedankt sich mit einem grossen Applaus.

b) Rekurskommission

Auch in der Rekurskommission steht eine Wiederwahl an. Es ist dies Beat Fankhauser, der sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren zur Verfügung stellt. Es gibt keine Nominierungen von weiteren Kandidatinnen oder Kandidaten.

Der Vorstand stellt überdies den Antrag, dass die Wahl wie im letzten Jahr offen durchgeführt wird. Es gibt dazu keine Wortmeldungen.

Beat Fankhauser wird von der Versammlung einstimmig gewählt.

4.Festsetzung der Vorstandsentschädigung

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Vorstandsentschädigung von CHF 84'000 auf der Höhe des Vorjahres zu belassen und so zu genehmigen.

Die Höhe der Vorstandsentschädigung wurde einstimmig angenommen.

Der Präsident dankt den Stimmberechtigten für ihre Zustimmung zur Vorstandsentschädigung. Er wertet das Resultat als Anerkennung und Dank an den Vorstand und sein Engagement und versichert, der Vorstand wisse dies zu schätzen.

Im Anschluss an das Traktandum Festsetzung der Vorstandsentschädigung bedankt sich Urs Stebler bei seinen Vorstandskollegen und seiner -kollegin für ihren enorm grossen Einsatz, den sie im vergangenen Jahr für die Genossenschaft geleistet haben.

Urs Stebler dankt ebenso den Partnerinnen und Partner der Vorstandsmitglieder für das Verständnis, welches sie jedes Jahr der Vorstandstätigkeit entgegenbringen.

Im Weiteren dankt der Präsident allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich immer wieder in irgendeiner Form für die Wohngenossenschaft einsetzen und bittet um einen verdienten, grossen Applaus.

5. Jahresrechnung Hilfsverein

Ebenfalls abgestimmt wird über die Jahresrechnung des Hilfsvereins (Jahresbericht, Seite 27).

Nach dem letztjährigen Verlust aufgrund der tieferen Bewertung des Anlageportfolios und der damit zusammenhängenden Wirtschaftslage, konnte im Berichtsjahre wieder ein Gewinn ausgewiesen werden.

Die Jahresrechnung wurde von den Revisoren, Hansjörg Ott und Jaime Gil revidiert (Jahresbericht, Seite 28). Der Präsident bedankt sie bei den beiden Revisoren für ihre wertvolle und seriöse Arbeit.

Die Jahresrechnung wird anschliessend von der Versammlung ohne Enthaltungen einstimmig gutgeheissen.

6. Wahl von zwei Revisoren für den Hilfsverein (Bestätigung)

Die folgenden Revisoren wurden anlässlich der Vereinsversammlung des Hilfsvereins vom 11. März 2024 einstimmig für ein Jahr gewählt.

- Hansjörg Ott, B53
- Jaime Gil, B59

Der Vorstand beantragt, die Wahl der beiden Revisoren durch die GV der WG 1943 Jakobsberg absegnen zu lassen (einfaches Mehr).

Die Wahl der beiden Revisoren des Hilfsvereins wurde durch die Generalversammlung der WG 1943 Jakobsberg einstimmig bestätigt.

7. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern

Es sind keine Anträge eingegangen.

8. Diverses

8.1. Mitteilungen des Vorstandes:

Der Präsident erwähnt, dass die nachfolgenden Projekte, über die bereits im Jahresbericht ausführlich berichtet wurde, auch im Jahr 2024 noch aktuell sein werden:

- Autoeinstellhalle (AEH) – Heimfall
- Zentralboiler für MFH (B 59, EA 29, EA 18, EA 20, EA 22, EA 24)
- Wärmekonzept – Gasheizungersatz S6 / zG36
- Elektro-Ladestationen
- Statutenrevision

Über den Stand der einzelnen Projekte wird der Vorstand zu gegebener Zeit wieder berichten.

Der Präsident möchte über das Thema «Vision MFH / Sanierung oder Ersatzneubau» etwas detaillierter informieren:

Vision MFH / Sanierung oder Ersatzneubau

Das Thema ist nicht neu: der Vorstand hat sich schon seit längerer Zeit mit Zukunftsgedanken auseinandergesetzt. Vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser der «alten WG» gibt es aus

Vorstandssicht ein grosses Potential die heutigen, in die Jahre gekommenen Liegenschaften den aktuellen Bedürfnissen und Ansprüchen anzupassen. Wie und wann das genau geschehen soll, steht noch überhaupt nicht fest. Dennoch gilt es sich jetzt schon Gedanken darüber zu machen.

Darum haben wir unsere Architekten der Gruner AG damit beauftragt eine Bedarfsabklärung zu erarbeiten. Darüber wurde im aktuellen Jahresbericht auf Seiten 38 und 39 ausführlich berichtet.

Zusammenfassend kann folgendes gesagt werden:

Ausgangslage

- Die 7 Mehrfamilienhäuser B 59 und EA 18, 20, 22, 24, 29, 35 wurden in den Jahren 1943 bis 1945 erbaut
- In der Konstellation der 62 Reihen-Einfamilienhäuser und der sieben Mehrfamilienhäuser mit Total 52 Wohnungen soll es den Bewohnern der EFH möglich sein, im Alter innerhalb der WG und der gewohnten sozialen Umgebung in eine Wohnung zu wechseln und somit das EFH einer jungen Familie zu überlassen.

Problemstellung

- Die aktuellen baulichen Grundstrukturen der MFH genügen in vielerlei Hinsicht nicht mehr den Anforderungen an das moderne Wohnen im Alter.
- Es stellen sich Grundsatzfragen im Umgang mit der Bausubstanz über die nächsten 10 bis 15 Jahre hinaus.
- Nebst Raumangebot und Funktionalitäten stellen sich auch Fragen zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.
- Die vielfältigen Fragestellungen bedürfen der detaillierten Abklärung, auf deren Erkenntnissen die zukunftsgerichtete Entwicklung der Immobilien weiter betrachtet werden kann.

Zukunftspotential

a) Neubauplanung

- Mit einer Neubauplanung können alle baugesetzlich und gesellschaftlich geforderten Ansprüche erfüllt werden.
- Herausforderung das nachhaltige Bauen als Anspruch in den Vordergrund zu stellen.
- Der Wohnungsmix, Kleinwohnungen, Familienwohnungen, kann den künftigen Bedürfnissen angepasst werden.
- Einer Neubauplanung hat unter der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des gültigen Bebauungsplanes zu erfolgen, was eine enge behördliche Abstimmung bedeutet.

b) Kernsanierung

- Bei einer Kernsanierung würde die Bausubstanz «ausgehöhlt» bei gleichzeitigem Stehenlassen der Umfassungswänden.
- Die innere Struktur kann dann neu aufgebaut werden. Der Vorteil liegt darin, dass das äussere Erscheinungsbild nicht, oder nur geringfügig verändert wird – Liftanbau aufgrund heutiger Anforderungen wäre jedoch ein Muss.
- Der Nachteil sind die beschränkten räumlichen Anpassungsmöglichkeiten an die inneren Grundrissstrukturen.
- Die heutigen Abmessungen an Raumanforderungen (Rollstuhl-Gängigkeit, Erschliessungsschächte, Brand- und Schallschutz) bedingen ein Mehrmass.

Wie geht es weiter?

- Aus Anlass des im Jahr 2026 stattfindenden 100-Jahr-Jubiläum des Regionalverbandes wird ein Architektur Studienwettbewerb mit interessierten Wohngenossenschaften durchgeführt.

- Drei bis fünf Architekturbüros werden Ideen ausarbeiten und das Ziel ist es, die Pläne und Bebilderungen der Studienergebnisse an einer Ausstellung im Schweizerischen Architekturmuseum (SAM) ab November 2025 zu präsentieren.
- Der Vorstand hat sich in Absprache mit Gruner AG entschieden, sich für diesen Wettbewerb anzumelden. Anlässlich der GV des Regionalverbandes vom 14. Mai 2024 werden wir erfahren, mit welchen Wohngenossenschaften der Studienwettbewerb durchgeführt wird und ob wir dabei sein werden.
- **WICHTIG:** die Teilnahme am Wettbewerb stellt keine Verpflichtung zur späteren Umsetzung dar!
- Wir sind überzeugt, dass unser Projekt eine interessante, höchst anspruchsvolle und herausfordernde Aufgabe darstellen wird. Dies vor allem auch aufgrund der behördlichen Auflagen im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanes. Es würde uns sehr freuen, wenn unsere Bewerbung berücksichtigt würde.

Der Präsident weist explizit darauf hin, dass wir erst in der Evaluationsphase dieses Projektes sind und es weder eine Planung gibt noch Termine definiert sind. Der Vorstand wird zu gegebener Zeit über die weiteren Schritte informieren.

Gartenbewirtschaftung

Unser Verantwortlicher für den Aussenbereich, Sebastian Zumkehr, informiert die Versammlung über folgende Punkte:

- Die Zeder bei der EA 24 ist von einem Käfer befallen und ist am Absterben. Diese muss aus Sicherheitsgründen so rasch wie möglich gefällt werden. Es wird voraussichtlich eine Ersatzbepflanzung getätigt werden müssen.
- Die Grünmuldenaktion vom 12. bis 13. April 2024 ist auf positive Rückmeldungen gestossen. Viele Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler haben sich an dieser «Gratisabfuhr» Aktion beteiligt und für gepflegte Gärten gesorgt. Die Aktion soll inskünftig jährlich stattfinden.

Weitere Punkte aus dem Vorstand:

- Urs Stebler:

Im Weiteren bittet Urs Stebler darum, bei Anfragen und Anliegen sich jeweils direkt an das richtige Vorstandsmitglied zu wenden und das Informationsblatt «Zuständigkeiten im Vorstand» zu beachten.

Ebenso bittet der Präsident wie jedes Jahr die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler die jeweiligen Informationsschreiben (Sommer- und Jahresendschreiben) genau zu lesen. Es werden darin immer wieder wichtige Informationen aus dem Vorstand weitergegeben.

Die bereits dritte Auflage des Titelbild-Fotowettbewerbs war ein grosser Erfolg. Darum werden wir damit so weiterfahren. Der Präsident bittet darum, möglichst tolle Motive in guter Qualität und Hochformat ihm per E-Mail zuzustellen. Auch Fotos, welche es nicht auf das Titelbild schaffen sind für den Jahresbericht immer wieder gefragt:

GESUCHT: Titelbild für den Jahresbericht 2024

- Bedingungen:
 - Bezug zur WG 1943 Jakobsberg
 - Hochformat (Ausgabeformat A4)
 - Mindestauflösung: 2480 x 3508 Pixel (300 dpi)

- Einsendeschluss (nur Digital) bis 31. Januar 2025 auf Mailadresse: praesident@jakobsberg.ch
- Keine Rechtsansprüche für eingesandte Fotos
- Die Jury besteht aus dem Vorstand der WG 1943 Jakobsberg
- Kleines Präsent für alle Teilnehmer. Für den Sieger gibt es einen Spezialpreis

- **Urs Stebler:** Anlässe

Folgende Anlässe sind wie folgt geplant:

- Jakobsberger Familienpicknick und Velotour – 2. Juni 2024
- Erwachsenenausflug – Herbst 2024
- Santiglaus im «Jakobsbürgerwald» - 6. Dezember 2024
- Neujahrsapéro der WG auf dem Dorfplatz - 6. Januar 2025

8.2. *Voten und Fragen aus der Versammlung:*

Aus der Versammlung haben sich folgende Voten / Fragen ergeben:

- **David Grütter (EA 17):**

Fragt nach, wie es mit den Solaranlagen für die EFH steht. Andy Vogt: Die bisherige Gesetzeslage gibt vor, dass pro EFH ein eigener Wechselrichter installiert werden müsste, was aufgrund der hohen Kosten momentan keinen Sinn macht. Am 9. Juni 2024 stimmt die Schweizer Bevölkerung über das Bundesgesetz für eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien ab. Dann sollte es auch möglich sein sogenannte ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) über die die gesamte Genossenschaft zu errichten, um somit den eigenen Strompreis gerecht verrechnen zu können.

- **Patrick Waldispühl (S 6):**

Wann wird der Velounterstand für die Seltisbergerstrasse 6 gebaut? Beat Brunold: erst wenn die Bohrungen für die Erdwärme abgeschlossen sind, da der Platz für die Maschinen benötigt wird.

- **Armin Saner (B 20):**

Wann werden die E-Ladestation in Betrieb gehen und wie hoch ist der kwh Preis? Daniel Schmutz: Die E-Ladestationen sollten anfangs Mai betriebsbereit sein. Der kwh Preis ist noch offen und wird nachgefragt.

- **Lena Nicolet (B 13):**

Die durch den Vorstand vorgeschlagene Regelung, dass die Motorräder möglichst gesammelt an zwei Orten in der Birseckstrasse parkieren sollen, scheint nicht zu funktionieren. Oft werden Motorräder einzeln parkiert und nehmen zu viel Platz für Autos weg. Die Problematik besteht auch darin, dass die Motorradfahrer keine Parkkarte kaufen müssen. Markus Eschbach (B 4) bestätigt, dass das Parkieren von Motorrädern auf Autoparkplätzen nicht erlaubt ist und gebüsst werden könnte. Die Polizei duldet dies bisher auf Zusehen hin. Eine zu prüfende Möglichkeit wäre beim Amt für Mobilität ein oder zwei Parkfelder für Motorräder zu beantragen. Ob und wann dies möglich ist, bleibt offen. Der Vorstand macht sich Gedanken dazu.

- **Hansjörg Höhener (B 29):**

- 1) Nach Abschluss der Veloschöpfe für die MFH möchte er wissen, ob eine viertel Million gereicht hat: Urs Stebler: Die Kosen für die 4 Velohäuser belaufen sich auf Total rund CHF 273'000, d.h. pro Velohaus rund CHF 68'000.
- 2) Heizungsanlage: es gäbe immer wieder Reklamationen wegen Russ. Kann das Kamin nicht erhöht werden? Urs Stebler: Solche Meldungen sind dem Vorstand nicht bekannt. Aktuell war das Problem so, dass die Heizung nicht so gelaufen sei, wie erwartet. Die Heizungsverantwortlichen aller beteiligten Firmen wurden an einen Tisch gebeten um das

Problem zu lösen. Schlussendlich haben gewisse Massnahmen an den Heizkesseln und trockenere Holzschnitzel Abhilfe geschaffen. Seit Januar 2024 läuft die Anlage nun, wie sie sollte. Urs Stebler weist nochmals darauf hin, dass allfällige Problembemerkungen seitens der Mieterschaft zeitnah dem Vorstand mitgeteilt werden müssen (Tag und Zeit). Nur so kann eruiert werden, was die Ursache für Störungen etc. war.

- 3) Boilerreinigungen wurden durchgeführt, obwohl diese anscheinend nicht verschmutzt waren. Hat man da unnötig Geld ausgegeben? Daniel Schmutz: die Boilerreinigungen müssten früher alle 3 Jahre durchgeführt werden. Die neuen Kombiboiler werden nicht so rasch verschmutzt und man hat entschieden die ersten Boiler nach 5 Jahren erstmals zu reinigen. Dabei hat man festgestellt, dass bei einigen Boiler eine Reinigung nötig war.
- 4) Hansjörg Höhener möchte beliebt machen, dass die jüngeren Genossenschafterinnen und Genossenschafter der älteren Generation mehr Unterstützung und Hilfe anbieten sollen. So wie dies auch schon früher immer der Fall war.

- **Michele Mohler (B 32)**

Sie möchte gerne auf den auch am Samstag noch stattfindenden Pflanzen- und Geranienmarkt aufmerksam machen und wäre dankbar für Besucher aus der WG. Es hat noch genügend Ware und das Wetter scheint gutgesinnt zu sein.

Es gibt danach keine weiteren Wortmeldungen von Seiten der Versammlung.

Der Präsident, Urs Stebler, dankt den Anwesenden für ihr Interesse, die Disziplin und das Durchhaltevermögen. Er erklärt die ordentliche Generalversammlung um 21.25 Uhr für geschlossen und wünscht allen eine gute Heimkehr, vorher aber noch einen gemütlichen zweiten Teil.



Urs Stebler, Präsident (Protokoll)



Andreas Vogt, Vizepräsident

Die Stimmzähler:



Mark Reiter



Päivi Ari

Funktionärinnen und Funktionäre unserer Wohn- genossenschaft seit ihrer Gründung von 1943 bis 2024

Präsidenten:

Dr. Fritz Wieser	1943 - 1952
Dr. Hans E. Mühlemann	1952 - 1984
Anton Glauser	1984 - 1994
Peter Ruch	1994 - 2017
Urs Stebler	2017 -

Vizepräsidenten:

Dr. Albert Schnurrenberger	1943 - 1948
Dr. Hans E. Mühlemann	1948 - 1952
Dr. Ludwig Geiger	1952 - 1955
Ernst Thöni	1955 - 1964
Henri Wohlschlag	1964 - 1979
Peter Zumkehr	1979 - 1986
Urs Ritzmann	1988 - 1998
Dieter Ganzmann	1998 - 2020
Andreas Vogt	2020 -

Kassiere / Kassierin:

Hans Barth	1943 - 1947
Walter Hafner	1947 - 1948
Alfred Rösli	1948 - 1962
Willy Madoery	1962 - 1964
Leo Altermatt	1964 - 1976
Hermann Weber	1976 - 1988
Jacqueline Weber	1988 - 2004
Andreas Vogt	2005 -

Buchhalter:

Arthur Giger	1947 - 1963
Willy Ruf	1963 - 1995
Dieter Ganzmann	1995 - 2020
Cédric Hoffmann	2020 - 2021
Vakant	2021 -

Sekretäre / Sekretärinnen:

Hans Koller	1951 - 1957
Jacques Kamm	1957 - 1965
Hans Lüscher	1965 - 1968
Carl Storz	1968 - 1976
Peter Zumkehr	1976 - 1979
Carlo Figini	1979 - 1990
Christoph Sutter	1990 - 1998
Elma Furrer	1998 - 2000
Franz Holzer	2000 - 2003
Annemarie Loew	2003 - 2006
Beatrice Stebler	2006 - 2015
Isabelle Stacher	2015 - 2020
Ellen Reift	2020 -

Aktuare / Aktuarinnen:

Martin Voegelin	1946 - 1947
Albert Frey	1947 - 1948
Hans Niederhauser	1948 - 1952
Dr. Ludwig Geiger	1952 - 1954
Walter Schaub	1954 - 1967

Aktuare / Aktuarinnen:

Werner Fankhauser	1967 - 1979
Jules Blum	1979 - 1983
Anton Glauser	1983 - 1984
Jacqueline Weber	1984 - 1986
Peter Ruch	1990 - 1994
Gabriela Imboden	1994 - 1997
Elma Furrer	1997 - 1998

Weitere Vorstandsmitglieder:

Eugen Stoll	1943 - 1945
Dr. Rudolf Leupold	1943 - 1945
Gino Zabotto	1943 - 1945
Ernst Ganzmann	1945 - 1948
Dr. Hans E. Mühlemann	1945 - 1948
Adolf Ulrich	1945 - 1948
Walter Studer	1948 - 1955
Albert Rieder	1951 - 1954
Elise Gloor	1954 - 1965
Joseph Cattaruzza	1955 - 1961
Walter Hasler	1964 - 1974
Erna Käch	1965 - 1984
Hermann Weber	1975 - 1976
Carl Storz	1976 - 1977
Günter Isenhardt	1979 - 1992
Volker Loew	1983 - 1992
Jacqueline Weber	1986 - 1988
Urs Ritzmann	1986 - 1998
Fritz Bättig	1988 - 1994
Verena Gschwind	1990 - 1994
Franz Holzer	1990 - 2000
Christian Dönz	1992 - 1998
Alfons Käch	1998 - 2000
Andreas Vogt	1998 - 2005
Werner Furrer	2000 - 2017
Claudia Buchmüller	2001 - 2003
Urs Ritzmann	2003 - 2010
Thomas Mohler	2005 - 2014
Daniel Schmutz	2010 -
Beat Brunold	2014 -
Sebastian Zumkehr	2018 -

Verwalter / Werkmeister:

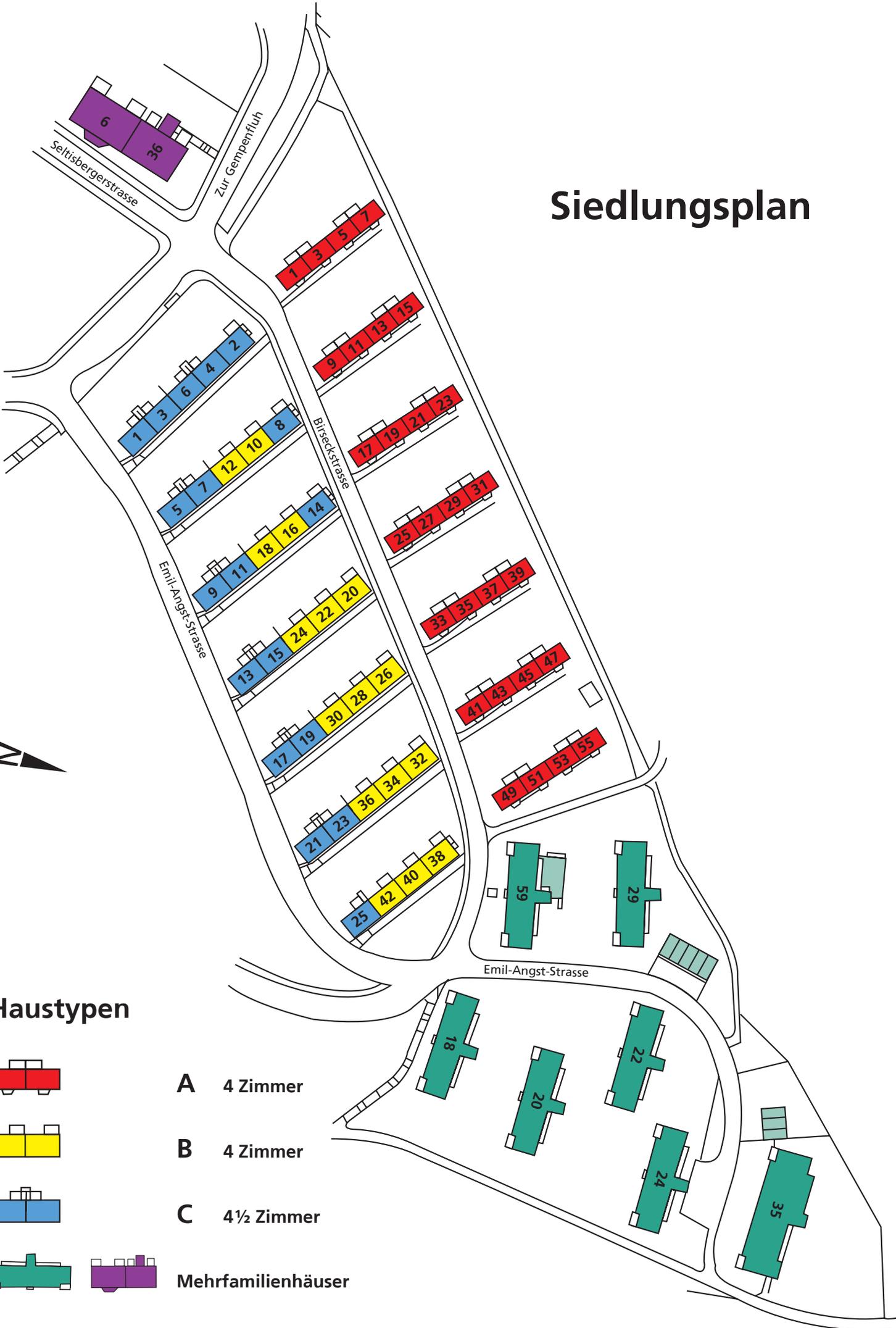
Paul Zumkehr	1945 - 1976
Hans Leuenberger	1976 - 1977
Floriano Pasqual	1978 - 1979
Johannes Hasler	1981 - 1984

Staatliche Delegierte:

Dr. Erich Bolza	1949 - 1952
Oreste Fabbri	1952 - 1961
Werner Pfister	1961 - 1968
Dr. Oscar Schmutz	1968 - 1979

Seit 1979 kein staatlicher Delegierter mehr

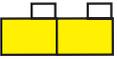
Siedlungsplan



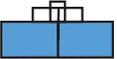
Haustypen



A 4 Zimmer



B 4 Zimmer



C 4 1/2 Zimmer



Mehrfamilienhäuser