

Wohnbaugenossenschaft HAGNAU  
Birseckstrasse 47A 4127 Birsfelden  
[www.hagnauer-gaerten.ch](http://www.hagnauer-gaerten.ch)

**hagnauer  
gärten** 

# Jahresberichte 2016





## Siedlung und Genossenschaft

Wie auf dem Titelbild vom letzten Sommer zu erkennen ist, stand unsere Siedlung nun erstmals in voller Pracht da. Nach dem „Bezugsjahr“ 2015 ging es im 2016 ans Einleben in die Genossenschaft und an die erstmalige Nutzung der Gartenbeete. Die Gartenanlage mit den Kleingärten war für mich persönlich die prägendste Neuerung in diesem Jahr. Rückblickend bleiben sehr viel freudige Gartenerlebnisse haften. Die Vielfalt an Pflanzen bietet ein wunderbar pittoreskes Bild der Anlage. Ja die Gartenanlage entwickelte sich nach Aussen hin zur Visitenkarte unserer Siedlung und wurde dem Namen „ Hagnauer Gärten „ mehr als gerecht.

Der Garten entwickelte sich zum Treffpunkt für Alle. Aus dem geplanten „kurzen leeren des Kompostkessels“ oder dem Pflanzengiessen, konnten schnell einmal ein paar Stunden gefüllt mit Gesprächen über Pflanzenerfolge, Missernten usw. werden. Zahlreich waren auch die netten Angebote im Hauseingang mit Setzlingen oder überschüssigem Gemüse zum Mitnehmen. Im Frühsommer wurden die Pergolakonstruktionen für das Attikageschoss geliefert, und die Picknicktische gestrichen. Anlässlich des bereits zur Tradition gewordenen Aktionstages im Frühling, wurden dann auch die Tische zusammengesraubt. Somit konnten auch die Dachterrasse mit Grill und der Hof mit zwischenzeitlich erstellter Feuerstelle erstmals genutzt werden. Starke Regenfälle, Schimmelbildung und sonstige Mängelbehebungen beschäftigten uns zwischendurch auch intensiv. Die meisten dieser Herausforderungen konnten mittlerweile erfolgreich beigelegt werden.

Unsere Genossenschaft ist auch personell gewachsen, wir begrüßen Vida herzlich und wünschen der ganzen Familie Biotti-Krähenbühl alles Gute für die gemeinsame Zukunft.

Grossen Dank möchte ich Allen aussprechen, welche sich oft und zum Teil auch ganz unscheinbar für unsere Genossenschaft einsetzen. Da wird gejätet, Büsche werden geschnitten, Essen gekocht, Plätze gewischt, geputzt und gesaugt. Das macht es uns möglich, als Genossenschaft mit minimaler Dienstleistung von Aussen, gut zu funktionieren.

Thomas Nussbaumer  
Präsident



## Finanzen

Die Jahresrechnung für das Jahr 2016 wurde der Einladung zu dieser GV beigelegt. Ein wichtiges Ereignis aus Sicht der Finanzen war im Jahr 2016 die Ablösung unserer grössten Hypothek bei der Coop Bank: Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) hat auf dem Kapitalmarkt Geld aufgenommen und uns davon eine Tranche abgegeben. So konnten wir die variable Hypothek über 3 Mio CHF der Bank Coop, für die wir einen Zins von 2.375% bezahlten, ablösen durch die EGW-Anleihe in gleicher Höhe mit einem Zinssatz von 0.32 % für 20 Jahre. Wir konnten so von den zur Zeit sehr tiefen Zinsen profitieren. Ich möchte an dieser Stelle dem vorherigen Vorstand, der diese Transaktion aufgeglegt hat, ein grosses Dankeschön aussprechen!

Erfreulich war weiterhin, dass wir die Fördergelder vom Kanton Baselland zwar nicht wie zugesichert im März, dann aber doch Mitte des Jahres 2016 erhalten haben.

Wie Ihr aus den Angaben in der Jahresrechnung entnehmen könnt, betrug der Kontostand am 31. Dezember 2016 221'000 CHF. Das sieht nach viel Geld aus, doch muss berücksichtigt werden, dass wir noch offene Rechnungen über 204'000 CHF davon begleichen müssen (ersichtlich in der Bilanz als Kreditoren und Transitorische Passiven). Es handelt sich dabei hauptsächlich um Rechnungen, die noch im Zusammenhang stehen mit dem Bau unseres Hauses. Eine weitere hohe Rechnung (über 102'000 CHF für Anschlussgebühren z. H. der Gemeinde Birsfelden) ist Mitte Februar 2017 eingetroffen und betrifft ebenfalls noch den Bau. Wir werden also weiterhin haushälterisch mit unseren finanziellen Mitteln umgehen müssen.

Die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung pro 2016 erfolgte am 23. Februar 2017 durch Herrn Robert Schwarzenbach vom Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“. Sein Bericht liegt dieser Jahresrechnung bei. Gemäss seiner mündlichen Anregung werde ich nächstes Jahr die Jahresrechnung anders gliedern, damit sie den neuen gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Der Vorstand beantragt, die Jahresrechnung pro 2016 und das Budget für das Jahr 2017 zu genehmigen.

Brigitte Giesinger  
Ressort Finanzen



## Fitnessraum

Nachdem ich mit dem letzten Jahresbericht noch etwas die Werbetrommel für die Benutzung rühren musste, wird der Raum nun rege benutzt. Eine Anfang 2017 gestartete Umfrage sollte dann noch klären, ob auch alle Geräte gebraucht werden. Die Umfrage ergab, dass alle vorhandenen Geräte von mehr als einer Person benutzt werden. Somit werden die Ansprüche der Nutzer, in dem doch sehr kleinen Raum, im Grossen und Ganzen abgedeckt. Im Kommentarfeld der Umfrage konnte man auch noch "Spezialwünsche" anbringen. Beispielsweise möchte jemand gerne einen "iPhone-Halter" beim Konditionsgerät, damit das Training nicht so langweilig ist oder jemand teilt mit, dass die Qualität des Konditionsgerätes mies ist. Aus Kostengründen konnten wir jedoch "noch" nicht auf die Wünsche eingehen.

Das "neue" Fitnessraum-Team (Szandra, Tony und ich) unterhält sich regelmässig darüber, was im Raum noch optimiert werden kann. Als erstes haben wir uns auf E-Bay einen grossen Spiegel ersteigert, was für eine korrekte Körperhaltung bei den Kraftübungen sehr wichtig ist. Zudem kann man dann gleich noch seine antrainierten Muckis besser sehen ;-)... ausserdem gibt es neu eine Klimmzugstange.

Das Fitnessraum-Team steht Euch auch während des ganzen Jahres für Fragen, Anregungen, für die Instruktion von Übungen oder sogar für die Ausgestaltung eines Fitnessplans zur Verfügung.

Stephan Krähenbühl



## Werkstatt

Liebe Hagnauerinnen und Hagnauer

Es war ein schwieriges Jahr für mich.

Nach einem erfolgreichen ersten Jahr habe ich mich aufs Austrocknen meiner Hülle konzentriert. Dabei war es eine grosse Hilfe, dass die Türe zum Fluchtstollen mir immer wieder frische, trockene Luft zuführte.

Leider haben die andauernden Regenfälle meine ganze Trockenlegung zunichte gemacht. Das eindringende Wasser im Fluchtstollen hat mir ziemlich zugesetzt.

Überall hatte meine Haut dunkle Flecken und der blöde Entfeuchter hat mir während Wochen die Ruhe geraubt.

Doch nach und nach wurde es wieder angenehmer. Keine „Windeln“ mehr und die alt bekannten Benutzerinnen und Benutzer waren wieder bei mir zu Gast. Eine Papierschneidemaschine und ein paar Maschinen haben mein Outfit etwas aufpoliert.

Die kleine Bandsäge ist eher Kosmetik und ich wünschte mir schon etwas Richtiges, z.B. so eine gute Inca-Bandsäge.

Ab und zu kommt auch ein Velo vorbei und verschmutzt mein Makeup mit Ölflecken.

Doch muss ich schon festhalten, meine Gäste sind ordentlich und sauber. Ein paar kommen nur kurz vorbei, irren umher auf der Suche nach einer Schraube oder einem Stück Holz. Oft huschen sie wieder davon mit einem Lächeln, weil sie in meinem Fundus fündig wurden.

Meine Ausrüstung ist fast vollständig. Nur: Seit längerem vermisse ich eine Ahle.

Im Allgemeinen fühle ich mich nicht einsam und verlassen und freue mich, wenn ich euch helfen kann.

Und für mich gilt: Werkstatt first.

So lange verbleibe ich

Eure Werkstatt



## Gemeinschaftsraum

Bei mir ging man ein und aus, gross und klein, alle fühlten sich wohl und kamen gerne wieder auf Besuch zu mir.

Es wurden Tische und Stühle hin- und her- geschoben, gekocht, gegessen, getrunken, gespielt, diskutiert, getanzt, gesungen, geturnt und gefeiert.

Nach den Anlässen wurde ich gereinigt und aufgeräumt, damit die Nächsten wieder Freude an mir hatten.

Über 100 Besuche, wie die Statistik zeigt, fanden bei mir statt.

64 Genossenschaftliche Anlässe ( Generalversammlung, Infositzungen, Mittagstische, Neujahrsapéro, Vorstandssitzungen, Vorlesung, Cleafinparty, Tomatenhüslitreff, „Bob Dylankonzert“, Graumteam Weihnachtsessen, Freitagstamm, Samichlaus, Joga, Gartenworkshop, Kinderkleiderbörse, Putztagmittagessen und spontane Treffen.

39 Vermietungen ( Familienfeste, Geburtstagsfeiern, Familienweihnachtsfeiern, Lottomatch Babyparty, Apéros, GV Bel Etage, Treff Wohnbaugenossenschaften Lehenmatt und Breite, Schulungen, Pokerabend, Atomsitzung.

Ich habe mich über euren Besuch gefreut und hoffe auf weitere Wiedersehen.

Euer Gemeinschaftsraum



## Garten

Kaum wärmen die Sonnenstrahlen die Erde, wird im Garten gearbeitet. Bestimmt wird es auch in diesem Jahr wieder viel zu ernten geben. Der Boden scheint nährstoffreich zu sein. Erbsen, Kürbisse, Kartoffeln, ja alle Sorten von Gemüse, Gewürze und Blumen in allen Farben erfreuten uns während des vergangenen Jahres. Der Garten ist ein Ort für Gespräche, für kurze Treffen, welche das Leben in dieser Genossenschaft bereichern. Im Allgemeinen Teil des Gartens fanden die Beeren Anklang, einzig den Stachelbeeren wäre mehr Anerkennung zu wünschen. Die Sträucher sind gut angewachsen, die Hecken wurden am Aktionstag gestutzt. Der Kirschbaum wurde im Februar zwecks einer Verjüngung der Äste durch die Gärtnerei Haefeli geschnitten. Nebst den erwünschten Pflanzen scheint sich auch das Unkraut wohlfühlen. Alle sind willkommen im allgemeinen Teil des Gartens beim Jäten mitzuhelfen. Dank den zwei Aktionstagen kann der Garten gepflegt erscheinen. Die aktuelle Bauernregel meint: » Werden wir am 22. April tüchtig jäten und walten, wird die Ernte den Winter lang halten. «

Grzegorz und Tabea



## Neues aus der Kompostecke

Pünktlich zum Beginn der Gartensaison stehen ca. 500 Liter gesiebter Kompost zu Düngezwecken zur Verfügung. Nicht übermütig werden, denn auch das Unkraut wächst besser mit Kompost! Neu findet man ihn auch im Holzrahmenpalett. Die 4 Silos sind im Moment ausreichend. Froh bin ich über genügend Häcksel in den 2 Rahmenpaletten plus Vorrat.

Zu schaffen machen mir die Ratten im Kompost. Nicht nur, dass sie über Nacht alles umgraben und eine Art Kamin bauen (evtl. um zu viel Wärme abzulassen) sondern sie zerfressen die ganze Komposthülle. Dadurch brauche ich nach jeder Leerung des Silos eine neue Hülle. Ausserdem findet man im fertigen Kompost kleine Plastikteile.

Bis jetzt bringe ich es immer noch fertig, mich nicht zu ärgern. Ein paar Fragen hätte ich aber schon: wer legt denn altes Brot aus rund um die Kompostsilos (die Ratten freuts!) und was soll ein 6er-Eierkarton am Stück im Kompost? Speziell raussuchen und zerkleinern muss ich immer wieder ganze Früchte und vor allem Ananasstörzen, die schlecht verrotten.

Ich bleibe aber dabei, es ist ein guter Job für mich.

Kompostfreund Matthias





## Gästezimmer

Seit der letzten Generalversammlung vor ziemlich genau einem Jahr, haben in rund 53 Nächten Gäste bei mir übernachtet. Mich wundert diese Zunahme an Buchungen nicht - schliesslich beherberge ich seit ein paar Monaten einen Arbeitstisch inkl. WiFi! Meinem hauseigenen Gästebuch konnte ich bisher auch nur positives Feedback entnehmen. Schön, dass es den Gästen gefällt - immerhin bin ich nun im Schnitt jedes Wochenende belegt. Die anfängliche Einsamkeit entschwindet langsam aber sicher. Weiter so!

Herzliche Grüsse  
Das Gästezimmer

Die Räume wurden am 2. März 2017 fotografiert. Die Bilder werden jährlich anlässlich der Jahresberichte an selber Stelle erneut aufgenommen werden.

## Impressionen



Kleine mit grossen Projekten in der Hagnauer Sandgrube



Niggi Näggi Visite im Gemeinschaftsraum



Badegäste im Hof



Ein wunderschön lauer Sommerabend auf der Dachterrasse

Generalversammlung vom 22.3.2017  
Anhang zu Traktandum Jahresrechnung

## Jahresrechnung 2016

### Bilanz per 31.12.2016

	<b>31.12.2016</b>	31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse	840.00	236.40
Kontokorrent BKB - saldiert	0.00	513.45
Bank Coop / Mietzinkonto	220'957.08	38'915.55
Bank Coop / Baukreditkonto - saldiert	0.00	259'920.32
Verrechnungssteuer	82.23	82.23
Heiz- und Nebenkosten	15'959.74	8'099.65
Transitorische Aktiven	7'714.15	120.00
Mitgliederdarlehen Wohnbaugenossenschaft Nordwest	660.00	--
Liegenschaft Birseckstrasse 47	10'052'999.48	9'769'550.25
Wertberichtigung Liegenschaft	-133'000.00	-33'000.00
Anteilsscheine EGW	5'000.00	5'000.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>10'171'212.68</b>	<b>10'049'437.85</b>

### **Passiven**

Kreditoren	6'568.30	137'109.45
Transitorische Passiven	197'566.90	24'727.20
Akontozahlungen Nebenkosten	23'293.18	20'022.60
Vorausbezahlte Mieten	44'224.10	43'633.20
Bank Coop / Hypotheken	3'783'000.00	6'800'000.00
EGW-Anleihe	3'000'000.00	--
Darlehen Fonds de Roulement	621'170.00	660'000.00
Mieterdarlehen	686'000.00	686'000.00
Zusatzdarlehen Mieter	542'000.00	527'000.00
Fremddarlehen	150'000.00	150'000.00
Rückstellungen für Erneuerungen	111'780.00	20'000.00
Anteilsscheinkapital	980'000.00	980'700.00
Gewinn / Verlust aus Vorjahren	245.40	-1'554.55
Gewinn / Verlust Rechnungsjahr	25'364.80	1'799.95
<b>Total Passiven</b>	<b>10'171'212.68</b>	<b>10'049'437.85</b>

**Erfolgsrechnung per 31.12.2016**

	<b>31.12.2016</b>	31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Mieterträge	530'646.00	189'613.00
Zinserträge	8.19	97.50
ausserordentlicher Ertrag (Spende)	323.80	--
<b>Total Ertrag</b>	<b>530'977.99</b>	<b>189'710.50</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen	87'521.25	51'961.50
Zinsen Fonds de Roulement	6'502.95	3'300.00
Zinsen EGW-Anleihe	6'160.00	--
Zinsen Fremddarlehen	3'750.00	16'904.50
Baurechtszinsen	113'500.00	16'400.00
Kantons- und Gemeindesteuer	13'055.50	7'944.65
Direkte Bundessteuer	3'313.55	--
Mitgliederbeiträge	370.00	370.00
Sozialbeiträge	1'765.00	--
Versicherungen	8'579.65	3'655.00
Veranstaltungen	1'773.55	878.80
Liegenschaftsunterhalt	34'350.24	31'020.05
Gartenunterhalt	1'501.40	1'518.55
Rückstellungen für Erneuerungen	91'780.00	20'000.00
Entschädigung Vorstand und Arbeitsgruppen	14'647.60	--
Büro- und Verwaltungskosten	436.40	193.70
Bankspesen	13'916.90	543.80
Rechts- und Beratungsaufwand	1'404.00	--
übrige Verwaltungskosten	1'285.20	--
Abschreibungen Liegenschaften	100'000.00	33'000.00
Abschreibung Gründungskosten	--	220.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>505'613.19</b>	<b>187'910.55</b>
<b>Gewinn / Verlust Rechnungsjahr</b>	<b>25'364.80</b>	<b>245.40</b>

**Gewinnverwendung 2016**

Gewinnvortrag aus den Vorjahren	245.40
Gewinn 2016	25'364.80
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	25'610.20

**Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:**

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Gewinn)	1'300.00
Vortrag auf neues Geschäftsjahr	24'310.20

Birsfelden, 19. Februar 2017

Der Präsident:



Die Kassierin:





**wohnbaugenossenschaften schweiz**  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
**coopératives d'habitation Suisse**  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
**cooperative d'abitazione svizzera**  
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

## **Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)**

an die Generalversammlung der

### **Wohnbaugenossenschaft HAGNAU mit Sitz in Birsfelden**

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft HAGNAU für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkten Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürich, 23. Februar 2017

wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**Robert Schwarzenbach**  
Leitender Revisor

**Gian-Marco Huber**  
Fonds / Finanzen

**Budget 2017**

26.02.17

			<b>Budget 2017</b>	<b>Betrag 2016</b>
60	Mietertrag Wohnungen (exkl. NK)		<b>529'842</b>	527'156
<b>6</b>	<b>TOTAL ERTRAG</b>			<b>529'842</b>
<b>40</b>	<b>Kapital- und Baurechtszinsen</b>		<b>194'785</b>	217'434
4010	Hypothekarzinsen	Höhe Zins		
	Bank Coop, 1.95%, 22.1.2030	1'000'000 1.95%	19'500	19'500
	Bank Coop, 1.50%, 30.12.2024	1'000'000 1.50%	15'000	15'000
	Bank Coop, 1.50%, 27.3.2023	1'100'000 1.50%	16'500	16'500
	Bank Coop, 1.57%, 30.11.2025	683'000 1.57%	10'723	10'990
	Bank Coop, 2.375%, variabel	3'000'000 2.375%	--	25'531
4020	Zins Fonds de Roulement	621'170 1.00%	6'212	6'503
4030	EGW Anleihe, 9.5.2036	3'000'000 0.32%	9'600	6'160
4040	Fremddarlehen, 2.50%	150'000 2.50%	3'750	3'750
4050	Baurechtszinsen		<b>113'500</b>	113'500
<b>41</b>	<b>Steuern und Beiträge</b>		<b>18'500</b>	18'504
4110	Kantons- und Gemeindesteuer			13'056
4120	Direkte Bundessteuer			3'313
4150	Mitgliederbeiträge			370
4160	Sozialbeiträge			1'765
<b>42</b>	<b>Versicherungsprämien</b>		<b>8'600</b>	8'580
4210	Kantonale Gebäudeversicherung			7'783
4220	Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung			797
<b>43</b>	<b>Veranstaltungen</b>		<b>2'000</b>	1'774
4310	Ordentliche Veranstaltungen			1'774
<b>44</b>	<b>Unterhalt</b>		<b>47'000</b>	35'852
4410	Liegenschaftsunterhalt			34'350
4420	Gartenunterhalt			1'501
<b>45</b>	<b>Rückstellungen</b>		<b>92'000</b>	91'780
4510	Rückstellungen für Erneuerungen			91'780
<b>47</b>	<b>Büro- und Verwaltungskosten</b>		<b>20'000</b>	31'690
4710	Entschädigung Vorstand/Arbeitsgruppen			14'648
4720	Büro- und Verwaltungskosten			436
4770	Bankspesen			13'917
4780	Rechts- und Beratungsaufwand			1'404
4790	Übrige Verwaltungskosten			1'285
<b>48</b>	<b>Abschreibungen</b>		<b>100'000</b>	100'000
4810	Abschreibungen Liegenschaften			100'000
<b>4</b>	<b>TOTAL AUFWAND</b>			<b>482'885</b>
	<b>GEWINN/VERLUST 2017</b>			<b>46'957</b>

### Verwendung Ertragsüberschuss 2017

Gewinnvortrag 2016	25'365
Gewinn 2017	46'957
Rückstellungen für Erneuerungen	92'000
Abschreibungen Liegenschaft	100'000
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>264'322</b>
Amortisation Hypothek	68'000
Amortisation Fonds de Roulement	38'830
Einlage Erneuerungsfonds	0
Anschlussgebühren	102'000
Amortisation Fremddarlehen	25'000
Amortisation Mieterdarlehen	0
Gebäudeinvestitionen:	
- Pergola Hof	18'000
- Waschküche Bar	7'000
<b>Total Amortisationen/Investitionen</b>	<b>258'830</b>
<b>Flüssige Mittel per 31.12.2017</b>	<b><u>5'492.20</u></b>