



## **Geschäftsbericht der Präsidentin vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

### **Verschiebung Generalversammlung**

Der Vorstand hat sich im Frühling letzten Jahres nach Rücksprache mit dem Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz entschieden, die Generalversammlung zu verschieben. Angedacht war eine Durchführung im Herbst. Was damals aber niemand ahnen konnte, ist die Erkenntnis, dass auch ein späterer Termin der Generalversammlung mit Anwesenheitspflicht nicht durchführbar sein würde. Die Genossenschaft besteht aus mehr als 160 Genossenschafte rn und das Bundesamt für Gesundheit hat ein Verbot für grössere Versammlungen ausgesprochen. Wir waren rege mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Austausch, welche rechtlichen Schritte getätigt werden dürfen und müssen. Im Juni entschied der Vorstand, dass im Jahr 2021 die Generalversammlung für beide Geschäftsjahre 2019 und 2020 abgehalten werden soll.

Damit die Genossenschafte r sich dennoch informieren konnten, wurden sie per E-Mail benachrichtigt, dass der Geschäftsbericht 2019 auf der Homepage und die Buchhaltung 2019 zusammen mit dem Revisionsbericht nach Voranmeldung beim Kassier eingesehen werden können.

### **Gemeinschaftsraum / Impulsteam**

Das Impulsteam hat sich im Januar zusammen mit ihren Ehepartnern im Gemeinschaftsraum getroffen, um das Mobiliar zusammenzubauen. Es wurde ausgepackt, Bedienungsanleitungen studiert und geschraubt. Nach gut zwei Stunden standen 6 Tische und 24 Stühle. Mit viel Liebe wurden das Mobiliar angeordnet und die Tische dekoriert. Der Erfolg konnte sich sehen lassen! Ein einladender und gemütlicher Raum.

Das Impulsteam gönnte sich nach getaner Arbeit «als ersten Anlass» im wunderschön neu eingerichteten Gemeinschaftsraum einen verdienten Kaffee und «Gipfeli».

Das Impulsteam freut sich nun darauf, zusammen mit den Bewohnern weitere Anlässe geniessen zu dürfen. Leider spielte hier die Corona-Krise nicht für grosse Zusammenkünfte.

Die aufgelegte Benützung sordnung, erstellt durch das Impulsteam, dient als Wegweiser für den Gebrauch des Gemeinschaftsraumes. Es wird darin hingewiesen, wie der Raum benutzt werden darf und wie er nach Gebrauch wieder abzugeben ist. Die Bewohner können auf einer Liste den Gemeinschaftsraum reservieren, die auf der Infotafel im Erdgeschoss angebracht ist.

### **Vermietung / Bewohner**

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 waren elf von den insgesamt 15 Wohnungen vermietet. Die Mieter bestehen aus den unterschiedlichsten Personen aus jeder Altersgruppe. Diese Vielfalt kommt dem Leben in einem Mehrfamilienhaus sehr gelegen.

So wurden z.B. während den Corona-Massnahmen für die älteren Mieter die Einkäufe durch andere Mieter getätigt. Auch bei vorgefallenen Stürzen mit kleinen Blessuren leisteten Mieter erste Hilfe oder verfrachteten etwa auf der Briefkastenanlage abgestellte Pakete direkt vor die Wohnungstüre der Empfänger. An dieser Stelle ein «Danke» an alle Helfer.

### **Hauswart**

Im Februar wurde Yannick Hügli aus Brislach als Hauswart angestellt. Er übernimmt seither die Aufgaben der aufgeführten Arbeiten gemäss dem Pflichtenheft. Wir freuen uns über die Zusammenarbeit und wünschen ihm in seiner neuen Aufgabe viel Freude.

Damit die Arbeiten speditiv ausgeführt werden können, wurden für eine saubere und einfache Reinigung Maschinen, Material und Utensilien angeschafft. Während des Jahres wurde das Sortiment je nach Bedarf ergänzt.

Yannick Hügli unterstützt den Vorstand auch bei kleinen Unstimmigkeiten unter den Mietern, die durch schnelle Kommunikation, unkompliziert gelöst werden konnten.

### **Administration**

Der Vorstand erarbeitete den Arbeitsvertrag für die Hauswartung. Es wurden die Dauer des Arbeitsverhältnisses, den Beschäftigungsgrad, die Arbeitszeiten, der Stundenlohn, die Spesen, die Ferien, die Kündigungsfrist, die Schweigepflicht und integrierende Vertragsbestandteile darin festgehalten.

Die obligatorische Unfallversicherung für den Hauswart wurde bei der Mobiliar abgeschlossen. Somit sind Angestellte der Genossenschaft für allfällige Arbeitsunfälle versichert.

Der Vorstand hat sich auch dieses Jahr entschlossen, anderen Genossenschaften mit dem freiwilligen Beitrag von CHF 100.- in den Solidaritätsfonds zu helfen. Wir unterstützen somit Genossenschaften, die neu starten.

### **Eintritte / Austritte aus der Genossenschaft**

Auch in diesem Jahr dürfen wir 3 neue Genossenschafter, die zugleich Mieter sind, willkommen heissen. Erfreulich ist auch, dass weitere Anteilscheine von schon bestehenden Genossenschäftern gezeichnet wurden.

Leider haben wir auch drei Austritte zu vermelden. Der Vorstand setzt sich tatkräftig ein, die Genossenschaft bei der Bevölkerung weiter bekannt zu machen und über die Vorzüge der gemeinsamen sozialen Ziele zu informieren. Neue Mitglieder sind erwünscht und gerne gesehen. Hier ein Appell an alle Genossenschafter, gerne dürfen sie weitere Personen für die gute Sache anwerben.

### **Bauabnahme / Bauabrechnung**

Die Bauabnahme wurde durch das Bauinspektorat in Liestal am 15.09.2020 durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass im Rahmen der Bauabnahme keine Mängel bestehen. Die Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung wurden eingehalten und das Verfahren ist somit abgeschlossen.

Die Anlagekosten des Mehrfamilienhauses belaufen sich gemäss Bauabrechnung vom 11.12.2020 auf insgesamt CHF 5'458'551.85. Wir schliessen mit CHF 671'448.15 unter dem Kostenvoranschlag in der Höhe von CHF 6'130'000.-ab. Dieses sehr erfreuliche Resultat verdanken wir zum grössten Teil folgenden Tatsachen:

- Den Aushub übernahm die BKW AG, dadurch fielen die Deponiegebühren weg.
- Beim Baumeister konnten die Massnahmen für die Wasserhaltung wegen sehr trockener Witterung während der Bauphase tief gehalten werden.
- Der Anschluss an den Wärmeverbund fiel tiefer aus als budgetiert
- Und auch die Malerarbeiten konnten niedriger abgerechnet werden.
- Die Kosten des Architekten und der Bauleiterin fielen sehr viel günstiger aus, da das Honorar nach Aufwand abgerechnet wurde.
- Die Umgebungsarbeiten wurden massvoll ausgeführt.
- Die Anschlussgebühren der Gemeinde sind geringer, da auch die Baukosten tiefer ausfielen.
- Tiefe Baukreditzinsen

### **Zertifikate**

Das Mehrfamilienhaus «Wohnen an der Lüssel» wurde mit dem Minergie-Zertifikat BL-1162 ausgezeichnet.

Für die hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen erhielt das erstellte Projekt nach den vor Ort überprüften Anforderungen das Label Gold vom Verein LEA.

Diese Auszeichnungen bedeuten für das Mehrfamilienhaus eine zusätzliche Aufwertung und Werterhaltung.

### **Förderbeitrag**

Die Genossenschaft erhielt den Förderbeitrag vom Baselbieter Energiepaket für den Anschluss an das Wärmenetz Brislach. Während des Betriebs hat der Wärmeverbund Unstimmigkeiten festgestellt, die wir umgehend beheben konnten. Es ist erfreulich, dass hier eine enge Zusammenarbeit besteht.

Die PRONOVO AG zahlte eine einmalige Vergütung als Investitionsbeitrag für die Photovoltaikanlage aus. Die Anlage hat im Jahr 2020 insgesamt 19'701.86 kWh produziert. Davon wurden 6'612.06 kWh im Mehrfamilienhaus verbraucht und 12'425.89 kWh ins Netz eingespeisen.

Der Förderbeitrag an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurde durch den Kanton mit Beschluss des Landrates ab 01.05.2020 ersatzlos gestrichen. Diese Information hatte weder unser Dachverband, die Wohnbaugenossenschaften Schweiz, erhalten noch wurden wir über diese Tatsache informiert. Ein Ersatz wurde nicht geschaffen. Auf das eingereichte Gesuch beim KIGA in der Höhe von CHF 59'600.- trat dieses nicht mehr ein.

### **Schatzung Gebäudeversicherung**

Die Begehung der basellandschaftliche Gebäudeversicherung fand am 18.05.2020 statt. Es wurden je eine Police für das Wohnhaus und eine weitere Police für die Autoeinstellhalle in der Gesamthöhe von CHF 5'156'000.- ausgestellt.

## **Ablauf Festhypothek**

Die abgelaufene dreijährige Festhypothek wurde bei der Raiffeisenbank Laufental-Lüsseltal wiederum mit sehr guten Konditionen für weitere drei Jahre erneuert. Es hat sich bewährt, auf eine regional ansässige Bank zurückgreifen zu können.

## **Fridolin Karrer**

Mit grossem Bedauern hat der Vorstand im Dezember 2020 vom Hinschied unseres Initianten und grosszügigen Gönners Fridolin Karrer erfahren. Er hatte die Idee im Jahr 2015 mit den alters- und behindertengerechten Wohnungen wieder aufgenommen und an uns herangetragen. Er erteilte den Auftrag und übernahm zugleich die Kosten für die Planung. Es sollte ein neues Bauprojekt auf seinem Grundstück an der Lüssel entstehen mit Wohnungen und -für ihn ganz wichtig- einem Aufenthaltsraum, der den Bewohnern als sozialer Treffpunkt diene.

Er sollte wie immer recht behalten. Der Gemeinschaftsraum wird zu verschiedenen Anlässen von den Bewohnern und vom Vorstand gerne genutzt.

Die Genossenschaft «Wohnen an der Lüssel» dankt Fridolin Karrer postum für sein grosses Engagement. Er bleibt uns als Freund und Gönner unvergessen.

## **Vorstand**

Der Vorstand hält nun seine Vorstandssitzungen seit dem 5. Februar 2020 im neu eingerichteten Gemeinschaftsraum ab.

Die Sitzungen sind geprägt von gegenseitigem Respekt und Wertschätzung. Durch die konstruktive Art, die Geschäfte zu bearbeiten, können Lösungen schnell gefunden werden. Das breit abgestützte Fachwissen des Vorstands trägt dazu bei, dass die Vorstandssitzungen interessant und informativ abgehalten werden können. Alle helfen mit, um die Genossenschaft weiterhin gut zu begleiten. Ein herzliches «Vergelt's Gott».

## **Kommunikation, Werbung**

Die Homepage wird durch den Vorstand laufend aktuell gehalten. So können sich Interessierte über den Stand der noch offenen Wohnungen schnell und unkompliziert informieren. Ebenso in der Rubrik aktuell über anstehende Anlässe.

## **Umgebung**

Zur Verschönerung des Aussenraumes wurde ein grosser Pflanztopf angeschafft. Das Impulsteam traf sich zum gemeinsamen Bepflanzen. Die reichhaltige Blütenpracht ist ein Hingucker für alle Mieter und Besucher des Mehrfamilienhauses. Eine Mieterin hat sich spontan bereit erklärt, die Pflanzen zu giessen und zu pflegen.

Die Fassaden, der Abfallcontainer und die parkierten Autos wurden vom Kot der am Nachbarhaus nistenden Schwalben stark verunreinigt. Eine externe Firma hat mit Hilfe eines Hebelifts die Fassaden aufwendig reinigen müssen. Dies wird wohl jedes Jahr nötig sein, damit die Fassaden auf längere Zeiten anschaulich bleiben.

## **Anlässe**

Dieses Jahr haben die Bewohner und das Impulsteam das Adventsfenster im Eingangsbereich gestaltet. Das Adventsfenster wurde am 3. Dezember 2020 mit den wunderschönen alten Krippenfiguren in einer Schneelandschaft der Bevölkerung zum Bestaunen geöffnet. Leider musste auf einen Umtrunk wegen den Corona-Schutzmassnahmen verzichtet werden.

Am 18. September 2020, lud das Impulsteam die Bewohner zu einem Kennenlern-Apéro in den Gemeinschaftsraum ein. Unter Einhaltung der Corona-Schutzmassnahmen haben sich die jetzigen Bewohner, der Hauswart, das Impulsteam und die Präsidentin kurz vorgestellt. Bei einem reichlichen Aperero wurden die Gespräche untereinander vertieft.

Leider konnten wegen der Massnahmen des Bundesamtes für Gesundheit nicht alle gewünschten Feierlichkeiten abgehalten werden. Dennoch wurde das Angebot des Gemeinschaftsraumes von einzelnen Mietern für kleinere private Anlässe rege genutzt.

## **Ausblick / Dank**

Ein bewegtes und sehr erfolgreiches Jahr liegt hinter uns. Was das Jahr 2021 mit sich bringt, wird für alle eine Herausforderung. Der Vorstand wird sich weiterhin für das Wohl der Genossenschaft «Wohnen an der Lüssel» einsetzen.

Wir danken dem Hauswart, dem Impulsteam, den Verwaltern der Immobilie und dem Vorstand für Ihren grossen Einsatz im vergangenen Jahr. Ihnen, geschätzte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, danken wir für Ihre Treue und Ihr Vertrauen. Wir wünschen Ihnen für das laufende Jahr viel Zuversicht und gute Gesundheit.

Brislach, 17. März 2021

Gerda Ackermann, Präsidentin