

Jahresrechnung
—
Budget
—
Einladung
Generalversammlung

Einladung zur 55. ordentlichen Generalversammlung

—
Donnerstag, den 14. Mai 2020, 19.00 Uhr

—
Bildungszentrum 21
(hinter Missionshaus, Restaurant Ayledo)

—
Missionsstrasse 21, 4055 Basel
Tram Nr. 3 (Haltestelle Pilgerstrasse)

**VORBEHALT
CORONA-SITUATION
INFO ENDE APRIL**

Vorstand der NWG 2019:

Präsident:	René Brigger	Falknerstrasse 3 praesident@nwg.ch	4001 Basel Tel. 061 260 92 09
Sekretär:	Silvanus Leuenberger	Dornacherstrasse 327	4053 Basel Tel. 061 561 77 61
Kassier:	Jürg Kernberger	Bärenfelsenstr. 19	4057 Basel Tel. 061 271 40 75
Mietzinskassier:	Viktoria Rüegg*	Tel. 079 964 30 93 nwg@bluewin.ch	Tel. 061 331 03 85 (Montag 10 – 14 h)
Mitglieder:	Hermann Ammann Birgit Berghäuser Nicolas Rüst Roberto Moscato Edy Schär	Reinacherstr. 204 Bungestr. 22 Sandgrubenstrasse 61 Finkenweg 15 Reinacherstr. 204	4053 Basel 4055 Basel 4058 Basel 4147 Aesch 4053 Basel

Verwalter/in:

Habermatten:	Hermann Ammann	Reinacherstr. 206 verwalter.habermatten@nwg.ch	4053 Basel Tel. 079 229 73 82
Bungestrasse:	Birgit Berghäuser	Bungestrasse 22 verwalterin@nwg.ch	4055 Basel Tel. 061 331 12 49
Dornacherstrasse:	Birgit Berghäuser	Bungestrasse 22 verwalterin@nwg.ch	4055 Basel Tel. 061 331 12 49

Verwaltungskommission Waldhof:

Präsident:	Roberto Moscato	Finkenweg 15 verwalter.waldhof@nwg.ch	4147 Aesch Tel. 078 805 38 50
Sekretärin:	Regina Leutwyler	Reinacherstr. 204	4053 Basel
Mitglieder:	Hermann Ammann Edith Zamarlik Karin Mittelbach Raffaele Cardone	Reinacherstr. 204 Reinacherstr. 202 Reinacherstr. 202 Reinacherstr. 204	4053 Basel 4053 Basel 4053 Basel 4053 Basel

Verwaltungskommission Bungestrasse:

Lena Erbertshäuser	Bungestrasse 20
Pamela Ruetti	Bungestrasse 22
Sabine Keller	Bungestrasse 24
Gabriele Hersberger	Bungestrasse 26
Caroline Stockmeyer	Bungestrasse 28

Revisionsstelle: WG-Treuhand AG, Waldeckstr. 5, 4053 Basel (Herr Ruedi Böhler)

Domizil: Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG), Falknerstrasse 3, 4001 Basel

Büro: im Sitzungszimmer Reinacherstr. 202 (Parterre links)

Briefkasten: NWG, Reinacherstr. 204, 4053 Basel

Internet: www.nwg.ch

* (kein Vorstandsmitglied)

Einladung zur 55. ordentlichen Generalversammlung

**Donnerstag, den 14. Mai 2020, 19.00 Uhr, im Bildungszentrum 21
(hinter Missionshaus, Restaurant Ayledo) Missionsstrasse 21, 4055 Basel**

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokoll der 54. ordentlichen Generalversammlung vom 16.05.2019
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2019 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2019 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2020
10. Anträge:
 - a) der Mitglieder (kein Eingang)
 - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
11. Wahlen:
 - a) Bestätigungen von Mitgliedern des Vorstandes:
Roberto Moscato und Edy Schär
 - b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Neubauprojekt Burgfelderstrasse / Baubeginn / Vorstellung durch Architekten (Nord GmbH in Basel) und Baukommission
13. Allfälliges

Dem Jahresbericht legen wir die **blaue Einladung zum Nachtessen** bei (A5). Wir freuen uns, wenn Sie mit Ihrer Partnerin/Ihrem Partner teilnehmen (Bitte Anmeldung retournieren). Weiter werden die nachgeführten Statuten (grün) jedem Mitglied zugestellt.

VORBEHALT: Aufgrund des Coronavirus/Pandemie ist heute offen, ob die GV am 14.5.2020 stattfinden kann. Wir informieren Ende April 2020.

Achtung: Mit dem vorliegenden Jahresbericht erhalten Sie bei der Eingangskontrolle einen Stimmausweis. Ehegatten oder in häuslicher Gemeinschaft lebende Personen sind beide Mitglieder/Genossenschafter und somit beide stimmberechtigt. Vertretung ist nur über ein anderes Mitglied mit schriftlicher Vollmacht möglich (max. zwei Stimmen pro Mitglied). Eine Beteiligung an den Wahlen und Abstimmungen ohne Stimmausweis ist nicht zulässig.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorstand

*Titelbild: Verschalung auf der Baustelle Burgfelderstrasse
Foto: © Boris Haberthür, zVg. NORD Architekten*

*Umschlag hinten: Keiner zu klein, um an der «Hausputzete» teilzunehmen.
Foto: Frühlingsputz an der Bungestrasse, Birgit Berghäuser*

Zu den Traktanden der 55. ordentlichen Generalversammlung:

11. a) An dieser Generalversammlung laufen die dreijährigen Amtszeiten von zwei Vorstandsmitgliedern aus: Roberto Moscato und Edy Schär.

Roberto Moscato (Präsident Verko Waldhof) ist seit nunmehr drei Jahren Vorstandsmitglied. Er arbeitet mit seinem Team der Verko im Waldhof zur grossen Zufriedenheit der Mitglieder. Auch sein Wissen als Polier kann er beim Projekt Burgfelderstrasse gut einbringen. Er stellt sich erfreulicherweise für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Edy Schär (Beisitzer) stellt sich gleichfalls erfreulicherweise für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Edy Schär ist der Organisator der Veranstaltungen der NWG. Gerne greifen wir auf sein Netzwerk und seine Erfahrungen zurück.

Der Vorstand unterstützt beide Bestätigungen/Wiederwahlen ausdrücklich.

11. b) Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die WG-Treuhand AG in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2020 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.



Dornacherstrasse: Seit langem gab es im 2019 wieder ein Sommerfest. Foto: zVg.

PROTOKOLL DER 54. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel) vom Donnerstag, den 16. Mai 2019, 19:00h, Bildungszentrum 21, 4055 Basel (Im Provisorium Restaurant Jardin / vis a vis Hauptgebäude)

Beginn der Versammlung 19.00 Uhr

Anwesende		Stimmen und Vollmachten
Waldhof	= 33	33 Stimmen
Bungestrasse	= 11	11 Stimmen
Dornacherstrasse	= 4	4 Stimmen
Habermatten	= 3	2 Stimmen
Vorstand	= 7	7 Stimmen
Externe Mitglieder	= 2	2 Stimmen
Gäste	= 5	0
Total anwesend	= 65	59 Stimmen
		Total 59 Stimmen

Diverse entschuldigte Abwesende

Vorsitz: Herr René Brigger, Präsident NWG

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmen zählenden und der Protokoll führenden Personen
3. Protokoll der 53. ordentlichen Generalversammlung vom 3.5.2018
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2018 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2018 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2019
10. Anträge:
 - a) der Mitglieder (kein Eingang)
 - b) des Vorstandes: Statutenänderungen Art. 24 Abs. 4, Art. 30 Abs. 2 sowie Art. 33 (neu) gemäss Vorschlag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO vom 2.4.2019 (vgl. Details Seite 4 ff)
11. Wahlen:
 - a) Bestätigung/Wahl Präsidium: Rene Brigger
 - b) Bestätigungen von Mitgliedern des Vorstandes: Jürg Kernberger und Hermann Ammann
 - c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)

12. Neubauprojekt Burgfelderstrasse / Bauprojekt/ Vorstellung durch Architekten (Nord GmbH in Basel) und Baukommission
13. Allfälliges

1. Begrüssung

Der Präsident R. Brigger begrüsst alle Anwesenden und heisst besonders die Gäste Herr Martin Kübler und seine Frau von der Wohngenossenschaft Belforterstrasse, den Vizepräsidenten der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse Herrn Thomas Lenzin, die Herren Architekten Matthias Baumann und Moritz Birkholz vom Architekturbüro Nord GmbH und Herrn Ruedi Böhler von der Revisionsstelle WG-Treuhand AG willkommen.

Er stellt fest, dass die Rechnungsaufgabe stattgefunden hat, die Einladungen rechtzeitig verschickt worden und von Seiten der Genossenschaftler/Innen keine Anträge eingegangen sind. Die Traktanden werden um den Punkt 11d ergänzt, nämlich die Wahl der vakanten Position als Sekretär/ Sekretärin des Vorstands.

2. Wahl der Stimmzähler und der Protokollführerin

R. Brigger schlägt als Stimmzähler die Herren Brändle (Bungestrasse) und Radlingmayer (Waldhof) und als Protokollführer Herrn Silvanus Leuenberger (Dornacherstrasse) vor. Alle drei werden ohne Enthaltungen und Gegenstimmen einstimmig gewählt.

3. Protokoll der 53. Generalversammlung

Der Präsident eröffnet die Diskussion zum Protokoll der letztjährigen Generalversammlung vom 3.5.2018 (S. 7–10 des Jahresberichts). Voten bleiben aus. Das Protokoll wird mit Applaus genehmigt und der Sekretärin Anita Denisov verdankt.

4. Mutationen

Zum Waldhof: Herr Adolf Haller, als Erstbezüger dort über 49 Jahren wohnhaft, ist verstorben. Ihm wird mit einer Schweigeminute gedacht. Im Berichtsjahr ereigneten sich je drei Aus- und Einzüge. Die Siedlung wird mit zwei Geburten bereichert, namentlich: Emilie und Alessandro.

Zur Habermatten: keine Mutationen.

Zur Bungestrasse: je drei Aus- und Einzüge.

Zur Dornacherstrasse: je einen Aus- und Einzug und seit vielen Jahren wieder eine Geburt, namentlich: Paul.

Herr R. Brigger veranschaulicht die Mieterbewegungen mit einer kleinen Statistik: 161 Wohnungen mit gesamthaft 8 Aus- und 8 Einzügen ergeben eine Wechselrate von 4,9%, dies entspricht einer durchschnittlichen Wohndauer von leicht über 20 Jahren pro Mieterschaft. Dies sei offensichtlich ein Zeichen von stabilen und zufriedenen Mietverhältnissen.

5 . Mitteilungen

keine

6. Jahresbericht 2018 des Präsidenten

Ein intensives Berichtsjahr geht zu Ende. In Bezug zum Neubau Burgfelderstrasse gibt es Erfreuliches zu berichten. Die Baubewilligung ist per 3.5.2019 bei uns eingegangen. Das auf dem Grundstück befindliche Zollhaus mit dem Baujahr 1890 wurde uns geschenkt. Z.Z. wird es als Kunstatelier und Baubüro genutzt und wird zu einem späteren Zeitpunkt einer halböffentlichen Nutzung zugeführt.

Wie bereits im abgedruckten Jahresbericht erwähnt, gab es Spannungen im Vorstand. Es mussten zwei Rücktritte (A. Denisov und P. Gössi) verzeichnet werden, wobei diese ausdrücklich ohne Schuldzuweisungen und im Interesse der Gesamtgenossenschaft erfolgt sind. Der Präsident R. Brigger bringt dies u.a. mit der hohen Zahl an Vorstandsmitgliedern aus einer einzigen Siedlung (Waldhof) in Verbindung. Er ist dankbar, dass sich die Situation auf diese Weise gelöst hat. Er bedankt sich für die gute, langjährige (22 Jahre) Zusammenarbeit mit der Sekretärin Frau Anita Denisov. Dies gilt auch für Patrick Gössi, der vier Jahre lang als Beisitzer aktiv im Vorstand mitwirkte. Die Geschenke werden durch R. Brigger überreicht. Frau Denisov erhält einen Champagner und einen Gutschein für sich und ihren Mann für ein gemeinsames Wochenende auf dem Pilatus. Sie bedankt sich. Herr Gössi kommt in den Genuss von drei erlesenen Weinen, die ihm infolge Abwesenheit überbracht werden.

Die NWG konnte im Berichtsjahr einen Gewinn von ca. 177'000.-Fr. erwirtschaften, dies übertrifft den Gewinn des Vorjahres und das Budget. Die NWG profitiert nach wie vor von der Tiefzinsphase bei den Hypotheken. Für das neue Projekt Burgfelderstrasse müssen ab Mitte 2019 Hypotheken auf das dortige Grundstück aufgenommen werden. Das Finanzierungsgesuch beim eidg. «Fonds de roulement» (Bundesgelder) wurde genehmigt.

Im Juni 2018 ereignete sich ein Kellerbrand in den Habermatten. Die Sanierung konnte dank dem raschen Handeln aller Beteiligten, insbesondere dem Verwalter Hermann Ammann, dem Architekten Nicolas Rüst und Roberto Moscato an die Hand genommen und abgeschlossen werden. Der Präsident entschuldigt sich bei den dortigen Mitgliedern für die Umstände resp. für das dort entgegengebrachte Verständnis. Die kantonale Gebäudeversicherung hat praktisch den ganzen Schaden bezahlt.

Unser Dachverband war im Berichtsjahr aktiv und erfolgreich. Allein in BS / BL sind gesamthaft gut 2'000 genossenschaftliche Wohneinheiten projektiert oder bereits im Bau. Zusammen mit der WG Bündnerstrasse erstellen wir davon 125 Wohnungen. Eine besondere Freude ist in verbandspolitischer Hinsicht die überaus gute Zusammenarbeit mit der Basler Regierung.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird von den Stimmberechtigten einstimmig und mit Applaus genehmigt und verdankt.

7. Jahresrechnung 2018 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung

Unser Kassier Jürg Kernberger ergreift das Mikrofon. Er erläutert kurz die wesentlichen Punkte der Jahresrechnung. Die Erfolgsrechnung (S. 30-33) mit dem Ertrag von 2.92Mio.Fr. fallen etwa gleich wie im Vorjahr aus.

Zur Bilanz (S. 28/29): Wie schon letztes Jahr ausgeführt, unterliegen die «flüssigen Mittel» einer Stichtagsrechnung. Das heisst, dass bereits am 3. Januar das ganze anders aussehen kann.

Seim Budgetieren ist die Rubrik «Unterhalt», die am wenigsten zuverlässige Position. So fiel diese im Vergleich zum Vorjahr höher aus. Verantwortlich dafür ist der Kellerbrand in der Habermatten. In Wirklichkeit ist es ein Nullsummenspiel, denn dieser Schadensfall hat uns praktisch nichts gekostet und wurde vollumfänglich durch die Versicherung gedeckt.

Fragen bleiben aus. Die Arbeit von Viktoria Rüegg, verantwortlich für Tagesgeschäft und Jürg Kernberger, der für die Gesamtverantwortung zeichnet, werden verdankt.

Die Jahresrechnung 2018 und die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird von der Versammlung ohne Gegenstimmen und Enthaltungen einstimmig angenommen.

8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle und Décharge

Herr Böhler von der Revisionsstelle verzichtet auf das Wort, da keine Fragen und Bemerkungen eingehen. Der Revisorenbericht wird zur Kenntnis genommen und dem Vorstand ohne Gegenstimmen und Enthaltungen Decharge erteilt.

9. Budget 2019

Das Budget ist auf den Seiten 36 und 37 des Jahresberichtes abgedruckt und muss genehmigt werden. Herr J. Kernberger nimmt dazu Stellung. Im Budget nicht enthalten ist die unvermittelte Kündigung unseres langjährigen Mieters (Implenia AG) von 10 Autoeinstellplätzen in der Siedlung Bungestrasse. Erfreulich ist, dass bereits vor Kündigungsablauf zwei davon wieder weitervermietet werden konnten. Bei der Budgetierung wird von der gleichen „Grosswetterlage“ ausgegangen, jedoch im Einzelnen vorsichtig/pessimistisch budgetiert. Relevante Grössen wie Baurechts- und Hypozinsen sowie die Abschreibungen sind gut kalkulierbar. Der Unterhaltsbedarf ist jedoch am wenigsten voraussehbar. Die NWG rechnet im 2019 mit einem Gewinn von ca. 36'000Fr.; mehr wäre jedoch besser. Die Fragerunde wird eröffnet. Es gehen keine Voten ein. Das Budget wird ohne Gegenstimmen und Enthaltungen einstimmig angenommen. Herr Brigger dankt noch einmal Frau Rüegg und Herrn Kernberger für ihren Einsatz.

10. Anträge

a) Mitglieder (kein Antrag)

b) Vorstand: Statutenänderungen Art. 24 Abs. 4, Art. 30 Abs. 2 sowie Art. 33 (neu) gemäss Vorschlag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) vom 2.4.2019 (vgl. Details Seite 4 ff)

Das Neubauprojekt Burgfelderstrasse erhält u.a. Hypotheken aus einem eidg. Fonds zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum. Damit diese gewährt werden, verlangt das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO in Grenchen) einige kleine Statutenänderungen. Die Genehmigung durch die Abstimmenden bedarf eine Zweidrittels-Mehrheit. Der Vorstand unterstützt diese Änderungen.

Nach einer kurzen Diskussion werden alle drei Statutenänderungen wie folgt gutgeheissen:

Art. 24 Abs. 4: Grosses Mehr, ohne Gegenstimmen bei einer Enthaltung.

Art. 30 Abs. 2: Einstimmig und ohne Enthaltungen.

Art. 33 (neu): Grosses Mehr, ohne Gegenstimmen bei drei Enthaltungen.

Auf Frage von Frau Leutwyler (Waldhof) hin wird zugesichert, dass nach Eintrag im Handelsregister die revidierten Statuten neu gedruckt werden.

11. Wahlen

a) Bestätigung/Wahl Präsidium: Rene Brigger

R. Brigger stellt sich weitere drei Jahre als Präsident zur Wahl und freut sich, das Projekt Burgfelderstrasse weiterhin begleiten zu dürfen.

Er wird auf Vorschlag des Vorstandes, vertreten durch Nicolas Rüst, nachdem keine Gegenkandidatur eintraf, ohne Enthaltungen und ohne Gegenstimmen einstimmig in seinem Amt bestätigt. Er bedankt sich bei der Versammlung für das entgegengebrachte Vertrauen.

b) Bestätigungen von Mitgliedern des Vorstandes: Jürg Kernberger und Hermann Ammann

Der Vorstand ist sehr froh, um die Weiterarbeit von J. Kernberger (Kassier) und H. Ammann (Verwalter Habermatten). Er empfiehlt beide zur Wiederwahl. J. Kernberger hat eine neue Buchhaltungssoftware eingeführt und sein Wissen ist von grossem Wert. Er stellt sich mindestens für zwei weitere Jahre zur Wiederwahl.

H. Ammann arbeitete über viele Jahre hinweg (mit Pausen) in der NWG in verschiedensten Chargen. Dies auch als Vorstandsmitglied noch vor dem jetzigen Präsidenten.

Die Genossenschaftler/Innen bestätigen beide in getrennter Abstimmung (nach entsprechendem Antrag) in ihrem Amt. Herr J. Kernberger, wie H. Ammann werden beide, je mit grossem Mehr bei fünf Enthaltungen ohne Gegenstimmen gewählt.

c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach OR Art. 727 a)

Die WG Treuhand AG arbeitet für mehr als fünfzig Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Revisionsstelle und hat daher eine grosse Branchenerfahrung. Die WG Treuhand AG wird auf Vorschlag des Vorstandes ohne Enthaltungen und ohne Gegenstimmen einstimmig bestätigt.

d) Ersatzwahl des Vorstandes / Sekretär

R. Brigger erläutert, dass eine Ersatzwahl nach den beiden Rücktritten zum jetzigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig ist. Idealerweise sollten die beiden neuen Vorstandsmitglieder aus anderen Siedlungen stammen, denn die Erfahrung hat gezeigt, dass eine Kumulation von Vorstandsmitgliedern aus einer einzigen Siedlung sich nicht als Vorteil herausgestellt hat. Er unterstreicht, dass Frauen im Vorstand sehr willkommen sind. Er fragt in die Runde, ob jemand aus dem Plenum für den Vorstand kandidieren möchte. Interessensbekundungen bleiben aus.

Er stellt kurz Silvanus Leuenberger vor, der sich erfreulicherweise als Sekretär zur Wahl stellt. Er wohnt seit mehr als fünfzehn Jahren in unserer Liegenschaft «Dornacherstrasse», hat als Beruf Schreiner und Sozialpädagoge gelernt und arbeitet derzeit in einer Wohneinrichtung. Der Vorstand empfiehlt ihn einstimmig zur Wahl. S. Leuenberger bedankt sich fürs Vertrauen, das ihm entgegengebracht wird. Er richtet einige Worte an die Versammlung. Beruflich könnte die NWG von seinem handwerklichen

Rüstzeug profitieren. Als Person beschreibt er sich als engagiert und gewissenhaft und bringt Erfahrungen aus seiner zweijährigen Vorstandsarbeit u.a. als Sekretär eines Rhetorik-Clubs mit. Er hebt die Wichtigkeit des Genossenschaftsgedanken hervor, die ihm am Herzen liegt. Nach seiner Meinung nach sind dies drei Punkte: finanzielle Stabilität, soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit. Er wird für diese Werte einstehen.

S. Leuenberger wird ohne Enthaltungen und Gegenstimmen einstimmig gewählt.

12. Neubauprojekt Burgfelderstrasse / Vorprojekt / Vorstellung durch Architekten (Nord GmbH in Basel) und Baukommission

Die Präsentation von Nicolas Rüst und den beiden beauftragten Architekten Matthias Baumann und Moritz Birkholz wird mit vielen Bildern und Detailbeschreibungen illustriert. Die Präsentation wird an dieser Stelle nicht näher wiedergegeben. Die Präsentation kann auf unserer Homepage unter:

<https://nwg.ch/index.php?ds=71&#a> eingesehen werden.

Die Baukommission besteht aus den beiden Parteien Bündnerstrasse / NWG, namentlich Stephan Weippert und Thomas Lenzin bzw. Rene Brigger und Nicolas Rüst. Der ganze Prozess wird durch Herrn Andi Herbst von der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel begleitet. Er bringt große Erfahrung in der Realisierung von genossenschaftlichen Wohngebäuden mit. Die Finanzierung ist in vollem Gange und schon weit fortgeschritten. Der Zielwert der Wohnungsnettomiete für eine viereinhalb Zimmerwohnung (ca. 100 m²) liegt unter zweitausend Franken und kann eingehalten werden.

Im Sommer werden die Bagger auffahren. Der Spatenstich ist am 15. Juli 2019 geplant. Die Siedlung wird voraussichtlich im 2021 fertiggestellt werden. Die Ausschreibungen sind voll im Gange, viele Vergabegespräche bereits geführt und mit Zuschlägen abgeschlossen. Das abgebildete «MOCKUP» bzw. Fassadenmuster ist bereits erstellt.

Verschiedene Voten und Fragen gehen ein und werden zur Zufriedenheit beantwortet. Bezüglich Baukostenkontrolle wird auf die fachmännische Zusammenarbeit mit der AG für Bauökonomie verwiesen. Das Projekt liegt aktuell im prognostizierten Kostenrahmen resp. bei den Vergaben wurden bereits grössere Einsparungen erzielt.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden bedankt sich N. Rüst bei den Nord Architekten GmbH. Die Versammlung applaudiert.

13. Allfälliges

Alljährlich geht ein spezieller Dank an alle, die tagein und tagaus, – sei es in der Fronarbeit, bei der Reinigung, Hauswartung oder in der Kornpostgruppe – einen wichtigen Beitrag für die NWG leisten. Damit greift R. Brigger dem Anliegen von E. Grether vor. R. Brigger lädt zum gemeinsamen Nacht essen ein.

Ende der GV: 20.20h
Basel, den 3. Juni 2019

Der Protokollführer:



Silvanus Leuenberger

Der Präsident NWG:



René Brigger

BERICHT DES PRÄSIDENTEN

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2019 (Berichtsjahr) wie folgt umreissen:

Allgemeines

Neben den üblichen Geschäften wurde auch im Berichtsjahr 2019 ein Funktionärsessen organisiert. Dieses fand anfangs März 2019 mit einem Besuch des wenig bekannten Museums für mechanische Musikinstrumente «Wunderwelt der mechanischen Musik» am Claragraben statt. Nach einem Apéro gab es anschliessend ein feines gemeinsames Nachtessen im Restaurant Clarastübli bei unseren Mitgliedern E. und D. Kaya. Edy Schär hat diesen Anlass sehr gut organisiert.

Das Geld, das man besitzt,
ist das Mittel zur Freiheit,
dasjenige, dem man nachjagt,
das Mittel zur Knechtschaft

Rousseau

Mit vorliegendem Jahresbericht der NWG 2019 werden nicht nur die blaue Anmeldung für die GV verschickt, sondern auch die aktualisierten Statuten der NWG. Die Statuten im lindengrünen Gewand sind aktuell und nehmen auch die Teilrevision der letzten GV auf.

Schwer- und Höhenpunkte im Berichtsjahr waren bezüglich Bauprojekt Burgfelderstrasse die Baubewilligung vom Mai 2019, der Spatenstich im Juli 2019 und der eigentliche Baubeginn. Weiter wurde bei der Bungestrasse eine Baukommission eingesetzt, welche das Fotovoltaikprojekt auf dem Flachdach vorantreibt. Erfreulich und gut besucht war auch das 50-Jahre Einzugsjubiläum im Waldhof, welches im August 2019 im Reservoir/filter4 auf dem Bruderholz hat gefeiert werden können.

Das grosse Bauprojekt Burgfelderstrasse war auch in diesem Berichtsjahr zentral. Vom Vorstand sind René Brigger und Nicolas Rüst in die Baukommission delegiert. Der Vorstand wird jeweils eng informiert und spricht bei zentralen Punkten mit. Das gemeinsame Projekt mit der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse (12 Häuser mit total 125 Wohnungen und 50 Autoeinstellhallenplätzen) ist im Berichtsjahr weitergut vorangetrieben worden. Es konnten im Berichtsjahr folgende Meilensteine erreicht werden: Nachdem keine Einsprachen erhoben wurden, erhielten wir die Baubewilligung am 3.05.2019. Der öffentlichkeitswirksam organisierte Spatenstich fand am 15.07.2019 statt; dies in Anwesenheit von Regierungsrätin Dr. Eva Herzog. Der gute Bericht in der Basler Zeitung vom 16.07.2019 dazu ist im vorliegenden Jahresbericht abgedruckt. Der eigentliche Baubeginn/Aushub startete im August 2019. Die zwölf Häuser (inkl. AEH und Fotovoltaik auf dem Dach) werden in vier Etappen gebaut. Begonnen wird mit den ersten drei Häusern an der Burgfelderstrasse 218 bis 222. Erstbezug ist im Februar/März 2021 geplant. Fertigstellung aller Häuser ist im Herbst 2021. Der ursprüngliche Zeitplan hat sich bis heute nur um zwei Monate verzögert. Die Kostenprognose nach Vergabe von 70% aller Arbeiten liegt stabil bei ca. CHF 48 Mio. (inkl. Reserven von CHF 1 Mio.); je hälftig zu Lasten der NWG und der Partnergenossenschaft WG Bündnerstrasse. Die Finanzierung hat über den Fonds de Roulement und die BKB gesichert werden können. Die Hypothekarbelastung für das neu aufzunehmende Fremdkapital beträgt zugesichert unter 1% über 10 Jahre fest. Näheres wird unten beim Projekt Burgfelderstrasse ausgeführt.

Finanziell resultiert auch im Berichtsjahr ein Gewinn von ca. CHF 207'000, welcher den Gewinn des Vorjahres und jenen des Budgets übertrifft. Dieser positive Rechnungsabschluss ist trotz grösserer Investitionen unter Einhaltung der korrekten/unveränderten Abschreibungshöhe erzielt worden.

Die Mutationen waren auch im Berichtsjahr 2019 gesamthaft tief. Alle Wohnungen, Einstellhallenplätze und die 4 Geschäftsobjekte der NWG sind aktuell voll vermietet. Grosse negative Überraschungen wie der Kellerbrand in den Habermatten 2018 blieben im Berichtsjahr aus. Im Berichtsjahr wurden wir Ende Sommer jedoch von einem Hagelsturm überrascht. Vor allem die Lamellen-Storen im Waldhof der oberen Etagen auf der Südseite sind dabei in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Gebäudeversicherung hat die Sanierung jedoch grösseren Teils gedeckt. Überrascht hat uns nur die Kündigung der Implenia, welche auf Mitte 2019 10 Autoabstellplätze kündete. Auf Ende Berichtsjahr konnten diese Autoabstellplätze wiederum alle vermietet werden.

Corona Virus

Die GV vom 14.5.2020 muss allenfalls abgesagt werden. Unter den heutigen behördlichen Vorgaben ist die GV jedenfalls nicht möglich. Wir werden Ende April orientieren und die GV nur durchführen, wenn es behördlich zulässig ist und unter den entsprechenden Sicherheitsmassnahmen. Ein Verschiebungstermin können wir heute nicht präsentieren, da wir immer noch einen Reservationsvertrag haben und nicht klar ist, wann zeitlich eine solche neue GV möglich sein würde. Der Dachverband empfiehlt eine Neuterminierung ca. im November oder eine Abhaltung einer doppelten GV im nächsten Frühjahr. Der Vorstand wird entscheiden und im Zweifelsfalle die GV absagen. Immerhin liegt Ihnen heute transparent der Jahresbericht 2019 mit allen notwendigen Informationen vor.

Auch das genossenschaftliche Leben ist seit anfangs März 2020 eingeschlafen. So musste das Funktionärsessen und die beiden Siedlungsversammlungen Waldhof und Bungestrasse abgesagt werden. Dies ist eine ausserordentliche Zeit, die alle belastet. Die NWG bleibt aber handlungsfähig. Bleiben Sie gesund!

Genossenschaftspolitik in der Region

Das genossenschaftliche Schwungrad in der Region Nordwestschweiz kommt auf Touren. Im Berichtsjahr konnte der WGN am Rüchligweg und in den Schorenmatten fast 200 Wohnungen fertigstellen. Aktuell sind ca. 1'700 genossenschaftliche Wohnungen in Planung oder in Bau. Die grossen Projekte sind das Westfeld (ehemaliges Felix Platter Spital mit ca. 500 Wohnungen) sowie das Areal Volta Nord, welches die Stimmbürger Ende 2018 angenommen haben. Dort werden vier Genossenschaften ca. 200 Wohnungen erstellen. Am Walkeweg erstellt die GEWONA NORD-WEST und die Genossenschaft Zimmerfrei ca. 150 Wohnungen. In der Zentrale Pratteln werden auf dem durch Logis Suisse gekauften Land ca. 500 Wohnungen erstellt. Die Wohnstadt hat am Riehenring in Basel 36 Wohnungen erstellt. In Lysbüchel Süd haben die Habitat und diverse kleinere Wohngenossenschaften 120 Wohnungen projektiert. Auch unser Projekt zusammen mit der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse mit 125 Wohnungen an der Burgfelderstrasse rundet dieses Bild ab. Weiter sind eine Handvoll kleinere Projekte kurz vor der Umsetzung. Zumindest im Kanton Basel-Stadt rennen wir bei der Verwaltung und Regierung offene Türen ein. In meiner Funktion als Grossrat und Vizepräsident der kantonalen Bau- und Raumplanungskommission kann ich zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus relevante

Weichen stellen. Dies ist erfreulich und befriedigend. Gerade in städtischen Gebieten darf der Boden nicht den Meistbietenden zugeteilt werden, da selbst der Mittelstand ansonsten aus dem Kanton vertrieben wird.

Projekt Burgfelderstrasse

Es kann auf die Ausführungen unter vorne Allgemeines und die weitere Information an der GV durch die Architekten verwiesen werden. Die wesentlichen Punkte sind auch auf unserer Homepage www.nwg.ch einsehbar. Die NWG hat zusammen mit der WG Bündnerstrasse das bestehende Gebäude Altes Zollhaus an der Burgfelderstrasse Nr. 216 übernommen. Das Zollhaus wird im EG als Baubüro, später als Vermietungsbüro genutzt. Die NWG wird die sechs neuen Häuser an der Burgfelderstrasse Nr. 218 bis 228, unsere Partnergenossenschaft WG Bündnerstrasse die sechs folgenden Häuser Nr. 230 – 240 erstellen. Der Gebäudeversicherungswert beträgt schon inkl. altes Zollhaus ca. 44 Mio. CHF. Der Baufortschritt ist erfreulich. Im Zeitpunkt der Redaktion vorliegenden Jahresberichts ist der Rohbau bei den ersten Häusern bereits so fortgeschritten, dass die Dimensionen erkennbar sind. Bis heute ergaben sich, weder zeitlich noch finanziell, grössere unangenehme Überraschungen. Stand Ende März 2020 läuft die Baustelle mit den notwendigen Sicherungsmassnahmen trotz Coronavirus weiter. Da bleibt jedoch eine Unsicherheit, die wir nicht steuern können. Der Spatenstich vom Juli 2019 fand auch bei der Anwohnerschaft Anklang. Die Baumeisterarbeiten sind im Vergabeverfahren der Anliker AG übergeben worden. Die Baukommission arbeitet gut mit den Architekten und der Bauleitung zusammen. Im Mai 2020 beginnt der Vermietungsprozess. Die Wohnungsliste mit den Mietpreisen ist auf der Vermietungsplattform www.sonnenfaenger-basel.ch zu finden (Link auch auf: www.nwg.ch).

Genossenschaften im Baueifer

Spatenstich Das grösste Genossenschaftsprojekt der vergangenen 20 Jahre entsteht – weitere werden folgen.




Eva Herzog (4.v.l.) inmitten der Genossenschafter und Bauleute. Foto: Dominik Püsch Die Visualisierung zeigt, wie die 12 Mehrfamilienhäuser dereinst aussehen werden.

Franziska Laur vermieten. Tatsächlich, eine Neubauwohnung zu diesem Preis findet man in Basel wohl wieder zurückbezahlt. Allerdings gibt es Belegungsvorschriften. So dürfen nicht weniger Personen stehen denn auch auf dem Trottoir beim Zaun und gucken vorsichtig zum Ort des Geschehens. bis heute keinerlei Vermietungsanstrengungen gemacht worden seien.

Es entstehen für die NWG dort neu 10 2 ½-Zimmer Wohnungen, 26 3 ½-Zimmer Wohnungen, 23 4 ½-Zimmer Wohnungen und 3 5 ½ -Zimmer Wohnungen. Somit total 62 Wohnungen, 25 Autoeinstellhallenplätze (inkl. Auflademöglichkeit für Elektroautos) und 3 Motoabstellplätze. Das Anteilscheinkapital beträgt zwischen CHF 7'000.– (2 ½-Zimmer Wohnung) und CHF 13'000.– (5 ½ -Zimmer Wohnung). Die Mehrheit der grosszügigen 4 ½-Zimmer Wohnungen hat einen Nettomietzins von unter CHF 2'000.– monatlich netto. Die Autoeinstellhallenplätze kosten CHF 150.– brutto monatlich. Es ist davon auszugehen, dass die ersten Mietzinseinnahmen kurz vor dem fälligen Baurechtszins eintreffen werden. Zusammengefasst ist dieses Projekt bis heute erfolgreich umgesetzt worden und an der übernächsten GV im Jahre 2021 werden wir schon neue Mitglieder begrüßen dürfen!

Dieses Bauprojekt ist für die NWG nach wie vor eine Herausforderung, obwohl die grössten Klippen nun umschifft sind. Wir sind der Basler Regierung resp. dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften dankbar, dass uns und der Partnergenossenschaft WG Bündnerstrasse die Möglichkeit gegeben wurde, den Perimeter Burgfelderstrasse zum Bauen nutzen zu können.



Blick auf die Baustelle Burgfelderstrasse Ende 2019. Foto © B. Haberthür, zVg. NORD Architekten

Finanzen

Der budgetierte Gesamtgewinn der Genossenschaft betrug ca. CHF 207'000. Mit diesem erzielten Jahresgewinn wurde das Budget übererfüllt. Auch das Budget 2020 sieht einen Gewinn von ca. CHF 165'000 vor.

Alle vier Siedlungen haben mit einem Gewinn abgeschlossen. Bei der Dornacherstrasse war ein Verlust budgetiert. Dieser ist jedoch nicht eingetroffen, weil wir aufgrund der aufgeschobenen staatlichen Subventionen den Fensterersatz in der Liegenschaft zurückgestellt haben. Beim Waldhof konnte wie geplant im Berichtsjahr erneut ein Gewinn erzielt werden. Damit kann der grössere akkumulierte Verlustvortrag aufgrund der umfassenden Fassadensanierung/Wintergarten etwas abgebaut werden. Die in der Bungestrasse gebildeten Reserven bilden für das Projekt der Fotovoltaikanlage auf den Dächern der gesamten Siedlung eine gute finanzielle Basis.

Die Projektkosten Burgfelderstrasse per Ende 2019 sind voll aktiviert worden (ca. CHF 4,4 Mio.). Bis heute musste die Liegenschaft noch nicht mit Hypotheken belastet werden. Ab April 2020 werden aber die vom fonds de roulement und der BKB zugesicherten Gelder bezogen.

Die NWG profitiert nach wie vor von der Tiefzinsphase bei den Hypotheken. So konnte gegen Ende Berichtsjahr noch eine bestehende langfristige Hypothek bei der EGW (Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger/Genossenschaft) abgelöst werden. Den grössten Teil konnten wir bei der EGW verlängern (bei den Siedlungen Bungestrasse und Waldhof). Dies zu einem Zinssatz von 0,32% für 20 Jahre. Somit haben wir CHF 6,6 Mio. bis ins Jahr 2039 günstig aufnehmen können und haben damit auch eine langfristige Plansicherheit geschaffen.

Auch das hier abgedruckte Budget 2020 sieht wiederum einen Gewinn vor. Wir gehen davon aus, dass uns das Coronavirus kurzfristig wirtschaftlich kaum belastet. Diesen Umstand haben wir im Budget jedoch auch zeitlich kaum berücksichtigen können. Die Budgetierung erfolgte jedoch, wie immer, generell vorsichtig.

Zusammengefasst kann das finanzielle Jahresergebnis der NWG 2019 als positiv bewertet werden. Die Vermietungssituation ist problemlos; es bestehen Wartelisten. Nicht nur die Wohnungen, auch die Autoeinstellhallen sind voll vermietet. Bei den beiden grössten Geschäftsmietern im Waldhof bestehen langfristige Mietverhältnisse mit indexierten Mietpreisen. Mittelfristig kann heute noch nicht eingeschätzt werden, wie und ob uns die Corona-Pandemie wirtschaftlich trifft. Meine Einschätzung ist jedoch folgende: Sollte ein genereller Wirtschaftsabschwung oder gar eine Rezession eintreten, so ist die NWG davon am wenigsten betroffen.

Waldhof

Ich verweise auf meine Ausführungen im allgemeinen Teil vorne. Die Verko (Verwaltungskommission) Waldhof, mit dem Präsidenten Roberto Moscato, musste auch dieses Jahr diverse Probleme angehen. Es kann dort z.B. auf den Hagelschaden verwiesen werden. Ich kann auf den ausführlichen Bericht der Verwaltungskommission hinten verweisen.

Wir bemühen uns sehr, dass diese Siedlung mittelfristig an das Fernwärmenetz der IWB angeschlossen wird. Da wird noch einiges an Überzeugungsarbeit und politischer Druck nötig sein.

Die gesellschaftlichen Aktivitäten im Waldhof sind reichhaltig. So fand im August des Berichtsjahres ein Sommerfest und im Dezember ein Raclette-Essen inklusive vorab ein Auftritt des Santiklauses für die Kleinen statt. Im August 2019 feierte der Waldhof 50 Jahre seit Erstbezug. Aus dieser Zeit sind immer noch 14 Mitglieder im Waldhof wohnhaft, welche entsprechend gewürdigt werden.

Habermatten

Ich kann auf den Jahresbericht des Verwalters Hermann Ammann hinten verweisen. Das Budget wurde eingehalten. Es fanden auch im Berichtsjahr keine Mutationen statt.

Die Siedlung wurde im Berichtsjahr von negativen Überraschungen verschont. Der Kellerbrand des Jahres 2018 war hoffentlich eine einmalige Sache. Ab Herbst 2019 hat Jasmin Cardone die Hauswartung und Reinigung übernommen. Wir danken Hans K. Peter und seiner Frau für ihren langjährigen Einsatz.

Das Budget 2020 ist in dieser Siedlung negativ, da wir zwei Wohnungen aufgrund eines Auszugs und internen Wechsels vollständig sanieren müssen.

Bungestrasse

Ich kann hier auf den Jahresbericht der Verwalterin Birgit Berghäuser verweisen. Aufgrund des Gebäudealters von nun 25 Jahren müssen die Wohnungsinstallationen v.a. in der Küche gestaffelt ersetzt werden. Dies erhöht die Unterhaltskosten. Auch die Fassade der Häuser sollte in den nächsten Jahren aufgefrischt werden. Für diese Arbeiten wurden in den letzten Jahren genügend Reserven geäufnet. In Zusammenarbeit mit der Verko und den Mitgliedern werden diese fünf Mehrfamilienhäuser selbstverständlich gut in Schuss gehalten werden.

Als neues Projekt kann auf die Fotovoltaikanlage auf dem Dach verwiesen werden. Eine Baukommission bestehend aus diversen Mitgliedern der Siedlung und unserem Vorstandsmitglied Silvanus Leuenberger haben zusammen mit Herrn Adamo (Energie- und Effizienz-Beratung) ein Projekt ausgearbeitet. Gemäss dort favorisierter Variante 2 wird die begehbare Dachfläche kaum eingeschränkt. Angedacht ist eine sogenannte Eigenverbrauchslösung. Möglich ist eine Stromproduktion von ca. 130 kWp. Die Mitglieder müssen sich bei dieser Variante verpflichten, sich dieser Gemeinschaft anzuschliessen. Der dort bezogene Strom ist dann günstiger als der Netzstrom der IWB. Das Projekt wird an der Siedlungsversammlung im März 2020 noch vorgestellt und in einer Konsultativabstimmung ausgemehrt. Wenn die Siedlung sich grossmehrheitlich hinter das Projekt stellt, so wird sich der Vorstand einem auch wirtschaftlich vernünftigen Projekt nicht verschliessen. Die Investitionen von gegen CHF 300'000.- werden wir dann voraussichtlich selber finanzieren; dies ohne Mietzinserhöhung. Da die Siedlungsversammlung vom 17. März 2020 nicht stattfinden konnte, wird sich das Projekt wahrscheinlich verzögern.

Ich danke der Verwalterin Birgit Berghäuser und der aktiven Verko für die Arbeiten zugunsten der Siedlung. Auch im Bereich Kompost und Garten findet in dieser Siedlung viel Fronarbeit statt. Dies möchte ich hier in aller Form würdigen und auch die Aktivitäten wie Adventszimmer für die Kinder und das jährliche Sommerfest kommen immer sehr gut an und sorgen für eine gute Stimmung und einen erfreulichen Zusammenhalt.

Dornacherstrasse

Ich kann hier auf den Jahresbericht der Verwalterin Birgit Berghäuser verweisen. Eigentlich war der Fenstersersatz/Isolierfenster budgetiert, da das AUE für die Fenster eine Subvention in Aussicht gestellt hatte. Diese kantonale Kostenbeteiligung musste jedoch erneut verschoben werden. Daraus resultierte im Berichtsjahr auch ein klar grösserer Gewinn als budgetiert. Wir werden aber nicht jahrelang auf die Kostenbeteiligung des Kantons warten. Wenn die Subventionen nicht bis spätestens 2021 fliessen, so werden wir diese Investition trotzdem umsetzen und zu Hundert Prozent selbst finanzieren. Jedenfalls haben wir dies budgetiert, so dass diese Siedlung im Jahre 2020 einen Verlust schreiben wird.

Ich danke Birgit Berghäuser und ihrem Partner Armin Lenzin für die gute Betreuung der Dornacherstrasse und kann für Details auf den Jahresbericht der Verwalterin verweisen.

Dank/Vorschau

Ich möchte allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, welche durch ihre Arbeit einen Beitrag zum Wohl der NWG geleistet haben, herzlich danken. Dies gilt insbesondere für alle meine Vorstandskolleginnen und -kollegen, die Verwaltungen, den Mitgliedern der Verkos, das Reinigungs- und Hauswartpersonal, die Kompostteams etc.

An der GV im Mai 2020, immer sofern und soweit diese stattfinden kann (Info Ende April), wird das Bauprojekt und v.a. der Baufortschritt an der Burgfelderstrasse auch von den Architekten näher vorgestellt werden. Für Fragen und eine allfällige Diskussion stehen die Beteiligten bereit. Sie können sich am besten auch ein Bild machen, indem Sie diese grosse Baustelle besichtigen. Ihr Interesse würde den Vorstand, die Baukommission sowie die referierenden Architekten freuen. Zum wiederholten Male sind wir für die GV Gast im Missionshaus. Die GV und das Nachtessen finden im neu gestalteten Restaurant Ayledo im Innenhof des Missionshauses statt (ehemals Rosengarten). Dieses Lokal liegt in der Nähe der Bungestrasse. Gerade für die Mitglieder der Bungestrasse sollte es interessant sein, was in ihrer unmittelbarer Nachbarschaft in den nächsten wenigen Jahren beim Projekt Burgfelderstrasse geschieht. Es wäre daher schön, wenn Sie sich Zeit für diese wichtige Jahresveranstaltung der NWG nehmen könnten. Es ist auch der Ort, wo man sich über die Siedlungsgrenze hinaus austauschen kann. In diesem Sinne freue ich mich auf Ihr möglichst zahlreiches Erscheinen resp. wünsche Ihnen: bleibt gesund!

Basel, Ende März 2020



Euer Präsident: René Brigger

Jahresbericht der Verwaltungskommission Waldhof

Siedlungsversammlung

Die 37. Siedlungsversammlung vom 11. April 2019 wurde von 46 Teilnehmern besucht. 3 Genossenschafter waren durch Vollmachten vertreten.

Liegenschafts-Unterhalt

Malerarbeiten Häuser 202 und 206

- Die Vorplätze und Treppenhäuser im Haus 202 und 206 wurden neu gestrichen.
- Renovation vordere Fassade Reinacherstrasse, Brüstung und Containerunterstand
- Die vordere Fassade ab Garagenabgang bis Ende Tankstelle, die Brüstung mit den Blumentrögen ums Haus und der Containerunterstand wurde mit einem speziellen Hochdruckreiniger gesäubert und frisch gestrichen.
- Diverse Defekte an der Fassade mussten ausgebessert werden.

Hagelschaden vom 26.07.2019, defekte Lamellenstoren

Nachdem die meisten Lamellenstoren auf der Seite der Reinacherstrasse durch den Hagel beschädigt wurden, hat die Firma Storen Fust eine Offerte zuhanden der Gebäudeversicherung erstellt. Die Kostengutsprache in Höhe von CHF 93'231.10 wurde uns von der Gebäudeversicherung zugestellt. Ab 2020 können die defekten Lamellenstoren in Auftrag gegeben werden.

Unerwartete Kosten der elektrischen Installationen wegen Installationskontrolle der Firma Pasquinelli + Trueb AG im Auftrag der IWB

Die grosse Kontrolle der IWB findet normalerweise alle 20 Jahre statt. Die Mängel der elektrischen Installationen waren erheblich. Teilweise kam eine grüne Sauce aus den Leitungen, die Drähte brüchig. Wir erhielten die Zusage, dass der Strom nicht abgeschaltet wird. Die Asbestwände in den Elektrokästen des Vorplatzes müssen ersetzt werden. Bis alle Wohnungen neu eingezogen sind, werden wir alle 5 Jahre kontrolliert. Die beanstandeten Mängel in den Häusern 204 und 206 wurden von der Firma Elektro Büttler ausgeführt. Die Kosten beliefen sich auf ca. CHF 50'000.00. Die Mängel des Hauses 202 wurden noch nicht behoben. Auch hier sind Kosten von mindestens CHF 20'000.00 zu erwarten. Das Töff-Center und das B2 muss noch erledigt werden. Das B2 übernimmt einen Teil der Kosten, da sie Installationen ohne Bewilligung der NWG erstellt hatten. Die Firma Tyco (Johnson Controls) muss nochmals vorbeikommen. An vielen alten Notbeleuchtungen im U1, U2 und U3 sind die internen Batterien defekt und müssen ausgewechselt werden.

Wohnungs-Renovationen

Im Haus 202 wurde eine 2,5 Zi-Wohnung, eine 3,5 Zi-Wohnung inkl. neue Stromleitungen und eine 4,5 Zi-Wohnung inkl. neue Stromleitungen komplett renoviert. Im Haus 204 wurden drei 2,5 Zi-Wohnungen inkl. Wandisolationen in Küche und im Haus 206 eine 2,5 Zi-Wohnung inkl. Wandisolation komplett renoviert. Im Haus 202 wurde eine bewohnte 4,5 Zi-Wohnung komplett renoviert. Im Haus 204 wurde eine komplett neue Küche mit Wandisolation und Bodenplatten eingebaut.

Reparaturen

Im Jahre 2019 sind wieder weit über 200 Reparaturscheine bearbeitet worden. Ab April 2019 wurde eine neue Sanitärfirma, die Gebrüder Ziegler AG, verpflichtet.

Mutationen**Wegzüge**

Frech Chantal	31.01.2019	Haus 202, WG 135
Bachmann Claudia	28.02.2019	Haus 204, WG 72
Schneider Maja	31.07.2019	Haus 206, WG 9
Moscato Roberto	31.07.2019	Haus 204, WG 33
Gössi Patrick	31.12.2019	Haus 204, WG 21

Einzüge

Hochstrasser Jürg	01.04.2019	Haus 202, WG 135
Ott Adrian	01.04.2019	Haus 204, WG 72
Köhler Guido	15.08.2019	Haus 204, WG 32
Furrer Mathias / Szolcsan Ilenia	01.11.2019	Haus 202, WG 65

Interne Wechsel

Ammann Hermann / Schäublin Marion	01.08.2019	alt Haus 204, WG 32 neu Haus 206, WG 9
Lombardi Noemi	01.08.2019	alt Haus 202, WG 65 neu Haus 204, WG 33
Vogt Max	01.09.2019	alt Haus 202, WG 74 neu Haus 204, WG 122
Sciacca-Cruz Maurizio und Yanirys	01.11.2019	alt Haus 204, WG 122 neu Haus 202, WG 74

Todesfall

Gianini Virgilio, Haus 202, WG 55, per 14.08.2019

Auto-Einstellplätze

Es sind alle Plätze vermietet. Im 2019 gab es 6 Kündigungen und 5 neue Mietverträge. 3 AEP wurden intern getauscht.

Anteilschein-Abrechnungen

Im 2019 wurden sechs Anteilschein-Abrechnungen ausgestellt.

Betreuung

Im Jahre 2019 besuchte Edith Zamarlik 51 Personen. Dies waren 23 Geburtstagsbesuche, 10 Krankenbesuche, 8 Spitalbesuche, 1 Altersheimbesuch, 1 Hochzeitsbesuch, 2 Goldene Hochzeitsbesuche, 1 Diamanten Hochzeitsbesuch, 1 Kondolenzbesuch, 1 Pensioniertenbesuch und 3

Einzugsbesuche. Den Bewohnerinnen und Bewohner mit Behinderungen des Hauses 206, überreichte sie an Weihnachten ein kleines Präsent. Am 06.07.2019 organisierte sie einen Brunch für Pensionierte, an dem 22 Personen teilnahmen.

Innendienst

Ab Januar 2019 hat Jasmin Cardone den Reinigungsdienst übernommen. Nochmals herzlich willkommen.

Es war ein Jahr ohne grosse Umtriebe. Die Ordnung der Etagen und Garagen, sind mit wenigen Ausnahmen, in einem erfreulichen und zufriedenstellenden Zustand.

Für die Eingänge der Häuser sind, im Auftrag von Karin Mittelbach, neue Weihnachtsbäume aus Holz von Erwin Radlingmayr angefertigt worden. Die weihnächtlich geschmückten Eingänge, werden von der Mieterschaft immer sehr geschätzt und bewundert.

Aussendienst

Die Stelle der Gärtner Patrick da Silva Pedrosa und Nunzio Oliveri mussten auf 28. Februar 2019 gekündigt und ab 01. März 2019 an Patrick Pernet vergeben werden. Leider musste auch dieser Arbeitsvertrag per 31.10.2019 gekündigt werden. Bis ein neuer Gärtner gefunden ist, wird Angelo Raciti interimsmässig diese Stelle besetzen.

Die Bäume wurden zurückgeschnitten, die Treppe zum Waldweg hell gestrichen und mit Leuchtstreifen versehen und neue Handläufe montiert. Der Grill bekam eine Abdeckhaube. Die beiden rollstuhlgängigen Rampen zum Garten, wurden mit einem rutschfesten Belag bestückt.

Die beiden Fronarbeitstage fanden am 11.05. und am 19.10.2019 statt. Es würde die Verko sehr freuen, wenn sich auch jüngere Genossenschafterinnen und Genossenschafter daran beteiligen würden.

50 Jahre Waldhof

Am Samstag, 17. August 2019 fand das Waldhoffest im Filter4 statt. 112 Erwachsene und 17 Kinder haben teilgenommen. Wir konnten viele Komplimente entgegennehmen. Die grosse Überraschung waren die Dokumente, mit der ersten Miete vom April 1969, die den 14 Paaren bzw. Einzelpersonen die seit 50 Jahren im Waldhof wohnen, übergeben wurden. Am selben Tag konnte Margrith Czvek ihren 90. Geburtstag feiern. Für das Geburtstagskind wurde ein Happy Birthday angestimmt.



Impressionen des Bauernhofs «Waldhof» am Jakobsbergerholzweg

Racletteabend und Santiglaus

Der Racletteabend mit dem vorherigen Santiglausbesuch für unsere Kleinen, fand am 07. Dezember 2019 statt. Es haben 53 Erwachsene und 9 Kinder an diesem gemütlichen Anlass teilgenommen.

Gartenprojekt

Für die Kinder wurde ein neues Trampolin gekauft und eine Matchanlage gebaut. Wie jedes Jahr wurde die grosse Tanne von Angelo Raciti und Mario D'Ercole weihnächtlich geschmückt und mit einer Weihnachtsbeleuchtung bestückt.

Ausblick

In baulicher Hinsicht stehen folgende Arbeiten an:

- Ein- und Ausfahrt Garagen malen und reinigen
- Betoninjektionen Garagenabfahrten ausführen
- Dachterrassen 202 und 204 malen und reinigen
- Diverse Wohnungssanierungen
- Die vorgesehene Erneuerung des Treppenabgangs zu den Autoeinstellhallen gartenseits, muss aus Kostengründen auf das Jahr 2021 verschoben werden

Das Budget konnte eingehalten werden.

Ich möchte allen Helferinnen und Helfer der Fronarbeiten, der Festaktivitäten, der Mithilfe bei der Gartengestaltung und allen die sich für den Waldhof einsetzen, herzlich danken.

Basel, im Januar 2020 Für die Verwaltungskommission



Roberto Moscato, Verko-Präsident



Luftaufnahme (undatiert)



Blick auf die Baustelle (undatiert), Fotos zVg.

Jahresbericht Habermatten

Wir haben gelernt, wie die Vögel zu fliegen,
wie die Fische zu schwimmen;
doch wir haben die einfache Kunst verlernt,
wie Brüder zu leben.

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Im vergangenen Jahr hatten wir keine grösseren Revisionen im Programm. Im Keller wurde eine Brandmeldeanlage installiert. Die Blitzableiter auf dem Dach mussten kontrolliert und ergänzt werden. Im Haus wurden verschiedene elektrische Leitungen ersetzt. In der Wasserverteilung im Keller mussten ein paar Wasserhähnen ersetzt werden.

In den Wohnungen mussten wenig Reparaturen ausgeführt werden, was sich erfreulich auf un-sere Rechnung ausgewirkt hat. Hoffen wir doch, dass dies anhält.

Mutationen

Auszug: Keiner
Einzug: Keiner
Todesfall: Keiner

Allgemeines

Im Herbst wurde Herr und Frau Hans K. Peter als Hauswart durch Frau Jasmin Cardone abgelöst. Wir danken Herr Hans K. Peter mit Frau für seine Arbeiten. Auch unserem Gärtner, Herrn Mario D'Ercole gebührt Dank, schaut er doch, dass der Garten in Ordnung ist.

Allen Mitbewohnern wünsche ich im Namen des Vorstandes ein gutes Jahr und Gesundheit.

Basel, im März 2020

Der Verwalter:



Hermann Ammann

Jahresbericht Bungestrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen

Geschätzte Genossenschaffer

Die Siedlungsversammlung fand im Jahre 2019 am 26. März statt. Anträge von Seiten der GenossenschafferInnen gab es keine.

Die Verwalterin informierte die Anwesenden über die Wohnungsbesichtigungen, die im Spätherbst 2018 stattgefunden haben. Im Fokus dieser ersten flächendeckenden Besichtigung nach 25 Jahren stand die Bestandsaufnahme und Begutachtung der Bausubstanz, um für 2019 anstehende Renovationsvorhaben gebündelt zu budgetieren und in Auftrag zu geben. In den vergangenen Monaten wurden dementsprechend Renovationen vorgenommen, vor allem an Fenstern, Balkontüren und Schiebstoren, sowie an den in die Jahre gekommenen Forster-Küchen. Ausserdem wurden im Frühjahr 2019 sämtliche Rasenflächen im Garten von der LBB Gärtnerei neu gemacht.

Die AG Spielstrasse war weiterhin fleissig auf Unterschriftenfang. Dafür wurde ein Papier verfasst. Da vor allem Unterschriften in der Julia-Gauss-Strasse fehlten, versuchte man das Behindertenwohnheim, das Seniorenheim und das Tagi ins Boot zu holen. Auch im Quartierverein versuchte man Unterstützung für das Projekt zu erhalten. Der Antrag konnte damit dann auch eingereicht werden und unterdessen fand eine Begehung statt, woraus hervorging, dass zu Recht Bedarf einer Tempo 20 Zone vorhanden ist. Im kommenden Jahr wird ein Schreiben an alle Haushalte verschickt. Danach erfolgt die Überarbeitung bis der definitive Vorschlag vorliegt. Dieser wird wiederum an alle Haushalte verteilt, welche ihre Zustimmung geben müssen/wollen.

Die Gartenaktionen im Frühling und Herbst war gut besucht und es waren auch viele junge Familien anwesend. Es kamen also wieder zahlreiche fleissige, kleine und grosse Helferlein und machten den Garten sommer- respektive winterfertig. Die Velounterstände wurden geputzt und alles in Schuss gebracht, vom Spielplatz über die Boulebahn, vom Dach bis zum Kompostplatz. Nach getaner Arbeit sass man wie immer gemütlich zu einem gemeinsamen Imbiss zusammen und nutzte die Gelegenheit sich auszutauschen. Ab 1. April 2019 hat Sandra Seminara (Haus 24) die Stelle von Evelyne Gugolz als Gärtnerin übernommen.

Am Wochenende nach den Sommerferien stand wieder das alljährliche Sommerfest an. Dafür kam wieder das sich bereits bewährte Organisationskomitee zum Einsatz. Mit mitgebrachten Speisen und Getränken sass man bis in die Nacht hinein gemütlich zusammen und auch das Tanzbein wurde in diesem Jahr wieder kräftig geschwungen.

Wie jedes Jahr fand in der Adventszeit zweimal die Woche das Adventssingen im Aufenthaltsraum des Hauses 22 statt. Das halbstündige Zusammensitzen zum Singen und Geschichtenerzählen war wieder sehr rege besucht.

Neu formierte sich auch eine AG Solardach. Anfang 2020 werden dazu weitere Infos folgen. An der nächsten Siedlungsversammlung werden die MitbewohnerInnen dann gesamtheitlich informiert.

Mutationen

Auszug		Einzug	
Haus 26			
Fam. Gugolz/Mastroberardino	31.07.2019	Familie Bommer/Goffin	01.08.2019
Haus 24			
Fam. Ortain/Muck	31.10.2019	Fam. Merz/Fink	01.12.2019
Herr Merz	30.11.2019	Fam. Hefel	15.01.2020

Geburten

Im Jahr 2019 keine

Ausblick 2020

Die VerKo verfolgt den eingereichten Antrag für eine Begegnungszone (Tempo 20) für Bunge/Julia Gauss weiter.

Die AG Solardach wird sich mit der Prüfung, ob wir Solarstrom auf einigen ungenutzten Dachflächen erzeugen können und wollen, beschäftigen.

Die Bibliothek im Haus 24 soll wieder neu bestückt und einige Bücher aussortiert werden.

Die Eingangsbereiche Haus 20–28 werden neu gestrichen und auch das Parterre. Ebefalls werden die Türen und die Holzgewerke renoviert, da es in die Jahre gekommen ist. Die Mauern der Vorgärten sind sehr vermoost und werden in dem Zusammenhang ebenfalls abgestrahlt.

Das Haus 28 erhält eine komplette neue Gegensprechanlage. Es hat sich gezeigt, dass diese ersetzt werden muss.

Einen Dank möchten wir all denjenigen aussprechen, die tagtäglich ihren Beitrag und Einsatz für das Wohl der Siedlung erbringen. Das sind: Technischer Dienst, Gärtnerin, Reinigungsfachkräfte, Bibliothek-Team, Kompost-Team und alle freiwilligen HelferInnen.

Danken möchte ich als Verwalterin ebenfalls dem VerKo-Team, welches sich mit verschiedenen Tätigkeiten jedes Jahr mit Engagement für die Genossenschaft einsetzt. Sei es bei der Gestaltung des Adventszimmers, mitorganisieren der Gartenaktionen oder anderen Aktivitäten.

Basel, im März 2020

Für die VerKo:



Pamela Ruetti

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser

Jahresbericht 2019 Dornacherstrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschaffer

Das Jahr 2019 ist für die BewohnerInnen der Dornacherstrasse ohne besondere Vorkommnisse vorüber gegangen. Das Beet im Eingangsbereich hat eine Umrandung erhalten und wurde somit zum Hoch Beet. Leider sind die Lavendelsträucher nicht angegangen und werden im Frühling 2020 ersetzt.

Die Fenster wurden dieses Jahr nicht wie von der Stadt Basel angekündigt bezuschusst. Basel-Stadt wird noch genau prüfen in welchem Umfang wieder Gelder für den Schallschutz bereitgestellt werden können. Frühestens wird die Stadt im Jahr 2021 wieder auf die Liegenschaftsverwaltungen zugehen.

Es gab dieses Jahr seit langem wieder ein Sommerfest (vgl. Bild S. 4). Es wurde ausgelassen im Hinterhof mit Grillgut, Salaten und Getränken mit fast allen BewohnerInnen, dem Hauswart und der Verwalterin gefeiert. Vielen Dank an die Initiatoren. Wir alle freuen uns schon auf das nächste Sommerfest, welches hoffentlich auch im Sommer 2020 stattfinden wird.

Für das Jahr 2020 stehen keine Projekte an.

Ein Dankeschön an die gute, unkomplizierte Mietgemeinschaft.

Auch in diesem Jahr geht der Dank an Herrn Armin Lenzin der sich als Hauswart um die Liegenschaft kümmert.

Mutationen:

Auszug:	Frau Annika Luck	31.01.2019
Einzug:	Frau Elena Nussbaumer	01.02.2019

Basel, 9.3.2020

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser

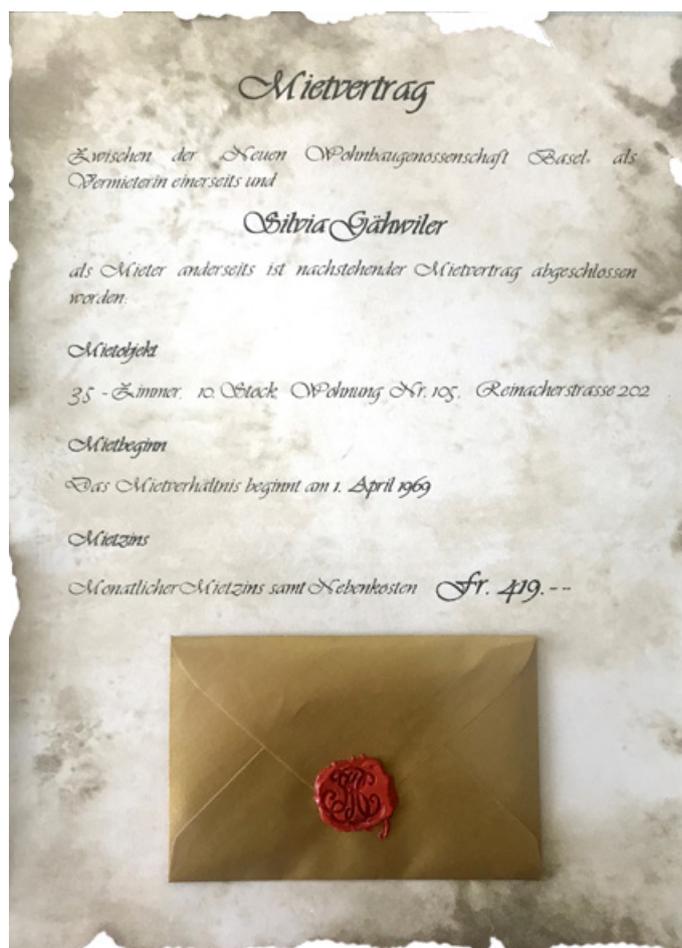
	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	303'305	1'427'127
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	116'982	13'245
übrige kurzfristige Forderungen	20'108	14'308
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	0	0
aktive Rechnungsabgrenzung	34'284	158'689
Total Umlaufvermögen	474'679	1'613'369
Anlagevermögen		
WBG, Pflichteinlage	4'830	4'830
Beteiligung EGW	5'000	5'000
Beteiligung Baugenossenschaft "wohnen + mehr"	5'000	5'000
Beteiligung ARGE Burgfelderstrasse	0	0
Waldhof		
Immobilien 1969	8'765'676	8'765'676
Immobilien 1969 Abschr. kumuliert	-5'615'676	-5'483'676
Immobilien 1969 Abschr. Berichtsjahr	-132'000	-132'000
Sanierung san. Anlagen 1999	3'018'000	3'150'000
Sanierung san. Anlagen 1999 Abschr. kumuliert	-3'300'000	-3'300'000
Sanierung san. Anlagen 1999 Abschr. Berichtsjahr	0	-15'000
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013	10'589'418	10'589'418
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. kum.	-2'117'418	-1'764'418
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. BJ	8'119'000	-353'000
Lifterneuerung 2017/18	540'231	540'231
Lifterneuerung 2017/18 Abschr. kumuliert	-46'231	-6'933
Lifterneuerung 2017/18 Abschr. Berichtsjahr	440'000	-39'298
Habermatten		
Immobilien 1972	1'842'412	1'842'412
Immobilien 1972 Abschr. kumuliert	-882'412	-854'412
Immobilien 1972 Abschr. Berichtsjahr	-28'000	-28'000
Umbau/Renovation 2001-2007	932'000	960'000
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. kumuliert	871'400	871'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. Berichtsjahr	-596'400	-552'400
Liftersatz 2017	231'000	-44'000
Liftersatz 2017 Abschr. kumuliert	51'963	51'963
Liftersatz 2017 Abschr. Berichtsjahr	-6'963	-1'963
Liftersatz 2017 Abschr. Berichtsjahr	-5'000	-5'000
Bungestrasse		
Immobilien 1993	12'777'813	12'777'813
Immobilien 1993 Abschr. kumuliert	-4'437'813	-4'237'813
Immobilien 1993 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	-200'000
Dornacherstrasse		
Immobilien 1998	1'280'346	1'280'346
Immobilien 1998 Abschr. kumuliert	-421'346	-401'346
Immobilien 1998 Abschr. Berichtsjahr	-20'000	-20'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015	839'000	859'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. kumuliert	80'000	80'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. Berichtsj	-30'000	-20'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. Berichtsj	-10'000	-10'000
Burgfelderstrasse		
STWEG Arge Burgfelderstrasse	4'425'855	1'497'713
<i>Total immobile Sachanlagen</i>	<i>26'224'855</i>	<i>24'142'713</i>
Total Anlagevermögen	26'239'685	24'157'543
TOTAL AKTIVEN	26'714'364	25'770'912

	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	260'445	123'402
übrige kurzfristige Schulden		24'822
passive Rechnungsabgrenzung	199'722	375'642
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>460'167</i>	<i>523'866</i>
Amortisation Hypotheken Folgejahr	200'000	200'000
Darlehen Waldhof	2'700'000	2'700'000
Darlehen Bungestrasse		1'300'000
Darlehen Burgfelderstrasse	2'300'000	
<i>kurzfristig verzinsliche Schulden</i>	<i>5'200'000</i>	<i>4'200'000</i>
Hypotheken Waldhof	9'900'000	10'000'000
Hypotheken Habermatten	820'000	860'000
Hypotheken Bungestrasse	7'330'000	7'370'000
Hypotheken Dornacherstrasse	620'000	640'000
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	<i>18'670'000</i>	<i>18'870'000</i>
Total Fremdkapital	24'330'167	23'593'866
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital Waldhof	694'200	694'200
Anteilscheinkapital Habermatten	65'000	65'000
Anteilscheinkapital Bungestrasse	354'000	354'000
Anteilscheinkapital Dornacherstrasse	51'500	51'500
Anteilscheinkapital Diverse	11'700	11'600
<i>Anteilscheinkapital</i>	<i>1'176'400</i>	<i>1'176'300</i>
gesetzliche Gewinnreserve Waldhof	181'000	181'000
gesetzliche Gewinnreserve Habermatten	9'000	9'000
gesetzliche Gewinnreserve Bungestrasse	41'000	41'000
gesetzliche Gewinnreserve Dornacherstrasse	5'000	5'000
<i>gesetzliche Gewinnreserve</i>	<i>236'000</i>	<i>236'000</i>
freiwillige Gewinnreserven Waldhof		
freiwillige Gewinnreserven Habermatten		
freiwillige Gewinnreserven Bungestrasse	1'134'000	949'000
freiwillige Gewinnreserven Dornacherstrasse	103'000	85'000
Vortrag Waldhof	-371'000	-406'355
Vortrag Habermatten	-102'051	-115'789
Vortrag Bungestrasse	598	52'238
Vortrag Dornacherstrasse	199	23'321
<i>freie Gewinnreserven/Gewinn-, Verlustvorträge</i>	<i>764'746</i>	<i>587'415</i>
Bilanzerfolg	207'051	177'331
Total Eigenkapital	2'384'197	2'177'046
TOTAL PASSIVEN	26'714'364	25'770'912

	Resultat 2019	Resultat 2018	Budget 2019	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
Mietertrag Wohnungen	2'311'553	2'309'382	2'311'100	1'156'122	154'152	883'469	117'810
Mietertrag Gewerbe	235'032	233'982	235'000	220'632	14'400		
Mietertrag Einstellhalle	196'577	182'565	193'500	126'100		70'477	
<i>Mietzins</i>	<i>2'743'162</i>	<i>2'725'929</i>	<i>2'739'600</i>	<i>1'502'854</i>	<i>168'552</i>	<i>953'946</i>	<i>117'810</i>
Pauschalen	178'174	187'002	178'400	85'354	11'340	73'740	7'740
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>178'174</i>	<i>187'002</i>	<i>178'400</i>	<i>85'354</i>	<i>11'340</i>	<i>73'740</i>	<i>7'740</i>
Erträge WM/Tumbler	16'766	16'239	19'700	12'346	0	3'900	520
diverse Erträge	6'798	1'977	1'000	4'753	430	1'401	214
<i>übrige Erträge</i>	<i>23'564</i>	<i>18'216</i>	<i>20'700</i>	<i>17'099</i>	<i>430</i>	<i>5'301</i>	<i>734</i>
Leerstände Wohnungen/Gewerbe	-8'835	-5'139	-10'900	-5'761	0	-3'074	0
Leerstände Einstellhalle	-8'594	0	-5'300	-390	0	-8'204	0
Debitorenverluste	0	0	-2'300	0	0	0	0
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-17'429</i>	<i>-5'139</i>	<i>-18'500</i>	<i>-6'151</i>	<i>0</i>	<i>-11'278</i>	<i>0</i>
Ertrag	2'927'471	2'926'008	2'920'200	1'599'156	180'322	1'021'709	126'284
Hypothekarzinsen	45'234	47'401	51'000	14'045	2'445	23'638	5'106
EGW-Anleihenszinsen	261'825	276'400	276'400	156'700	13'625	91'500	
EGW-Globalkosten	15'066	13'600	13'600	6'466	1'000	7'600	
Baurechtszinsen	346'835	346'835	348'800	198'050		148'785	
Miete Autoeinstellhalle	55'393	56'400	56'400			55'393	
<i>Finanzaufwand</i>	<i>724'353</i>	<i>740'636</i>	<i>746'200</i>	<i>375'261</i>	<i>17'070</i>	<i>326'916</i>	<i>5'106</i>
URE Gebäude	145'029	173'482	309'000	124'298	6'706	13'883	142
URE Wohnungen	381'667	301'962	302'500	185'334	5'097	185'395	5'841
URE Weiterbelastungen an Mieter	-10'588	431	0	-10'588			
URE Geräte und Anlagen	37'620	53'002	94'300	19'133	14'867	852	2'768
URE Ger. und Anl. (Subvention RDA)	0	-14'680	0				
URE Umschwung	34'968	58'226	27'500	26'278	1'000	4'358	3'332
URE Einstellhalle	143	24'545	9'500	143			
URE WM	9'417	26'193	6'500	4'721	0	4'347	349
HW-Aufwand	12'098	4'030	600	8'782	2'123	686	507
URE Lift	51'642	48'608	48'000	25'325	3'322	22'995	0
URE übriger	0	0	700	0	0	0	0
Schadenfälle	3'200	135'470	0	1'000			2'200
Vergütung für Schadenfälle	0	-130'989	0				
<i>URE laufend</i>	<i>665'196</i>	<i>680'280</i>	<i>798'600</i>	<i>384'426</i>	<i>33'115</i>	<i>232'516</i>	<i>15'139</i>
Gebäudeversicherung	19'982	19'938	20'000	14'255	806	4'389	532
Sachversicherungen	9'632	9'632	9'800	4'749	645	3'776	462
<i>Versicherungen</i>	<i>29'614</i>	<i>29'570</i>	<i>29'800</i>	<i>19'004</i>	<i>1'451</i>	<i>8'165</i>	<i>994</i>
Liegenschaftssteuern	73'900	60'249	73'200	41'100	5'200	23'800	3'800
öffentliche Abgaben			5'500				
<i>öffentliche Abgaben</i>	<i>73'900</i>	<i>60'249</i>	<i>73'200</i>	<i>41'100</i>	<i>5'200</i>	<i>23'800</i>	<i>3'800</i>
nicht verteilbare HBK	64'777	76'189	71'700	38'238	8'114	16'387	2'038

	Resultat 2019	Resultat 2018	Budget 2019	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
Fernsehen	0	2'040	2'000				
Energie Leerstände	83	0	1'500	83			
Entsorgung	0	0	3'100				
Diverses	0	0	1'100				
Nebenkosten der Leerstände	436	0	0	364	0	72	0
<i>HBK,TV,Energie,Entsorgung usw</i>	<i>65'296</i>	<i>78'229</i>	<i>79'400</i>	<i>38'685</i>	<i>8'114</i>	<i>16'459</i>	<i>2'038</i>
Website	10'225	0	0	5'589	826	3'175	635
Repräsentationsspesen	0	0	1'500		0		0
<i>Werbung,Repräsentation</i>	<i>10'225</i>	<i>0</i>	<i>1'500</i>	<i>5'589</i>	<i>826</i>	<i>3'175</i>	<i>635</i>
Verwaltungskosten eigene	4'929	3'108	3'200	1'278	0	2'174	1'477
<i>Verwaltungskosten</i>	<i>4'929</i>	<i>3'108</i>	<i>3'200</i>	<i>1'278</i>	<i>0</i>	<i>2'174</i>	<i>1'477</i>
Abschr. Liegenschaften	380'000	380'000	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
Abschr. Fassadensanierung	363'000	363'000	363'000	353'000			10'000
Abschr. San. Anlagen/lift	59'000	59'298	59'000	54'000	5'000		
Abschr. Umbau/Renovationen	44'000	44'000	44'000		44'000	0	0
<i>Abschreibungen</i>	<i>846'000</i>	<i>846'298</i>	<i>846'000</i>	<i>539'000</i>	<i>77'000</i>	<i>200'000</i>	<i>30'000</i>
Liegenschaftsaufwand	2'419'513	2'438'370	2'577'900	1'404'343	142'776	813'205	59'189
Liegenschaftserfolg	507'958	487'638	342'300	194'813	37'546	208'504	67'095
Löhne	179'938	194'312	196'500	85'241	14'292	71'484	8'921
AHV/ALV/FAK	11'913	12'574	12'900	5'704	923	4'717	568
übriger Personalaufwand	3'504	30	1'000	1'727	235	1'374	168
UVG	0	0	900				
Personalschulung	0	0					
<i>Personalaufwand</i>	<i>195'355</i>	<i>206'916</i>	<i>215'700</i>	<i>92'672</i>	<i>15'450</i>	<i>77'575</i>	<i>9'657</i>
Raumkosten	0	0	200	0	0	0	0
Büromat,Tel,Porti,usw	6'172	4'835	3'500	4'420	231	1'354	166
übriger Büroaufwand	9	3'956	400	3	2	3	1
Verbandsbeiträge	2'580	2'760	2'800	1'272	173	1'011	124
Informatikaufwand	11'701	15'283	18'100	5'769	784	4'587	562
<i>Büroaufwand</i>	<i>20'462</i>	<i>26'834</i>	<i>25'000</i>	<i>11'464</i>	<i>1'190</i>	<i>6'956</i>	<i>852</i>
Rechts und Beratungsspesen	0	9'353	10'000				
Buchhaltungsspesen	33'000	29'823	30'700	16'269	2'211	12'936	1'584
	<i>33'000</i>	<i>39'176</i>	<i>40'700</i>	<i>16'269</i>	<i>2'211</i>	<i>12'936</i>	<i>1'584</i>
Geschenke, Repräsentation	0	383	2'500				
Siedlungsaufwendungen	31'285	7'404	8'900	18'027	1'634	9'663	1'961
<i>Repräsentation</i>	<i>31'285</i>	<i>7'787</i>	<i>11'400</i>	<i>18'027</i>	<i>1'634</i>	<i>9'663</i>	<i>1'961</i>
GV	9'274	8'137	8'500	5'069	749	2'880	576
Revisionsstelle	3'080	3'081	3'400	1'519	206	1'207	148
Organhaftpflichtversicherungen	1'020	1'020	1'100	503	68	400	49

	Resultat 2019	Resultat 2018	Budget 2019	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
Domizilkosten	5'580	5'580	5'600	2'751	374	2'187	268
übrige Organkosten	0	100	0	0	0	0	0
<i>Organkosten</i>	<i>18'954</i>	<i>17'918</i>	<i>18'600</i>	<i>9'842</i>	<i>1'397</i>	<i>6'674</i>	<i>1'041</i>
Verwaltungsaufwand	299'056	298'631	311'400	148'274	21'882	113'803	15'096
Betriebserfolg	208'902	189'007	30'900	46'539	15'664	94'701	51'999
übriger Zinsaufwand	0	36	0				
Bankspesen	1'851	2'429	2'500	912	124	726	89
Zinsertrag Finanzanlagen	0	91	0				
<i>Finanzerfolg</i>	<i>1'851</i>	<i>2'556</i>	<i>2'500</i>	<i>912</i>	<i>124</i>	<i>726</i>	<i>89</i>
a.o. Aufwand	0	9'120	0				
<i>a.o. Erfolg</i>	<i>0</i>	<i>9'120</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	1'851	11'676	2'500	0	0	0	0
Reinerfolg	207'051	177'331	28'400	45'627	15'540	93'975	51'910



Waldhof-Jubiläum: Faksimile eines Mietvertrags von 1969

Grundsätze

Vermietung der Mietobjekte zu Kostenmiete. Konstante jährliche Abschreibungen der Liegen-
schaften. Laufende Instandhaltung und Erneuerung befriedigendem Niveau.

	2019	2018
Liegenschaftsbestand/Gebäudeversicherungswerte		
Reinacherstrasse 202 - 206, Basel	38'146'000	38'062'000
Äussere Baselstrasse 308, Riehen	3'222'000	3'215'000
Bungestrasse 20 - 28, Basel	17'442'000	17'404'000
Dornacherstrasse 327, Basel	2'127'000	2'123'000
Burgfelderstrasse 216-240 (hälftig)	21'933'000	
Total	82'870'000	60'804'000

1	Firma, Name, Rechtsform, Sitz	Neue Wohnbaugenossenschaft Basel	
2	Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10	unter 10
3	Direkte oder wesentliche Beteiligungen an Unternehmen		Arge
4	Gehaltenes eigenes Anteilscheinkapital	0.00	0.00
5	Erwerb und Veräusserung von eigenem Anteilscheinkapital	0.00	0.00
6	Leasingverbindlichkeiten	keine	keine
7	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
8	Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten		
9	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven, sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.	26'224'859	24'142'713
10	Eventualverbindlichkeiten		Arge
11	Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten oder Optionen für alle Leitungs- und Verwaltungsorgane sowie für die Mitarbeiter	keine	keine
12	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	keine	keine
13	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
14	Gründe, die zu einem vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle geführt haben.	entfällt	entfällt
15	ausstehende Anleihensobligationen	keine	keine
	Wegen der Umstellung der Verwaltungs- und Buchhaltungssoftware konnten der Revisionsstelle keine Vorjahreszahlen aus dem System zur Verfügung gestellt werden.		

Das Projekt der Arge Burgfelderstrasse wird bei Fertigstellung eine Gesamtbausumme von ca. CHF 47 Mio erreichen (davon die Hälfte NWG).

SONNENFÄNGER Home Informationen **Wohnungsspiegel** Genossenschaften



Wohnungsspiegel

Nachstehend finden Sie sämtliche Wohnungen aufgelistet. Sie können die Suche filtern, indem Sie in den orangen Feldern unterhalb der Spaltenüberschrift den gewünschten Ausdruck eintippen, z.B. unter der Spaltenüberschrift «Zimmer» den Ausdruck «2.5». Damit grenzen Sie die Suche auf alle 2.5-Zimmer-Wohnungen ein. Sie können Filter auch kombinieren.

Auf der eigenen Website sonnenfaenger-basel.ch ist bereits der Wohnungsspiegel veröffentlicht.

ANTRAG ZUR RESULTATSVERWENDUNG

Gewinn 2019 **207'051**

Zuweisung an die freien Reserven

Bungestrasse	94'000
Dornacherstrasse	52'000

Zuweisung an den Gewinn-/Verlustvortrag

Waldhof	45'627
Habermatten	15'540
Bungestrasse	- 25
Dornacherstrasse	- 91

207'051



Burgfelderstrasse: Arbeiten Anfang September in der riesigen Baugrube. Foto: © B. Haberthür

**WG-Treuhand AG**

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 18. März 2020

NWG
Neue Wohnbaugenossenschaft
Falknerstrasse 3
z.H. Herrn R. Brigger

4001 B a s e l

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2019 der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Erfolgsverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldemann,
Revisionsexperte**WG-TREUHAND AG**Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: info@wgtreuhandag.ch

Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, Mwst-Nr. CHE-113.859.765

	Budget 2020	Resultat 2019	WH Budget	HM Budget	BU Budget	DO Budget
Mietertrag Wohnungen	2'370'300	2'311'553	1'212'900	154'300	885'300	117'800
Mieterertrag Gewerbe	235'000	235'032	220'600	14'400		
Mietertrag Einstellhalle	196'600	196'577	127'100		69'500	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'801'900</i>	<i>2'743'162</i>	<i>1'560'600</i>	<i>168'700</i>	<i>954'800</i>	<i>117'800</i>
Pauschalen	177'500	178'174	86'700	10'400	72'700	7'700
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>177'500</i>	<i>178'174</i>	<i>86'700</i>	<i>10'400</i>	<i>72'700</i>	<i>7'700</i>
Erträge WM/Tumbler	16'700	16'766	12'300	0	3'900	500
diverse Erträge	5'100	6'798	3'200	600	1'100	200
<i>übrige Erträge</i>	<i>21'800</i>	<i>23'564</i>	<i>15'500</i>	<i>600</i>	<i>5'000</i>	<i>700</i>
Leerstände Wohnungen/Gewerbe	-14'400	-8'835	-5'300	-4'700	-3'500	-900
Leerstände Einstellhalle	-2'600	-8'594	-600		-2'000	
Debitorenverluste	-3'300	0	-1'000	-1'300	-800	-200
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-20'300</i>	<i>-17'429</i>	<i>-6'900</i>	<i>-6'000</i>	<i>-6'300</i>	<i>-1'100</i>
Ertrag	2'980'900	2'927'471	1'655'900	173'700	1'026'200	125'100
Hypothekarzinsen	44'800	45'234	14'000	7'500	18'000	5'300
EGW-Anleihszinsen	118'300	261'825	99'300		19'000	
EGW-Globalkosten	15'100	15'066	9'200	0	5'900	0
Baurechtszinsen	346'900	346'835	198'100		148'800	
Miete Autoeinstellhalle	56'400	55'393			56'400	
<i>Finanzaufwand</i>	<i>581'500</i>	<i>724'353</i>	<i>320'600</i>	<i>7'500</i>	<i>248'100</i>	<i>5'300</i>
URE Gebäude	251'000	145'029	36'000	10'000	155'000	50'000
URE Wohnungen	413'400	381'667	183'400	50'000	145'000	35'000
URE Weiterbelastungen an Mieter	0	-10'588				
URE Geräte und Anlagen	121'200	37'620	103'200	5'000	9'500	3'500
URE Umschwung	24'100	34'968	13'500	1'000	9'100	500
URE Einstellhalle	9'500	143	9'500			
URE WM	13'000	9'417	6'500	1'000	5'000	500
HW-Aufwand	2'600	12'098		500	1'500	600
URE Lift Unterhaltsabo	36'900	51'642	21'100	2'200	13'600	
URE Lift	11'800		5'000	2'000	4'800	
URE übriger	10'000	0	10'000			
Schadenfälle	0	3'200				
Vergütung für Schadenfälle	0	0				
<i>URE laufend</i>	<i>893'500</i>	<i>665'196</i>	<i>388'200</i>	<i>71'700</i>	<i>343'500</i>	<i>90'100</i>
Gebäudeversicherung	20'200	19'982	14'400	800	4'400	600
Sachversicherungen	9'800	9'632	4'800	700	3'800	500
<i>Versicherungen</i>	<i>30'000</i>	<i>29'614</i>	<i>19'200</i>	<i>1'500</i>	<i>8'200</i>	<i>1'100</i>
Liegenschaftssteuern	72'900	73'900	41'700	5'000	22'600	3'600
öffentliche Abgaben	0					
<i>öffentliche Abgaben</i>	<i>72'900</i>	<i>73'900</i>	<i>41'700</i>	<i>5'000</i>	<i>22'600</i>	<i>3'600</i>

	Budget 2020	Resultat 2019	WH Budget	HM Budget	BU Budget	DO Budget
nicht verteilbare HBK	71'700	64'777	37'000	9'700	20'000	5'000
Fernsehen	0	0				
Energie Leerstände	600	83	200	100	200	100
Entsorgung	4'000	0	4'000			
Nebenkosten der Leerstände	800	436	400	100	200	100
<i>HBK, TV, Energie, Entsorgung usw.</i>	<i>77'100</i>	<i>65'296</i>	<i>41'600</i>	<i>9'900</i>	<i>20'400</i>	<i>5'200</i>
Website	0	10'225				
Repräsentationsspesen	0	0				
<i>Werbung, Repräsentation</i>	<i>0</i>	<i>10'225</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verwaltungskosten eigene	6'000	4'929	2'500	100	3'300	100
<i>Verwaltungskosten</i>	<i>6'000</i>	<i>4'929</i>	<i>2'500</i>	<i>100</i>	<i>3'300</i>	<i>100</i>
Abschr. Liegenschaften	380'000	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
Abschr. Fassadensanierung	363'000	363'000	353'000			10'000
Abschr. San. Anlagen/lift	59'000	59'000	54'000	5'000		
Abschr. Umbau/Renovationen	44'000	44'000		44'000		
<i>Abschreibungen</i>	<i>846'000</i>	<i>846'000</i>	<i>539'000</i>	<i>77'000</i>	<i>200'000</i>	<i>30'000</i>
Liegenschaftsaufwand	2'507'000	2'419'513	1'352'800	172'700	846'100	135'400
Liegenschaftserfolg	473'900	507'958	303'100	1'000	180'100	-10'300



Stimmungsvoller Niggi-Näggi im Waldhof bei extrem milden Temperaturen. Foto: G. Köhler

	Budget 2020	Resultat 2019	WH Budget	HM Budget	BU Budget	DO Budget
Löhne	180'200	179'938	84'800	14'400	71'900	9'100
AHV/ALV/FAK	11'900	11'913	5'600	1'000	4'700	600
übriger Personalaufwand	4'000	3'504	1'700	500	1'500	300
UVG	800	0	400	100	300	0
Personalschulung	2'100	0	1'000	200	800	100
<i>Personalaufwand</i>	<i>199'000</i>	<i>195'355</i>	<i>93'500</i>	<i>16'200</i>	<i>79'200</i>	<i>10'100</i>
Raumkosten	400	0	200	0	200	0
Büromat.,Tel.,Porti,usw.	5'000	6'172	2'500	300	2'000	200
Verbandsbeiträge	2'800	2'580	1'400	200	1'100	100
Informatikaufwand	8'600	11'701	4'200	600	3'400	400
übriger Büroaufwand	200	9	100	0	100	0
<i>Büroaufwand</i>	<i>17'000</i>	<i>20'462</i>	<i>8'400</i>	<i>1'100</i>	<i>6'800</i>	<i>700</i>
Rechts und Beratungsspesen	5'000	0	2'500	300	2'000	200
Buchhaltungsspesen	33'000	33'000	16'300	2'200	12'900	1'600
	<i>38'000</i>	<i>33'000</i>	<i>18'800</i>	<i>2'500</i>	<i>14'900</i>	<i>1'800</i>
Geschenke, Repräsentation	1'000	0	500	100	400	0
Siedlungsaufwendungen	30'900	31'285	30'000	0	700	200
<i>Repräsentation</i>	<i>31'900</i>	<i>31'285</i>	<i>30'500</i>	<i>100</i>	<i>1'100</i>	<i>200</i>
GV	10'000	9'274	5'500	800	3'100	600
Revisionsstelle	3'200	3'080	1'700	300	1'000	200
Organhaftpflichtversicherungen	1'100	1'020	600	100	300	100
Domizilkosten	5'600	5'580	3'100	500	1'700	300
übrige Organkosten	500	0	300	0	200	0
<i>Organkosten</i>	<i>20'400</i>	<i>18'954</i>	<i>11'200</i>	<i>1'700</i>	<i>6'300</i>	<i>1'200</i>
Verwaltungsaufwand	306'300	299'056	162'400	21'600	108'300	14'000
Betriebserfolg	167'600	208'902	140'700	-20'600	71'800	-24'300
Bankspesen	2'200	1'851	1'200	200	700	100
<i>Finanzerfolg</i>	<i>2'200</i>	<i>1'851</i>	<i>1'200</i>	<i>200</i>	<i>700</i>	<i>100</i>
Reinerfolg	165'400	207'051	139'500	-20'800	71'100	-24'400

Statistische Kennziffern

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eigenfinanzierungsgrad	10.66%	8.37%	7.50%	7.20%	6.87%	7.60%	7.60%	8.15%	8.45%	8.21%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel/kurzfristiges Fremdkapital)	25%	9%	63%	13%	55%	96%	127%	115%	30%	5%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital:	44%	83%	75%	26%	101%	142%	167%	120%	34%	8%
Abschr. auf Liegensch.in % der Amort. auf Hypotheken	119%	154%	431%	1703%	312%	156%	99%	503%	22%	423%
Cash-Flow	994'785	610'965	883'107	826'025	673'610	967'368	1'162'444	1'124'033	1'023'629	1'053'051
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	71%	71%	74%	75%	65%	60%	65%	69%	75%	81%
Unterhaltskosten pro Wohnung inkl. 4 Geschäftsobjekte (165	3'929	5'284	3'718	3'158	3'368	3'550	3'058	3'397	4'123	4'031
Brandversicherungswert (in Mio CHF)	56.337	57.277	57.502	57.502	61.965	62.673	62.916	60.714	60.804	82.870



Bungestrasse: Kinderprogramm an der «Herbstputzete». Foto B. Berghäuser



Vreni vom Waldhof führt die Neulinge in das Geheimnis der Kompostgruppe ein. Foto: G. Köhler

