



Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG)

Jahresberichte und Jahresrechnungen 2009

und Einladung zur 45. ordentlichen Generalversammlung
auf **Freitag, den 7. Mai 2010, 19.00 Uhr**
im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Rest. Rosengarten),
Missionsstrasse 21, 4055 Basel
Tram Nr. 3 (Haltestelle Pilgerstrasse)

Vorstand der NWG 2009:

Präsident:	René Brügger	Falknerstrasse 3	4001 Basel Telefon 061 260 92 09
Vizepräsident:	Max Vogt	Reinacherstr. 202/7	4053 Basel Telefon 061 331 08 04
Sekretarin:	Anita Denisov	Reinacherstr. 202/9	4053 Basel Telefon 061 331 13 81
Kassier:	Jürg Kernberger	Bärenfelderstr. 19	4057 Basel Telefon 061 271 41 07
Mietzinskassier:	Viktoria Rüegg	(kein Vorstandsmitglied)	Telefon 079 211 71 85

Mitglieder:
 Nenad Gregorovic
 René Moor
 Hansruedi Imark
 Birgit Berghäuser

Bungestrasse 24
 Wartenbergstr. 23
 Fürfelderstr. 1
 Dornacherstr. 327
 4055 Basel
 4127 Birsfelden
 4125 Riehen
 4053 Basel

Verwaltungskommission Waldhof:

Präsident:	Max Vogt	Reinacherstrasse 202/7	4053 Basel Telefon 061 331 08 04
Vizepräsident:	Rudolf von Allmen	Reinacherstr. 204/4	4053 Basel
Aktuarin:	Anita Denisov	Reinacherstr. 202/9	4053 Basel
Mitglieder:	René Moor Edith Zamarlik	Wartenbergstrasse 23 Reinacherstr. 204	4127 Birsfelden 4053 Basel

Verwalter:

Habermatten:	Max Vogt	Reinacherstrasse 202/7	4053 Basel Telefon 061 331 08 04
Bungestrasse:	Nenad Gregorovic	Bungestrasse 24	4055 Basel Telefon 076 569 91 81
Dornacherstrasse:	Birgit Berghäuser	Dornacherstr. 327	4053 Basel Telefon 061 331 12 49

Verwaltungskommission Bungestrasse:

Rosmarie Brändle
 Annakarin Herzog
 Barbara Linder
 Hanni Gerber
 Sabine Keiler
 Bungestrasse 26
 Bungestrasse 28
 Bungestrasse 28
 Bungestrasse 20
 Bungestrasse 24

Revisionsstelle: WG-Treuhand AG, Färberstrasse 17, Postfach, 4019 Basel (Herr Urs Buzzi, ehemals Finanzkontrolle Basel)

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

Einladung zur 45. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, den 7. Mai 2009, 19.00 Uhr, im Bildungszentrum 21 (hinter Misionshaus, Restaurant Rosengarten) Misionsstrasse 21, 4055 Basel

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmenzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokolle der 44. ordentlichen Generalversammlung vom 15.5.2009
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2009 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2009 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2010
10. Anträge:
 - a) der Genossenschaftler/Innen (kein Eingang bei Drucklegung)
 - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
11. Wahlen:
 - a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstandes (Ausstand Max Vogt, Jürg Kernberger; Hansruedi Imark)
 - b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Allfälliges

Dem Jahresbericht legen wir die **blaue Einladung zum Nachtessen** bei. Wir freuen uns, wenn Sie mit Ihrer Partnerin/Ihrem Partner teilnehmen (Bitte Anmeldung retournieren).

Achtung: Mit dem vorliegenden Jahresbericht erhalten Sie bei der Eingangskontrolle einen Stimmausweis. Ehegatten oder in häuslicher Gemeinschaft lebende Personen sind gemäss neuen Statuten beide Mitglieder/Genossenschaftler 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

Zu den Traktanden der 45. ordentlichen Generalversammlung:

11. a) Max Vogt ist langjähriges Vorstandsmitglied und Vizepräsident. Er ist zugleich Präsident der Verwaltungskommission Waldhof. Gerade in den nächsten Jahren ist es wichtig, dass im Waldhof eine erfahrene Ansprechperson vorhanden ist. Als Präsident der eingesetzten Baukommission im Rahmen der geplanten energietechnischen Sanierung/Fassadenisolierung ist seine Mitarbeit entscheidend. Seine dreijährige Amtszeit ist abgelaufen. Er stellt sich erfreulicherweise wieder zur Wahl.

Analoges gilt für Jürg Kernberger als Kassier. Nach drei Jahren Amtszeit hat er die Buchführung der NWG im Griff und seine Mitarbeit im Vorstand ergibt Konstanz und rechnerische Sicherheit. Er stellt sich erfreulicherweise wieder zur Wahl.

Auch Hansruedi Imark stellt sich nach Ablauf seiner dreijährigen Amtszeit zur Wiederwahl. Nach dem Rücktritt von Architekt Martin Koepf sind seine Kenntnisse im Bereich Haustechnik und seine Kontakte für die NWG besonders wichtig. Er hat sich von seiner Krankheit vom letzten Sommer zum Glück erholt und konnte nach wenigen Monaten wieder aktiv mitarbeiten.

Gemäss Statuten hat die NWG mindestens fünf Vorstandsmitglieder. Mit acht Vorstandsmitgliedern lässt sich die Arbeit intern gut nach Fachkenntnis und Zeitbudget verteilen.

11. b) Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die WG-Treuhand AG in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2010 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.

Protokoll

der 44. ordentlichen Generalversammlung
der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel)
vom Freitag, den 15. Mai 2009, 19.00 Uhr, im Bildungszentrum 21
(hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten),
Missionstrasse 21, 4055 Basel



Beginn der Versammlung	19.06 Uhr			
Anwesende	Waldhof	= 36	36	Stimmen
	Bungestrasse	= 15	15	Stimmen
	Habermatten	= 2	2	Stimmen
	Dornacherstrasse	= 4	4	Stimmen
	Vorstand	= 9	9	Stimmen
	Gäste	= 1		
Total	= 67	66	Stimmen	

Diverse entschuldigte Abwesende

Vorsitz Herr René Brigger

Der Präsident R. Brigger eröffnet die Versammlung an einem neuen Ort. Wenn es geht, wird die Versammlung im nächsten Jahr wieder hier stattfinden. Er freut sich, den Revisor Herrn Urs Buri begrüßen zu können.

R. Brigger stellt fest, dass die Einladung rechtzeitig verschickt worden ist und die Rechnungsaufgabe stattgefunden hat. Es sind keine Anträge eingegangen. Die Anzahl der Stimmen beträgt 66. Von allen Siedlungen sind Genossenschafter und Genossenschafterinnen vertreten.

R. Brigger erklärt die 44. Generalversammlung für formell eröffnet.

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmen zählenden und der Protokoll führenden Personen
3. Protokoll der 43. ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2009
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2008 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2008 inkl. Vorschlag Gewinn- resp. Verlustverteilung
8. Bericht und Antrag der Kontrollstelle und Décharge
9. Budget 2009
10. Anträge:
 - a) der Genossenschafter / -innen (kein Eingang bei Drucklegung)
 - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
11. Wahlen:
 - a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstandes
(Ausstand Anita Denisov; Nachfolge Martin Koepf; Birgit Berghäuser)
 - b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel

- (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Teilrevision der Statuten im Bereich Revisionsstelle / neues Revisionsaufsichtsgesetz (Vorschlag vgl. S. 3) (qualifiziertes Mehr nötig: 2/3 der abgegebenen Stimmen)
 13. Allfälliges

2. *Wahl der Stimmenzähler und der Protokollführerin*
Der Präsident schlägt der Versammlung Herrn H. Bopp (Bungestrasse) und Herrn M. Stöckli (Waldhof) als Stimmenzähler vor.
 - Für das Protokoll stellt sich die Sekretärin, Anita Denisov, zur Verfügung.Die Versammlung wählt alle drei Personen einstimmig und ohne Enthaltungen.
3. *Protokoll der 43. Generalversammlung (S. 4 - 8 des Jahresberichtes)*
Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung wird einstimmig, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt und der Sekretärin verdankt.
4. *Mutationen (S. 14, S. 15, S. 16, S. 18 des Jahresberichtes)*
In diesem Jahr hatten wir in der Bungestasse und der Dornacherstrasse viele Mutationen.
Zuwachs haben wir durch Geburten. An der Bungestrasse sind Leandra Maiolina und Neyla Melchionda auf die Welt gekommen.
Todesfälle haben wir keine.
5. *Mitteilungen*
Die Familie Mustafic / Chiella im Waldhof hat kürzlich Zwillinge, Ciada und Leon, bekommen.
Wir feiern 40 Jahre Waldhof und laden die alleingesessenen Bewohner zu einem festlichen Apéro ein. Es sind 20 von 88 Mietverhältnissen, die seit Anfang im Waldhof wohnen.
6. *Jahresbericht 2008 des Präsidenten (S. 9 - 12)*
Es war kein einfaches Jahr. Finanziell haben wir versucht „eine schwarze Null“ zu schreiben, was leider nicht erreicht wurde. Es konnten günstige Hypothekerverträge abgeschlossen werden, die sich finanziell aber erst in Zukunft auswirken. Es war ein Jahr mit vielen kleinen Problemen, die sich angehäuft haben. Wir hatten nach einem Einbruch im Informatikwesen einen Datenverlust und zwei bis drei unerfreuliche Kündigungen bis zur Ausweisung. R. Brigger ist froh, dass wir gemeinsam das Schiff manövrieren und auf Kurs halten können, obwohl es von Jahr zu Jahr schwieriger wird, eine Genossenschaft zu leiten. Er dankt allen seinen Vorstandskolleginnen und Kollegen für die engagierte Mitarbeit.
Max Vogt dankt dem Präsidenten für sein Engagement. Der Schwerpunkt war der Spardruck und R. Brigger kam nicht drum herum, die Zügel fester anzuziehen.
Der Jahresbericht wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt und mit grossem Applaus verdankt.
In den kommenden zwei Jahren müssen wir uns mit Geld Ausgeben zurückhalten, weil uns im Waldhof eine grosse Sanierung bevorsteht. Diese Investition (Fassaden-sanierung, energietechnische Optimierung, Balkonverglasung) wird grösser als die Bad- und Küchensanierung vor 10 Jahren sein. Im Juni findet die erste Sitzung mit

Fachleuten statt. Ein so umfangreiches Projekt kostet ca. 4 Mio. Franken. Nach Plan beginnen wir im 2011. Wir möchten nur einen Teil dieser Kosten mittels Banken (Fremdkapital) finanzieren. Wir haben gute Hypothekarabschlüsse tätigen können. Die Waldhofbewohner fühlen sich zum Teil zu unrecht benachteiligt. Selbstverständlich muss stets saniert werden. Andere Siedlungen hatten auch Investitionsbedarf. Wir können, resp. müssen gestaffelt arbeiten (vier Objekte haben auch verschiedene Erstellungsjahre) und das Geld kommt gesamthaft von einer Kasse. Die Leute an der Reinacherstrasse werden vollumfänglich informiert werden (inkl. Konstituierung Baukommission). Die Zeit mit dem Baugerüst wird belohnt durch weniger Heizkosten und eingliaste Wohnbalkone. Eine Mietzinserhöhung, vor allem für die günstigen Altmieten ist nach der Sanierung zwingend.

7. *Jahresrechnung 2008 inkl. Vorschlag Gewinn- resp. Verlustverteilung (Bilanz: S. 19 – 20; Erfolgsrechnung S. 21 – 22 des Jahresberichtes)*

Der Verlust von Fr. 32'000.- ist nicht entscheidend. Immerhin haben wir gegen Fr. 700'000.- erarbeiten können. Der Cash Flow beträgt Fr. 654'000.-. Die Bilanz sieht besser als im Vorjahr aus. Die Erfolgsrechnung ist auf die 4 Siedlungen aufgeteilt. Der Ertrag ist etwas höher als im Vorjahr. Dennoch haben wir das Budget nicht einhalten können. Wir mussten viele Wohnungswechsel verzeichnen, was einen Einfluss auf die Unterhaltskosten hat. Die Hypotheken haben wir weiter amortisieren können. R. Brigger dankt dem Kassier J. Kernberger und der Buchhalterin V. Rüegg für die Arbeit, welche durch die Siedlungstransparenz viel aufwändiger ist.

8. *Bericht und Antrag der Kontrollstelle und Decharge (S. 26 des Jahresberichtes)*

Herr Urs Buri von der Revisionsstelle hat nichts Spezielles zur Jahresrechnung zu sagen und empfiehlt sie anzunehmen. Die Versammlung genehmigt die Jahresrechnung und erteilt dem Vorstand die Decharge für das Jahr 2008 einstimmig und ohne Enthaltungen.

9. *Budget 2008 (S. 23 - 24 des Jahresberichtes)*

Den Verlust-Vortrag wollen wir im 09/10 abbauen.

J. Kernberger erläutert, dass das Vorgehen genau gleich war, wie in den Vorjahren. Bei einem Budget im Genossenschaftsbereich bewegt sich wenig. Beim Unterhalt kann man „schrauben“, allerdings nur im geplanten Unterhalt. Die anderen Posten bleiben konstant. Der finanzielle Aufwand ist geringer geworden. Die Hypothekarzinsen sind gesunken und die Amortisationen machen sich bemerkbar.

Einstimmig, ohne Gegenstimmen bei 1 Enthaltung wird das Budget angenommen.

10. *Anträge*

Gemäss der Statuten müssen Anträge 60 Tage vor der GV eingegeben werden.

a) Es sind weder Einträge von Genossenschafter/Innen eingegangen,

b) noch werden solche vom Vorstand gestellt.

11. *Wahlen (S. 3 des Jahresberichtes)*

a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstands

(Ausstand Anita Denisov; Nachfolge Martin Koepp; Birgit Berghäuser).

Wir haben zwei Rücktritte. Frau S. Monney ist im Jahr 2008 kurz nach der letzten Generalversammlung zurückgetreten. Sie arbeitete 9 Jahre im Vorstand und ver-

wartete die Bungestrasse und die Dornacherstrasse. R. Brigger dankt ihr für die Arbeit und lässt ihr ein Abschiedsgeschenk zukommen.

Martin Koepp wirkte 15 Jahre lang als Bauef mit seinem Fachwissen als Architekt im Vorstand. Wir sind froh, dass M. Koepp bereit ist, unser Sanierungsvorhaben im Waldhof zumindest am Anfang noch zu begleiten. M. Koepp konnte seinen 80. Geburtstag feiern. Er sagt, irgendwann sei eine Grenze und er findet, es ist Zeit, zu gehen. Er sei in vielen Vorständen tätig und stellt fest, derjenige der NWG sei einer der angenehmsten. Die Sanierung des Waldhofs interessiert ihn sehr.

Stadtplanerisch ist dieses Haus des Architekten Zwimpfer etwas Besonderes. Am Schluss kann das Haus ganz anders aussehen. Zu seinen Hobbys gehört die Denkmalpflege. Daher findet er die Renovation sehr spannend.

R. Brigger bedankt sich bei M. Koepp und überreicht ihm als Abschiedsgeschenk zwei Führungen für die Van Gogh Ausstellung und einen Gutschein für die Lieferung eines neuen Tischkopierers.

Die dreijährige Amtszeit von A. Denisov ist abgelaufen und sie muss in ihrem Amt bestätigt werden.

Zum ersten Mal haben wir jemanden aus der Dornacherstrasse als Kandidatin für den Vorstand. Frau Birgit Berghäuser schaut schon seit mehreren Jahren für das Haus. Sie wird die Verwaltung an der Dornacherstrasse übernehmen, welche Hr. Imark und M. Vogt interimsmässig von S. Monney übernommen hatten.

Die sich zur Wahl stellenden Damen werden in globo, einstimmig, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen gewählt, resp. bestätigt.

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

Der Präsident schlägt auch für das Jahr 2009 die WG-Treuhand AG in Basel als Revisionsstelle zu wählen. Die Versammlung wählt diese Revisionsstelle einstimmig, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.

12. Teilrevision der Statuten im Bereich Revisionsstelle / neues Revisionsaufsichtsgesetz (Vorschlag vgl. S. 3 des Jahresberichts) (qualifiziertes Mehr nötig: 2/3 der abgegebenen Stimmen)

Unsere neuen Statuten haben wir im April 2006 verabschiedet. Zu dieser Zeit gab es noch keine Notwendigkeit, eine externe Kontrollstelle zu wählen. Die GV hat damals offen gelassen, ob die Revision durch zwei Genossenschafter gemacht werden kann. Seit 2008 ist das nicht mehr möglich. Ab 2008 haben wir eine externe Revisionsstelle gewählt. R. Brigger schlägt daher eine kleine Teilrevision der Statuten vor, die den jetzigen Zustand aufnimmt.

R. Brigger schlägt folgende Anpassung vor:

„Revisionsstelle

Art. 28 Eingeschränkte Revision

Die Generalversammlung wählt als Revisorin oder Revisor eine unabhängige Person oder ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727 a OR durch.“

Abstimmung: Grundsätzlich gilt die Regelung statt alte Artikel 28 / 29 neu durch Artikel 28 (fettgedruckte Fassung, siehe oben und Jahresbericht S. 3) zu ersetzen. Es braucht ein 2/3-Mehr. Einstimmig mit 66 Stimmen ohne Gegenstimme und Enthaltung wird die Statutenänderung angenommen. Somit ist der alte Art. 28 / 29 revidiert.

Es wird weiter vorgeschlagen, dass das Wort „Kontrollstelle“ neu mit „Revisionsstelle“ ersetzt wird. Die betrifft die Art. 19 lit. c; Art. 20 lit. b; Art. 21 Abs. 2 und Abs. 3; Art. 26 Abs. 1.

Abstimmung: Der Namens-, resp. Bezeichnungsänderung (siehe oben) stimmt die Versammlung einstimmig mit 66 Stimmen ohne Gegenstimme und Enthaltung zu.

Weiter wird vorgeschlagen, **Art. 17 Abs. 2 ersatzlos zu streichen** (Entschädigung der Kontrollstelle).

Abstimmung: Einstimmig bei einer Enthaltung ohne Gegenstimme nimmt die Versammlung die Streichung (siehe fett gedruckt oben) an.

Es gibt ein Beiblatt zu den Statuten, auf dem dargelegt wird, was wir heute geändert haben. Die Teilrevision wird mit der Wahl von B. Berghäuser dem Handelsregister gemeldet.

13. Allfälliges

E. Grether bedankt sich bei den Helfern, die wir heute nicht haben vorne sehen dürfen. Eine Genossenschaft lebt vom Beitrag aller. R. Brigger schliesst sich diesem Dank an und beendet die Sitzung und lädt alle zum gemeinsamen Nachtessen ein.

Basel, den 28. Mai 2009

Die Protokollführerin:



A. Denisov

Der Präsident NWG:



R. Brigger

Jahresbericht NWG 2009

Je länger die Schnur, desto höher fliegt der Drache.

Chin. Sprichwort

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2009 wie folgt umreissen:

Allgemeines

Neben den üblichen Geschäften fand auch im Berichtsjahr 2009 ein Funktionärsessen statt. Im Februar 2009 wurden wir durch die BaZ-Gebäude an der Hochbergerstrasse geführt. Die Produktion einer Zeitung und die riesigen Druckmaschinen waren eindrücklich. Spürbar wurde jedoch, dass es die Printmedien mit der neuen Technologie nicht einfach haben. Anschliessend haben wir im Restaurant Platanenhof ein feines Nachtessen eingenommen. Dieses Restaurant ist Mieterin und Genossenschafterin der WG Klybeck. Die WG Klybeck ist erst vor wenigen Jahren gegründet worden und hat von der Novartis eine ganze Häuserzeile erwerben können.

Im Jahr 2009 waren wie im Vorjahr keine grösseren Sanierungs- oder Erneuerungsarbeiten geplant. Die finanziellen und personellen Ressourcen der NWG wollten wir im Berichtsjahr bewusst schonen. Dies ist uns gemäss klar positivem Rechnungsabschluss auch gelungen. Im Berichtsjahr hat der Vorstand jedoch als Schwerpunkt entscheidende Weichen für die Fassadenisolation/energie technische Optimierung des Waldhofes gestellt (vgl. nachfolgendes Kapitel). Die NWG wurde im Berichtsjahr von grösseren negativen Überraschungen zum Glück verschont. Es fällt jedoch auf, dass die Zahlungsmoral sinkt resp. aufgrund von Problemsituationen (Scheidung/Trennung, Arbeitslosigkeit, Krankheit) der Mietzins in Einzelfällen nicht mehr bezahlt werden kann. Der Vorstand hat sich entschieden, bei ausstehenden Mietzinsen schneller und direkter zu handeln. So mussten im Berichtsjahr diverse Kündigungen wegen Zahlungsverzug ausgesprochen werden. In der Folge wurden dann die Ausstände beglichen und die Kündigung und der Ausschluss konnte zurückgezogen werden (dies zum Teil in Zusammenarbeit mit der IV, Sozialbehörden oder Arbeitgebern). Nur bei einer Mietpartei an der Bungestrasse hat der Vorstand die Kündigung aufrecht erhalten, da diese massive Drohungen aussties. Auf dieser Grundlage waren wir nicht bereit, das Miet- und Mitgliedschaftsverhältnis aufrecht zu erhalten. Die Räumung erfolgte nur kurz vor der polizeilichen Intervention.

Die Teilrevision der Statuten der letzten GV wurde problemlos umgesetzt. Birgit Berghäuser konnte sich als neues Vorstandsmitglied gut einarbeiten und auch als Bewohnerin der Dornacherstrasse wichtige Hinweise liefern. An der Bungestrasse kann ich erfreut eine nachhaltige Beruhigung der Situation feststellen. Die dortige Verko konnte im Berichtsjahr intensiv zum Wohl der Siedlung arbeiten. Ab Anfang 2010 nahm eine neue Gärtnerin ihre Arbeit auf. Auch der technische Dienst wurde Intern übergeben. Auf personeller Ebene kann die NWG daher in allen vier Siedlungen konstant arbeiten.

Nach wie vor erfreulich ist die Nachfrage nach unseren Wohnungen. Fast täglich erhalten wir per Post und je länger wie mehr auch über Internet (www.nwg.ch) Anfragen. Die Weitervermietung des Wohnraums ist trotz unserer strengen Kriterien daher kein Problem. Zum Jahresende war nur die behindertengerechte 1 1/2 Zimmerwohnung an der Reinacherstrasse 206 frei, da sich hierfür nicht sofort ein geeigneter Mieter fand. In den beiden Autoeinstellhallen Waldhof (92 Plätze) und Bungestrasse (47 Plätze) gibt es jedoch total ca. ein Dutzend freie Plätze.

Projekt energietechnische Optimierung/Fassadenisolierung/Balkonverglasung Waldhof

Bereits im ersten Semester 2009 hat Hansruedi Imark ein Projekt angedacht und umrissen (inkl. Thermofotos von Fassadenteilen). Noch vor den Sommerferien wurde vom Vorstand vorläufig eine Baukommission eingesetzt. Diese nahm ihre Arbeit auf und es wurden entsprechende Fachleute beauftragt (Architekt, Ingenieur, Energiecoach), einige Varianten technisch und finanziell auf anfangs 2010 zu erarbeiten. Präsident dieser Baukommission ist Max Vogt. An den Sitzungen dieser Baukommission haben bereits zwei vorstandsexterne Genossenschafter mitgearbeitet (Herren Stöckli und Stump). An der Siedlungsversammlung Waldhof vom März 2010 wird die Baukommission definitiv gewählt und die Mitglieder können sich über die nun vorliegenden Varianten aussprechen. Je nach Diskussion wird die mehrheitsfähige Variante von der Baukommission im Jahre 2010 vertieft. Ziel ist ein baueingabefertiges Projekt anfangs 2011 und ein Baubeginn Frühling 2011. Ich verweise hier auf den ausführlichen Zwischenbericht der Baukommission im Anschluss an den Bericht der Verwaltungskommission Waldhof.

Dieses Projekt ist auch wirtschaftlich für die NWG eine Herausforderung, da mit einer Investition von ca. 7 Mio. Franken zu rechnen ist. Diese Fassadenisolierung ist jedoch auch für die Mitglieder ein Gewinn, da nicht nur Energiekosten gespart werden können, sondern auch die Balkone durch die neue Verglasung einen höheren Wohnwert erhalten. Die im Jahre 2009 hierfür aufkommenen Planungskosten werden aktiviert. Dieses grosse Projekt wird die NWG, den Vorstand und die Baukommission bis mindestens in das Jahr 2012 intensiv beschäftigen.

Finanzen

Der für das Berichtsjahr 2009 budgetierte Gewinn von Fr. 104'950.- wurde um ca. Fr. 40'000.- übertroffen. Nach mehreren Verlustjahren war ein solcher Gewinn notwendig. Die kumulierten Verlustvorträge der Vorjahre werden so deutlich reduziert. Gemäss Budget 2010 wird auch im Nachfolgejahr von einem grösseren Gewinn ausgegangen. Wenn wie geplant im Jahr 2011 die Fassadenisolierung Waldhof umgesetzt wird, ist wieder mit knappen Resultaten zu rechnen.

Das Budget konnte in den wesentlichen Punkten eingehalten respektive gar verbessert werden. Grössere Sanierungen respektive teurere ungeplante Unterhaltsarbeiten sind nicht aufgekommen. Entscheidend zum positiven Rechnungsabschluss haben die erneut gesunkenen Hypothekenzinsen beigetragen. Im Vergleich zum Vorjahr konnte diese Belastung um knapp Fr. 100'000.- reduziert werden. Die NWG profitiert nachhaltig von dieser Situation. Entscheidend für die Folgejahre war der Umstand, dass mit der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW) per November 2009 für 10 Jahre eine Hypothek über 7,2 Mio. mit einem Zinssatz von 2,5 % abgeschlossen/erneuert werden konnte (alt: 7,6 Mio zu 3,875 %). Dieser günstige Zins über die EGW hat jedoch Einstiegskosten benötigt, welche aktiviert werden. Über die volle Laufzeit beträgt der Zinsfuss (inkl. aller Kosten) 2,69%. Somit sind ca. 40% der bestehenden Hypotheken langfristig und günstig abgesichert. Die Möglichkeit dieser günstigen Finanzierung ergibt sich nur, da der Bund der EGW eine Bürgschaft einräumt. Weiter sind gut 2 Mio. Hypotheken der Bungestrasse über eine Libor-Hypothek finanziert. Der Durchschnittszinssfuss betrug im Berichtsjahr nur ca. 1%! Dies kann sich jedoch schon bald ändern; wir haben aber dann die Möglichkeit, in eine längerfristige Hypothek zu wechseln. Das positive Ergebnis ist auch auf das Auslaufen der Abschreibungen der Liftsanierung und Fassadensanierung Waldhof des Jahres 1996 nach 12 Jahren zurückzuführen. Die

Abschreibungen auf den Immobilien wurden auf etwas mehr als 1,5% für alle vier Objekte gleich gestaltet. Die Abschreibungen der wertvermehrenden Investitionen folgen dem Budget. Aktiviert wurden die ersten Planungsarbeiten im Bereich energietechnische Fassadensanierung/Balkonverglasung Waldhof im Betrag von vorläufig Fr. 48'828.- sowie die Einstiegskosten in die günstige Finanzierung bei der EGW. Ziel ist es, diese Einstiegskosten in maximal zehn Jahren ganz abzuschreiben.

Aufgrund des guten Rechnungsergebnisses, der Rückzahlungen anfangs und am Ende des Berichtsjahrs (inkl. Cashmanagement, verbleibende Bestand der transitorischen Passiven) belief sich Ende Berichtsjahr der Hypothekarstand der NWG auf 17,12 Mio. Fr. So tief war der Hypothekenbestand seit Finanzierung der neuen Siedlung Bungestrasse des Jahres 1992/93 bei der der NWG noch nie. Weitere Amortisationen der Hypotheken sind gemäss Budget im Jahre 2010 noch möglich. Wenn die geplante Fassadenisolierung Waldhof jedoch im Jahr 2011 an die Hand genommen werden wird, so ist (vergleiche Bericht Baukommission) von einer Neuverschuldung von über 6 Mio. Fr. auszugehen. Dies bedeutet, dass dann der totale Hypothekarbestand der NWG wieder die 20 Mio. Fr. deutlich übersteigen wird. Diese Investition kann nur getätigt werden, wenn die Mieter im Waldhof sich nach Sanierung mit erhöhten Mietzinsen entsprechend auch daran „beteiligen“. An der Siedlungsversammlung vom März 2010 wurde die notwendige Mietzinsanpassung dargelegt und stiess auf keine Opposition. Im Budget 2010 sind für diese Investition im Waldhof erste, wenn auch bescheidene, Rückstellungen vorgesehen (Fr. 90'000.-). Es bleibt zu hoffen, dass bei der dannzunehmenden Aufnahme von neuem Fremdkapital sich die Zinssituation nicht massiv verschlechtert hat.

Zusammengefasst ist das Jahresergebnis der NWG 2009 befriedigend ausgefallen. Dies jedoch nur aufgrund der günstigen Hypothekarzinsituation und der Zurückhaltung bei Sanierung und Erneuerung. Die genügenden Abschreibungen von Total Fr. 659'000 pro Jahr können so getragen werden. Bei der anstehenden grösseren Investition im Waldhof ist jedoch eine Anpassung der Mieten (vor allem Altmieten) absolut notwendig. Die Höhe entscheidet sich nach Variantenwahl, den definitiven Baukosten sowie dem dann geltenden Hypozinssatz. Vorteile für die Mieterschaft liegen in der Einsparung von Heizkosten etwas über 70'000.- Fr. im Jahr (je nach Variante) und im neu verglasten Balkon. Für grosse Sprünge reichen jedoch unsere Mittel nicht aus; im Jahr 2010 muss noch einmal gemäss Budget ein deutlich positives Ergebnis erzielt werden.

Waldhof

Das Wesentliche zum Projekt Fassadenisolierung kann dem obigen Kapitel, dem Bericht der Verwaltungskommission und dem neu beigefügten Zwischenbericht der Baukommission entnommen werden.

Erfreulich war das kleine Fest vom 19.5.2009 für die 20 Mietparteien, welche seit Bezug der Siedlung Mieter sind. Dieses Jubiläum (40 Jahre seit Bezug der Siedlung) wurde mit einem Apéro in der Gartenanlage gefeiert.

Im Berichtsjahr waren etwas mehr Mutationen als in den Vorjahren zu verzeichnen.

Habermatten

Die Blitzschutzinspektion hat diverse Mängel aufgezeigt, welche Folge der Umbau/Renovation der Jahre 2001 bzw. 2007 waren. Diese konnten im Berichtsjahr

erledigt werden. Weiter wurden diverse Eingangstüren ersetzt (inkl. Schwelle). Mit der Neovac wurde weiter im Berichtsjahr ein Vertrag bezüglich Applikation neuer Wärmemesser unterschrieben. Diese Wärmemesser werden nach Abschluss der Heizperiode 2009/2010 ca. im Mai/Juni 2010 eingebaut.

Im Berichtsjahr waren wiederum keine Mutationen zu verzeichnen. Anfangs 2010 musste jedoch einer Mietpartei nach diversen Mahnungen gekündigt werden. Im Übrigen kann ich auf den Bericht des Verwalters Max Vogt verweisen.

Bungestrasse

Nenad Gregorovic hatte als Verwalter und Vorstandsmitglied auch im Berichtsjahr viel zu tun. Es gab wiederum viele Mutationen, welche einerseits Unterhaltskosten generieren und andererseits immer auch einen Verwaltungsaufwand auslösen. Im Zeitpunkt dieses Berichts liegen jedoch keine Kündigungen vor und es kann von einer nachhaltigen Beruhigung der Situation ausgegangen werden. Die Verko hat im Berichtsjahr gut gearbeitet. Frau Linder aus der Bungestrasse 28 ist gegen Ende Berichtsjahr zurückgetreten. Der Nachfolger (Hr. Bolliger) wurde intern bestimmt und vom Vorstand bestätigt. Die Neuverteilung des Reinigungsdienstes ab Sommer 2009 nach dem Auszug der Familie Mor und des Gärtneramtes sowie des technischen Dienstes ab Anfangs 2010 (nach Auszug Monney) haben sich bewährt. Ich freue mich, dass nun in dieser Siedlung Ruhe eingekehrt ist.

Beim Bau der Bungestrasse vor mittlerweile 18 Jahren haben diverse Mitglieder der NWG Darlehen (freiwilliges Anteilscheinkapital) gewährt. Diese belaufen sich gemäss Bilanz noch auf Fr. 78'200.- und betreffen drei Mitglieder. Der Vorstand hat entschieden, diese Mieterdarlehen auf Ende Mai 2010 zurückzubezahlen. Diesen Kreditgebern wird für ihr langjähriges Engagement herzlich gedankt.

Im Übrigen kann auf den detaillierten Bericht von Nenad Gregorovic zur Bungestrasse verwiesen werden.

Dornacherstrasse

Im Berichtsjahr wurden kleinere Unterhaltsarbeiten (Treppe Garten, Malerarbeiten) vorgenommen. Die neuesten Messungen der Firma Vaillant ergaben, dass die verschärften Grenzwerte bei Heizanlagen nicht eingehalten werden. Die Sanierung/Erneuerung der Heizungsanlage wird daher im Jahre 2010 notwendig (neue Zentralheizung Gas löst die Gasetagenheizung ab). Diese grössere Investition von ca. Fr. 160'000.- stellt für diese Siedlung eine grössere Erneuerung dar. Neu werden die Heizkosten dann mittels Akontozahlung ausgeschieden (bis anhin direkte Zahlung der Gaslieferung durch Mieter an IWB). Die Mieter werden rechtzeitig einbezogen und informiert. Erfreulicherweise gab es in dieser Siedlung im Berichtsjahr keine Mutationen.

Ich danke Birgit Berghäuser für die umsichtige Betreuung unserer kleinsten Liegenschaft und kann auf ihren nachstehenden Bericht verweisen.

Dank/Vorschau

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

Ich freue mich auf die GV vom Freitag, den 7. Mai 2010. Im Missionshaus (Restaurant Rosengarten) konnten wir bereits letztes Jahr unsere GV in einem guten Rahmen durchführen. Ich hoffe, dass auch die Genossenschafferinnen und Genossenschaffer aus dem Gundeli den Weg in das Bildungszentrum an der Missionsstrasse 21 finden. Die GV ist dieses Jahr nicht reich befrachtet. So bleibt auch mehr Zeit und Musse für den Austausch spätestens beim gemeinsamen Essen. In diesem Sinne freue ich mich auf Ihr möglichst zahlreiches Erscheinen.

Basel, im März 2010

Euer Präsident: René Brigger



Jahresbericht 2009 Waldhof

der Verwaltungskommission Waldhof

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Siedlungsversammlung

An der 27. Versammlung waren 45 Personen dabei, für uns ein Zeichen grossen Interesses an unserer Wohnsiedlung. Etwas mehr Zeit als üblich beanspruchte die Behandlung von 7 Anträgen.

Liegenschaftsunterhalt und -kontrollen

Heizung

Die Anstrengungen der Vorjahre, in unsere Heizungs- und Warmwasser-Zentrale etwas zu investieren, zahlten sich auch im Berichtsjahr aus. Es gab keine schweren Mängel zu beklagen, doch sind die Unterhaltskosten hier beträchtlich.

Wichtige Reparaturen

Letzten Frühling haben wir Zahlen zum Budget vorgelegt; einen ansehnlichen Teil davon beansprucht das Ressort Unterhalt und Reparaturen. Da wurden fast Fr. 160'000.- aufgewendet, ohne grösseren Ersatz von Anlagen und Reparaturen im und am Gebäude. Grössere Investitionen liegen zwar im Masterplan vor. Diese werden auch aus ökonomischen Gründen zusammen mit der geplanten „thermischen Sanierung“ (Fassadenisolation/Balkonverglasung etc.) im Jahr 2011 zum Teil umgesetzt. Aufgrund der aktuellen Einnahmesituation können wir nicht vorab alle Wünsche befriedigen.

Wohnungsrenovationen

In 5 Wohnungen wurden Maler- und Tapezierarbeiten vorgenommen.

Radio/TV

Die Anlage läuft zu unserer Zufriedenheit, die Behebung von kleinen Mängeln erfolgt prompt. Dass von den deutschsprachigen Sendern die ORF-Programme gekappt wurden, hat mit deren Verschlüsselung zu tun.

Gemeinschaftsarbeit

Ausnahmsweise führten wir dieses Jahr keine Fronarbeit durch. Sie ist im Jahr 2010 geplant.

Vermietungen

Im letzten Jahr gab es einen internen Wohnungswechsel und 4 Neuvermietungen und am Jahresende leider einen Leerstand bei der 1 Zi-Wohnung. Unsere Bemühungen, diese

zweckbestimmt weiter zu geben, scheidet offensichtlich am Bedarf, weshalb wir nun auch Nichtbehinderte berücksichtigen wollen. Bei den Autoeinstellhallen sind durchschnittlich 6 Plätze nicht vermietet.

Jubiläum

Grosse Freude bereitet uns der Besuch an unserem Freiluft-Apéro zum 40 Jahre Jubiläum des Waldhofs Mitte Mai. Seit dem Einzug 1969 gefällt nämlich 20 Mietparteien das Wohnen bei und mit uns, was eine erstaunliche Zahl ist bei 88 Wohnungen.

Mutationen

Wegzug:	Hr. Hansueli Schöffel	(Haus 206)
	Frau Yvonne Steiner	(Haus 204)
	Familie S. und D. Preite	(Haus 204)
	Hr. F. Richner	(Haus 202)
Einzug:	Hr. J. Baumann	(Haus 206)
	Frau C. Stucki	(Haus 204)
	Familie S. und N. Cardizzone	(Haus 204)
	Familie L. und N Brun	(Haus 202)
Todesfall	Frau Erna Späth	(Haus 206)

Ausblick


Im laufenden Jahr gelten unsere Anstrengungen vornehmlich der Vorbereitung des Umbauprojektes „thermische Sanierung“ unserer Gebäude. Die umfangreichen Vorarbeiten (Ist-Zustand, Statik, äussere Gestaltung und Bedarf) sind bereits abgeschlossen und der Zeitplan des Vorstands kann dank guter Mitarbeit unserer Baukommission eingehalten werden. Wir freuen uns, wenn wir im Frühling 2011 dann auch loslegen können, denn es tut Not, wie wir im letzten Winter gesehen hatten.

Daneben wollen wir unsere Aufmerksamkeit auch dem täglichen Geschäft zuwenden und brauchen auch hier Ihre Unterstützung – angesichts der Vielfalt im Sektor Gebäudeunterhalt – und das Verständnis aller Mitbewohner. Was wir im Einzelnen meinen, sehen Sie in unserem Budget-Entwurf an den Vorstand, der Ihnen gleich vorgestellt wird. Ihre wohlwollende Zustimmung erleichtert uns die Arbeit erheblich und für solidarisches Mitemdenken sind wir Ihnen auch dankbar.

Danken wollen wir auch allen Mitheifern, die stetig und zuverlässig bei uns eine Funktion ausüben oder auch auf ehrenamtlicher Grundlage zum guten Gelingen unserer Wohngemeinschaft beitragen.

Basel, im März 2010

Im Namen der Verwaltungskommission:


Max Vogt, Verko-Präsident

Zwischen-Bericht Baukommission

Energetische Sanierung Waldhof

Siedlungsversammlung 2009

An dieser Versammlung stellte der Vorstand seine Absicht vor, das nunmehr 40 Jahre bestehende Gebäude mit den Häusern 202, 204 und 206 aussen umfassend zu sanieren. Ziel ist, einerseits Energie-Kosten zu sparen, einen Beitrag gegen die Klimaerwärmung zu leisten und womöglich auch den Wohnwert zu erhöhen.

Vorstandsbeschlüsse

Es wurde mit den HH. M. Koepf, HR. Imark und M. Vogt eine Baukommission des Vorstands eingesetzt, die später mit den HH. M. Stöckli und W. Stump aufgestockt worden ist.

Für die Ist-Zustands-Aufnahme sind verschiedene Fachplaner unter Vertrag genommen worden, so als Energie-Coach Frau Barbara Buser (wichtig für die Subventionsberechtigung), das Architektur-Büro in situ in der Person von Herrn E. Honegger, für die Statik Herr St. Renz und für die Wärmebedarfs-Erhebung Herr Horst Bühler.

Der Vorstand hat ausserdem entschieden, die tiefer gelegenen Mietobjekte (Gewerbe) nicht in die Sanierung einzubeziehen.

Arbeiten der Baukommission

Die Initial-Sitzung mit allen nun Beteiligten fand im Juni 2009 statt und steckte den Umfang der Vorarbeiten und einen verbindlichen Zeitplan ab und lotete die Ressourcen (Verfügbarkeit, Kompetenz) der NWG aus.

Aus den vom Staatsarchiv erhaltenen Plänen und vorhandenen Aufnahmen ergab sich für das Projekt, dass unbedingt digitalisierte Pläne beschafft bzw. angepasst werden müssen. Dazu waren Überprüfungen vor Ort nötig, die auch in ausgewählten Wohntypen erfolgt sind. Für die Statikberechnungen (z.B. angehängte Fassadenisolation) wurden zwei Probebohrungen vorgenommen und für das Problem von Abplatzungen am Mauerwerk ein Fachmann der Industrie beigezogen.

Eine schwierige Phase war danach festzustellen, welche Werte des Amtes einzuhalten wären, damit die Sanierung überhaupt mit Subventionen rechnen kann. Zudem war bekannt, dass diese Regelung auf 2010 nochmals verschärft wird und wir bei aller Sorgfalt und jedwelchen Kosten die neuen Anforderungen nicht erreichen können, dazu müssten unsere Häuser neu errichtet werden.

Nach dem Zuzug zweier Firmen zur Machbarkeit und zur Feststellung der mutmasslichen Kosten ergaben sich nochmals punktuelle Aufnahmen in einzelnen Wohnungen.

So wurde zu Beginn des Jahres 2010 klar, in welchen Stufen wir das Projekt womit umsetzen können. Es ergaben sich drei Varianten mit folg. **Kostenschätzungen** (netto, abzüglich Subventionen, +/- 20 %):

Variante 1 (Ersatz aller Fenster und Balkonverglasung) =	Fr. 2,8 Mio.
Variante 2a (Fensterersatz, Balkonverglasung, Kompaktfassade) =	Fr. 5,8 Mio.
Variante 2b (Variante 2a, aber mit hinterlüfteter Fassade) =	Fr. 7,2 Mio.

Subventionen/Energie-Ersparnis

Variante 1: Fr. 92'540.- Subventionen Fr. 43'270.- Energieersparnis p.a.

Varianten 2: Fr.407'540.- Subventionen Fr. 70'692.- Energieersparnis p.a.

Der Vorstand hat anfangs Februar 2010 entschieden, dass er die Priorität der Variante 2b gibt und das Projekt so an der Siedlungsversammlung Mitte März vorgestellt und erläutert wird.

Auch die hierfür notwendige Mietzinserhöhung wurde erläutert. Bei Variante 2b mit einer totalen Nettoinvestition von 7,2 Mio Franken, einer Überwälzung von 50 %, einer Amortisationszeit von 30 Jahren und dem aktuellen Hypothekenzinssatz (3 %) sind pro Jahr ca. Fr. 200'000.- Mietzinserhöhung notwendig. Dies entspricht pro Wohnung durchschnittlich Fr. 190.- pro Monat resp. bei einer durchschnittlichen Energieeinsparung pro Wohnung von ca. Fr. 67.- einer realen Kostensteigerung von ca. Fr. 123.- (bei kleineren Wohnung weniger, bei grösseren entsprechend mehr, wobei die Neumieter weniger belastet werden). Diese Mietzinserhöhung wird bei Realisierung des Projektes zwischen Frühling und Herbst 2011 in Kenntnis der Bauabrechnung Ende 2011 mitgeteilt und wirkt per 1.4.2012.

Mit Genugtuung fand dieser Vorschlag, in Kenntnis der Ausführungen des Architekten Herrn E. Honegger und den Auswirkungen auf den Mietzins, an der Versammlung mit 45 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen, Gefallen.

Mit der Zuwahl von Frau M. Kunz und Herrn F. Schmucki wurde die bisherige Baukommission auf 7 Mitglieder aufgestockt.

Weitere Arbeiten

Folgeschritte sind nun in Stichworten:

Verfeinerung des Projekts bis zur Baueingabe (2. Jahreshälfte 2010)

Entscheid, ob Umsetzung mit Generalunternehmer oder mit Mitteln der Bauherrschaft

Verbindlicher Zeitplan bis zum Abschluss

Erstellen der Unterlagen (Devis) für Offert-Eingaben

Prüfung der Offerten, ev. unter Zuzug externer Sachverständiger

Zeit- und phasengerechte Informationen (ev. Infoabende) an Bewohner des Waldhofs

Festlegung des Baubeginns (geplant Frühjahr 2011)

Bauabschluss Herbst 2011

Wiederherstellung bzw. Renovation der zu entfernenden Fenster erfolgen im Anschluss an die Gesamtsanierung.

Die Störungen für die Genossenschafter können klein gehalten werden, da die Arbeiten von aussen erfolgen (Einrüstung) und kein Zutritt zu den Wohnungen nötig wird (mit Ausnahme Fensterbereich und Balkon von aussen her).

Basel, im März 2010

Für die Baukommission:



Max Vogt, Präsident

Jahresbericht 2009 Habermatten

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Ein weiteres Jahr ohne grössere Probleme in der Siedlung Habermatten freut uns.

Die periodisch anfallende Kontrolle beim Blitzschutz verursachte im Berichtsjahr einen Zusatzaufwand von etwa Fr. 7'200.- samt Nachprüfung. Die Service-Abonnemente, Reparaturen und Unterhalt an der Wasseraufbereitung schlagen zudem mit etwas über Fr. 11'100.- zu Buche.

Die geplante Auswechslung von 4 Wohnungstüren im 3. Stock mit neuen Türschwellen konnte im Jahr 2009 erfolgreich umgesetzt werden (Kosten ca. Fr. 21'000.-).

Mutationen

Bei unseren Mietern gab es keinen Wechsel.

Ausblick

Nach Ablauf der Heizperiode 2010 müssen wir unsere Zähler der indiv. Heizkosten auswechseln lassen, dh. an allen Radiatoren werden neuartige Geräte montiert. Im Jahr 2010 ist vorgesehen, die letzten 5 Wohnungstüren zu ersetzen. Es zeichnet sich zudem ab, dass der Lift in die Jahre gekommen ist. Vorerst beheben wir auftretende Probleme mit Reparaturen und kleineren Eingriffen. Ein Ersatz oder Erneuerung des Lifts erfolgt erst mittelfristig, da aktuell die Funktionsfähigkeit und Sicherheit nicht beeinträchtigt ist.

Zum Schluss danke ich allen Mitbewohnern für das angenehme Mietverhältnis und Verständnis für Massnahmen, die in Kürze bei den Ersatzbeschaffungen erfolgen.

Basel, 18. März 2010



Max Vogt, Verwalter

Jahresbericht 2009 Bungestrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Der Intensive Mieterwechsel der letzten zwei Jahre hat zum Glück etwas abgenommen. Die Anzahl der Mutationen liegt allerdings immer noch über dem Durchschnitt. Nichtsdestotrotz hatten wir per 31. Dezember 2009 keine Leerstände bei den Wohnungen zu vermelden. Für das Jahr 2010 sind deutlich weniger Mutationen zu erwarten. Die Vermietungssituation bei den Autoeinstellplätzen hat sich zum Vorjahr auch leicht verbessert.

Trotz steigender Unterhaltskosten konnten wir das Geschäftsjahr 2009 mit einem kleinen Gewinn abschliessen.

Die Verko trifft sich zu regelmässigen Sitzungen und arbeitet sehr engagiert und routiniert an verschiedenen Themen und Projekten in der Siedlung. Es wurde ein Informationsdokument entworfen, welches es den Neu- aber auch Altmietern vereinfacht bei Fragen die richtigen Ansprechpersonen zu kontaktieren. Dieses Dokument beinhaltet noch viele andere kleine Hilfestellungen vor allem für Neumieter. Die Verko hat auch die Hausordnung überarbeitet und leicht angepasst und vom Vorstand absegnen lassen. Frau Barbara Linder (Bungestrasse 28) wird ihr Amt nach langer und engagierter Mitarbeit in der Verko per Ende März 2010 an Herrn Conradin Bolliger (Bungestrasse 26) übergeben. An dieser Stelle möchte ich Frau Linder für ihren wertvollen Beitrag herzlichst danken.

Herr Monney hat sein Amt als techn. Dienst im Auftragsverhältnis per Ende November 09 abgegeben. Er hat auch seine Tätigkeit als Gärtner mit dem auslaufenden Vertrag per 31. Dezember 09 gewissenhaft beendet. Ich danke Herrn Monney für die vielen Jahre geleisteter Arbeit in der Siedlung. Das Amt als Gärtnerin übernimmt anfangs 2010 Frau Caroline Stockmeyer (Bungestrasse. 28) und das Amt des techn. Dienstes Herr Daniel Hasch (Bungestrasse 20).

Mutationen

Auszug

K.Beamer (Haus 20)
E.Ates / M.Stähli (Haus 20)
D.Böni / C.Hasler (Haus 20)
D.Senn / R.Schär (Haus 20)
Familie Peshzek (Haus 20)
Familie Mor (Haus 22)
H.Grabenstaetter (Haus 22)

Einzug

S.Strässle Yilmaz (Haus 20)
D.Albrecht (Haus 20)
Familie Anzelmo (Haus 20)
Familie Padlan (Haus 20)
G.Schneider / A.Thiele (Haus 20)
M.Tongi / M.Figuera (Haus 22)
M.Ladwein (Haus 22)
S.Nabholz (Haus 28)

Geburten

- Lea Gregorovic (22.06.2009) Haus 24
- Jannis Leo Husmann (27.06.2009) Haus 22
- Moritz Spielmann (17.12.2009) Haus 24

Herzliche Gratulation!

Gestorben

Frau Heidi Grabenstaetter ist leider nach schwerer Krankheit viel zu früh verstorben.

Es ist schön berichten zu können, dass in der Öffentlichkeit nach wie vor reges Interesse an unsere Siedlung herrscht. Ich bekomme fast täglich 1 – 2 Neuanmeldungen von Mietinteressenten für unsere Wohnungen.

Zum Schluss möchte ich sämtlichen Mitarbeitern für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit ganz herzlich danken. Auch allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern möchte ich einen Dank für das gute und friedliche Mit- und Nebeneinander aussprechen.

Basel, den 10. März 2010

Der Verwalter:



Nenad Gregorovic

Jahresbericht 2009 Dornacherstrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschaftler

Schon wieder ist ein Jahr vergangen und ich darf heute diesen Bericht schreiben.

Im Mai 2009 löste ich Herrn Hansruedi Inark und Herrn Max Vogt als Verwalter der Dornacherstrasse ab.

Es gab in diesem Jahr keine Mutationen oder grössere Reparaturen.

Anfangs Winter ist die Hoftreppe repariert worden und sieht jetzt wieder ansehnlich aus.

Auch in diesem Jahr fand im Sommer ein Hausfest im Garten statt, an dem die meisten Mieter teilnahmen. Es wurde ausgiebig gefeiert. Für das Jahr 2010 ist wieder ein solches Hausfest geplant.

Die Erneuerung der Etagenheizung infolge strengerer Abgasnormen wird nun endlich im Jahr 2010 umgesetzt. Wahrscheinlich zwischen Juli und September 2010.

Neu ist eine Zentralheizung geplant. Es wird daher ab Ende 2010 der Gasverbrauch für die Heizung nicht mehr via IWB individuell bezahlt, sondern es erfolgt eine Akontozahlung mit dem Mietzins.

Diese Akontozahlung wird daher neu ausgeschieden, macht jedoch wirtschaftlich nicht mehr aus, als die bisherigen direkten Zahlungen an die IWB. Eine entsprechende Änderung erfolgt Ende Jahr.

Der Nettomietzins bleibt gleich, obwohl die Investitionen für diese Zentralheizung inkl. Nebenarbeiten (Maler, Schreiner etc.) ca. Fr. 160'000.— betragen. Genauere Angaben folgen, sobald Daten konkret sind.

Für die eventuellen Unannehmlichkeiten bitte ich Sie jetzt schon um Verständnis. Wir sind bemüht eine gute Lösung zu finden.

Auch in diesem Jahr möchten wir es nicht versäumen für das angenehme Mietverhältnis mit allen zu danken.

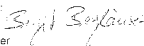
Insbesondere gilt der Dank Herrn Armin Lenzin, der den Hauswartposten für Frau Birgit Berghäuser übernommen hat.

Ihm ein herzliches Dankeschön für seine umsichtige Arbeit.

Basel, 15. März 2010

Die Verwalterin:

Birgit Berghäuser



V3

	31. Dezember 2009	31. Dezember 2008
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Kasse	0	500
Postfinance	80'289	14'913
Bank Coop	7'091	13'628
UBS	23'015	202'228
Basler Kantonalbank Mietzins	0	41'694
Basler Kantonalbank	174'104	85'640
ZKB	31'591	328'130
<i>Flüssige Mittel</i>	<i>316'093</i>	<i>666'723</i>
Debit für ESTV	404	187
Mietkreditoren	22'685	31'761
Nicht einbezahltes ASK	48'508	76'308
Transitorische Aktiven		5'602
aufgelauene Heizkosten	103'565	0
<i>Debitoren/Trans. Aktiven</i>	<i>175'162</i>	<i>113'859</i>
Total Umlaufvermögen	491'255	800'581
Anlagevermögen		
Emission EGW 2009-2019	125'352	
Darlehen SWW Basel	4'830	4'830
Beteiligung EGW	5'000	5'000
Aktien Gundeldinger Casino	0	1'545
<i>Beteiligungen</i>	<i>9'830</i>	<i>11'375</i>
Immobilien Waldhof 1969	8'765'676	8'765'676
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-4'295'676	-4'165'676
Abschreibung Berichtsperiode	-132'050	130'000
Sanierung sanitäre Anlagen Waldhof 1999	3'300'000	3'300'000
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	1'485'000	-1'320'000
Abschreibung Berichtsperiode	-200'000	-1'650'000
Erweiterung Geschäftsobjekt Waldhof 2006/2007	300'000	300'000
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-50'000	-20'000
Abschreibung Berichtsperiode	-30'000	-30'000
Wärmsolation, Balkonverglasung WH 2009-2012	48'628	
Abschreibung Berichtsperiode	0	48'628
Immobilien Habermatten 1972	1'842'412	1'842'412
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-602'412	-582'412
Abschreibung Berichtsperiode	-28'000	-20'000
Umbau/Renovaton Habermatten 2001 bis 2007	871'400	871'400
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-198'400	-168'000
Abschreibung Berichtsperiode	30'000	-30'400
Immobilien Bungestrasse 1993	12'777'813	12'777'813
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-7'437'813	-7'237'813
Abschreibung Berichtsperiode	-20'000	-20'000
Immobilien Domacherstrasse 1998	1'280'346	1'280'346
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-211'346	-201'346
Abschreibung Berichtsperiode	-20'000	-20'000
Umbau/Renovaton 2001/2003 Domacherstrasse	190'000	190'000
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-121'000	-102'000
Abschreibung Berichtsperiode	19'000	19'000
<i>Immobilien</i>	<i>50'000</i>	<i>69'000</i>
	<i>19'305'826</i>	<i>19'916'000</i>
Total Anlagevermögen	19'441'010	19'927'375
TOTAL AKTIVEN	19'932'265	20'727'956

	31. Dezember 2009	31. Dezember 2008
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kreditoren	582'205	514'465
Transitorische Passiven	189'252	52'000
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>771'457</i>	<i>566'465</i>
Darlehen	78'200	85'000
Hypotheken Waldhof	6'600'000	7'300'000
Hypotheken Habermatten	1'180'000	1'250'000
Hypotheken Bungestrasse	8'945'000	8'900'000
Hypotheken Dornacherstrasse	800'000	800'000
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	<i>17'203'200</i>	<i>18'335'000</i>
Total Fremdkapital	17'974'657	18'901'465
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	12'300	29'339
<i>Anteilscheinkapital</i>	<i>1'177'000</i>	<i>1'194'039</i>
Reserven Waldhof		
Reserven Habermatten	1'6'344	176'344
Reserven Bungestrasse	8'450	8'450
Reserven Dornacherstrasse	7'833	7'833
<i>ordentliche Reserven</i>	<i>710</i>	<i>710</i>
	<i>193'337</i>	<i>193'337</i>
Unterhaltsreserven Waldhof		
Unterhaltsreserven Habermatten	729'278	729'278
Unterhaltsreserven Bungestrasse	2'165	2'165
Unterhaltsreserven Dornacherstrasse	125'534	125'534
<i>Unterhaltsreserven</i>	<i>6'396</i>	<i>6'396</i>
	<i>863'373</i>	<i>863'373</i>
Vortrag Waldhof		
Vortrag Habermatten	-273'079	275'201
Vortrag Bungestrasse	-141'129	-141'305
Vortrag Dornacherstrasse	76'972	107'039
<i>Vortrag</i>	<i>-87'022</i>	<i>-47'622</i>
	<i>424'258</i>	<i>362'313</i>
Bilanzgewinn / -Verlust	148'155	-31'939
Total Eigenkapital	1'957'607	1'826'491
TOTAL PASSIVEN	19'932'264	20'727'956

Erfolgsrechnung 2009

	Gesamtergebnis			WH	HM	BU	DO
	Resultat	Budget	Vorjahr	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
Liegenschaftsertrag							
Mietzinse Wohnungen	1'990'365	2'014'400	2'003'395	871'770	150'912	851'253	116'430
Mietzinse Gewerbe	230'896	230'400	222'862	216'496	14'400		
Mietzinse Einstellhalle	187'168	156'800	170'587	117'245		69'923	
Zusatzverbilligungen	1'779	0				1'779	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'410'208</i>	<i>2'401'600</i>	<i>2'396'844</i>	<i>1'205'511</i>	<i>165'312</i>	<i>922'955</i>	<i>116'430</i>
Pauschalen	174'983	162'000	162'212	75'428	11'052	78'305	10'198
Münzautomaten WM/Tumbler	14'361	13'600	10'029	12'499		1'302	960
<i>Nebenkosten</i>	<i>189'344</i>	<i>175'600</i>	<i>172'241</i>	<i>87'927</i>	<i>11'052</i>	<i>79'607</i>	<i>10'758</i>
Zinsertrag	627	400	520	309	42	246	30
Div. Erträge	680	850	2'294			680	
<i>Zinsertrag</i>	<i>1'307</i>	<i>1'250</i>	<i>2'814</i>	<i>309</i>	<i>42</i>	<i>926</i>	<i>30</i>
Ertrag	2'600'859	2'578'450	2'571'899	1'293'747	176'406	1'003'488	127'218
Finanzaufwand							
Baurechtszinsen	356'554	356'000	356'072	198'531		158'023	
Miete Autoeinstellhalle	54'557	56'400	62'594			54'557	
Hypothekarzinsen	568'594	552'200	655'817	242'407	40'011	268'576	17'600
Bankzinsen, Darlehenszinsen	1'746	1'900	1'913	33		1'713	
<i>Finanzaufwand</i>	<i>981'451</i>	<i>966'500</i>	<i>1'076'396</i>	<i>440'971</i>	<i>40'011</i>	<i>482'869</i>	<i>17'600</i>
Bruttogewinn	1'619'408	1'611'950	1'495'503	852'776	136'395	520'619	109'618
Übriger Aufwand							
allg. Unterhalt	232'027	160'000	197'974	106'759	12'824	111'070	1'374
geplanter Unterhalt	80'524	131'000	60'641	51'993	23'665		4'866
Liftunterhalt	39'993	47'000	38'650	23'809	318	15'866	
Fernsehen	17'258	20'400	74'321	1'157		14'054	2'048
Hauswart und Reinigung Gehälter	77'945	75'200	73'992	32'261	7'770	35'253	2'661
Hauswart und Reinigung	2'411	2'500	2'003			2'333	78
Grünanlagen Gehälter	23'521	20'000	18'831	9'779	3'160	10'582	
Grünanlagen	4'497	8'700	7'276	3'060		1'186	251
WM-Unterhalt	4'287	24'000	25'342	1'907	213	2'223	244
Schadensvergütungen Versicherung	-143	0	-3'830		-143		
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>	<i>482'321</i>	<i>488'800</i>	<i>495'200</i>	<i>230'425</i>	<i>47'807</i>	<i>192'567</i>	<i>11'522</i>
Kehrichtabfuhr/Strassenreinigung	3'796	4'000	3'155	3'432		364	
Strom	42'087	42'000	40'145	30'907	1'213	5'694	4'273
Wasser	32'510	37'900	36'218	14'821	3'736	13'234	719
<i>Energie</i>	<i>78'393</i>	<i>83'900</i>	<i>79'518</i>	<i>49'160</i>	<i>4'949</i>	<i>19'292</i>	<i>4'992</i>
Verstand	70'267	75'300	74'984	34'642	4'708	27'545	3'372
Verko./Verwaltung	40'184	48'800	48'648	22'594	3'161	12'332	2'097
Generalsammlung	2'904	4'100	3'381	1'433	194	1'138	139
Bank-, Postkonto-, Telefonspesen	2'967	3'500	2'927	1'487	196	1'144	140
Rechts-, Gerichts-, und Inkassospesen	1'664	8'000	4'014	1'050	-52	636	30
Revision/Kontrollstelle	2'090	2'300	1'899	1'031	140	819	100
Allgemeine Aufwendungen	18'596	13'500	12'354	8'074	1'670	8'049	803
<i>Verwaltungsaufwand</i>	<i>138'672</i>	<i>155'500</i>	<i>148'207</i>	<i>70'311</i>	<i>10'017</i>	<i>51'663</i>	<i>6'681</i>

Erfolgsrechnung 2009

	Gesamtergebnis			WH	HM	BU	CO
	Resultat	Budget	Vorjahr	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
Gebäudeversicherung	20'118	20'200	19'301	15'334	894	3'478	422
übrige Versicherungen	13'724	21'700	20'574	3'578	95	9'983	68
<i>Versicherungen</i>	<i>33'842</i>	<i>41'900</i>	<i>39'875</i>	<i>18'912</i>	<i>979</i>	<i>13'461</i>	<i>490</i>
AHV, Sozialaufwand	20'685	23'500	22'192	10'821	2'639	6'449	776
<i>Sozialaufwand</i>	<i>20'685</i>	<i>23'500</i>	<i>22'192</i>	<i>10'821</i>	<i>2'639</i>	<i>6'449</i>	<i>776</i>
Abschreibungen Immobilien	380'000	380'000	370'000	132'000	28'000	200'000	20'000
Abschreibungen Fassadensanierung			39'000				
Abschreibungen Liftsanierung			25'000				
Abschreibungen Sanitäre Anlagen	200'000	200'000	165'000	200'000			
Abschreibungen Umbau/Renovation	49'000	49'000	49'400		30'000		19'000
Abschreibungen Geschäftsobjekte W	30'000	30'000	30'000	30'000			
Debitorenverluste	0	0	8'017				
<i>Abschreibungen</i>	<i>659'000</i>	<i>659'000</i>	<i>685'417</i>	<i>362'000</i>	<i>58'000</i>	<i>200'000</i>	<i>39'000</i>
<i>Steuern</i>	<i>50'441</i>	<i>54'400</i>	<i>51'553</i>	<i>24'364</i>	<i>4'043</i>	<i>19'076</i>	<i>2'958</i>
<i>u.o Aufwand</i>	<i>7'899</i>		<i>4'480</i>	<i>3'895</i>	<i>529</i>	<i>3'096</i>	<i>379</i>
übriger Aufwand	1'471'253	1'507'000	1'527'442	769'888	128'963	505'604	66'798
Gesamtaufwand	2'452'704	2'473'500	2'603'838	1'210'889	168'974	988'473	84'398
Erfolg (Gewinn +, Verlust -)	148'155	104'950	-31'939	82'888	7'432	15'015	42'820

Basel, 19. März 2010

gez. R. Brigger

gez. J. Kernberger

Budget 2010

	Gesamt	WH	HM	BU	DO
Liegenschaftsertrag					
Mietzinse Wohnungen	2'008'200	889'300	150'900	851'600	116'400
Mietzinse Gewerbe	229'400	215'000	14'400		
Mietzinse Einstellhalle	176'700	113'300		63'400	
Leerstande	-18'000	-7'100	-2'300	-6'100	-2'500
Leerstande Einstellhalle	-20'000	-6'600		-13'400	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'376'300</i>	<i>1'203'900</i>	<i>163'000</i>	<i>885'500</i>	<i>113'900</i>
Pauschalen	190'100	78'900	12'700	88'500	10'000
Munzautomaten WM/Tumbler	14'600	12'000		2'000	600
<i>Nebenkosten</i>	<i>204'700</i>	<i>90'900</i>	<i>12'700</i>	<i>90'500</i>	<i>10'600</i>
Zinsertrag	400	200	100	100	0
Div. Ertrage	900	500	100	200	100
<i>Zinsertrag</i>	<i>1'300</i>	<i>700</i>	<i>200</i>	<i>300</i>	<i>100</i>
Ertrag	2'582'300	1'295'500	175'900	986'300	124'600
Finanzaufwand					
Baurechtszinsen	356'600	198'600		158'000	
Miete Autoeinstellhale	54'600			54'600	
Hypothekenzinsen	449'700	169'600	30'500	232'000	17'600
Emissionskosten EGW	12'500	5'000	1'000	6'500	
Bankzinsen, Darlehenszinsen	1'900	100	0	1'800	0
<i>Finanzaufwand</i>	<i>875'300</i>	<i>373'300</i>	<i>31'500</i>	<i>452'900</i>	<i>17'600</i>
Bruttogewinn	1'707'000	922'200	144'400	533'400	107'000
ubriger Aufwand					
allg. Unterhalt	160'000	70'000	10'000	70'000	10'000
geplanter Unterhalt	146'000	90'000	26'000	10'000	20'000
Liftunterhalt	47'000	20'000	2'000	25'000	
Ferreeben	20'400	1'000	2'900	14'500	2'000
Hauswart und Reinigung Gehalter	75'500	34'000	7'500	31'000	3'000
Hauswart und Reinigung	2'500	500	400	1'500	100
Grunanlagen Gehalter	20'000	8'000	4'000	8'000	
Grunanlagen	8'700	7'000	500	1'000	200
WM-Unterhalt	23'000	12'000	2'000	8'000	1'000
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>	<i>503'100</i>	<i>242'500</i>	<i>55'300</i>	<i>169'000</i>	<i>38'300</i>
Kehrichtabfuhr/Strassenreinigung	4'000	3'500	100	300	100
Strom	42'000	33'000	3'500	4'400	1'100
Wasser	37'900	16'000	3'400	17'000	1'500
<i>Energie</i>	<i>83'900</i>	<i>52'500</i>	<i>7'000</i>	<i>21'700</i>	<i>2'700</i>
Vorstand	75'300	37'000	5'100	29'500	3'700
Vorko/Verwaltung	48'800	25'500	3'400	17'600	2'300
Generalversammlung	4'100	2'000	200	1'700	200
Bank-, Postkonto-, Telefonspesen	3'500	1'600	200	1'500	200
Rechts-, Gerichts-, und Inkassospesen	8'000	4'000	500	3'100	400
Revision/Kontrollstelle	2'300	1'100	300	800	100
Allgemeine Aufwendungen	13'500	7'000	2'000	4'000	500
<i>Verwaltungsaufwand</i>	<i>155'500</i>	<i>78'200</i>	<i>11'700</i>	<i>58'200</i>	<i>7'400</i>

Budget 2010

	Gesamt	WH	HM	BU	DO
Gebäudeversicherung	20'200	15'400	900	3'500	400
übrige Versicherungen	21'700	9'500	1'000	10'500	700
<i>Versicherungen</i>	<i>41'900</i>	<i>24'900</i>	<i>1'900</i>	<i>14'000</i>	<i>1'100</i>
AHV, Sozialaufwand	23'500	10'900	2'300	9'400	900
<i>Sozialaufwand</i>	<i>23'500</i>	<i>10'900</i>	<i>2'300</i>	<i>9'400</i>	<i>900</i>
Bildung Rückstellung Fassade/nern,	90'000	90'000			
Abschreibung Heizung	10'000				10'000
Abschreibungen Immobilien	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
Abschreibungen Sanitäre Anlagen	200'000	200'000			
Abschreibungen Umbau/Renovation	49'000		30'000		19'000
Abschreibungen Geschäftsobjekte	30'000	30'000			
Debitorenverluste	0				
<i>Abschreibungen und Rückstellungen</i>	<i>759'000</i>	<i>452'000</i>	<i>58'000</i>	<i>200'000</i>	<i>49'000</i>
Steuern	53'800	26'800	4'300	19'700	3'000
<i>Steuern</i>	<i>53'800</i>	<i>26'800</i>	<i>4'300</i>	<i>19'700</i>	<i>3'000</i>
übriger Aufwand	1'620'700	887'800	140'500	492'000	100'400
Gesamtaufwand	2'496'000	1'261'100	172'000	944'900	118'000
Erfolg	86'300	34'400	3'900	41'400	6'600

Kommentar zum Budget 2010

- 1 Deutlich tiefere Zinsbelastung für alle Objekte ausser Dornacherstrasse
- 2 Erste Rückstellung für das grosse Projekt energietechnische Sanierung 2011 (Erste Kosten bereits 2009 aufgekomen)
- 3 Erste minimale Abschreibung für die neue Zentralheizung Domacherstrasse (Realisierung 2010)
- 4 Abschreibungen auf alle Immobilien einheitlich zwischen 1,51 bis 1,57% des Erstellungswertes



Basel, 1. März 2010 UB/rie

NWG Neue Wohnbaugenossenschaft
Herr René Brigger
Falknerstrasse 3
4001 Basel

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2009 der
NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr (Bilanz und Erfolgsrechnung) geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist eine 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 intamen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen nicht Bestandteil dieser Revision.

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

WG Treuhand AG, Basel


Urs Buri
Mandatsleiter, Revisionsexperte


Ruedi Böhler
Revisionsexperte

Statistische Kennzahlen

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Eigenfinanzierungsgrad	10,3%	10,6%	9,4%	9,1%	8,80%	8,81%	9,82%
Eigenkap./ plus langfr. Fremdkapital in % des Anlagevermögens	99%	99%	98%	100%	99%	101%	99%
Kassaliquidität (flüssige Mittel/ kurzfristiges Fremdkapital)	87%	61%	58%	10%	18%	121%	41%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital	146%	113%	90%	61%	45%	141%	64%
Abschr. auf Liegensch. in % der Amort. auf Hypotheken	141%	81%	184%	808%	833%	531%	59%
Cash-Flow	470'647	638'078	340'623	607'667	512'062	654'478	807'155
Eigenkapital im Verhältnis zu den Einnahmen	90%	90%	79%	78%	71%	71%	75%
Verwaltungskosten im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen	4,5%	4,5%	4,8%	4,8%	4,7%	4,8%	4,2%
Unterhaltskosten pro Wohnung inkl. 4 Geschäftsobjekte (165)	3'573	3'125	5'237	3'402	4'660	3'001	2'923
Gebäudeversicherungswert	46'203'000	46'630'000	50'406'000	52'708'000	54'827'000	55'505'000	
Steuerwert	26'176'951	24'650'000	25'461'053	25'688'102	24'542'693	26'226'973	
Renditeberechnungswert	34'780'000	34'780'000	34'780'000	34'780'000	34'780'000	34'780'000	34'780'000
Bruttorendite	7,45%	7,37%	7,39%	7,43%	7,39%	7,47%	