

Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG)



Waldhof



Dornacherstrasse



Bungestrasse



Habermatten

Jahresberichte und Jahresrechnungen 2011

und Einladung zur 47. ordentlichen Generalversammlung

auf **Freitag, den 11. Mai 2012, 19.00 Uhr**

im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Rest. Rosengarten),

Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Tram Nr. 3 (Haltestelle Pilgerstrasse)

Erfolgsrechnung

	Resultat	Total Budget	Vorjahr	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
Liegenschaftsertrag							
Mietzinse Wohnungen	2'045'791	2'032'300	2'038'758	893'192	150'360	884'759	117'480
Mietzinse Gewerbe	231'077	230'300	230'877	216'677	14'400		
Mietzinse Einstellhalle	186'006	187'500	188'732	117'830		68'176	
Leerstände	-29'777	-17'600	-14'975	-10'803	-2'657	-13'334	-2'983
Leerstände Einstellhalle	-390	-2'700	-20'035	-130		-260	
Zusatzverbilligungen		9'600	0				
<i>Mietzinse</i>	<i>2'432'707</i>	<i>2'439'400</i>	<i>2'423'357</i>	<i>1'216'766</i>	<i>162'103</i>	<i>939'341</i>	<i>114'497</i>
Pauschalen	178'036	176'300	177'939	77'114	11'032	79'847	10'043
Münzautomaten WM/Tumbler	18'180	15'200	13'280	13'501		4'150	529
<i>Nebenkosten</i>	<i>196'216</i>	<i>191'500</i>	<i>191'219</i>	<i>90'615</i>	<i>11'032</i>	<i>83'997</i>	<i>10'572</i>
Zinsertrag	416	400	463	205	28	163	20
Div. Erträge	360	400	740	360			
<i>Zinsertrag</i>	<i>776</i>	<i>800</i>	<i>1'203</i>	<i>565</i>	<i>28</i>	<i>163</i>	<i>20</i>
Ertrag	2'629'699	2'631'700	2'615'779	1'307'946	173'163	1'023'501	125'089
Finanzaufwand							
Baurechtszinsen	349'144	357'000	356'073	198'050		151'094	
Miete Autoeinstellhalle	52'960	56'400	56'400			52'960	
Hypothekarzinsen	398'381	377'600	432'850	168'144	31'412	181'225	17'600
Emissionskosten EGW	15'600	12'400	13'752	5'000	1'000	9'600	
Bankzinsen, Darlehenszinsen	10	0	1'564	10	0		0
<i>Finanzaufwand</i>	<i>816'095</i>	<i>803'400</i>	<i>860'639</i>	<i>371'204</i>	<i>32'412</i>	<i>394'879</i>	<i>17'600</i>
Bruttogewinn	1'813'604	1'828'300	1'755'140	936'742	140'751	628'622	107'489
übriger Aufwand							
allg. Unterhalt	482'380	296'400	219'701	322'076	11'961	123'716	24'627
geplanter Unterhalt	242'332	114'300	59'135	216'611	11'219	10'024	4'478
Liftunterhalt	36'064	36'000	39'272	20'107	1'671	14'286	
Fernsehen	18'729	18'500	16'650	1'318	2'652	13'059	1'700
Hauswart und Reinigung Löhne	70'775	69'800	71'196	30'442	7'545	29'871	2'917
Hauswart und Reinigung	1'487	4'500	3'014		350	964	173
Grünanlagen Löhne	28'740	24'900	21'188	14'171	1'392	13'177	
Grünanlagen	1'854	10'600	9'809	744		1'110	
WM-Unterhalt	5'915	14'300	8'335	3'211	709	1'995	
Weiterbelastungen an Mieter	-12'256			-960		-11'296	
Schadenvergütungen	-4'084	0	0	-553	-1'000	-2'531	
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>	<i>871'936</i>	<i>589'300</i>	<i>448'300</i>	<i>607'167</i>	<i>36'499</i>	<i>194'375</i>	<i>33'895</i>

Vorstand der NWG 2011:

Präsident:	René Brigger	Falknerstrasse 3	4001 Basel Telefon 061 260 92 09
Vizepräsident:	Max Vogt	Reinacherstr. 202/7	4053 Basel Telefon 061 331 08 04
Sekretärin:	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)	0613310385 (Mo 10-14h) Telefon 079 211 71 85
Mitglieder:	Nenad Gregorovic René Moor Hansruedi Imark Birgit Berghäuser	Bungestrasse 24 Wartenbergstr. 23 Fürfelderstr. 1 Bungestr. 22	4055 Basel 4127 Birsfelden 4125 Riehen 4055 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	Bungestrasse 22	4055 Basel Telefon 061 331 12 49
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
Verwaltungskommission Bungestrasse:	Rosmarie Brändle Annakarin Herzog Herr Bolliger Hanni Gerber Sabine Keller	Bungestrasse 26 Bungestrasse 28 Bungestrasse 22 Bungestrasse 20 ab Herbst 11: Gabriela Schneider Bungestrasse 24	
Revisionsstelle:	WG-Treuhand AG, Wiesenstr. 14, Postfach, 4019 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		

Einladung zur 47. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, den 11. Mai 2012, 19.00 Uhr, im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten) Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokolle der 46. ordentlichen Generalversammlung vom 13.5.2011
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2011 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2011 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2012
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 Anita Denisov, Birgit Berghäuser)
 - 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 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 47. ordentlichen Generalversammlung:

- 11. a)** Anita Denisov ist langjähriges Vorstandsmitglied (Sekretärin) und auch Mitglied der Verwaltungskommission Waldhof. Ihre 3-jährige Amtszeit ist abgelaufen. Sie stellt sich erfreulicherweise wieder zur Wahl.

Birgit Berghäuser wurde an der GV 2009 in den Vorstand gewählt. Seit Sommer 2009 ist sie auch Verwalterin der Dornacherstrasse. Ab Juni 2012 (nach der GV) wird sie von Max Vogt auch die Verwaltung der Habermatten übernehmen. Sie stellt sich erfreulicherweise zur Wiederwahl.

- 11. b)** Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die WG-Treuhand AG in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2012 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.

Protokoll

der 46. ordentlichen Generalversammlung
der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel)
vom Freitag, den 13. Mai 2011, 19.00 Uhr, im Bildungszentrum 21
(hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten),
Missionstrasse 21, 4055 Basel



Beginn der Versammlung 19.05 Uhr

Anwesende	Waldhof	=	25	25	Stimmen
	Bungestrasse	=	12	12	Stimmen
	Habermatten	=	1	1	Stimme
	Dornacherstrasse	=	2	2	Stimmen
	Vorstand	=	8	8	Stimmen
	Gäste	=	4		
	Total	=	52	48	Stimmen

Diverse entschuldigte Abwesende

Vorsitz Herr René Brigger

Der Präsident R. Brigger begrüsst die Anwesenden. Verschiedene Baurechtsgeber haben sich entschuldigt. Herr Hans Burri, der ehemalige Präsident, ist ebenfalls an der Teilnahme verhindert. Es freut den Präsidenten drei Gäste begrüßen zu dürfen. Diese sind Herr Urs Buri, der Revisor, Herr Leo Brigger, wohnhaft in der BBB, unserer Nachbargenossenschaft an der Reinacherstrasse und Frau Tina Ekener vom Baubüro in situ, welches mit der Fassadenrenovation im Waldhof betraut ist.

Die Einladungen sind rechtzeitig verschickt worden und die Rechnungsaufgabe hat stattgefunden. Zwei Personen haben die Buchhaltung angeschaut und darüber diskutiert. Es sind keine Anträge eingegangen. 48 stimmberechtigte Personen sind anwesend. R. Brigger erklärt die 46. ordentliche Generalversammlung für formell eröffnet.

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmen zählenden und der Protokoll führenden Personen
3. Protokoll der 45. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2010
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2010 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2010 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Kontrollstelle und Décharge
9. Budget 2011
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 Nenad Gregorovic, René Moor)

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

12. Allfälliges

2. Wahl der Stimmzähler und der Protokollführerin

Der Präsident schlägt der Versammlung Herrn K. Welde und Frau V. Sambar (beide Waldhof) als Stimmen zählende Personen 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 45. Generalversammlung (S. 4 - 7 des Jahresberichtes)

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung wird einstimmig, ohne Gegenstimmen genehmigt und der Sekretärin verdankt.

4. Mutationen (S. 15, S. 18, S. 20 / 21, S. 22 des Jahresberichtes)

An der Dornacherstrasse und in den Habermatten hatten wir im letzten Jahr keine Ein- und Auszüge. Im Waldhof gab es drei und an der Bungestrasse zwei Wechsel, was einem tiefen Anteil von 3% entspricht.

An der Bungestrasse ist Herr Alfred Knupp im letzten Jahr gestorben. Dieses Jahr sind Herr Peter Schmid (Waldhof) und Herr Heinz Bopp verstorben. Letzterer war im Vorstand und hat den Bau der Siedlung Bungestrasse begleitet. Die Versammlung gedenkt dieser Verstorbenen.

5. Mitteilungen

Im Waldhof ist die Hälfte der Wasserversorgung ausgefallen. Mit einer Notschaltung funktioniert alles wieder. Im Lauf des Sommers ist mit Unterbrüchen der Wasserversorgung zu rechnen. Diese werden kurzfristig per Aushang bekannt gegeben.

6. Jahresbericht 2010 des Präsidenten (S. 8 – 12)

Im Zentrum der Vorstandstätigkeit im Berichtsjahr stand die Weiterführung der Planung der Fassadensanierung inkl. Balkon und Verglasung im Waldhof durch die dafür eingesetzte Baukommission. Das vorgelegte Projekt wurde anfänglich von der Stadtbildkommission abgelehnt. Daher verzögert sich der Baubeginn auf April / Mai 2012. Der Kostenrahmen ist um 10% grösser.

Frau Carolin Luck hat die Homepage (www.nwg.ch) neu gestaltet und mit viel Bildmaterial und aktualisierten Daten versehen. Dieser Internetverweis ist eine Visitenkarte und hat sich ausserordentlich bewährt.

An der Dornacherstrasse wurde die Etagenheizung (Gas) in eine zentrale Gasheizung umgebaut und komplett erneuert.

Finanziell betrachtet war es ein gutes Jahr. Neben der günstigen Hypothekarzins-situation und aufgrund der Vollvermietung konnten mehr Mietzinse generiert werden. Im Jahr 2012 hat die NWG eine grosse Investition. Wenn an einem Haus gebaut werden muss, lässt sich nicht nur das tätigen, was gerade Sinn macht. Es wird vollumfänglich gearbeitet, damit wieder eine Zeit lang nur Unterhaltsarbeiten notwendig sind. Mit den planerischen Arbeiten kostet das Projekt Waldhof ca. 9 Mio. Franken. Ein grosser Teil wird an Fremdkapital aufgenommen. Die Mietzinse müssen angepasst werden. Ein Drittel dieser Hypotheken kann durch den Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger (EGW) übernommen werden.

Das Haus 206 wird gleichzeitig im gleichen Rahmen mitsaniert. R. Brigger dankt seinen Vorstandskollegen für die gute Zusammenarbeit. Es wird immer schwieriger, eine Genossenschaft zu leiten. Die Ansprüche sind nicht nur von Seiten der Mitglieder, sondern auch von der Verwaltung vorhanden. Das Volumen hat eine gewisse Grösse und R. Brigger kann sich in vielen Teilbereichen auf Spezialisten verlassen. Die Versammlung genehmigt den Jahresbericht mit grosser Akklamation.

7. *Jahresrechnung 2010 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (Bilanz: S. 22 – 23; Erfolgsrechnung S. 24 – 25 des Jahresberichtes)*

J. Kernberger betont, dass es sich nicht um eine Gesamtjahresrechnung handelt, da diverse Bereiche objektbezogen aufgelistet werden.

Die flüssigen Mittel nahmen ab, doch gilt zu beachten, dass es sich hier um eine Stichtagrechnung handelt. Am Tag darauf kann es wieder ganz anders aussehen.

Das Fremdkapital hat ab- und das Eigenkapital zugenommen. Der Cash Flow beträgt Fr. 995'000.-.

Bei der Erfolgsrechnung betrachtet J. Kernberger die Genossenschaft als ein Ganzes. Der Ertrag hat sich leicht gesteigert (Bruttogewinn Fr. 1,755 Mio. ; Gewinn Fr. 117'000.-). Der Gewinn wird dem Verlustvortrag zugewiesen.

8. *Bericht und Antrag der Kontrollstelle und Decharge (S. 28 des Jahresberichtes)*

Herr U. Buri beantragt, dass die Versammlung dem Vorstand die Décharge erteilt. Die Versammlung stimmt diesem Antrag in Kenntnis der Zahlen einstimmig, ohne Enthaltungen zu.

9. *Budget 2011 (S. 26 - 27 des Jahresberichtes)*

Das Budget ist im Rahmen der vergangenen Jahre. Es sind weniger Hypotheken als im Vorjahr budgetiert. Es braucht eine Rückstellung für Reparaturen. Die Abschreibungen bleiben konstant.

Das vorliegende Budget wird einstimmig, bei einer Enthaltung angenommen.

10. *Anträge*

- a) Es sind weder Einträge von Genossenschafter/innen eingegangen,
- b) noch werden solche vom Vorstand gestellt.

Zu den traktandierten Punkten besteht immer die Möglichkeit spontan, während der Versammlung einen Antrag zu stellen.

11. *Wahlen (S. 2 des Jahresberichtes)*

- a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstands (Ausstand Nenad Gregorovic; René Moor).

Vorstandsmitglieder müssen alle drei Jahre im Amt bestätigt werden.

Die Versammlung wählt die beiden Personen in globo einstimmig ohne Enthaltung für eine weitere Amtsperiode. Mit Beifall wird zur Wahl gratuliert.

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

Der Präsident schlägt auch für das Jahr 2011 vor, die WG-Treuhand AG in Basel als Revisionsstelle zu wählen.

Einstimmig ohne Enthaltung wird die Revisionsstelle wiedergewählt.

12. Allfälliges

R. Brigger dankt allen für die wertvolle Arbeit, vor allem durch die „stillen“ Helfer und Helferinnen.

Diesen Worten schliesst sich die Versammlung mit Beifall an. R. Brigger lädt alle zum gemeinsamen Nachtessen ein.

Ende der GV: 19.42 Uhr

Basel, den 24. Mai 2011

Die Protokollführerin:

Der Präsident NWG:

A. Denisov

R. Brigger

Jahresbericht NWG 2011

Wer sich zu wichtig für kleine Arbeiten hält, ist meistens zu klein für wichtige Arbeiten.

Jacques Tat

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2011 (Berichtsjahr) wie folgt umreissen:

Allgemeines

Neben den üblichen Geschäften fand auch im Berichtsjahr 2011 ein Funktionärsessen statt. Im Februar 2011 wurde eine grosse Schar von Mitgliedern der NWG unter dem Thema „Basels grösste Irrtümer“ durch die Altstadt geführt. Anschliessend konnten wir im wunderschönen Intarsienzimmer im 1. Stock des Löwenzorn gemeinsam Nachtessen.

Der Schwerpunkt der Vorstandstätigkeit im Berichtsjahr war die weitere Planung der energietechnischen Isolierung inkl. Verglasung des Balkons im Waldhof. Im August 2011 traf nach längeren und unerfreulichen Differenzen vor allem mit der Stadtbildkommission die Baubewilligung für die Fassadensanierung ein. Auf dieser Grundlage konnten die weiteren Arbeiten vorgekehrt werden. Vor allem bezüglich Statik der vorgehängten Fassadenhaut mit Anschluss an die alte Betonkonstruktion und Erdbebensicherheit mussten nach dem Sommer 2011 mit einem erfahrenen Ingenieurbüro noch vertiefte Abklärungen getätigt werden. Parallel musste der Vorstand gegen Ende 2011 die definitiven Kosten bewilligen. Aktuell wird mit totalen Sanierungskosten von Fr. 9 Mio. gerechnet, wobei ca. Fr. 500'000.-- Subventionen möglich sind. Nach Sanierung der Fassade rechnen wir aufgrund energietechnischer Gutachten mit Energieeinsparungen von ca. 60% Aufgrund dieses Budgets konnte im Berichtsjahr mit den Banken resp. der EGW (Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger) das entsprechende nötige Kreditvolumen gesichert werden (Fr. 7 Mio.).

Im Bereich Heizung und Sanitär (Installation im Keller/Warmwasser/Boiler-Ersatz) waren im Waldhof leider einige negative Überraschungen zu verzeichnen. Im Sommer bis Herbst 2011 musste unter der Leitung von Hansruedi Imark die 40-jährige Installation umfassend saniert werden. Diese Kosten konnten anfangs 2011 nicht budgetiert werden. Dieser Aufwand könnte nur im Bereich der neuen verbesserten Wärmerückgewinnung im kleinen Umfang allenfalls aktiviert werden. Auf diese buchhalterische Kosmetik wurde jedoch verzichtet. Durch diese ausserordentlichen und unerwarteten Kosten im Heizungsbereich von ca. Fr. 400'000.-- entwickelte sich die Rechnung der NWG 2011 klar negativ.

Erfreulich im Berichtsjahr waren die guten Hypothekarvertragsabschlüsse. Auch für langfristige Hypotheken beläuft sich der Hypothekarzins unter 2%. Ich kann hier zum Beispiel auf die Hypothek bei der EGW (Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger in Olten) verweisen, bei welchem wir Fr. 3 Mio. auf 15 Jahre zu 1,75% haben abschliessen können. Dieser gute Abschluss war nur möglich, da die EGW mit Bundesbürgschaft Geld auf dem Geldmarkt günstig aufnehmen kann.

Erfreulich war vor allem auch in finanzieller Hinsicht, dass die Baurechtszinsanpassung im Objekt Bungestrasse (alle 10 Jahre) mit dem Kanton Basel-Stadt resp. der Immobilien Basel-Stadt positiv haben abgeschlossen werden können. Der Baurechtszins konnte sogar leicht gesenkt werden. Es bleibt zu hoffen, dass sich die CMS als Baurechtsgeberin beim Waldhof in einigen Jahren bei der Anpassung gleich kulant zeigen wird.

Die Kündigung des Vertrages für das Kabelfernsehen bei Cablecom (ex Balcab) bei der Bungestrasse und Dornacherstrasse auf Ende Berichtsjahr wurde umgesetzt. Alle

Mitglieder, welche den Fernsehempfang (auch eventuell Telefon und Internet) weiterhin über die Cablecom beziehen wollen, können dort einen direkten Individualvertrag abschliessen. Die NWG hat im Berichtsjahr mit der Swisscom resp. der IWB den sogenannten Glasfaservertrag abgeschlossen. Die entsprechenden Leistungen (Telefon, Fernsehen, Internet) können somit auch individuell zu einer guten Qualität über die Swisscom abonniert werden. Auch die Umstellung resp. der Wegfall der individuellen Zusatzverbilligungen (Subjekthilfe) nach WEG bei der Bungestrasse (20 Jahre nach Baubeginn) auf Ende Berichtsjahr hat ohne grössere Probleme funktioniert.

Die UNO hat das Jahr 2012 zum internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Unser Dachverband (SVW) wird hier auf nationaler und kantonaler Ebene mit diversen Aktionen dabei sein. Die NWG unterstützt diese Aktionen mit einem finanziellen Beitrag. Wir werden versuchen, dieses internationale Jahr der Genossenschaften auch in unseren Siedlungen zum Ausdruck zu bringen (Tafeln, Transparente).

Der Dachverband hat sich auch politisch stärker engagiert, indem vor wenigen Wochen die Initiative „Boden behalten-Basel gestalten“ nach kurzer Sammelfrist mit über 3000 Unterschriften hat eingereicht werden können. Die gemeinnützigen Wohnbauträger verlangen dort vom Kanton eine aktivere Bodenpolitik zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Unterzeichnete ist Mitinitiant. Aktuell sind im Kanton Basel-Stadt einige genossenschaftliche Neubauprojekte aufgegleast oder in Realisierung. Die NWG beobachtet die Situation und ist nach Realisierung der komplexen und teuren Fassadensanierung Waldhof interessiert, sich hier aktiv zu beteiligen.

Projekt energietechnische Optimierung / Fassadenisolierung / Balkonverglasung Waldhof

An der Siedlungsversammlung des Waldhof konnte im Frühjahr des Berichtsjahres eine erfreulich grosse Beteiligung festgestellt werden (ca. 50 Personen). Mit diversen Rundschreiben sind die betroffenen Mitglieder über den Planungsfortschritt informiert. Baubeginn ist anfangs April 2012. Die letzten spürbaren Arbeiten sollten im Oktober/November 2012 abgeschlossen sein. Der Vorstand, die Baukommission, das Architekturbüro „in situ“ und alle direkt am Umbau Beteiligten werden sich Mühe geben, dass die Belästigungen für die Mitglieder möglichst klein bleiben werden.

Die Stadtbildkommission hatte Ende 2010 (vgl. Jahresbericht Vorjahr) das Projekt ausgebremst und realitätsferne Vorgaben gemacht (Kompaktfassade und Klinker als Fassadenmaterial). Nach entsprechendem rechtlichen und politischen Druck hielt die Stadtbildkommission nicht an ihren Vorgaben fest. Wir bleiben bei einer hinterlüfteten Fassade und beugen uns auch nicht dem „Materialdiktat“ (Klinker). Das Vorgehen der Stadtbildkommission muss auch im Nachhinein nicht nur als schwer verständlich, sondern für unsere Genossenschaft als nicht akzeptabel bezeichnet werden. Nach dem Erhalt der Baubewilligung im August 2011 schauen wir aber nach vorne!

Finanzen

Der für das Berichtsjahr 2011 budgetierte Gewinn von Fr. 81'100.-- konnte nicht realisiert werden. Es resultiert ein satter Verlust von Fr. 215'000.--. Der Grund dieser Budgetdifferenz im Ergebnis von fast Fr. 300'000.-- lag primär in den ausserordentlichen Aufwendungen im Bereich Heizung Waldhof (vgl. oben). Auch die Unterhaltskosten an der Bungestrasse und Dornacherstrasse lagen über dem Budget. Der Verlust hätte reduziert

werden können, wenn die budgetierten Rückstellungen für die Fassadensanierung Waldhof von Fr. 150'000.-- nicht getätigt worden wären. Die Rückstellungen wurden aber im Sinne der Kostenwahrheit voll belassen. Die gesamthaften Rückstellungen für das Projekt Fassadensanierung Waldhof (Fr. 350'000.--) sind etwas kleiner als die aktuell aufgelaufenen und aktivierten Kosten der Jahre 2009-2011 (Fr. 480'000.--).

Das Budget konnte ansonsten in den wesentlichen Punkten (Mietertrag, Finanzaufwand, Verwaltungskosten etc.) eingehalten resp. gar verbessert werden. Relevant waren die im Berichtsjahr weiter sinkenden Hypothekarzinsen. Zudem konnten auch im Berichtsjahr die Hypotheken um Fr. 440'000.-- amortisiert werden. Die NWG hat somit mit einem totalen Hypothekarstand von Fr. 16'130'000.-- einen Tiefstand, welcher seit dem Neubau der Bungestrasse 1993 nicht mehr zu verzeichnen war. Aufgrund der vorangehend dargelegten totalen Baukosten von ca. Fr. 9'000'000.-- bei der Fassadensanierung Waldhof muss jedoch per Ende 2012 mit fast Fr. 7'000'000.-- neuen Hypothekarschulden gerechnet werden. Diese notwendige Neuverschuldung beim Objekt Waldhof muss längstens im zurückhaltend festgesetzten Zeitrahmen der Lebensdauer der Investitionen voll amortisiert werden. Hierzu wird nach Abschluss der Sanierung eine Nettomietzinserhöhung von ca. Fr. 200'000.-- über alle Wohnobjekte per Frühling 2013 notwendig sein. Für die Mitglieder wird diese notwendige monatliche Nettomietzinserhöhung von durchschnittlich ca. Fr. 200.-- (je nach Wohnungsgrösse, Bausumme etc.) gemildert, in dem die Akontozahlung für Heizkosten reduziert werden kann resp. aufgrund der Energieeinsparung auch keine Nachzahlungen mehr nötig sein werden.

Zusammengefasst ist das Jahresergebnis der NWG 2011 aufgrund der Heizungssanierung im Waldhof negativ ausgefallen. Das Budget 2012 ergibt eine schwarze Null. Entscheidend ist jedoch, dass die NWG die bisherige Abschreibungshöhe finanziell verkraften kann und auch die neuen Investitionen in nützlicher Frist amortisiert werden. Die Objekte Habermatten, Bungestrasse und Dornacherstrasse erzielten durchwegs ein positives Ergebnis. Auch für das Jahr 2012 ist dort ohne Überraschungen mit einem Gewinn zu rechnen. Das Objekt Waldhof hingegen ist aufgrund der nun notwendigen energietechnischen Sanierung sehr kostenintensiv. Da unsere vier Wohnobjekte aus verschiedenen Zeitepochen stammen, fallen die periodischen Sanierungen und Erneuerungen zum Glück nicht alle gleichzeitig an, resp. diese Investitionen können zeitlich gestaffelt werden.

Waldhof

Das Wesentliche zum Projekt Fassadenisolierung kann vorangehend meinem Bericht und dem Bericht der Verwaltungskommission entnommen werden.

Die Mietzinsanpassung im Dezember 2011 (Anpassung an die aktuellen Kostenfaktoren ohne Mietzinserhöhung) ist von einem Teil der Mitglieder nicht akzeptiert worden. Die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten wird sich damit befassen müssen. Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom Februar 2012 beschlossen, dass sich die NWG künftig mit ihrem Objekt Waldhof der Mietzinsüberprüfung durch das BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) unterzieht. Bei Anfechtungen von Mietzinsänderungen etc. ist daher künftig das BWO und nicht mehr die Schlichtungsstelle zuständig. Das BWO überprüft im Anfechtungsfall die Mietzinse nicht mietrechtlich, sondern nach dem Prinzip der Kostenmiete, was auch unseren Statuten entspricht. Diese Zeilen stellen eine Information an die Mieterschaft des Waldhofs dar.

Auch aufgrund familiärer Veränderungen haben relativ viele Mutationen (zum Teil interne Wechsel) stattgefunden, was die Rechnung belastete (Instandstellungen).

Habermatten

Seit mehreren Jahren fand dort wieder eine Mutation statt. Es musste im Berichtsjahr ein Mitglied ausgeschlossen werden. Das Unterhaltsbudget wurde eingehalten. Nach vielen Jahren Verwaltungstätigkeit übergibt Max Vogt das Szepter an Birgit Berghäuser. Merci villmoll Max und viel Glück und Befriedigung bei der neuen Aufgabe Birgit!

Bungestrasse

Es fanden in dieser Siedlung viele Mutationen statt. Die Nebenkostenabrechnung musste korrigiert werden; die Ablesung der IWB ist nun so organisiert, dass periodengerecht abgerechnet werden kann. Auch in dieser Siedlung war ein Ausschluss/Kündigung leider notwendig. Die Unterhaltskosten waren durch die vielen Mutationen erhöht. Im Übrigen kann auf den detaillierten Bericht von Nenad Gregorovic verwiesen werden.

Dornacherstrasse

Die neu ausgeschiedenen Nebenkosten akonti für die Heizung waren richtig (keinen Nachzahlung). Durch die umfassende Instandstellung der Parterrewohnung gegen Ende Jahr musste das Unterhaltsbudget überschritten werden. Die Verwalterin Birgit Berghäuser ist mit ihrer kleiner gewordenen Familie von der grossen zusammengelegten Parterrewohnung an der Dornacherstrasse an die Bungestrasse umgezogen. Sie bleibt jedoch Verwalterin der Dornacherstrasse und ist nach wie vor Ansprechperson.

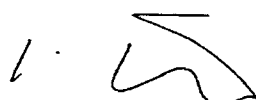
Dank/Vorschau

Ich möchte allen Genossenschafterinnen 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 Baukommission Waldhof, die Mitglieder der Verkos, das Reinigungs- und Hauswartspersonal, die Kompostteams etc.

Ich freue mich auf die GV vom Freitag, den 11. Mai 2012. Die Generalversammlung findet zum vierten Mal in Folge im Missionshaus (Restaurant Rosengarten) statt. Die NWG offeriert allen Anwesenden nicht nur das Nachtessen, sondern auch sämtliche Getränke. Es wäre schön, wenn Sie sich Zeit für diese wichtigste Jahresveranstaltung der Genossenschaft nehmen könnten. Es ist auch der Ort, wo man sich auch über die Siedlungsgrenze hinaus austauschen kann. In diesem Sinne freue ich mich auf Ihr möglichst zahlreiches Erscheinen.

Basel, im März 2012

Euer Präsident: René Brigger





Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Siedlungsversammlung

An der 29. Versammlung waren 57 Personen dabei, wohl auch deshalb weil Neuigkeiten zum Grossprojekt zu hören waren. Leider spielte die Technik dabei nicht mit, weshalb der Architekt, Herr Honegger, sich auf Wortbeiträge und einzelne Modelle verlassen musste.

Liegenschaftsunterhalt und -kontrollen

Für den Unterhalt waren für einmal fast Fr. 300'000.- im Budget vorgesehen, weil jahrelang aufgeschobene Arbeiten nun wenigstens teilweise angegangen werden mussten.

Energiezentrale

Im März bereits bereitete uns jedoch ein Leck in einem unserer 6 Tanks (1'000 Lt) grossen Reparaturaufwand. Erst stand der Boden unter Wasser, was vorerst Sicherungsmassnahmen auslöste und Umschaltarbeiten, damit die Zufuhr von Warmwasser sichergestellt werden konnte. Danach waren von unserem Fachmann, Herrn Imark, Planungsarbeiten gefragt und die Einleitung von Umbauten (neuer Raum, neue Verrohrung, neue Verteiler) dringend nötig. Das beanspruchte mehrere Wochen Arbeit und kostete gut 250 Tausend Franken und führte auch dazu, dass wir nun wieder über eine funktionierende Wärmerückgewinnung verfügen. Zusammen mit der eigentlichen Heizung, die gut lief, mussten bei der Versorgung keine Abstriche gemacht werden. Mit der Umnutzung des Vorrums fielen auch die Küchenkombination und die Kühlschränke weg; sie wurden geschickt in den Partyraum verlegt.

Fassaden/Wärmedämmung

Wir benutzten die Aufschiebung der Renovation für die weitere Planung und es kann nicht gelehnet werden, das war auch bitter notwendig. Erst zeigten sich im Bereich der Statik neue Probleme, die einen Wechsel des Fachbüros nötig machten. Dessen Berechnungen verlangten weitere Planungsarbeiten, kurzum, wir stellten fest, dass die Komplexität des Vorhabens alle Beteiligten (Bauherr, Architekten, Planer) fast überforderte und dementsprechend grossen Einsatz verlangte. Über die einzelnen Schritte konnten wir Sie mit 3 Informationsbroschüren auf dem Laufenden halten. Bei Optimierungen der Wärmedämmung, die auch die Subventionen tangieren, zeigten sich Lösungen, die das Projekt zwar verteuern, aber für die Bewohner vernünftig sind. Für den mechanischen Fassaden-Abschluss sollen nun neu sog. Terracotta-Platten sorgen, die in der Farbe und Wirkung auch der Stadtbildkommission genehm sind.

Wichtige Reparaturen

Im Gefolge der bereits erwähnten Arbeiten (Energie-Zentrale) waren auch die im Zwischenboden teilweise gar versteckten Zuleitungen der Heizungsstränge zu sanieren. An zwei Orten gab es in den Wohnungen Wasserschäden und Reparaturen wurden gar dringend. Zuerst musste in den Kammern mal ca. 1,5 Tonnen Bauschutt (von der Erstellung des Gebäudes her) ausgeräumt sein, bevor die Leitungen bzw. Abstellvorrichtungen ausgewechselt werden konnten. Der Vorteil der aufwendigen Reparaturen liegt nun darin, dass Heizungsstränge einzeln entleert werden können, wenn Defekte auftreten. Wir sind dankbar, dass unsere Mitbewohner sich schon zweimal unterstützt haben, damit wir die ca. 13,5 Kubikmeter Heizungswasser (geimpft) wieder ins Haus geordnet einlassen konnten.

Wohnungsrenovationen

Es wurden in sehr vielen Wohnungen Boden-, Maler- und Tapezierarbeiten vorgenommen, 6 davon wegen internen Wohnungswechseln und 4 neuen Mietern.

Radio/TV

Die Anlage läuft ohne Probleme und erfordert unser Mitmachen dann, wenn infolge Digitalisierung von Sendern Nachrüstungen bzw. Umstellungen vorzunehmen sind.

Vermietungen

Im Berichtsjahr konnten wir vier eigentliche Neuvermietungen abschliessen.

Bei den Autoeinstellhallen sind gegen Ende Jahr plötzlich keine Leerstände mehr zu verzeichnen, im Gegenteil führen wir seit vielen Jahren wieder eine „Warteliste“.

Mutationen

Wegzug:	Frau S. Kalt	(Haus 202)
	Herr U. Ebi	(Haus 202)
	Herr B. Gubler	(Haus 204)
	Frau S. Moor	(Haus 204)
Einzug:	Herr M. Sciacca	(Haus 202)
	Frau R. Gusset	(Haus 202)
	Fam. E. Vural	(Haus 202)
	Fam. Cardone	(Haus 204)
Todesfälle	Hr. P. Schmid	(Haus 202)
	Hr. H. Schöni	(Haus 202)

Verko

Mit dem Wegzug im Januar 2012 der Familie von Allmen wäre auch das Ressort Kleinreparaturen neu zu besetzen. Glücklicherweise wird Hr. von Allmen seine Aufgabe bis zur nächsten Siedlungsversammlung weiterführen; eine Neuordnung der Zuständigkeiten ist infolge weiterer Rücktritte ohnehin vorgesehen.

Ausblick

Unsere volle Konzentration gilt nun der Gross-Sanierung, die ab Frühjahr 2012 anläuft. Das absorbiert einen grösseren Teil unserer Arbeitskraft und bedingt ein Mitmachen aller unserer Bewohner. Dies geschieht im Waldhof nicht zum ersten Mal, darum können wir auf gute Erfahrungen früherer Sanierungen zurückgreifen und wir sind dankbar dafür; auch für das Verständnis, das uns entgegen gebracht wird für grössere Einschränkungen bei der Wohnungsnutzung während des Bauens.

Trösten kann uns jedoch die Aussicht auf eine Mehrung des Wohnwertes besonders und darüber hinaus, dass auch wir einen Beitrag dazu leisten, was die Schädigung der Umwelt dringend vermeiden hilft. Genau das ist nämlich von Allen verlangt, wenn wir sehen, was uns der knappe Umgang mit Ressourcen künftig abfordert und vorerst auch unseren Geldbeutel entlastet.

Es gehört nicht nur zum guten Ton – es ist auch angebracht, dass ich mich bei allen Funktionären, den im Hintergrund arbeitenden Mitbewohnern, den Kolleginnen und Kollegen der Verwaltungskommission und schliesslich beim Vorstand für die gute Zusammenarbeit bedanke.

Basel, im Februar 2012

Im Namen der Verwaltungskommission:



Max Vogt, Verko-Präsident

Jahresbericht 2011 Habermatten

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschaffer

Im abgelaufenen Jahr waren keine ausserordentliche Ereignisse zu verzeichnen, so wie das im Vorjahr auch angekündigt wurde und dies aus dem finanziellen Abschneiden heraus gelesen werden kann.

Der Reparaturaufwand bzw. die Kosten für Ersatzgeräte im Bereich Küche/Bad setzte sich weiter fort und beansprucht nun einen grösseren Anteil am Gesamtaufwand.

Nach längerem Hinausschieben wurde der Silberhorn im Garten gleich entfernt und bildet so auch keine theoretische Gefahr mehr fürs Gebäude.

Mit guter Planung wurde beim Eingangs-Bereich mit Sickergruben und neuen Stellriemen dafür gesorgt, dass die Funktion Dachwasser-Ablauf nun wieder gewährleistet ist.

Der geplante Wegzug eines langjährigen Bewohners, mit dem wir nicht nur ein einvernehmliches Mietverhältnis hatten, lief schliesslich ohne Schwierigkeiten ab.

Glücklicherweise lief unsere Liftanlage weiterhin ohne grössere Störungen einwandfrei, so dass die Auswechslung der Kabine ein weiteres Jahr aufgeschoben werden konnte.

Mutationen

Wegzug: Hr. C. Steiner

Zuzug: Hr. S. u. Frau L. Sadiku

Wir wünschen der jungen Familie ein angenehmes Wohnen bei uns.

Ausblick

Persönlich ist das mein letzter Jahresbericht, denn ich übergebe das Szepter mit der Generalversammlung 2012 an meine Kollegin, Frau Birgit Berghäuser, die sich auch schon einige Jahre in dieser Aufgabe auskennt. Ich schätzte den problemlosen Umgang mit Ihnen, lernte in den mehr als 10 Jahren Einiges dazu und bin Ihnen – und auch meinen Mitstreitern im Vorstand - dankbar für Ihre Unterstützung, die wesentlich dazu beitrugen, dass gleich mehrere grössere Sanierungen gut über die Bühne gegangen sind und zum verbesserten Wohnwert führten.

Zum Schluss danke ich allen Mitbewohnern für das angenehme Mietverhältnis und Familie Stojin für Ihre langjährige Hilfe. Ich verbinde das mit der Hoffnung, dass Sie sich weiterhin wohlfühlen in Riehen.

Basel, 28. März 2012



Max Vogt, Verwalter

Jahresbericht 2011 Bungestrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Wir haben im Berichtsjahr sieben Wohnungsmutationen zu vermelden, wovon zwei auf interne Wechsel in der Siedlung zurück zu führen sind. Es besteht jedoch weiterhin ein grosses Interesse an unserer Siedlung. Es war daher auch kein Problem, die Wohnungen adäquat weiter zu vermieten. Die Vermietungssituation bei den Autoeinstellplätzen ist optimal. Wir haben per 31.12.2011 keine Leerstände zu vermelden.

Dass Projekt Tischtennistisch, welches im Jahr 2010 von der Verko geplant wurde, konnten wir im Berichtsjahr erfolgreich umsetzen. Wir erfreuen uns nun am neuen Tisch, welcher im Garten beim Haus 20 installiert wurde.

Die Verko hat sich im vergangenen Jahr auch dafür stark gemacht, die Sicherheit beim Trottoir bei der Durchfahrt zwischen Bungestr. 18 und 20 zu verbessern. Es ging vor allem darum, dass die Autos von der Julia Gauss - Strasse her kommend oft mit überhöhter Geschwindigkeit dort durchgefahren sind. Durch einen erfolgreichen Antrag an das Verkehrsdepartement wurde dort eine Stopp-Strasse mit Haltebalken angezeichnet. An dieser Stelle möchte ich der Verko für ihren erfolgreichen Beitrag für eine sicherere Umgebung für uns und unsere Kinder danken.

Mutationen

Auszug

D. Albrecht Haus (20)
Fam. Padlan (Haus 20)
Fam. Geiger (Haus 22)
E & L Jost (Haus 22)
A. Stoesser & S. Ginss (Haus 22)
Fam. Günay (Haus 26)

Einzug

Fam. Günay (Intern Haus 20)
V. Hoti & Sh. Nuredini (Intern Haus 20)
N. Petitat & N. Orlor (Haus 22)
B. Berghäuser & A. Lenzin (Haus 22)
A. Lüdin & S. Hertig (Haus 22)
Fam. Engelke (Haus 26)

Geburten

- Nils Mael Geiger (geb. 01.06.2011)

Herzliche Gratulation!

Gestorben

- Herr Heinz Bopp (gest. 11.02.2011)

Herzliche Anteilnahme.

Abgesehen von der Zahl der Mutationen war auch dieses Jahr ein sehr ruhiges.
Es ist für mich erfreulich, dass die einzelnen Funktionäre wie Kompost, Gärtnerin und
Spielplatzgruppe etc. ihre Aktivitäten untereinander absprechen und organisieren und Hand
in Hand zusammenarbeiten.

Wie jedes Jahr möchte ich es auch jetzt nicht missen, allen Mitarbeitern, Funktionären und
freiwilligen Helfern für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit ganz herzlich zu danken.

Ich danke Ihnen allen auch für das mir entgegengebrachte Vertrauen.

Basel, den 12. März 2012

Der Verwalter:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'N. S.' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

N. Gregorovic

Jahresbericht 2010 Dornacherstrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Ein weiteres Jahr ohne grössere Umbauten oder Renovationen

Der Klopfgeist in der Erdgeschoss Wohnung ist wohl auch endgültig vertrieben.

Mutationen

Auszug :	Schnidrig	30.04.2011
	Lenzin/Berghäuser	01.11.2011
Einzug:	Ulrich	01.05.2011
	Zingg/Büttiker	01.12.2011

Die erste Nebenkostenabrechnung für die Heizung und Warmwasser war für jeden Mieter erfreulich, da wir im Vorfeld die à Konto- Zahlungen gut eingeschätzt hatten. Der ein oder andere Mieter hat sogar noch Geld zurück erhalten.

Ebenfalls hat das alljährliche Hausfest im Garten stattgefunden, an dem fast alle Hausbewohner teilgenommen haben.

Der Vertrag mit Cablecom ist zum 31.12.2012 für das gesamte Haus gekündigt worden, sodass jeder Mieter seinen TV und Internet Anbieter frei wählen kann.

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

Auch wenn wir nicht mehr in der Dornacherstrasse wohnen, sind wir, Armin Lenzin als Hauswart und ich Birgit Berghäuser als Verwalterin, immer noch Ansprechpartner für alle Mieter.

Meinem Mann Herrn Armin Lenzin, der den Hauswartposten ausführt, ein herzliches Dankeschön, für seine umsichtige Arbeit.

Basel, 03. März 2012

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser

	31. Dezember 2011		31. Dezember 2010	
AKTIVEN				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		358'880		203'594
Debitor EStV		670		549
Mieterdebitoren		35'098		20'250
aufgelaufene Heizkosten		97'809		104'977
Nicht einbezahltes ASK		50'658		25'058
Transitorische Aktiven		3'001'033		0
Total Umlaufvermögen		3'544'148		354'428
Anlagevermögen				
Emission EGW 2009-2019		96'000		111'600
Darlehen SVW Basel		4'830		4'830
Beteiligung EGW		5'000		5'000
Immobilien Waldhof 1969	8'765'676		8'765'676	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-4'559'676		-4'427'676	
Abschreibung Berichtsperiode	-132'000	4'074'000	-132'000	4'206'000
Sanierung sanitäre Anlagen Waldhof 1999	3'300'000		3'300'000	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-1'885'000		-1'685'000	
Abschreibung Berichtsperiode	-200'000	1'215'000	-200'000	1'415'000
Erweiterung Geschäftsobjekte Waldhof 2006/2007	300'000		300'000	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-110'000		-80'000	
Abschreibung Berichtsperiode	-30'000	160'000	-30'000	190'000
Wärmeisolation, Balkonverglasung WH 2009-2013	480'490		231'507	
Abschreibung Berichtsperiode	0	480'490	0	231'507
Immobilien Habermatten 1972	1'842'412		1'842'412	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-658'412		-630'412	
Abschreibung Berichtsperiode	-28'000	1'156'000	-28'000	1'184'000
Umbau/Renovation Habermatten 2001 bis 2007	871'400		871'400	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-258'400		-228'400	
Abschreibung Berichtsperiode	-30'000	583'000	-30'000	613'000
Immobilien Bungestrasse 1993	12'777'813		12'777'813	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-2'837'813		-2'637'813	
Abschreibung Berichtsperiode	-200'000	9'740'000	-200'000	9'940'000
Immobilien Dornacherstrasse 1998	1'280'346		1'280'346	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-261'346		-241'346	
Abschreibung Berichtsperiode	-20'000	999'000	-20'000	1'019'000
Umbau/Renovation 2001- 2010 Dornacherstrasse	354'000		354'000	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-170'000		-134'000	
Abschreibung Berichtsperiode	-36'000	148'000	-36'000	184'000
		18'555'490		18'982'507
Total Anlagevermögen		18'661'320		19'103'937
TOTAL AKTIVEN		22'205'468		19'458'365

31. Dezember 2011

31. Dezember 2010

PASSIVEN**Fremdkapital**

Kreditoren	212'507	210'591
Mieter-Kreditoren	296'526	349'697
Transitorische Passiven	3'357'193	53'800
Rückstellung Wärmeisolation 2009-2013	350'000	200'000
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>4'216'226</i>	<i>814'088</i>

Hypotheken Waldhof	5'900'000	6'200'000
Hypotheken Habermatten	1'140'000	1'160'000
Hypotheken Bungestrasse	8'290'000	8'410'000
Hypotheken Dornacherstrasse	800'000	800'000
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	<i>16'130'000</i>	<i>16'570'000</i>
Total Fremdkapital	20'346'226	17'384'088

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	12'400	12'400
<i>Anteilscheinkapital</i>	<i>1'177'100</i>	<i>1'177'100</i>

gesetzliche Reserven Waldhof	181'000	181'000
gesetzliche Reserven Habermatten	9'000	9'000
gesetzliche Reserven Bungestrasse	48'000	48'000
gesetzliche Reserven Dornacherstrasse	3'000	3'000
<i>gesetzliche Reserven</i>	<i>241'000</i>	<i>241'000</i>

freie Reserven Waldhof	547'000	534'431
freie Reserven Habermatten		
freie Reserven Bungestrasse	256'000	177'354
freie Reserven Dornacherstrasse		
<i>freie Reserven</i>	<i>803'000</i>	<i>711'785</i>

Vortrag Waldhof	708	0
Vortrag Habermatten	-127'231	-132'082
Vortrag Bungestrasse	14	0
Vortrag Dornacherstrasse	-20'314	-40'096
<i>Vortrag</i>	<i>-146'823</i>	<i>-172'178</i>

Bilanzerfolg	-215'035	116'570
Total Eigenkapital	1'859'242	2'074'277
TOTAL PASSIVEN	22'205'468	19'458'365

Basel, 5.März 2012

Präsident:
R. BriggerKassier:
J. Kernberger

Erfolgsrechnung

	Resultat	Total Budget	Vorjahr	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
<i>Bildung/Auflösung Unterhaltsrück</i>	150'000	150'000	200'000	150'000			
Kehrichtabfuhr/Strassenreinigung	2'751	3'700	3'485	2'751			
Strom	31'327	29'300	28'812	23'460	830	6'025	1'012
Wasser	35'107	37'500	37'067	15'691	2'918	13'333	3'165
<i>Energie</i>	69'185	70'500	69'364	41'902	3'748	19'358	4'177
Vorstand	70'190	75'300	70'456	35'881	4'534	26'527	3'248
Verko/Verwaltung	39'448	41'200	40'449	23'165	3'000	11'283	2'000
Generalversammlung	3'381	4'100	3'441	1'667	227	1'325	162
Bank-, Postkonto-, Telefonsp.	2'842	3'500	2'807	1'427	187	1'094	134
Rechts- und Inkassospesen	475	2'100	3'780	101	87	277	10
Revision/Kontrollstelle	3'089	2'900	2'959	1'523	207	1'211	148
Allgemeine Aufwendungen	28'808	15'000	20'758	15'500	1'357	10'660	1'291
<i>Verwaltungsaufwand</i>	148'233	144'100	144'650	79'264	9'599	52'377	6'993
Gebäudeversicherung	22'969	23'000	22'623	17'129	811	4'415	614
übrige Versicherungen	18'912	17'400	17'328	5'109	110	13'693	
<i>Versicherungen</i>	41'881	40'400	39'951	22'238	921	18'108	614
AHV, Sozialaufwand	18'670	21'600	4'433	8'740	1'307	7'846	777
<i>Sozialaufwand</i>	18'670	21'600	4'433	8'740	1'307	7'846	777
Abschr. Immobilien	380'000	380'000	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
Abschr. San. Anlagen	200'000	200'000	200'000	200'000			
Abschr. Umbau/Renovation	66'000	66'000	66'000		30'000		36'000
Abschr. Geschäftsobjekte WH	30'000	30'000	30'000	30'000			
Debitorenverluste	0	0	2'215				
<i>Abschreibungen</i>	676'000	676'000	678'215	362'000	58'000	200'000	56'000
<i>Steuern</i>	52'734	55'300	53'657	25'552	4'037	20'241	2'904
übriger Aufwand	2'028'639	1'747'200	1'638'570	1'296'863	114'111	512'305	105'360
Gesamtaufwand	2'844'734	2'550'600	2'499'209	1'668'067	146'523	907'184	122'960
Erfolg (Gewinn +, Verlust -)	-215'035	81'100	116'570	-360'121	26'640	116'317	2'129

Antrag zur Resultatsverwendung

Verlust 2011 -215'035

Zuweisung an die freien Reserven

Waldhof	0
Habermatten	0
Bungestrasse	116'000
Dornacherstrasse	0

Zuweisung an den Gewinn-/Verlustvortrag

Waldhof	-360'121
Habermatten	26'640
Bungestrasse	317
Dornacherstrasse	2'129

-215'035



Basel, 6. März 2012 rie

NWG
Neue Wohnbaugenossenschaft
Herrn René Brigger
Falknerstrasse 3
4001 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2011 der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Neuen Wohnbaugenossenschaft NWG für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldemann
Revisionsexperte

Budget 2012

	Total	WH	HM	BU	DO
Liegenschaftsertrag					
Mietzinse Wohnungen	2'050'300	897'900	151'500	884'100	116'800
Mietzinse Gewerbe	229'400	215'000	14'400		
Mietzinse Einstellhalle	188'400	120'000		68'400	
Leerstände	-31'000	-7'300	-2'500	-20'300	-900
Leerstände Einstellhalle	-2'500	-1'200		-1'300	
Zusatzverbilligungen	9'600			9'600	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'444'200</i>	<i>1'224'400</i>	<i>163'400</i>	<i>940'500</i>	<i>115'900</i>
Pauschalen	166'200	78'800	11'100	68'600	7'700
Münzautomaten WM/Tumbler	15'200	12'000		2'500	700
<i>Nebenkosten</i>	<i>181'400</i>	<i>90'800</i>	<i>11'100</i>	<i>71'100</i>	<i>8'400</i>
Zinsertrag	400	200	0	100	100
Div. Erträge	400	200	100	100	0
<i>Zinsertrag</i>	<i>800</i>	<i>400</i>	<i>100</i>	<i>200</i>	<i>100</i>
Ertrag	2'626'400	1'315'600	174'600	1'011'800	124'400
Finanzaufwand					
Baurechtszinsen	347'000	198'000		149'000	
Miete Autoeinstellhalle	56'400			56'400	
Hypothekarzinsen	363'000	157'500	24'200	170'100	11'200
Emissionskosten EGW	12'400	5'000	1'000	6'400	
Bankzinsen, Darlehenszinsen	0	0	0	0	0
<i>Finanzaufwand</i>	<i>778'800</i>	<i>360'500</i>	<i>25'200</i>	<i>381'900</i>	<i>11'200</i>
Bruttogewinn	1'847'600	955'100	149'400	629'900	113'200
übriger Aufwand					
allg. Unterhalt	311'000	150'000	10'000	130'000	21'000
geplanter Unterhalt	98'000	50'000	13'000	30'000	5'000
Liftunterhalt	39'700	25'000	1'700	13'000	
Fernsehen	6'500	6'500	0	0	0
Hauswart und Reinigung Löhne	72'400	32'000	7'500	30'000	2'900
HW-Material und Reinigung	3'100	1'000	400	1'500	200
Grünanlagen Löhne	21'700	14'500	0	7'200	
Grünanlagen	10'600	1'000	300	7'000	2'300
WM-Unterhalt	11'300	6'000	900	4'000	400
Weiterbelastungen an Mieter					
Schadenvergütungen	0				
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>	<i>574'300</i>	<i>286'000</i>	<i>33'800</i>	<i>222'700</i>	<i>31'800</i>

Budget 2012

	Total	WH	HM	BU	DO
<i>Bildung Rückst.</i>	120'000	120'000			
Bildung Rückst. Wärmeisolation					
Kehrichtabfuhr/Strassenreinigung	2'900	2'900	0	0	0
Strom	32'900	24'000	900	6'500	1'500
Wasser	42'700	23'000	3'000	13'500	3'200
<i>Energie</i>	<i>78'500</i>	<i>49'900</i>	<i>3'900</i>	<i>20'000</i>	<i>4'700</i>
Vorstand	73'500	36'000	5'000	29'000	3'500
Verko/Verwaltung	40'000	23'000	3'000	11'800	2'200
Generalversammlung	4'600	2'200	300	1'800	300
Bank-, Postkonto-, Telefonsp.	3'500	1'600	200	1'500	200
Rechts- und Inkassospesen	2'500	1'800	200	400	100
Revision/Kontrollstelle	3'200	1'400	400	1'100	300
Allgemeine Aufwendungen	30'000	14'000	6'000	8'000	2'000
<i>Verwaltungsaufwand</i>	<i>157'300</i>	<i>80'000</i>	<i>15'100</i>	<i>53'600</i>	<i>8'600</i>
Gebäudeversicherung	23'300	17'400	800	4'500	600
übrige Versicherungen	17'800	1'500	1'000	14'600	700
<i>Versicherungen</i>	<i>41'100</i>	<i>18'900</i>	<i>1'800</i>	<i>19'100</i>	<i>1'300</i>
AHV, Sozialaufwand	21'300	10'800	1'600	8'000	900
<i>Sozialaufwand</i>	<i>21'300</i>	<i>10'800</i>	<i>1'600</i>	<i>8'000</i>	<i>900</i>
Abschr. Immobilien	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
Abschr. San. Anlagen	200'000	200'000			
Abschr. Umbau/Renovation	80'000		44'000		36'000
Abschr. Geschäftsobjekte WH	30'000	30'000			
Debitorenverluste	0				
<i>Abschreibungen</i>	<i>690'000</i>	<i>362'000</i>	<i>72'000</i>	<i>200'000</i>	<i>56'000</i>
<i>Steuern</i>	<i>55'600</i>	<i>27'400</i>	<i>4'400</i>	<i>20'700</i>	<i>3'100</i>
übriger Aufwand	1'738'100	955'000	132'600	544'100	106'400
Gesamtaufwand	2'516'900	1'315'500	157'800	926'000	117'600
Erfolg (Gewinn +, Verlust -)	109'500	100	16'800	85'800	6'800

Statistische Kennziffern

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Eigenfinanzierungsgrad	10.6%	9.4%	9.1%	8.80%	8.81%	9.82%	10.66%	8.37%
Eigenkap. plus langfr.Fremdkapital in % des Anlagevermögens	99%	98%	100%	99%	101%	99%	98%	96%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel/kurzfristiges Fremdkapital	61%	58%	10%	18%	121%	41%	25%	9%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital	113%	90%	61%	45%	141%	64%	44%	84%
Abschr. auf Liegensch.in % der Amort. auf Hypotheken	81%	184%	808%	833%	531%	59%	119%	154%
Cash-Flow	638'078	340'623	607'667	512'062	654'478	807'155	994'785	610'965
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	90%	79%	78%	71%	71%	75%	71%	71%
Verwaltungskosten im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen	4.5%	4.8%	4.8%	4.7%	4.8%	4.2%	4.2%	4.2%
Unterhaltskosten pro Wohnung inkl. 4 Geschäftsobjekte (165)	3'125	5'237	3'402	4'660	3'001	2'923	3'929	5'284
Brandversicherungswert (in Mio CHF)	46.203	46.630	50.406	52.708	54.827	55.505	56.337	57.277
Steuerwert (in Mio CHF)	26.177	24.650	25.461	25.688	24.543	26.227	27.564	30.407
Renditeberechnungswert (in Mio CHF)	34.780	34.780	34.780	34.780	34.780	34.780	34.780	34.780
Bruttorendite	7.45%	7.37%	7.39%	7.43%	7.39%	7.47%	7.52%	7.56%