

Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG)



Jahresberichte und Jahresrechnungen 2012

und Einladung zur 48. ordentlichen Generalversammlung
auf **Freitag, den 26. April 2013, 19.00 Uhr**

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

Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Tram Nr. 3 (Haltestelle Pilgerstrasse)

Vorstand der NWG 2012:

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:	Birgit Berghäuser	Bungestrasse 22	4055 Basel Telefon 061 331 12 49
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	Reinacherstrasse 204	4053 Basel
Sekretärin:	Anita Denisov	Reinacherstr. 202/9	4053 Basel
Mitglieder:	René Moor Edith Zamarlik Santo Cardizzone	Wartenbergstrasse 23 Reinacherstr. 204 Reinacherstr. 204	4127 Birsfelden 4053 Basel 4053 Basel
Verwaltungskommission Bungestrasse:			
	Rosmarie Brändle Annakarín Herzog Conradin Bolliger Gabriela Schneider Sabine Keller	Bungestrasse 26 Bungestrasse 28 Bungestrasse 22 Bungestrasse 20 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 48. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, den 26. April 2013, 19.00 Uhr, im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten) Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmenzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokolle der 47. ordentlichen Generalversammlung vom 11.05.2012
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2012 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2012 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2013
10. Anträge:
 - a) der Genossenschafter/innen
 1. Antrag Felix K. Schmucki (Reinacherstrasse) auf Einsatz einer neutralen Untersuchungskommission bezüglich „restlosen Offenlegung des ganzen Ablaufs Fassadensanierung im Waldhof“
 2. Antrag Peter Wanner (Reinacherstrasse) Statutenänderung Art. 26 Abs. 2 (Entwicklung und Gutheissung von Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten in einer Schlussabstimmung auf Siedlungsebene)
 - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
11. Wahlen:
 - a) Wahl bzw. Bestätigung des Präsidenten (René Brigger)
 - b) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstandes (Ausstand Jürg Kernberger und Hansruedi Imark) sowie Wahl: Ivan Lisa und Conradin Bolliger
 - c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Allfälliges

Dem Jahresbericht legen wir die **grüne 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/Genossenschafter und somit beide stimmberechtigt. Vertretung ist nur über ein anderes Mitglied mit schriftlicher Vollmacht möglich (max. zwei Stimmen pro Mitglied). Eine Beteiligung an den Wahlen und Abstimmungen ohne Stimmausweis ist nicht zulässig.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorstand

Zu den Traktanden der 48. ordentlichen Generalversammlung:

Die beiden Anträge sind fristgerecht eingereicht worden und sind sachlich zulässig. Sie werden chronologisch nach Datum ihres Eingangs traktandiert und behandelt.

10. a) 1. Antrag Felix K. Schmucki:

Dieser Antrag umfasst mit allen Beilagen 28 Seiten (ohne Korrespondenz mit dem Präsidenten). Auf Wunsch kann dieser vollständige Antrag beim Präsidenten am Domizil angefordert werden. Dieser Antrag wird zudem an der Rechnungsaufgabe aufliegen. Der vollständige Antrag (mit allen Beilagen etc.) wird auch an der Generalversammlung in mehreren Exemplaren aufliegen. Ein Abdruck des vollständigen Antrages würde den Rahmen des Jahresberichtes sprengen. Mit der fünfseitigen Entgegnung der Architekten (baubüro in situ ag) vom 18.3.2013 wird gleich verfahren.

Felix K. Schmucki, welcher selbst Mitglied der Baukommission war, kritisiert generell das Vorgehen bei der Fassadensanierung Waldhof. Er rügt die beauftragten Architekten (in situ ag) der ungenügenden Leistung resp. der mangelnden Erfahrung. Er kritisiert weiter den Vorstand der NWG, in situ ausgewählt zu haben und die Schadstoffbelastung (Asbest) nicht erkannt resp. „verschwiegen“ zu haben. Er will hierfür eine „neutrale Untersuchungskommission“ bezüglich der restlosen Offenlegung des ganzen Ablaufs der Fassadensanierung Waldhof einsetzen. Er ist der Ansicht, dass v. a. über die Haftpflichtversicherung der in situ und der Haftpflichtversicherung des Vorstandes für die fehlerhafte Tätigkeit Versicherungen erhältlich zu machen sind. Der Schaden liege darin, dass die gemäss damaliger Baukostenschätzung im Jahre 2010 angegebene Mietzinserhöhung „mindestens 30%“ höher ausfallen wird.

Der Vorstand nimmt wie folgt zum Antrag Stellung:

Der Antragsteller sagt nicht, wie diese Untersuchungskommission überhaupt zusammengesetzt werden soll. Eine externe neutrale Untersuchungskommission kostet mindestens eine höhere fünfstellige Summe. Die Verzögerung durch die Altlastenbelastung war nicht kostenrelevant (eher im Gegenteil: wir kamen so Ende 2012 in eine absolute Tiefzinsphase). Kostenrelevant war natürlich der Umstand, dass an der Fassade Altlasten vorhanden waren. Diese Kosten wären aber ohnehin aufgekommen. Dieser Umstand belastet die Bauabrechnung mit ca. Fr. 1'200'000.— (vgl. Baukostenprognose März 2013 resp. Kostenvergleich über die Zeit im vorliegenden Jahresbericht integral abgedruckt). Weder in situ noch der Vorstand können etwas für diesen Umstand, dass in der Fassade Altlasten vorlagen. Auf die Architekten, Unternehmer, Lieferanten und den Vorstand des Baujahres 1969 kann aus diversen Gründen nicht zurückgegriffen werden! Keine Versicherung der Welt wird nun hierfür etwas zahlen. Daran ändert auch jeder denkbare Ausgang eines Untersuchungsberichtes nichts. Im Übrigen steht die definitive Bauabrechnung erst im Herbst 2013 fest. Erst auf dieser Basis wird klar, was diese Investitionen total gekostet haben. Auch aufgrund der günstigen Hypothezierung bleibt die Mietzinserhöhung im Bereich des im Jahre 2010 Ausgeführten. Die Mitglieder des Waldhofs wurden an den letzten Siedlungsversammlungen immer über den neuesten Planungsstand informiert (inkl. umfangreiche Infoblätter und Fragestunden im Sitzungszimmer). Die wesentlichen Punkte (z. B. Balkonverglasung) wurden ausgemehrt und die Siedlungsversammlung hat zugestimmt. Die Baukommission wurde von den Mitgliedern des Waldhofs gewählt. Die Kritik gegenüber den Architekten (in situ ag)

ist nicht schlüssig und wird vom Vorstand nicht mitgetragen. Der Architekt Eric Honegger wird an der GV Rede und Antwort stehen und sich äussern. Eine detaillierte Stellungnahme vom 18.3.2013 liegt vor und wird an der GV verteilt. Der Antragsteller war nicht bereit, die Bauabrechnung abzuwarten. Eine Untersuchung wäre ohnehin erst in Kenntnis des Bauabschlusses inklusive Bauabrechnung möglich. Der Antragsteller war jedoch nicht bereit, diesen Antrag bis zur GV 2014 zurückzustellen.

Der Vorstand bittet daher die Generalversammlung einstimmig und dringend, diesen doch sehr speziellen Antrag klar abzuweisen. Die konkrete Durchführung/Umsetzung dieses Antrages ist zudem nicht einmal skizziert und kaum möglich (wer entscheidet, welche Personen in dieser Untersuchungskommission Einsitz nehmen). Der Antragsteller hatte die Möglichkeit gehabt, die zuständige Baukommission und die Verwaltungskommission Waldhof mitzuwählen resp. abzuwählen. Dies hat er nicht gemacht resp. war zeitweise selber Mitglied der Baukommission. Analoges gilt für den Vorstand. Bei einer so grundlegenden Kritik macht es wohl keinen Sinn, dass sich der aktuelle Vorstand selbst untersuchen lässt.

2. Antrag Peter Wanner-Rettig:

Das Mitglied Peter Wanner will mit der Begründung, dass bei einer „gut funktionierenden Genossenschaft“ die Mitglieder aktiv in die Entscheide eingebunden werden, den bisherigen Artikel 26 Abs. 2 wie folgt ändern:

Bisher (Art. 26 Abs. 2 der Statuten):

Der Vorstand entscheidet insbesondere über Ankauf von Liegenschaften, Abschluss von Baurechtsverträgen, Durchführung weiterer Bauten, Belastung von Liegenschaften, Mietvertragsgestaltung inkl. Festlegung der Höhe des Mietzinses, Neuanschaffung sowie Sanierungsentscheide. *Der Vorstand informiert die Betroffenen fristgerecht über grössere Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten.*

Der Antrag geht dahin, den oben zitierten letzten Satz (kursiv dargestellt) wie folgt zu ändern:

„Grössere Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten werden in enger Abstimmung mit den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner der betroffenen Liegenschaften entwickelt und in einer Schlussabstimmung gutgeheissen.“

Der Vorstand nimmt wie folgt zum Antrag Stellung:

Die Statuten der NWG wurden im Jahre 2006 umfassend geändert. Der Vorstand hat gemäss dem Art. 26 Abs. 2 der Statuten die Siedlung Waldhof nicht nur über die Fassadensanierung informiert, sondern die Mitglieder eng einbezogen. Die Siedlung Waldhof hat die Baukommission gewählt. Alle grösseren Entscheide wurden kommuniziert und auch einer Abstimmung unterzogen. Dies ist eine Selbstverständlichkeit. Der Antragsteller will nun aber jede grössere Sanierungs- und Unterhaltsarbeit mit den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern „entwickeln“ und in einer „Schlussabstimmung gutheissen“. Viele Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten sind schon aus zeitlichen Gründen einem solchen Prozess nicht zugänglich. Viele Eingriffe (auch grössere) müssen in wenigen Monaten umgesetzt werden können (z. B. wenn Mängel plötzlich auftreten, Schäden drohen und bei administrative Vorgaben). Die Abgrenzung zwischen grösseren und eben nicht grösseren („kleineren“, „mittleren“?) Unterhaltsarbeiten ist kaum zu machen. Ab wann ist eine Unterhaltsarbeit grösser? Ab Fr. 100'000.-- oder mehr? Dies kann

auch nicht mit einem Franken-Betrag definiert werden, da je nach Grösse der Siedlung eine notwendige Unterhaltsarbeit oder Investition von Fr. 100'000.-- grösser oder kleiner sein kann. Nicht klar ist auch die „Schlussabstimmung“. Entscheidend ist hier, dass zumindest zwei Siedlungen gar keine Struktur auf Siedlungsebene haben (Dornacherstrasse und Habermatten). Der Antrag ist dort daher schwierig bis unmöglich durchführbar. Denkbar wäre, dass die Generalversammlung neu die Kompetenz erhält, dass grössere Unterhalts- und Sanierungsarbeiten abgesehnet werden. Auf Ebene Gesamtgenossenschaft wäre die „Entwicklung“ solcher Projekte, wie es der Antragsteller verlangt, jedoch ohnehin nicht denkbar. Die Zustimmungsgrenze (Betrag, Umfang) wäre dann genauer zu definieren. Problem wäre dann aber, dass andere Siedlungen mitbestimmen könnten. Bei der Gutheissung eines solchen Antrages müssten auch Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten, welche notwendig sind, in einem kaum möglichen Verfahren eingespiesen („entwickelt“) werden. Dies wären pro Jahr gemäss unseren Erfahrungen mehrere Projekte. Dies stellt eine grosse Gefahr für die Genossenschaft dar. Stichwort: Immobilität. Viele Wohngenossenschaften leiden daran, dass sich Unterhalts- und Sanierungsarbeiten anstauen, da niemand die Verantwortung übernehmen will resp. unterschiedliche Meinungen vorhanden sind. Partikularinteressen führen erfahrungsgemäss zu einer Blockade. Die Erneuerung der NWG wäre gefährdet. Dies gilt es unbedingt zu vermeiden. Der Antrag stellt daher für den langfristigen sinnvollen Unterhalt und Erneuerung aller Siedlungen der NWG eine Gefahr dar. Der Antrag ist auch zu unklar definiert und in der Konsequenz wenig durchdacht.

Der Vorstand bittet die Generalversammlung einstimmig, diesen Antrag abzulehnen. Dieser Antrag benötigt eine 2/3 Mehr.

- 11. a)** René Brigger ist nun seit 6 Amtsdauern somit 18 Jahren Präsident der NWG (Wahl 1995). Mit seinen 55 Lebensjahren stellt er sich noch für eine dreijährige Amtsperiode zur Verfügung. Die Kontinuität ist wichtig, da insbesondere auch der langjährige Vizepräsident und Präsident der Verwaltungskommission Waldhof (Max Vogt) auf diese GV hin leider zurücktritt. Seine Verknüpfung zum Dachverband und sein neues Mandat als Kantonsparlamentarier sind für die NWG von grosser Bedeutung. René Brigger berät und vertritt auch Dutzende andere Genossenschaften in der Nordwestschweiz. Der Vorstand empfiehlt René Brigger einstimmig zur Wiederwahl.
- 11. b)** Jürg Kernberger ist Betriebsökonom HWV und ist schon seit 6 Jahren Vorstandsmitglied (Wahl GV 2007). Er betreut auch diverse andere Genossenschaften. Er stellt sich zur Wiederwahl. Der Vorstand freut sich, weitere 3 Jahre mit Jürg Kernberger zusammenzuarbeiten, wenn die Generalversammlung Jürg Kernberger in seinem Amt bestätigt.

Auch die Amtsperiode von Hansruedi Imark läuft an dieser GV ab. Hansruedi Imark ist als Gebäudetechniker in der NWG stark engagiert. So hat er die Fassadensanierung in den Habermatten geleitet/umgesetzt und auch die Heizungssanierung Dornacherstrasse durchgeführt. Er ist ein wichtiges Mitglied der Baukommission Waldhof. Er möchte die Fassadensanierung Waldhof mit seinem Fachwissen noch begleiten und gegen Ende 2013 auch abschliessen. Er hat zum Ausdruck gebracht, an der GV 2014 zurücktreten zu wollen. Diese Wahl resp. Bestätigung ist nach Statuten notwendig; auch wenn man schon heute weiss, dass

er nur noch ein Jahr im Vorstand bleibt. Der Vorstand empfiehlt der GV einstimmig die Wahl von Hansruedi Imark.

Max Vogt tritt auf diese GV wie vorangekündet zurück. Er ist seit 2001 im Vorstand und seit 13 Jahren Präsident der Verko Waldhof. Die NWG ist Max Vogt zu grossem Dank verpflichtet. Daher muss mindestens ein Vorstandsmitglied neu gewählt werden. Da auch Nenad Gregorovic in einem Jahr seinen Rücktritt in Aussicht gestellt hat, schlägt der Vorstand der GV vor, sich mit zwei qualifizierten jüngeren Kräften zu verstärken.

Ivan Lisa (30-jährig) ist seit letzten Sommer Mitglied und Mieter an der Bungestrasse. Er ist ausgebildeter Betriebswirtschafter (HF) und arbeitet als stellvertretender Geschäftsführer bei Vitelli Velobedarf an der Dornacherstrasse. Er ist auch bereit, das Amt des Verko-Präsidenten Waldhof zu übernehmen. Er wurde von Max Vogt bereits eingeführt und hat schon an einer Verkositzung und einer Vorstandssitzung teilgenommen. Der Vorstand ist sehr froh, ein qualifiziertes junges und motiviertes Mitglied für die beiden Ämter gefunden zu haben. Der Vorstand geht davon aus, dass Ivan Lisa als neuer Verko-Präsident von der Siedlungsversammlung Waldhof gewählt wird.

Conradin Bolliger (39-jährig) ist ausgebildeter Agronom ETH mit Doktorat. Er wohnt mit seiner Familie schon seit vielen Jahren an der Bungestrasse. Er ist Mitglied der Verwaltungskommission an der Bungestrasse. Mit Conradin Bolliger können wir einen möglichen Nachfolger für den Verwalter Nenad Gregorovic aufbauen. Conradin Bolliger hat auch schon in eine Vorstandssitzung geschnuppert.

Der Vorstand schlägt Ivan Lisa und Conradin Bolliger einstimmig als neue Vorstandsmitglieder vor und freut sich auf die Zusammenarbeit.

11. c) Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die WG-Treuhand AG in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2013 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.

Protokoll
 der 47. ordentlichen Generalversammlung
 der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel)
 vom Freitag, den 11. Mai 2012, 19.00 im Bildungszentrum 21
 (hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten),
 Missionsstrasse 21, 4055 Basel



Beginn der Versammlung 19.09 Uhr

Anwesende	Waldhof	= 31	32	Stimmen (1 Vollmacht)
	Bungestrasse	= 13	13	Stimmen
	Habermatten	= 0	0	Stimmen
	Dornacherstrasse	= 0	0	Stimmen
	Vorstand	= 6	6	Stimmen
	Gäste	= 5		
	Total	= 55	51	Stimmen

Diverse entschuldigte Abwesende

Vorsitz Herr René Brigger

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmen zählenden und der Protokoll führenden Personen
3. Protokoll der 46. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2011
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2011 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2011 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle und 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

1. Begrüssung

Der Präsident R. Brigger begrüsst alle Anwesenden. Doris und Werner Roth, Präsident der Baugenossenschaft Jurablick, sowie Herr Michael Müller von der UBS, sind als Gäste herzlich willkommen. Herr Eric Honegger, Architekt des Baubüros „in situ“, gibt der Versammlung einen Einblick ins Sanierungsprojekt im Waldhof.

Es habe sich viele Personen entschuldigt, u. a. Herr Hans Burri (alt Präsident) und Herr Ruedi Böhler von der Revisionsstelle.

Santo Cardizzone vom Waldhof ist im Jahresberichtsbüchlein in seiner Funktion bei der VERKO Waldhof nicht namentlich erwähnt. Dies sei hiermit gebührend nachgeholt.

Die Einladungen sind rechtzeitig verschickt worden und die Rechnungsaufgabe hat stattgefunden. Es sind keine Anträge eingegangen. Die Versammlung verfügt über 51 Stimmen (50 Personen, 1 Vollmacht).

2. Wahl der Stimmzähler und der Protokollführerin

Der Präsident schlägt der Versammlung Herrn Armin Lenzin (Bungestrasse) und Santo Cardizzone (Waldhof) als Stimmzähler vor.

Für das Protokoll stellt sich die Sekretärin, Anita Denisov, zur Verfügung.

Die Versammlung wählt die drei Personen einstimmig und ohne Enthaltungen.

3. Protokoll der 46. Generalversammlung (S. 4 - 7 des Jahresberichtes)

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

4. Mutationen (S. 13, S.14, S. 16, S. 18 des Jahresberichtes)

An der Dornacherstrasse gab es 2, in den Habermatten 1, im Waldhof 4 und an der Bungestrasse 6 Auszüge. Gesamthaft waren es 13 Mutationen. Dies entspricht einer Fluktuation von 8% und damit einer Durchschnittsmietdauer von 12,5 Jahren.

Heinz Schöni und Peter Schmid, beide Waldhof, sind im 2011 verstorben. Heinz Bopp war lange im Vorstand während der Erstellung der Siedlung Bungestrasse. Er war an der Bungestrasse wohnhaft und ebenfalls im 2011 verstorben. Die Versammlung gedenkt den Verstorbenen mit einer Schweigeminute.

Niels Mael Geiger, Bungestrasse, hat das Licht der Welt erblickt. Eine Gratulation und die besten Wünsche gehen an Kind und Eltern.

5. Mitteilungen

Die Emissionszentrale der EGW hat die ersten 3 Mio. Franken per 15.6.2012 mit einem Zinssatz für 15 Jahre von 1,321% zugesichert. Die Eidgenossenschaft gibt die Bürgschaft, ohne dass es sie etwas kostet (Bundeshilfe). Dadurch kommen die Wohngenossenschaften günstig zu Geld. Weitere 4 Mio. Franken hat die NWG von der UBS zugesprochen erhalten. Dort ist es nur unwesentlich teurer.

Herr Eric Honegger präsentiert das Sanierungsprojekt Waldhof.

Das Hochhaus hat eine spezielle Bauweise. Es ist ein Einschalenmauerwerk aus den Sechzigerjahren, bei dem nur das allernötigste an Material verwendet wurde. Damals war die Wärmedämmung der Gebäude kein Thema. Nun werden die Fenster und die Aussenhülle mit einer hinterlüfteten Fassade auf den neusten Isolierungsstandard gebracht. Eine 20 Zentimeter breite Isolation, sowie Terracotta-Platten werden aussen ans Mauerwerk angebracht. Das Gebäude wird „eingepackt“. Die Terrassen werden mit einer Verglasung zu Loggias umgebaut und durch das Heruntersetzen der Brüstung und durch die Vergrößerung der Fenster gibt es mehr Lichteinfall. Im Erdgeschoss gibt es grössere Fensterflächen. Die Sanierungsarbeiten werden in 3 Etappen von Juni bis Weihnachten 2012 durchgeführt. Das Dach ist bereits früher isoliert worden.

Die Versammlung schätzt die Arbeit des baubüros in situ und dankt mit grossem Applaus.

6. *Jahresbericht 2011 des Präsidenten (S. 8 – 11)*

Der Schwerpunkt des vergangenen Geschäftsjahres bildet die Fassadensanierung im Waldhof (Kosten ca. Fr. 9 Mio.). Damit wird der Vorstand noch bis ins Jahr 2013 zu tun haben. In der Heizung im Waldhof hat jedes gelöste Problem ein weiteres nach sich gezogen. Unter der Führung von H.R. Imark ist die 40-jährige Installation umfassend saniert worden. Dies hat dazu geführt, dass der budgetierte Gewinn von Fr. 81'100.- nicht realisiert worden ist. Ein kleinerer Teil der Ausgaben hätte aktiviert werden können, was aber bewusst unterblieb. Die Sanierung der Heizungsanlage ist primär ein Ersatz. Diesen Aufwand in der Bilanz zu verstecken, wäre nicht gut und bringt nichts.

Die Dornacher-, Bungestrasse und Habermatten haben einen Gewinn. Die NWG hat vier Siedlungen aus verschiedenen Bauepochen und nie sind alle Probleme in allen Objekten gleichzeitig anstehend. 2012 ist das UNO-Jahr der Genossenschaften. Zu diesem Anlass werden Transparente unsere Häuser zieren.

R. Brigger ist im Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (Vizepräsident) aktiv und dort auch als Berater tätig.

R. Brigger dankt seinen Vorstandsmitgliedern und allen, die für die Genossenschaft tätig sind. Er muss jedes Jahr feststellen, dass es immer schwieriger wird eine Genossenschaft zu führen. In der „Tageswoche“ war ein Bericht über den Wohnungsbau in Basel. Eine Familie aus der Bungestrasse wurde darin erwähnt.

M. Vogt, der Vizepräsident, sagt, dass R. Brigger und J. Kernberger sehr bestrebt sind, dass die Genossenschaft generell Verträge zu sehr guten Konditionen abschliesst (Hypotheken, Baurechte, Serviceverträge und Versicherungen).

Die Versammlung dankt mit grosser Akklamation. Sie genehmigt den Jahresbericht einstimmig und ohne Enthaltungen.

7. *Jahresrechnung 2011 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (Bilanz: S. 20 – 21; Erfolgsrechnung S. 22 – 24 des Jahresberichtes)*

J. Kernberger bemerkt, dass die Bilanz ähnlich aussieht wie im Vorjahr. Die transitorischen Aktiven sind bei Fr. 3 Mio. Die NWG hat weniger Anlagevermögen als im Vorjahr (Abschreibungen). Auf der passiven Seite gibt es keine grossen Bewegungen. Die Hypothekenkosten konnten weiter reduziert werden. Die Reserve und das Anteilscheinkapital sind auf die vier Siedlungen verteilt. Diese Verteilung wäre nicht unbedingt nötig, da die NWG eine Genossenschaft ist. Der Verlust beträgt Fr. 215'000.-. Die grossen Sanierungskosten im Waldhof haben das Budget überschritten.

Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2011 und dem Antrag zur Resultatsverwendung mit grossem Mehr, 1 Gegenstimme und 2 Enthaltungen zu.

8. *Bericht und Antrag der Kontrollstelle und Décharge (S. 25 des Jahresberichtes)*

Die Versammlung erteilt dem Vorstand die Décharge mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme und 2 Enthaltungen.

9. *Budget 2012 (S. 26 - 27 des Jahresberichtes)*

Für das nächste Jahr ist ein kleiner Gewinn vorgesehen.

Das vorliegende Budget wird einstimmig, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen angenommen.

10. *Anträge*

a) Es sind weder Einträge von den Genossenschafter/innen eingegangen,

b) noch werden solche vom Vorstand gestellt.

Es ist nun bekannt, dass die Anträge innert einer Frist von 60 Tagen vor der Generalversammlung jeweils im März eingereicht werden müssen.

11. Wahlen (S. 2 des Jahresberichtes)

a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstands

(Ausstand Anita Denisov; Birgit Berghäuser).

Die Versammlung wählt die beiden Personen in globo einstimmig und ohne Enthaltung für eine weitere Amtsperiode. Die Versammlung applaudiert zur Wiederwahl.

b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel

(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)

Seit 2008 muss eine Genossenschaft eine externe Revisionsstelle haben, welche in einem eidgenössischen Register eingetragen ist. Es ist wichtig, dass eine externe und unabhängige Stelle die Rechnung anschaut.

Der Präsident schlägt auch für das Jahr 2012 vor, die WG-Treuhand AG in Basel als Revisionsstelle zu wählen.

Einstimmig, ohne Enthaltung, wird die Revisionsstelle wiedergewählt.

12. Allfälliges

R. Brigger schliesst die Versammlung. Er dankt allen fürs entgegengebrachte Vertrauen. Den Helfern spricht er ein grosses Dankeschön aus und lädt alle zum anschliessenden Nachtessen ein.

Ende der GV: 20.01 Uhr

Basel, den 22. Mai 2012

Die Protokollführerin:



A. Denisov

Der Präsident NWG:



R. Brigger

*Wer kein Ziel hat,
sucht wenigstens eine Zielscheibe.
Ernst Reinhardt*

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2012 (Berichtsjahr) wie folgt umreissen:

Allgemeines

Neben den üblichen Geschäften wurde auch im Berichtsjahr 2012 ein Funktionärsessen organisiert. Im Februar 2012 fand eine Führung in „Blauen Haus“ statt. Dieses markante und historisch interessante Haus am Rheinsprung überraschte die vielen partizipierenden Mitglieder der NWG. Anschliessend genossen wir gemeinsam ein feines Nachtessen in der Safran-Zunft.

Der Schwerpunkt der Vorstandstätigkeit im Berichtsjahr war wie im Vorjahr die energietechnische Isolierung inkl. Verglasung des Balkons im Waldhof. Dieses Projekt beanspruchte die personellen und finanziellen Ressourcen des Vorstands und der NWG im grossen Umfang. Der im letzten Jahresbericht angekündigte Baubeginn von April 2012 verschob sich auf Sommer 2012. Die Abrüstung war nicht mehr Ende Berichtsjahr möglich. Die Abrüstung begann jedoch anfangs Februar 2013 und wird an der GV 2013 abgeschlossen sein. Grund hierfür waren primär die Altlasten, welche im Balkon- und Fassadenbereich im Frühjahr 2012 festgestellt werden mussten. Dies war der Hauptgrund der zeitlichen Verzögerung. Auch der Kostenrahmen musste entsprechend ausgeweitet werden. Im letzten Jahresbericht bin ich von Totalkosten von ca. Fr. 9 Mio. ausgegangen. Aktuell ist die Kostenprognose nach Fertigstellung des Hauptteils des Werkes Fr. 10,3 Mio. Franken netto resp. ca. 14% mehr. Hievon kosteten aber allein die Altlasten (Asbest und PCB) mindestens Fr. 1 Mio. Im nachfolgenden Abschnitt wird Weiteres ausgeführt.

Im Berichtsjahr hat der Vorstand den Erwerb der sogenannten Tellplatz-Häuser von der Wohngenossenschaft Nordwest ablehnen müssen. Diese 48 Wohnungen an zentraler Lage direkt beim Tellplatz (Tellplatz 1 und 3, Bruderholzstrasse und Güterstrasse) wären in der jetzigen Situation für die NWG eine zu grosse Aufgabe gewesen.

Für das NWG-Jahr wichtig war auch die Feststellung der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, dass beim aktuellen Mietzins im Objekt Waldhof die Orts- und Quartierüblichkeit klar unterschritten wird. Das Mietzinssenkungsbegehren von 11 Mietern und Genossenschaftern wurde im April 2012 von der Schlichtungsstelle abgelehnt, was die Mieter und Genossenschafter anerkannt haben.

Neben den oben dargelegten Schwierigkeiten und Überraschungen bei der Sanierung des Waldhofs gab es zum Glück keine weiteren grösseren negativen Überraschungen. Erfreulich war vor allem die günstige Finanzierung des Umbaus im Waldhof. Die ersten Fremdmittel mussten erst Ende Juni 2012 aufgenommen werden. Bei der EGW (Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger in Olten) haben wir auf 15 Jahre eine Hypothek über Fr. 3 Mio. für 1,25% abschliessen können. Die Baufinanzierung können wir mit einem Baukredit bei der UBS bewerkstelligen. Auf Liborbasis zahlen wir hierfür aktuell 0,52% resp. 0,69% Zinsen. Aufgrund der ungeplanten Mehrkosten mussten leere Pfandstellen bei der Bungestrasse zugunsten des Waldhofs benützt werden. Dort konnte uns die ZKB Fr. 1,53 Mio. über 4 Jahre für 0,95% finanzieren.

Schwer wiegt der Rücktritt von Max Vogt als Vorstandsmitglied und Vizepräsident auf diese GV hin. Wir lassen Max nicht gerne ziehen! Wie wir ihn kennen wird er jedoch als Bewohner des Waldhofs in dringenden Fällen ansprechbar bleiben und seine langjährige

Erfahrung bleibt „anzapfbar“. Merci Max für alles! Gemäss Statuten ist das Amt des Vizepräsidenten nicht zwingend. Der Vorstand sieht vor, dieses Amt im kommenden Geschäftsjahr formell nicht zu besetzen und im Verlauf dieses Jahres zu entscheiden.

Aktuell sind im Kanton Basel-Stadt einige genossenschaftliche Neubauprojekte in Planung oder in Realisierung. Die NWG beobachtet die Situation und ist nach Realisierung der komplexen und teuren Fassadensanierung Waldhof interessiert, sich hier auch aktiv zu beteiligen.

Projekt energietechnische Optimierung / Fassadenisolierung / Balkonverglasung Waldhof

An der Siedlungsversammlung des Waldhofs konnte im Frühjahr des Berichtsjahres eine erfreulich grosse Beteiligung festgestellt werden (67 Personen). Bezüglich der Entwicklung dieses Projektes (Kostenvergleich über die Zeit/aktuellste Kostenprognose März 2013) kann auf die im Jahresbericht abgedruckte Zusammenstellung verwiesen werden. Die Kostendifferenz seit Kostenvoranschlag November 2011 (halbes Jahr vor Baubeginn: 8.925 Mio. Fr.) zu den heutigen 10.288 Mio. Fr. (mind. 80 % der Kosten generiert) beträgt 1,363 Mio. Franken. Davon waren 1,2 Mio. Franken für die Altlastensanierung nötig. Bei der Altlastensanierung haben wir vier Anbieter offerieren lassen. Wir haben mit dem günstigsten Anbieter, der auch zeitlich sehr flexibel war, abschliessen können (Firma Schmidt Sanierungstechnik in Basel). Die restliche Differenz ist auf Zusatzwünsche der Baukommission zurückzuführen (v.a. neue Sonnerie mit Audio/Videoanlage). Diese Zusatzwünsche entsprachen auch einem Bedürfnis der Mitglieder im Waldhof. Dies wurde vom Vorstand zum Teil bewilligt, da es keinen Sinn macht, notwendige Arbeiten zurückzustellen und dann Jahre später dafür mehr zu zahlen (z.B. 2. UG Elektro). Aus technischen und rechtlichen Gründen mussten wir zudem die Blitzschutzanlage ersetzen, was abzüglich der Subvention der Gebäudeversicherung mit ca. Fr. 30'000.- zu Buche schlägt. Der Vorstand hatte demnach, ausser der nicht beeinflussbaren Altlastenproblematik, die Baukosten durchaus im Griff.

Ich möchte bei diesem grossen Projekt, bei welchem zeitweise gegen Hundert Arbeiter vor Ort waren noch auf zwei positive Umstände verweisen: Erstens haben bei den diversen Baustellenkontrollen keine Lohn- oder Sicherheitsverstösse festgestellt werden müssen. Dies ist keine Selbstverständlichkeit, wenn man die Presseberichte über andere Baustellen kennt. Zweitens ist mir nur ein Arbeitsunfall bekannt, der aber glimpflich verlief (nur wenige Tage Arbeitsunfähigkeit).

Ich verweise im übrigen auf den Spezialbericht der Baukommission, welcher Max Vogt als deren Präsident verfasst hat (2. Zwischenbericht). Weiter möchte ich mich nicht wiederholen und kann auf meine eigenen Ausführungen vorne unter Anträgen und Allgemeines verweisen.

Finanzen

Der für das Berichtsjahr 2012 budgetierte Gewinn von Fr. 109'000.-- konnte nicht ganz erreicht werden. Es resultiert ein Gewinn von Fr. 73'029.--. Das Budget konnte in fast allen Punkten im Aufwand und Ertrag leicht verbessert werden. Die negative Differenz zum Budget ergibt sich einzig aus den erhöhten Unterhaltsarbeiten im Objekt Bungestrasse. Die dortigen gehäuften Mutationen (neben einem Wasserschaden) erforderten einerseits erhöhte Unterhaltskosten für die Instandstellungen und ergaben andererseits jeweils ein bis

zwei Monate Leerstände, was den Mietertrag verringerte. Ich kann hier auf den Bericht der Siedlung Bungestrasse verweisen. Die Bungestrasse ist auch die einzige Siedlung, welche im Berichtsjahr einen Verlust zu tragen hat. Die übrigen Siedlungen erzielten einen Gewinn. Dies gilt selbst für den Waldhof.

Der Gewinn resultierte trotz einer erneuten Rückstellung für die Fassadensanierung Waldhof von Fr. 120'000.-- und Abschreibungen, welche im Vergleich zum Vorjahr etwas haben gesteigert werden können (plus Fr. 14'000.— auf Total Fr. 690'000.--).

Bis Ende Kalenderjahr sind beim Projekt Wärmeisolation, Balkonverglasung etc. Waldhof knapp Fr. 7,6 Mio. bezahlt worden (Stand März 2013 ca. 9 Mio. Franken). Diese wurden aktiviert, wobei aber immerhin per Ende 2012 total Fr. 470'000.-- Rückstellungen haben gebildet werden können. Die logische Folge ist, dass beim Waldhof sich auch die Hypotheken deutlich erhöhten (um Fr. 6,9 Mio.). Die entsprechenden Hypothekarzinsen haben die Rechnung im Berichtsjahr kaum belastet, da die erste Hypothek erst Mitte Berichtsjahr aufgenommen werden musste. Dies wird sich im Jahr 2013 jedoch ändern.

Bei den Objekten Habermatten, Bungestrasse und Dornacherstrasse konnte die Hypothekarbelastung im Berichtsjahr nochmals gesenkt werden. Im Jahr 2013 wird bei gleichbleibendem Ertrag jedoch eine höhere Hypothekarbelastung zu finanzieren sein. Gemäss den Ausführungen vorne unter Allgemeinem ist die Verzinsung dieser neuen Hypothekarbelastung jedoch zum Glück tief. Auch im Budget 2013 kann so bei gleichbleibenden Abschreibungen und bei Kostendisziplin ein Gewinn von etwas über Fr. 40'000.-- erarbeitet werden. Die notwendigen Mietzinserhöhungen im Waldhof (nur dort) im Rahmen des bereits Angekündigten werden wirtschaftlich erst im Jahr 2014 greifen.

Zusammengefasst ist das Jahresergebnis der NWG 2012 positiv ausgefallen. Die Vermietungssituation ist problemlos. Es bestehen Wartelisten. Auch die beiden grösseren Autoeinstellhallen in der Bungestrasse und Waldhof sind voll vermietet. Auf dieser Grundlage und davon ausgehend, dass baulich keine Überraschungen auftreten und sich die Mutationsquote nicht erhöht, ist auch eine ausgeglichene bis positive Rechnung 2013 machbar. Die erarbeitete Liquidität wird im Budgetjahr jedoch für die Fassadensanierung Waldhof gebraucht, sodass im Budgetjahr 2013 kaum Amortisationen der Hypotheken möglich sein werden. Ab 2014 werden dann wieder grössere Amortisationen der bestehenden Hypotheken in der Höhe des Cash Flow möglich sein.

Die Ende 2013 aktivierte Fassadensanierung, Wärmeisolation, Balkonverglasung etc. Waldhof muss dann in den Jahren 2014 und Fortfolgende aufgrund der Lebensdauer in 30 Jahren abgeschrieben werden. Bei heute geschätzten Baukosten netto von ca. Fr. 10,3 Mio. (definitive Bauabrechnung Herbst 2013) sind dies mindestens Fr. 300'000.-- jährlich. Dies ist dann trotz Mietzinserhöhung und den zusätzlich neu fälligen Hypothekarzinsen eine Leistung, welche die Siedlung Waldhof stark belasten wird. Ab den Jahren 2016 resp. 2017 wird dies jedoch leichter erzielbar sein, da dazumal die Erweiterung des Geschäftsobjektes (2006/07) und vor allem die Sanierung der sanitären Anlagen Waldhof (1999) vollständig abgeschrieben sind.

Waldhof

Das Wesentliche zum Projekt Fassadenisolierung kann vorangehend meinem Bericht, dem Spezialbericht der Baukommission und dem Bericht der Verwaltungskommission entnommen werden. Erfreulich war, dass vor Weihnachten alle neuen Fenster eingesetzt waren und so bereits in der Heizperiode 2012/13 eine Einsparung der Heizkosten wird

erzielt werden können. Auch gab es trotz des grossen baulichen Eingriffs sehr wenige Wohnungskündigungen, was ungewöhnlich ist und als Gradmesser der Zufriedenheit gelten kann.

Max Vogt gibt sein Amt als Präsident der Verwaltungskommission nach langjähriger Tätigkeit ab. Der Waldhof und die NWG ist Max Vogt zu grossem Dank verpflichtet. Parallel amtierte er als Präsident der Baukommission. Sein Job umfasste daher im Berichtsjahr fast einem 50%-Pensum. Max Vogt war für alle im Waldhof ein geduldiger und empathischer Ansprechpartner. Als Präsident, der einen Vollzeitjob ausübt, hätte ich diese Aufgabe nie ausfüllen können. Für Mitglieder, die im Berufsleben stehen, ist ein solches Amt eine grosse Belastung. Der Andrang für seine Nachfolge war nicht gross. Wir haben auch externe Lösungen (Immobilienverwalter) evaluiert. Letzteres wäre teurer und weniger persönlich gewesen. Wir haben ein Mitglied finden können, welcher bereit ist, dieses Amt zu übernehmen (seine Wahl an der Siedlungsversammlung 2013 vorbehalten). Ivan Lisa habe ich vorne unter den Anträgen bereits näher vorgestellt. Er wohnt seit einem Jahr mit seiner Lebenspartnerin an der Bungestrasse und arbeitet im Gundeli. So kann er bei Bedarf auch jeweils in Kürze im Waldhof sein. Er kann auf eine eingespielte Verko zurückgreifen. Als neuer Präsident der Verko hat er die Endverantwortung für die Siedlung und ist in heiklen Situationen Ansprechperson. Als Präsident der Verko wird er auch für den Vorstand der Gesamtgenossenschaft vorgeschlagen. Max Vogt wird ihn in den nächsten Monaten noch begleiten. Max Vogt wird bis zum Bauabschluss Präsident der Baukommission bleiben.

Habermatten

Birgit Berghäuser ist seit einem Jahr nun Verwalterin der Siedlung Habermatten in Riehen. Sie hat sich gut eingearbeitet. Im Berichtsjahr fand keine Mutation statt. Grössere bauliche Eingriffe waren nicht nötig. Das Unterhaltsbudget konnte eingehalten resp. gar unterschritten werden. Ich verweise auf den nachfolgend abgedruckten Jahresbericht der Verwalterin.

Bungestrasse

Es fanden in dieser Siedlung im Berichtsjahr wieder viele Mutationen statt. Gemäss den aktuellen Erkenntnissen wird das Jahr 2013 bezüglich Mieterwechsel jedoch ruhiger werden. Das Budget wurde bei den Positionen allgemeiner Unterhalt und geplanter Unterhalt um ca. Fr. 100'000.— überschritten. Die Gründe sind im Bericht des Verwalters Nenad Gregorovic aufgeführt und richtig. Der Vorstand hat dafür Verständnis.

Die Verwaltungskommission der Bungestrasse kann in Ruhe und kollegial arbeiten. Im laufenden Jahr jährt sich der Erstbezug der Bungestrasse zum 20. Mal. Ich bin gespannt auf das Fest, welches diese Siedlung zu diesem Jubiläum organisieren wird. Das Fest findet voraussichtlich am Samstag 17. August 2013 statt. Alle Mitglieder der NWG werden dazu eingeladen. Ich danke Nenad Gregorovic für seinen grossen Einsatz in der zweitgrössten Siedlung der NWG und kann auf seinen Jahresbericht verweisen.

Dornacherstrasse

Birgit Berghäuser hat auch nach ihrem Umzug in die Bungestrasse im Berichtsjahr die Dornacherstrasse ohne Probleme betreuen können. Das Unterhaltsbudget wurde deutlich

unterschriften. Es gab nur einen Mieterwechsel. Die grösseren Gärtnerarbeiten (u.a. Rückschnitt des Efeus an der Fassade) wurden anfangs 2013 umgesetzt. Es kann auf den Bericht von Birgit Berghäuser als Verwalterin verwiesen werden.


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. Speziellen Dank an Max Vogt, welcher mich seit vielen Jahren als Vizepräsident begleitet hat. Ausdrücklich hervorheben möchte ich auch Ruedi von Allmen, welcher seit 26 Jahren in der Verko Waldhof arbeitet und nun zurücktritt.

Ich freue mich auf die GV vom Freitag, den 26. April 2013. Die Generalversammlung findet zum fünften Mal in Folge im Missionshaus (Restaurant Rosengarten) statt. Dieses Lokal liegt in der Nähe der Bungestrasse. Es würde mich freuen, wenn dieses Jahr mehr Mitglieder der Bungestrasse den Weg an die GV finden. Die NWG offeriert allen Anwesenden das Nachtessen und 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 2013

Euer Präsident: René Brigger



Jahresbericht 2012

Verwaltungskommission Waldhof



Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Siedlungsversammlung

Die 30. Versammlung wurde von 67 Personen besucht und hatte kurz vor dem Beginn der Bauarbeiten die ungeteilte Aufmerksamkeit der Teilnehmer. Die Architekten hatten mit einer gut gelungenen Visualisierung den Projektablauf vorgestellt.

Liegenschaftsunterhalt und -kontrollen

Für den Unterhalt waren ungefähr Fr.170'000.- aufzubringen, weil noch wichtige Arbeiten im Sektor Energieversorgung (u.a auch Rohrnetzberechnungen) abzuschliessen oder vorausschauend mit dem Bauprojekt Wärmedämmung vorzunehmen waren.

Energiezentrale

Die aufwändigen Investitionen und Ersatzvornahmen im Vorjahr machten sich im Betriebsjahr bezahlt; es gab keine grossen Ausfälle in der Versorgung mit Wasser und Wärme in unsern Mietobjekten mehr; einzig der Ersatz der Druckerhöhungs-Geräte bereitete wegen Motorenbrands ziemliche Mühe und kam schliesslich doch auf Fr. 30'000.- zu stehen.

Fassaden/Wärmedämmung

Zu diesem Thema gibt es eine gesonderte Aufzeichnung. Im Jahresbericht summarisch zu erwähnen sind folgende wichtige Punkte:

Die Terminplanung wurde im Frühsommer auf den Kopf gestellt, weil unvermutet grosse Schadstoffe am Bauwerk entdeckt wurden. Dank Sonderanstrengungen und einem Mehraufwand von ca. 1 Mio. Franken konnten die Altlasten entfernt werden. Die Sanierung an sich, obwohl nun länger dauernd, hatte erfreulicherweise keine Wegzüge bisheriger Mieter zur Folge. Dies wurde auch erleichtert durch einfaches Mitwirken mittels wöchentlicher Fragestunden bei der Baukommission, wo drückende Sorgen meist sofort bereinigt werden konnten. Mit Erleichterung wurde die eigentliche Wärmedämmung im Wohnbereich der Hochhäuser und des Mehrfamilienhauses noch vor Weihnachten abgeschlossen, was dort sofort spürbare Verbesserungen brachte.

Reparaturen

Die Reparaturen beschränkten sich für einmal auf die sog. Kleinreparaturen, waren die eigenen Leute doch mit dem Grossprojekt genug beschäftigt. Dennoch war Einiges an die Hand zu nehmen, das sich mit dem Projekt verband, u.a. der Ersatz der sehr alten Sonnerie, die mit einer modernen Audio/Video-Anlage vorerst im Haus 202 nun installiert ist und knapp Fr. 40'000.- kostete.

Wohnungsrenovationen

Im Verlauf des Jahres wurden in 3 Wohnungen z.T. totale Renovationen vorgenommen. Begehren um Teilrenovationen wurden wegen der Bauarbeiten ins Folgejahr verschoben.

Radio/TV

Die Anlage wurde im April 2012 auf den HD-Empfang gewisser Sender erweitert. Der Aufwand dafür belief sich auf Fr. 5'000.- und geschah ohne Weiterbelastung an die Mierschaft.

Im Vorfeld der Bauarbeiten zur Wärmedämmung wurden in allen Häusern Glasfaserkabel bis zur Anschlussdose in den Wohnungen eingezogen. Wir konnten dabei von einer PR-Aktion der Swisscom profitieren und somit grosse Kosten einsparen, weil dieses Entgegenkommen für den Waldhof gratis war.

Vermietungen

Im Berichtsjahr konnten wir zwei eigentliche Neuvermietungen abschliessen und einem Wohnungstausch zustimmen.

Bei den Autoeinstellhallen sind keine Leerstände zu melden.

Mutationen

Wegzug:	Fam. Karl Dünki Fam. Jacques Meier	(Haus 202) (Haus 202)
Einzug:	Frau Gabriella Ammann Fam. Franz Buschor	(vom Haus 204) (Haus 202)
Wegzug:	Fam Ruedi von Allmen	(Haus 204)
Einzug:	Fam. Daniel Jukic	(Haus 204)
Geburten	Fam. L.+ N. Brun Freut sich über ihren Sohn Anthony Fam. R. + J. Cardone Freut sich über ihre Tochter Giulia	(Haus 202) (Haus 204)
Todesfälle	Hr. F. D'Avino Frau Ruth Haller	(Haus 202) (Haus 202)

Verko

Mit der heutigen Versammlung sind HH. Ruedi von Allmen (Vizepräsident und Betreuer Kleinreparaturen) und Max Vogt (Präsident) das letzte Mal verantwortlich für ihr Ressort und sie verabschieden sich nach sehr langer Tätigkeit von ihren Ämtern nicht ohne zu sagen, dass sie sich immer gern für die Belange des Waldhofs eingesetzt hatten. Es fällt ihnen etwas leichter mit der Aussicht, dass die Vakanzen NWG-intern ausgefüllt werden können.

Ausblick

Das Augenmerk richtet sich schwergewichtig auf den guten Abschluss unseres Bauprojektes. Es hat im Ablauf ein Mehr an Verbesserungen gebracht und so zum ursprünglichen (engern) Auftrag an Umfang zugenommen, was zwangsläufig auch finanziell zum Mehraufwand führte. Vieles ist daraus entstanden, dass die Überlegung mitschwang, ja wenn schon etwas an die Hand genommen wird, dann bitte gleich richtig. Weitab vom

Wünschbaren war es vielmals auch das Nötige, was dem Alter zuzuschreiben und deshalb eigentlich Unterhalt war.

Nun gilt es, sich dem Ausbau von Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss und vor allem der grünen Umgebung zuzuwenden, die weiterhin als Visitenkarte dienen soll. Zum Schluss gilt der Dank den Kolleginnen und Kollegen der Verko und den Mitbewohnern, die sich in der Baukommission tüchtig ins Zeug gelegt haben und schliesslich auch dem Vorstand, der hier mitgezogen hat. Der Bericht soll nicht enden ohne grossen Dank an alle Waldhof-Bewohner, die viel Verständnis für die besonderen Umstände aufgebracht haben und nun hoffentlich dafür mit mehr Wohnwert entschädigt werden.

Basel, im März 2013

Im Namen der Verwaltungskommission:



Max Vogt, Verko-Präsident

Jahresbericht 2012 Habermatten

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafte

Ab Mai 2012 habe ich von Herrn Max Vogt die Verwaltung der Habermatten geordnet übernommen.

Ich danke allen Mietern für das Gute Mietverhältnis und hoffe auch im neuen Jahr keine grösseren Mutationen verzeichnen zu müssen.

Ebenfalls gilt ein Dank der Familie Strojic für die langjährige Hilfe im und ums Haus und Herrn Mario d'Ercole für die Betreuung der Gartenanlage.

Glücklicherweise lief unsere Liftanlage auch in diesem Jahr weiterhin ohne grössere Störungen einwandfrei, so dass die Auswechslung der Kabine sich ein weiteres Jahr nicht aufdrängt. Der Reparaturdienst beschränkte sich auf das übliche Mass. Das Budget konnte eingehalten resp. gar unterschritten werden. Auch dieses Jahr gab es keinen Mieterwechsel.

Basel, 20. März 2013



Birgit Berghäuser, Verwalterin

Jahresbericht 2012 Bungestrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

In diesem Jahr hatten wir acht Mieterwechsel. Die Wohnungen konnten instandstellungsbedingt mit notwendigen kurzen Leerständen wieder voll vermietet werden. Bei den Autoeinstellplätzen sieht es nach wie vor sehr gut aus; wir haben per 31.12.2012 keine freien Plätze und führen eine Warteliste für die Autoeinstellplätze.

Trotz der vielen Mieterwechsel in diesem Jahr ist unsere Siedlung immer noch sehr gefragt und wir bekommen fast täglich neue Anfragen und Anmeldungen für eine Wohnung an der Bungestrasse.

Unsere Siedlung wird natürlich auch nicht jünger und dementsprechend steigen auch jedes Jahr die Instandstellungskosten. Es ist daher nicht immer leicht, das Budget für das nächste Jahr zu erstellen und vor allem die budgetierten Zahlen auch zu erreichen.

Aufgrund der hohen Instandstellungskosten und der vielen Mutationen wird die Bungestrasse in der Jahresrechnung mit einem Verlust abschliessen.

Im Oktober 2012 hatten wir einen grösseren Wasserschaden im Haus 26 zu beklagen, welcher sich vom vierten bis zum ersten Stock erstreckte und bei einigen Mietern viel Geduld und Nerven abverlangte. An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Betroffenen für das entgegengebrachte Verständnis bedanken.

Abgesehen von diesem Ereignis war es jedoch ein sehr ruhiges Jahr an der Bungestrasse. Die Verko arbeitet nach wie vor in einem ruhigen Klima an diversen Projekten wie beispielsweise der optischen Gestaltung der Aufenthaltsäume oder der Neugestaltung der Gartenanlage.

Die Bungestrasse wird nächstes Jahr 20 - jähig und aufgrund dieses Ereignisses ist die Verko in den Vorbereitungen für ein grosses Jubiläumsfest im 2013.

Ich möchte an dieser Stelle der Verko für den unermüdlichen Einsatz und das eingebrachte Engagement danken.

Mutationen

Auszug

Fam. Anzelmo Haus (20)
Fam. Zimmerli (Haus 22)
N. Petitat & N. Orler (Haus 22)
V. Hoti & Sh. Nuredini (Haus 24)
Fam. Staiger (Haus 24)
H. Loos (Haus 24)
Fam. Bopp (Haus 26)
A. Imhof – Jelaca (Haus 28)

Einzug

Fam. Radic (Intern Haus 20)
M. Minnich & C. Kamiya- Meineke (Haus 22)
Fam. Schwyter (Haus 22)
T. Swoboda & B. Merz (Haus 24)
P. Ortain & Ch. Muck (Haus 24)
R. Rauchfleisch (Haus 24)
R. Vittelli & I. Lisa (Haus 26)
Fam. Stockmeyer (Haus 28)
& Fam. Linder/ Thür

Geburten

- Christian Engelke (geb. 04. März 2012)
- Marla Minnich (geb. 28. Oktober 2012)

Herzliche Gratulation!

Ich möchte auch in diesem Jahr, allen Mitarbeitern, Funktionären und freiwilligen Helfern für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit ganz herzlich danken.

Ich danke Ihnen allen auch für das entgegengebrachte Vertrauen.

Basel, den 15. März 2013

Der Verwalter:

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

N. Gregorovic

Jahresbericht 2012 Dornacherstrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschaffer

In diesem Jahr lief alles wie gewöhnlich, es gab keine Umbaumaassnahmen und auch sonst gab es keine besonderen Vorkommnisse.
Die Baustelle vor dem Haus (IWB-Leitungsbau) verschwand dann auch Ende Jahr und es ist wieder etwas Ruhe eingekehrt.

Ein Dankeschön an die gute Mietgemeinschaft.

Insbesondere gilt der Dank Herrn Armin Lenzin, der den Hauswartposten noch immer ausführt, obwohl er nicht mehr in der Dornacherstrasse wohnt.
Ihm ein herzliches Dankeschön für seine umsichtige Arbeit.

Mutationen:

Auszug: Frau Wiedmer / Herr Hufschmid 30. April 2012

Einzug: Herr Kläger 01. Mai 2012

Auch in diesem Jahr fand im Sommer kein Hausfest im Garten statt. Es wäre schön, wenn sich die Hausgemeinschaft für das Jahr 2013 ein Datum überlegt, an dem es wieder zu einem Treffen im Garten kommen könnte.

Das Grillgut würde dann vom Vorstand gesponsert. In anderen Siedlungen ist ein jährliches Siedlungstreffen üblich. Es wäre eine Möglichkeit mit den Nachbarn in Kontakt zu kommen.

Basel, 02. März 2013

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser

Zwischen-Bericht Baukommission

Energetische Sanierung Waldhof

Vorbereitungen Bauphase

Den Startschuss für die eigentliche Bautätigkeit gaben die Ausführungen des Architekturbüros an der Siedlungsversammlung im März 2012. Es wurden die verbindlichen Verträge mit den Unternehmern festgelegt und der Architekturvertrag ergänzt.

Die Vorgaben aus dem Bauentscheid und die höheren Erfordernisse an die Statik des Gebäudes wurde als Auftrag zuvor an die Firma Walter Mory Meier übergeben.

Arbeiten der Baukommission

Nach der Festlegung des Konzeptes wurde die grosse Baukommission verkleinert, denn es ging nun um die Detail-Arbeit, die anfänglich fast täglichen Kontakt mit den offerierenden Firmen erforderten. Der Ablaufplan „Fassadenbau“ sah vor, dass die Arbeiten in 4 Etappen abgewickelt werden sollen und mit engem Zeitplan nichts Unvorhergesehenes erleiden konnten. Zur besseren Bewältigung wurden mit den Firmen wöchentlich ein sog. jour fixe vereinbart, an dem Alle an einem Tisch sitzen sollen.

Die Kommission selber diente auch als Bindeglied zu den Bewohnern und nahm das in Form von mehreren ausführlichen Informationsschreiben wahr. Darin eingeschlossen waren auch detaillierte Anweisungen an die Bewohner, wann sie was und wie in ihrer Wohnung vorzugehen (wegräumen) hatten. Parallel dazu fanden wöchentlich sog. „Sprechstunden“ statt, in denen sich die Bewohner nach Einzelheiten bzw. Mängelbhebungen erkundigen konnten. Beides erwies sich als sehr hilfreich und diente dem Verständnis der doch erheblichen Eingriffe beim Wohnen.

Ablaufpläne und Termine

Unter den gegebenen Voraussetzungen gab die Fensterfirma Gerber Vogt AG die Generallinien vor, nach der sich die übrigen Arbeiten zu richten hatten. Zur besseren Koordination hat sich diese Firma mit dem Fassadenbauer Marx AG zu einer ARGE zusammen getan. Weitere wichtige Firmen, die sich am Bau beteiligen, sind Gutknecht AG für den Stahlbau, die Diamantbohr als Unterakkordant für die zahllosen und unterschiedlichsten Löcher an der Fassade und als Vorlauf dazu die Gerüstbaufirma Kapulica. Für die Baumeisterarbeiten (Bauplatzinstallation, Wegnahme von Betonteilen und Setzen neuer Brüstungsteile) wirkte die Firma Egeler Lutz AG:

Bauarbeiten

Schadstoffe:

Schwungvoll begannen die Abbrucharbeiten bis sie jäh wieder gestoppt wurden, als schwerwiegende Altlasten in Form von Asbestteilen (Fenster) und dem noch schwerwiegenderem PCB in den Fugen entdeckt wurden, natürlich mit absehbaren Verzögerungen. Zur Sanierung dieser Mängel wurden Massnahmen eingeleitet, die schliesslich die behördliche Zustimmung der SUVA und des Amtes für Umwelt und Energie fanden. Es wurden mit Hilfe eines Schadstoff-Spezialisten auch Firmen gefunden, die für diese speziellen Arbeiten lizenziert waren. Für alle Zusatzarbeiten von der „geschützten“ Entfernung der Stoffe, zur Abdeckung von nicht entfernbaren Restteilen bis zum Transport ins Ausland und der Entsorgung ergibt sich ein erklecklicher Sonderaufwand von etwas über 1 Mio. Franken.

Auswechslungen:

Nun konnten anschliessend an die Schadstoff-Entfernung die Arbeiten planmässig fortgeführt werden. Die Fenster wurden herausgerissen und die neuen gleichentags eingebaut. Zusammen mit den begleitenden Arbeiten blieb eine Wohnung während ca. 14 Tagen nur eingeschränkt nutzbar.

Zusatzarbeiten:

Daneben gab es neue behördliche Auflagen. Die Treppenhäuser müssen wegen aktualisierter Brandfallvorschriften eine zusätzliche Belüftung in den nächsten Jahren aufweisen (sog. RDA-Anlagen) mit der Zufuhr von Aussenluft, was u.a. auch die Fassadenausführung betrifft.

Das bisherige Elektrotabelleau ist veraltet und kann die neuen Installationen nicht mehr aufnehmen. Es wird also ersetzt und ermöglicht gleichzeitig die Umstellung für Wärme, Kraft und Licht einen Einheitstarif.

Die Anlage für den Blitzschutz musste auch erneuert werden. Unter strenger behördlicher Aufsicht wurde sie für Fr. 53'000.- konform errichtet, wovon ca. die Hälfte von der Gebäudeversicherung übernommen werden soll.

Die Dämmung der Liftaufbauten auf dem Dach erforderten weitere Abdichtungen und Abklebungen. Dafür sind Fr. 25'000.- zusätzlich nötig.

Schon länger abgeklärt und vorgespurt mit der Neugestaltung im Erdgeschoss sind die beiden Waschküchen, die z.T. umgebaut, Defektes ersetzt und mit zusätzlichen Maschinen ergänzt werden müssen. Für die Umsetzung ist die Baukommission für die Einrichtung einer prov. Waschküche besorgt.

Die innere Umgestaltung von gemeinschaftlich genutzten Räumen muss von der Baukommission an die Hand genommen und deren Finanzierung abgeklärt werden.

In allen 3 Häusern mussten die altershalber reparaturanfälligen Sonnerieanlagen ausgewechselt werden. Hiefür ist der Betrag von Fr. 80'000.- vorgesehen und in den Hochhäusern bereits installiert.

Fassadenbau

Die Dämmung mit Isoliermatten und die Montage der Terracotta-Platten als mechanischen Schutz stellten ziemlich hohe Anforderungen. Um es frei zu formulieren, es bereitete auch der Bauherrschaft, dem Architekturbüro und dem Fassadenbauer selber Schwierigkeiten. Erst waren es fehlerhafte (beschmutzte) Lieferungen des Herstellers in Portugal, was mithilfe von Reinigungsfirmen behoben werden konnte. Zur Behebung der Mängel blieb u.a. auch das Gerüst länger am Bau, was für die Bewohner eine zusätzliche Einschränkung bedeutete. Diese Kosten inkl. Zusatzaufwand infolge Verspätungen beim Gerüstabbau konnten auf den Unternehmer abgewälzt werden. Selbst mit dem Nachfassen bei Mängeln durch die Bauleitung und der vermehrten Kontrolle der Baukommission stellten sich nur zögerlich Besserungen ein.

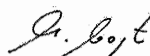
Etwas zügiger und mit weniger Mängeln wickelten sich der Storenbau (Rolladen samt elektr. Steuerung und die Stoffmarkisen) und die Montage der Glasfaltwände in den Loggias ab.

Finanzierungsfragen

Mit den unter den „Baufragen“ erwähnten zusätzlichen Projektteilen steigen natürlich die Kosten für das gesamte Vorhaben und erreichen seit der letzten Publikation von Fr. 9 Mio. den Stand von nunmehr 10,3 Mio, unter Abzug der Subventionen von gut Fr. 0,520 Mio. Es kann auf die Kostenzusammenstellung der Architekten im Jahresbericht der NWG verwiesen werden. Zusätzlich erwarten wir weitere Arbeiten, die sich mit dem Fortschreiten des Projekts ergeben. Zwar ist die Waschküchen-Erweiterung im EG enthalten, nicht aber die Umgestaltung weiterer Gemeinschaftsräume. So müssen für das Sitzungszimmer (Einbezug des bisherigen Abwurfschachtkammerleins) und für die Gestaltung des Mehrzweckraumes (bisher Kindergartenraum) die Kosten ins normale Budget des Waldhofs einbezogen werden, doch steht dies in direktem Zusammenhang mit der Erneuerung der EG-Fassade (Verglasung). Auch über die Gestaltung unserer Gartenanlage sind noch nicht alle Entscheide gefallen und somit nicht bezifferbar.

Basel, im März 2013

Für die Baukommission:



Max Vogt, Präsident

316 Reinacherstrasse
 Kostenvergleich über die Zeit
 Stand 11.03.2013 Ehg

Themen	Grobkostenschätzung August 2010		Kostenschätzung März 2011		Kostenvoranschlag November 2011		Baukosten Prognose März 2012 vor Baubeginn		Baukosten Prognose Sept 2012		Baukostenprognose März 2013		Differenz
	Fr		Fr		Fr		Fr		Fr		Fr		
Fassade Aluminium	8'166'750												
Fassade Keramik		8'212'820		8'212'820		9'208'449		8'885'145		8'892'000		8'930'000	38'000
Loggias		exkl Loggia				inkl. Loggia		inkl. Loggias		inkl. Loggias		inkl. Loggias	
andere Mutationen													0
Altlasten / Schadstoffe													0
Carport				42'000		42'000				42'000		42'000	0
Baucontrolling		100'000		100'000		100'000				100'000		100'000	0
Waschküche				120'000		120'000				120'000		120'000	0
Zusatzkosten Sept 2012													0
2. UG Elektro										40'000			
AEH Streichen										50'000			
Sonnerie										80'000			
Waschmaschine										11'000			
Blitzschutz (augelaufener Unterhalt)												60000	60000
Vordach und Elektrische Türe												30000	30000
Total	8'166'750	8'312'820	8'470'449	9'147'145	9'147'145	9'147'145	10'705'000	10'833'000	10'705'000	10'833'000	128'000	128'000	128'000
Subventionen AUE													0
Subvention GBV													-25'000
Total nach Subventionen	8'166'750	7'927'820	8'925'449	8'627'145	8'627'145	8'627'145	10'185'000	10'288'000	10'185'000	10'288'000	103'000	103'000	103'000

Bilanz

	31. Dezember 2012	31. Dezember 2011	
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	638'346	358'880	
Debitor EStV	440	670	
Mieterdebitoren	21'962	35'098	
aufgelaufene Heizkosten	95'070	97'809	
Transitorische Aktiven	2'440	3'001'033	
Total Umlaufvermögen	758'258	3'493'490	
Anlagevermögen			
Emission EGW 2009-2019	104'400	96'000	
WBG, Pflichteinlage	4'830	4'830	
Beteiligung EGW	5'000	5'000	
nicht einbezahltes ASK	36'558	50'658	
Immobilien Waldhof 1969	8'765'676	8'765'676	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-4'691'676	-4'559'676	
Abschreibung Berichtsperiode	-132'000	-132'000	4'074'000
Sanierung sanitäre Anlagen Waldhof 1999	3'300'000	3'300'000	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-2'085'000	-1'885'000	
Abschreibung Berichtsperiode	-200'000	-200'000	1'215'000
Erweiterung Geschäftsobjekte Waldhof 2006/2007	300'000	300'000	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-140'000	-110'000	
Abschreibung Berichtsperiode	-30'000	-30'000	160'000
Wärmeisolation, Balkonverglasung WH 2009-2013	7'590'078	480'490	
Abschreibung Berichtsperiode	-78	0	480'490
Immobilien Habermatten 1972	1'842'412	1'842'412	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-686'412	-658'412	
Abschreibung Berichtsperiode	-28'000	-28'000	1'156'000
Umbau/Renovation Habermatten 2001 bis 2007	871'400	871'400	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-288'400	-258'400	
Abschreibung Berichtsperiode	-44'000	-30'000	583'000
Immobilien Bungestrasse 1993	12'777'813	12'777'813	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-3'037'813	-2'837'813	
Abschreibung Berichtsperiode	-200'000	-200'000	9'740'000
Immobilien Dornacherstrasse 1998	1'280'346	1'280'346	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-281'346	-261'346	
Abschreibung Berichtsperiode	-20'000	-20'000	999'000
Umbau/Renovation 2001- 2010 Dornacherstrasse	354'000	354'000	
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-206'000	-170'000	
Abschreibung Berichtsperiode	-36'000	-36'000	148'000
<i>Total Immobilien</i>	<i>24'975'000</i>	<i>18'555'490</i>	
Total Anlagevermögen	25'125'788	18'711'978	
TOTAL AKTIVEN	25'884'046	22'205'468	

Bilanz

	31. Dezember 2012	31. Dezember 2011
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kreditoren	92'722	212'507
Mieter-Kreditoren	314'550	296'526
Transitorische Passiven	138'963	3'357'193
Rückstellung Wärmeisolation 2009-2013	470'000	350'000
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>1'016'235</i>	<i>4'216'226</i>
Hypotheiken Waldhof	12'865'540	5'900'000
Hypotheiken Habermatten	1'120'000	1'140'000
Hypotheiken Bungestrasse	8'170'000	8'290'000
Hypotheiken Dornacherstrasse	780'000	800'000
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	<i>22'935'540</i>	<i>16'130'000</i>
Total Fremdkapital	23'951'775	20'346'226
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	41'000	41'000
gesetzliche Reserven Dornacherstrasse	3'000	3'000
<i>gesetzliche Reserven</i>	<i>234'000</i>	<i>234'000</i>
freie Reserven Waldhof	547'000	547'000
freie Reserven Habermatten		
freie Reserven Bungestrasse	379'000	263'000
freie Reserven Dornacherstrasse		
<i>Unterhaltsreserven</i>	<i>926'000</i>	<i>810'000</i>
Vortrag Waldhof	-359'413	708
Vortrag Habermatten	-100'591	-127'231
Vortrag Bungestrasse	331	14
Vortrag Dornacherstrasse	-18'185	-20'314
<i>Vortrag</i>	<i>-477'858</i>	<i>-146'823</i>
Bilanzerfolg	73'029	-215'035
Total Eigenkapital	1'932'271	1'859'242
TOTAL PASSIVEN	25'884'046	22'205'468

Basel, 20. März 2013

Präsident:
R. BriggerKassier:
J. Kernberger

Erfolgsrechnung

	Resultat	Total Budget	Vorjahr	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
Liegenschaftsertrag							
Mietzinse Wohnungen	2'058'314	2'050'300	2'045'791	901'353	151'513	888'583	116'865
Mietzinse Gewerbe	229'997	229'400	231'077	215'597	14'400		
Mietzinse Einstellhalle	186'909	188'400	186'006	118'635		68'274	
Leerstände	-57'463	-31'000	-29'777	-14'864	-43	-42'350	-206
Leerstände Einstellhalle	-287	-2'500	-390			-287	
Zusatzverbilligungen		9'600	0				
<i>Mietzinse</i>	<i>2'417'470</i>	<i>2'444'200</i>	<i>2'432'707</i>	<i>1'220'721</i>	<i>165'870</i>	<i>914'220</i>	<i>116'659</i>
Pauschalen	167'520	166'200	178'036	79'170	11'148	69'342	7'860
Münzautomaten WM/Tumbler	14'859	15'200	18'180	12'244		2'040	575
<i>Nebenkosten</i>	<i>182'379</i>	<i>181'400</i>	<i>196'216</i>	<i>91'414</i>	<i>11'148</i>	<i>71'382</i>	<i>8'435</i>
Zinsertrag	424	400	416	209	28	167	20
Div. Erträge	4'317	400	360	2'503	338	1'476	
<i>Zinsertrag</i>	<i>4'741</i>	<i>800</i>	<i>776</i>	<i>2'712</i>	<i>366</i>	<i>1'643</i>	<i>20</i>
Ertrag	2'604'590	2'626'400	2'629'699	1'314'847	177'384	987'245	125'114
Finanzaufwand							
Baurechtszinsen	346'835	347'000	349'144	198'050		148'785	
Miete Autoeinstellhalle	55'091	56'400	52'960			55'091	
Hypothekarzinsen	347'590	363'000	398'381	168'437	22'423	145'635	11'095
Emissionskosten EGW	8'820	12'400	15'600	6'820	1'000	1'000	
Bankzinsen, Darlehenszinsen	6'859	0	10	3'381	460	2'689	329
<i>Finanzaufwand</i>	<i>765'195</i>	<i>778'800</i>	<i>816'095</i>	<i>376'688</i>	<i>23'883</i>	<i>353'200</i>	<i>11'424</i>
Bruttogewinn	1'839'395	1'847'600	1'813'604	938'159	153'501	634'045	113'690
übriger Aufwand							
allg. Unterhalt	399'127	311'000	482'380	158'710	11'328	225'261	3'828
geplanter Unterhalt	57'579	98'000	242'332	15'750	4'083	36'356	1'390
Liftunterhalt	43'629	39'700	36'064	28'224	1'674	13'731	
Fernsehen	8'500	6'500	18'729	8'726			-226
Hauswart und Reinigung Löhne	69'481	72'400	70'775	30'027	7'263	29'717	2'474
HW-Material und Reinigung	1'305	3'100	1'487			1'101	204
Grünanlagen Löhne	20'456	21'700	28'740	11'692		8'303	461
Grünanlagen	14'969	10'600	1'854	12'386		2'583	
WM-Unterhalt	10'018	11'300	5'915	7'791	220	2'007	
Weiterbelastungen an Mieter	-7'856	0	-12'256	-3'396	-1'185	-3'275	
Schadenvergütungen	-3'673	0	-4'084	-3'673			
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>	<i>613'535</i>	<i>574'300</i>	<i>871'936</i>	<i>266'237</i>	<i>23'383</i>	<i>315'784</i>	<i>8'131</i>

Erfolgsrechnung

	Resultat	Total Budget	Vorjahr	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
<i>Bildung Rückst. Wärmeisolation</i>	120'000	120'000	150'000	120'000			
Kehrichtabfuhr/Strassenreinigung	3'146	2'900	2'751	3'146			
Strom	29'128	32'900	31'327	23'367	1'276	4'013	472
Wasser	27'001	42'700	35'107	9'414	3'803	12'648	1'136
<i>Energie</i>	59'275	78'500	69'185	35'927	5'079	16'661	1'608
Vorstand	75'753	73'500	70'190	37'587	5'044	29'509	3'613
Verko/Verwaltung	46'677	40'000	39'448	25'852	3'492	15'096	2'237
Generalversammlung	3'747	4'600	3'381	1'847	251	1'469	180
Bank-, Postkonto-, Telefonsp.	2'668	3'500	2'842	1'315	179	1'046	128
Rechts- und Inkassospesen	5'950	2'500	475	2'625	692	2'633	0
Revision/Kontrollstelle	3'089	3'200	3'089	1'523	207	1'211	148
Allgemeine Aufwendungen	14'165	30'000	28'808	8'324	697	4'710	434
<i>Verwaltungsaufwand</i>	152'049	157'300	148'233	79'073	10'562	55'674	6'740
Gebäudeversicherung	23'272	23'300	22'969	17'416	824	4'488	544
übrige Versicherungen	23'110	17'800	18'912	7'649	119	15'257	85
<i>Versicherungen</i>	46'382	41'100	41'881	25'065	943	19'745	629
AHV, Sozialaufwand	20'399	21'300	18'670	9'594	1'670	8'371	764
<i>Sozialaufwand</i>	20'399	21'300	18'670	9'594	1'670	8'371	764
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	80'000	80'000	66'000		44'000		36'000
Abschr. Geschäftsobjekte WH	30'000	30'000	30'000	30'000			
Abschr. Wärmeisolation WH	78	0		78			
<i>Abschreibungen</i>	690'078	690'000	676'000	362'078	72'000	200'000	56'000
<i>Steuern</i>	64'648	55'600	52'734	31'555	5'380	23'974	3'739
übriger Aufwand	1'766'366	1'738'100	2'028'639	929'529	119'017	640'209	77'611
Gesamtaufwand	2'531'561	2'516'900	2'844'734	1'306'217	142'900	993'409	89'035
Erfolg (Gewinn +, Verlust -)	73'029	109'500	-215'035	8'630	34'484	-6'164	36'079

Antrag zur Resultatsverwendung

Antrag zur Resultatsverwendung

Gewinn 2012 73'029

Zuweisung an den Gewinn-/Verlustvortrag

Waldhof 8'630

Habermatten 34'484

Bungestrasse -6'164

Dornacherstrasse 36'079

73'029



WG-Treuhand AG

Wiesenstrasse 14, Postfach, 4019 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 22. März 2013

NWG
 Neue Wohnbaugenossenschaft
 Herrn René Brigger
 Falknerstrasse 3
 4001 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2012 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 2012 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 Fehlansagen 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

WG-TREUHAND AG

Wiesenstrasse 14, Postfach, 4019 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: info@wgtreuhandag.ch

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

Budget 2013

	Total	WH	HM	BU	DO
Liegenschaftsertrag					
Mietzinse Wohnungen	2'053'500	902'100	151'500	883'100	116'800
Mietzinse Gewerbe	229'000	214'600	14'400		
Mietzinse Einstellhalle	189'500	120'100		69'400	
Leerstände	-31'000	-7'300	-2'500	-20'300	-900
Leerstände Einstellhalle	-2'500	-1'200		-1'300	
Zusatzverbilligungen	6'600			6'600	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'445'100</i>	<i>1'228'300</i>	<i>163'400</i>	<i>937'500</i>	<i>115'900</i>
Pauschalen	169'400	79'800	11'100	70'600	7'900
Münzautomaten WM/Tumbler	15'200	12'000		2'500	700
<i>Nebenkosten</i>	<i>184'600</i>	<i>91'800</i>	<i>11'100</i>	<i>73'100</i>	<i>8'600</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	2'630'500	1'320'500	174'600	1'010'800	124'600
Finanzaufwand					
Baurechtszinsen	347'000	198'000		149'000	
Miete Autoeinstellhalle	56'400			56'400	
Hypothekarzinsen	412'400	206'000	22'300	173'300	10'800
Emissionskosten EGW	12'400	5'000	1'000	6'400	
Bankzinsen, Darlehenszinsen	0	0	0	0	0
<i>Finanzaufwand</i>	<i>828'200</i>	<i>409'000</i>	<i>23'300</i>	<i>385'100</i>	<i>10'800</i>
Bruttogewinn	1'802'300	911'500	151'300	625'700	113'800
übriger Aufwand					
allg. Unterhalt	375'000	260'000	10'000	100'000	5'000
geplanter Unterhalt	130'000	40'000	17'000	60'000	13'000
Liftunterhalt	44'700	29'000	1'700	14'000	
Fernsehen	2'500	2'500	0	0	0
Hauswart und Reinigung Löhne	71'500	31'000	7'500	30'000	3'000
HW-Material und Reinigung	2'400	800	200	1'200	200
Grünanlagen Löhne	20'800	12'000	0	8'800	
Grünanlagen	6'600	3'000	300	3'000	300
WM-Unterhalt	11'300	6'000	900	4'000	400
Weiterbelastungen an Mieter		-3'000	-500	-3'000	-200
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>	<i>664'800</i>	<i>381'300</i>	<i>37'100</i>	<i>218'000</i>	<i>21'700</i>
<i>Bildung Rückstellungen</i>	<i>50'000</i>	<i>50'000</i>			

Budget 2013

	Total	WH	HM	BU	DO
Kehrriechtabfuhr/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	76'000	37'000	5'500	30'000	3'500
Verko/Verwaltung	47'000	26'000	4'000	14'000	3'000
Generalversammlung	4'600	2'200	300	1'800	300
Bank-, Postkonto-, Telefonsp.	3'500	1'600	200	1'500	200
Rechts- und Inkassospesen	3'900	2'500	500	800	100
Revision/Kontrollstelle	3'200	1'400	400	1'100	300
Allgemeine Aufwendungen	15'000	7'000	3'000	4'000	1'000
<i>Verwaltungsaufwand</i>	<i>153'200</i>	<i>77'700</i>	<i>13'900</i>	<i>53'200</i>	<i>8'400</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	22'100	10'900	1'700	8'500	1'000
<i>Sozialaufwand</i>	<i>22'100</i>	<i>10'900</i>	<i>1'700</i>	<i>8'500</i>	<i>1'000</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			
<i>Abschreibungen</i>	<i>690'000</i>	<i>362'000</i>	<i>72'000</i>	<i>200'000</i>	<i>56'000</i>
Steuern	59'900	29'400	4'700	22'500	3'300
<i>Steuern</i>	<i>59'900</i>	<i>29'400</i>	<i>4'700</i>	<i>22'500</i>	<i>3'300</i>
übriger Aufwand	1'759'600	980'100	135'100	541'300	96'400
Gesamtaufwand	2'587'800	1'389'100	158'400	926'400	107'200
Erfolg (Gewinn +, Verlust -)	42'700	-68'600	16'200	84'400	17'400

Statistische Kennziffern

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eigenfinanzierungsgrad	9.4%	9.1%	8.80%	8.81%	9.82%	10.66%	8.37%	7.47%
Eigenkap. plus langfr.Fremdkapital in % des Anlagevermöger	98%	100%	99%	99%	99%	98%	96%	99%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel)/kurzfristiges Fremdkapital	58%	10%	18%	121%	41%	25%	9%	63%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital	90%	61%	45%	141%	64%	44%	83%	75%
Abschr. auf Liegensch.in % der Amort. auf Hypotheken	184%	808%	833%	531%	59%	119%	154%	431%
Cash-Flow	340'623	607'667	512'062	654'478	807'155	994'785	610'965	883'107
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	79%	78%	71%	71%	75%	71%	71%	74%
Verwaltungskosten im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen	4.8%	4.8%	4.7%	4.8%	4.2%	4.2%	4.2%	4.7%
Unterhaltskosten pro Wohnung inkl. 4 Geschäftsobjekte (165	5'237	3'402	4'660	3'001	2'923	3'929	5'284	3'718
Brandversicherungswert (in Mio CHF)	46.630	50.406	52.708	54.827	55.505	56.337	57.277	57.502
Steuerwert (in Mio CHF)	24.650	25.461	25.688	24.543	26.227	27.564	30.407	32.254
Renditeberechnungswert (in Mio CHF)	34.780	34.780	34.780	34.780	34.780	34.780	34.780	34.780
Bruttorendite	7.37%	7.39%	7.43%	7.39%	7.47%	7.52%	7.56%	7.49%