



# **Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG)**

## **Jahresberichte und Jahresrechnungen 2013**

und Einladung zur 49. ordentlichen Generalversammlung  
auf **Freitag, den 16. Mai 2014, 19.00 Uhr**  
im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Rest. Rosengarten),  
Missionsstrasse 21, 4055 Basel  
Tram Nr. 3 (Haltestelle Pilgerstrasse)



**Vorstand der NWG 2013:**

Präsident:	René Brigger	Falknerstrasse 3	4001 Basel Telefon 061 260 92 09
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)	<b>0613310385 (Mo 10-14h)</b> Telefon 079 211 71 85
Mitglieder:	Nenad Gregorovic René Moor Hansruedi Imark Birgit Berghäuser Ivan Lisa Conradin Bolliger	Bungestrasse 24 Wartenbergstr. 23 Fürfelderstr. 1 Bungestr. 22 Bungestr. 26 Bungestr. 26	4055 Basel 4127 Birsfelden 4125 Riehen 4055 Basel 4055 Basel 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:	Ivan Lisa	Bungestr. 26	4055 Basel
Sekretärin:	Anita Denisov	Reinacherstr. 202/9	4053 Basel
Mitglieder:	René Moor Edith Zamarlik Santo Cardizzone Jasmin Cardone	Wartenbergstrasse 23 Reinacherstr. 204 Reinacherstr. 204 Reinacherstr. 204	4127 Birsfelden 4053 Basel 4053 Basel 4053 Basel

**Verwaltungskommission Bungestrasse:**

Gabriela Schneider	Bungestrasse 20
Conradin Bolliger	Bungestrasse 22
Sabine Keller	Bungestrasse 24
Rosmarie Brändle	Bungestrasse 26
Annakarin Herzog	Bungestrasse 28

**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](http://www.nwg.ch)

## Einladung zur 49. ordentlichen Generalversammlung

**Freitag, den 16. Mai 2014, 19.00 Uhr**, im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten) Missionsstrasse 21, 4055 Basel

### Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmezählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokolle der 48. ordentlichen Generalversammlung vom 26.04.2013
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2013 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2013 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2014
10. Anträge:
  - a) Markus Stöckli: Schaffung Ausgleichfonds zwischen den einzelnen Objekten
  - b) des Vorstandes: Kommission für 50-Jahre Jubiläum NWG 2015
11. Wahlen:
  - a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstandes:  
Ausstand/Bestätigung René Moor und Nenad Gregorovic sowie Wahl Oliver Imark
  - b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel  
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Allfälliges

Dem Jahresbericht legen wir die **gelbe 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 49. ordentlichen Generalversammlung:

- 10. a)** Der Antrag von Markus Stöckli (Waldhof) ist per Mail am letzten Tage der Frist eingetroffen. Der Antrag ist sachlich zulässig. Der Antrag ist entsprechend traktandiert. Der Antrag wird wortwörtlich nachfolgend abgedruckt:

---

Im Zuge der Erweiterung der NWG mit neuen Siedlungsteilen, hat sich schleichend eine Verunsicherung breitgemacht, ob auch alle Wohnobjekte ihre Kosten selber tragen oder ob unbemerkt Quersubventionen stattfinden. Um Klarheit zu schaffen und um das vorhandene Unbehagen abzubauen, müssen die Finanzflüsse in der NWG offengelegt werden. Da die Einlagen und Bezüge je nach Fälligkeit von Hypotheken schwanken und ein "Ausleihen" von vorhandenen flüssigen Mitteln Sinn macht, kann mit einem Ausgleichsfonds die nötige Transparenz geschaffen werden.

Ziel muss sein, dass die Einlagen und Bezüge der einzelnen Siedlungen mittelfristig - nach festzulegenden Regeln - auszugleichen sind. Ein Modell dazu wurde bereits 2010 aufgestellt und zwischen den Herren Brigger, Kernberger und Stöckli vereinbart, aber nie umgesetzt.

### Ich stelle hiermit den formellen Antrag auf die Realisation eines Ausgleichsfonds.

Eine von der GV gewählte Kommission (aus 5 Mitgliedern und möglichst vielen Siedlungen) soll die vorhandenen Grundlagen prüfen und die Details der Ausgestaltung erarbeiten und der nächsten Generalversammlung Bericht und Antrag stellen. Eine Zusammenarbeit mit dem Vorstand wird als selbstverständlich vorausgesetzt. Die zu wählenden Kommissionsmitglieder müssen bereit sein, sich mit dieser Materie intensiv auseinanderzusetzen. Ein gesunder Menschenverstand, Offenheit und die Bereitschaft zur Zusammenarbeit genügen vollständig, sind aber auch Voraussetzung dazu.

### Begründung und Erläuterung:

Infolge der Sanierung des Waldhofs und der daraus sich ergebenden massiven Mietzinserhöhung hat sich die bereits vorher vorhandene Unsicherheit zusätzlich breit gemacht, ob diese massive Mietzinserhöhung gerechtfertigt ist und ob nicht andere Siedlungen mit dieser Erhöhung querfinanziert werden.

Die gleichen Zweifel könnten auch in den übrigen Siedlungen aufkommen, wo die Hypotheken für die Finanzierung des Umbaus im Waldhof erhöht wurden. Wenn nicht Transparenz geschaffen wird, weiss am Ende niemand mehr, wer was gegeben und wer was genommen hat. Klarheit und Offenheit ist das erste Gebot in finanziellen Angelegenheiten und kann zur Auflösung von Misstrauen wesentlich beitragen.

Eine Genossenschaft ist die kleinste Einheit in einer Demokratie. Sie ist eine Grösse, wo alles noch übersichtlich ist bzw. sein sollte und die Genossenschaft von allen Bewohnern als "unsere" Genossenschaft verstanden und gelebt wird. Als Mitbesitzer der Siedlungen haben wir nicht nur ein Wohnrecht, sondern auch eine Pflicht mitzudenken und mit zu arbeiten wo immer es uns möglich und nötig ist.

Wir im Waldhof haben heute eine äussere bauliche Erneuerung hinter uns und sollten uns nun auch innerlich wieder erneuern zu einer gelebten Wohngemeinschaft. Wagen wir den Neustart und wachsen wir auch - durch bessere Kontakte zu den andern Siedlungen - wieder zu einer lebendigen Wohngenossenschaft zusammen.

Die Realisierung des Ausgleichsfonds könnte ein Schritt in diese Richtung sein.

Basel, 14. März 2014

Markus Stöckli  
Siedlung Waldhof

Der Vorstand hat diesen Antrag an seiner Vorstandssitzung vom 2.4.2014 behandelt und nimmt nachfolgend wie folgt zum Antrag Stellung:

Das Anliegen von Markus Stöckli ist nicht neu. Der Vorstand, v.a. der Präsident René Brigger und der Kassier Jürg Kernberger, hatte mit Markus Stöckli seit 4 Jahren einen intensiven Austausch. Der Vorstand ist aber davon abgekommen, den geforderten „Ausgleichsfonds“ zwischen den vier Objekten/Siedlungen zu erstellen. Dabei wurde das umfangreiche Zahlenmaterial geprüft, das uns Markus Stöckli mehrmals geliefert hat.

Vorab ist festzuhalten, dass die vier Siedlungen in der NWG finanziell nicht autonom sind und auch nicht sein können. Jede Siedlung haftet für die andere mit. Wir sind eine Gesellschaft und eine Genossenschaft. Falls tatsächlich eine Siedlung in Schwierigkeiten käme, so müssten die andern mithelfen. Dies losgelöst von einem Ausgleichsfonds. Ein solcher Ausgleichsfonds wäre im Genossenschaftswesen etwas vollkommen Neues. Wir kennen keine Genossenschaft schweizweit, welche einen solchen internen Fonds führt. Eine finanziell siedlungsgerechte Buchhaltung ist nur möglich mit einer gesellschaftsrechtlichen Aufspaltung. Genau dies wollen wir nicht. Die Genossenschaft ist eine Einheit. Ein Ausgleichsfonds gefährdet diese Einheit und führt zu wenig sinnvollen Diskussionen und im schlimmsten Fall zu Differenzen und Grabenkämpfen zwischen den Siedlungen.

Die NWG hat seit den 1980-Jahren eine objektgetrennte Buchhaltung. In der Erfolgsrechnung und der Bilanz werden die Positionen nach Siedlung aufgeteilt. Damit geht die NWG weiter als viele anderen Genossenschaften. Alle Mitglieder können aus der Erfolgsrechnung und v.a. Bilanz klar das Ergebnis jeder Siedlung ablesen und auch die Entwicklung über die Jahre nachverfolgen. Der Ausgleichsfonds wäre wie eine zusätzliche Buchhaltung, die sich aber auf das Ergebnis der NWG nicht auswirkt. Diese objektgetrennte Buchhaltung ist nicht ohne Tücken. Der Vorstand resp. die Buchhaltung muss jeweils entscheiden, welche Kosten und allenfalls zu welchem Anteil einer oder mehrerer Siedlungen belastet werden. Dieser Kostenteiler wird fair angewendet, ist aber keine genaue Wissenschaft. Schon hier wären jedes Jahr Diskussionen möglich, welche ausser Aufwand und allfälliger persönlicher Differenzen am relevanten Ergebnis keinen Rappen ändern.

Der Antrag ist durchaus diskussionswürdig. Aber schon die Umsetzung formell schwierig. Markus Stöckli will eine neue Kommission aus fünf Mitgliedern aus möglichst vielen Siedlungen. Ideal wäre wirklich, wenn alle Siedlungen vertreten wären. Schon dies wird kaum möglich sein, da sich kaum Mitglieder aus allen Siedlungen für diese buchhalterische Aufgabe rekrutieren lassen. Der Vorstand lässt sich aber gerne überraschen. Diese Kommission müsste dann entscheiden, ab welchem Zeitpunkt dieser Ausgleichsfonds berechnet wird. Idealerweise ab Gründung der NWG, Bau der einzelnen Siedlungen resp. Kauf der Dornacherstrasse. Ab den 80-er Jahren sind diese Zahlen aus der objektgetrennten Bilanz und Erfolgsrechnung addierbar. Die Ausgangszahlen für die Siedlung Waldhof und Habermatten lassen sich jedoch nicht mehr „auseinander dividieren“, da beim Bau des Waldhofs (1969) und der Habermatten (1972) diese nicht separat aufgeführt wurden. Daher sind hier keine sauberen Zahlen möglich und eine theoretische Annahme/Schätzung stellt eine unzuverlässige Basis dar. Bei der Erstellung eines solchen Ausgleichsfonds gibt es zudem einige buchhalterische

Fragen, die verschieden beantwortet werden können (z.B. Rückstellungen). Der Kommission würde somit eine Herkulesaufgabe aufgebürdet (Markus Stöckli spricht richtig von einer „intensiven Auseinandersetzung mit der Materie“), die ohnehin nicht genau erfüllt werden kann. Positiv ist, dass diese neue Kommission mit dem Vorstand zusammenarbeiten soll. Was geschieht, wenn es hier Differenzen gibt? Differenzen wären schon innerhalb der Kommission möglich. Das ganze müsste dann an der GV diskutiert werden. Schon allein die Grundlagen und Entwicklung dieses Ausgleichsfonds zurück berechnet auf die 80-er Jahre stellt eine Zusammenstellung dar, welche ein halbes Buch füllt.

Der Vorstand ist schliesslich der Ansicht, dass ein solcher Ausgleichsfonds nicht der vorgebrachten „schleichenden Verunsicherung“ oder „Misstrauen“ entgegenwirkt. Im Gegenteil: es würde jedes Jahr diskutiert werden, welche Siedlung im „Minus“ ist und welche Siedlung von der anderen profitiert. Wobei die Sichtweise naturgemäss unterschiedlich sein wird. Die Finanzflüsse der NWG sind in der objektgetrennten Rechnung transparent. Es findet jedes Jahr zusätzlich eine Rechnungsaufgabe statt. Dort kann auch in die Bücher geschaut werden. Konkrete Fragen werden vom Kassier bzw. vom Vorstand beantwortet. Immerhin kann zugesagt werden, dass diese neue Kommission, sollte sie gewählt werden, vollen Einblick in alle Belege hat. Der Vorstand bittet aber auch um Verständnis, dass die knapp vergütete Arbeit im Vorstand nicht durch die Erstellung eines unseres Erachtens theoretischen Ausgleichsfonds zusätzlich belastet werden sollte.

Die Mietzinserhöhung im Waldhof war die erste seit 14 Jahren. Diese vorletzte Mietzinserhöhung war der Sanierung 1999 geschuldet (neues Bad, WC, Steigleitung etc.) und betrug Fr. 20.- pro Monat. Der Mietzinsspiegel im Waldhof ist im Vergleich zu den anderen Siedlungen immer noch tiefer. Genau dieser Vergleich zeigt eben, dass dies die NWG kaum zusammenwachsen lässt, sondern eher divergiert.

Die NWG hat tatsächlich das Glück, dass die vier Siedlungen nicht aus der gleichen Bauzeit stammen und die periodischen Erneuerungsarbeiten nicht den ganzen Bestand betrifft. Der Neubau der Bungestrasse (als Beispiel) muss durch seine Abschreibungen und die Amortisationen „seiner“ Hypotheken die finanzielle Kraft erarbeiten, dass grössere Sanierungen in einigen (hoffentlich erst vielen) Jahren (z.B. Flachdach, Lift) getragen werden können. Der Vorstand ist in Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle und Fachleuten und aufgrund eigener vertiefter Erfahrung bereit und befähigt, eine solche Finanzplanung zu tätigen. Der Waldhof hat so bei der aktuellen Sanierung, die im Übrigen mehr kostete als die Erstellung im Jahr 1969, z.B. von der aktuellen finanziellen Kraft der Dornacherstrasse und Bungestrasse indirekt und direkt profitiert. So konnten resp. mussten wir 1,5 Mio. CHF Hypotheken auf die Bungestrasse aufnehmen. In der objektgetrennten Buchhaltung wird diese Hypothek selbstverständlich dem Waldhof belastet (natürlich auch die Schuldzinsen). Auf dem Waldhof hätten wir aber keine oder nur eine teurere Hypothek erhalten. Wie soll ein solcher Umstand in einem Ausgleichsfonds gewichtet werden? Erhält die Bungestrasse hier einen Bonus resp. der Waldhof einen Malus? Der beantragte Ausgleichsfonds gefährdet nach Auffassung des Vorstandes solche sinnvolle Massnahmen. Die NWG ist mir ihren aktuellen vier Siedlungen eine Einheit und lässt sich nicht auseinanderdividieren.

Der Vorstand hat zwar für den Antrag von Markus Stöckli ein gewisses Verständnis. Aufgrund der vorne ausgeführten Argumente beantragt Ihnen der Vorstand jedoch einstimmig, diesen Antrag abzulehnen. Zugegebenermassen wäre die Annahme

dieses Antrages keine „Katastrophe“; der Antrag bringt ausser Mehrarbeit für viele und Diskussionen jedoch nichts. Der Vorstand ist gespannt auf die Diskussion an der GV. Der Vorstand unterstützt die Ziele von Markus Stöckli, wenn er von einer innerlichen Erneuerung nach dem Bau spricht und eine „gelebte Wohngemeinschaft“ und bessere Kontakte zu den anderen Siedlungen hin zu einer lebendigen Wohngenossenschaft wünscht. Gemäss Auffassung des Vorstandes ist der hier beantragte Ausgleichsfonds jedoch kein Mittel dazu, eher im Gegenteil. Ein Mittel hierzu wäre zum 50 Jahre Jubiläum der NWG ein Fest aller Siedlungen. Ein solches Gefäss könnte die Siedlungen näher bringen. Der Vorstand ist bereit, wenn sich aus der Mitte der GV einige Personen finden, dies eng zu begleiten und zu finanzieren (vgl. nachfolgender Antrag des Vorstandes).

**10. b)** Gemäss obigen Ausführungen will der Vorstand (als Antrag) an der GV 2014 eine Kommission wählen lassen, welche das 50-jährige Jubiläum der NWG entwirft und begleitet. Der Vorstand würde je nach Konzept das notwendige Geld sprechen. Ziel ist dabei, nicht nur die Geschichte aufzuarbeiten, sondern die vier Siedlungen allen Mitgliedern näher zu bringen. Je nach Interesse werden im Jahr 2015, evtl. im Rahmen der nächsten GV, ein oder mehrere entsprechende Veranstaltungen organisiert werden. Die Form dieses Jubiläums ist offen und kann/muss von den Interessierten projektiert/umrissen werden (Fussballturnier der Siedlungen auf dem Bolzplatz im Waldhof, Broschüre, Begehungen der Siedlungen, Fest etc.).

**11. a)** René Moor ist langjähriges Vorstandsmitglied und auch Mitglied der Verwaltungskommission Waldhof. Da er letztmals an der Generalversammlung 2011 gewählt/bestätigt wurde, ist seine Amtszeit abgelaufen. Als ehemaliger Bewohner des Waldhofs kennt er diese Siedlung gut. Er stellt sich erfreulicherweise wieder zur Wahl. Der Vorstand empfiehlt René Moor einstimmig zur Wiederwahl.

Nenad Gregorovic tritt als Verwalter der Bungestrasse zurück. Er hat sich aber bereit erklärt, noch ein Jahr im Vorstand zu engagieren und somit auch der neuen Verwalterin Birgit Berghäuser mit Rat und Tat zur Verfügung zu stehen. Der Vorstand begrüsst diese Lösung und schlägt ihn einstimmig zur Wiederwahl vor, da seine dreijährige Amtsperiode abgelaufen ist.

Oliver Imark arbeitet seit Sommer 2013 intensiv mit der Baukommission und der Verwaltungskommission Waldhof zusammen. An der Siedlungsversammlung vom Februar 2014 wurde er zum Präsidenten der Verwaltungskommission Waldhof gewählt. Es macht Sinn, resp. ist beinahe zwingend, dass er auch in den Vorstand kommt. Oliver Imark kann auch auf die Akten seines verstorbenen Vaters Hansruedi Imark zurückgreifen. Oliver Imark hat im Bereich Bau- und Immobilienwesen eine längere Erfahrung und hat sich in der Zusammenarbeit bewährt. Der Vorstand empfiehlt ihn einstimmig zur Wahl.

**11. b)** Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die WG-Treuhand AG in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2014 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.



**Protokoll**  
 der 48. ordentlichen Generalversammlung  
 der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel)  
 vom Freitag, den 26. April 2013, 19.00 im Bildungszentrum 21  
 (hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten),  
 Missionsstrasse 21, 4055 Basel



Beginn der Versammlung 19.03 Uhr

Anwesende	Waldhof	=	39	39	Stimmen (+ 2 Vollmachten)
	Bungestrasse	=	14	14	Stimmen (+12 Vollmachten)
	Habermatten	=	3	3	Stimmen
	Dornacherstrasse	=	1	1	Stimme
	Vorstand	=	6	6	Stimmen
	Externe Mitglieder	=	3	3	Stimmen (+1 Vollmacht)
	Gäste	=	6		
	<b>Total</b>	=	<b>71</b>	<b>66</b>	<b>Stimmen (+ 15 Vollmachten)</b>

---

**Total 81 Stimmen**

Diverse entschuldigte Abwesende  
 Vorsitz Herr René Brigger

**Traktanden:**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmen zählenden und der Protokoll führenden Personen
3. Protokoll 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 und Décharge
9. Budget 2013
10. Anträge:
  - a) der Genosschafter / -innen
    1. Antrag Felix K. Schmucki (Reinacherstrasse) auf Einsatz einer neutralen Untersuchungskommission bezüglich „restlosen Offenlegung des ganzen Ablaufs Fassaden-sanierung 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

### 1. *Begrüssung*

Der Präsident R. Brigger begrüsst alle Anwesenden. Als Gäste heisst er Herrn Michael Müller von der UBS, Herrn Eric Honegger, Architekt des Baubüros „in situ“, Herrn Ruedi Böhler von der Revisionsstelle, Herrn Peter Ruch, Präsident der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg und Herrn Leo Brigger von der Nachbargenossenschaft BBB (Bundespersonal) herzlich willkommen. Die Einladung ist rechtzeitig verschickt worden und die Rechnungsauf-  
lage hat stattgefunden. Es sind 2 Anträge eingegangen. Die Versammlung verfügt über total 81 Stimmen. R. Brigger stellt den Ordnungsantrag, dass jede Person maximal zwei Mal das Wort ergreifen kann und die Redezeit maximal je fünf Minuten beträgt.  
Dem Ordnungsantrag wird einstimmig und ohne Enthaltung stattgegeben.

### 2. *Wahl der Stimmzähler und der Protokollführerin*

Der Präsident schlägt der Versammlung Frau Edith Zamarlik und Herrn Markus Stöckli (Waldhof) als Stimmzählerin und Stimmzähler vor.

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

Die Versammlung wählt die drei Personen einstimmig und ohne Enthaltungen.

Die umfangreiche Dokumentation zum Antrag von Herrn Schmucki konnte vorgängig eingefordert werden. Weitere Exemplare liegen zur Einsicht auf.

### 3. *Protokoll der 47. Generalversammlung (S. 7 - 10 des Jahresberichtes)*

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

### 4. *Mutationen (S. 18, S. 22, S. 24 des Jahresberichtes)*

Im Waldhof sind Frau Ruth Haller und Herr Francesco d'Avino gestorben. R. Brigger würdigt den am 31. März 2013 verstorbenen ehemaligen Präsidenten Hans Burri.

Die Versammlung gedenkt den Verstorbenen mit einer Schweigeminute.

Wo Schatten fällt, ist auch Licht. 6 Kinder haben in unserer Genossenschaft das Licht der Welt erblickt. An der Bungestrasse sind Henrik Ladwein, Christian Engelke und Maria Minnich geboren. Im Waldhof sind Anthony Brun, Giulia Cardone und Niko Jukic geboren. Der Vorstand gratuliert den Eltern und wünscht ihnen als Familie alles Gute.

Die Wohnungswechsel sind im Rahmen. Beachtenswert ist, dass es im Waldhof vor der grossen Sanierung nicht mehr Auszüge gegeben hat.

### 5. *Mitteilungen*

Diesmal gibt es keine Mitteilungen.

### 6. *Jahresbericht 2012 des Präsidenten (S. 8 – 11)*

Der Hauptschwerpunkt des Geschäftsjahres war die Energiesanierung mit der Balkonverglasung im Waldhof. Das Projekt war sehr komplex, recht umfangreich und beanspruchte die personellen und finanziellen Ressourcen im grossen Mass. Der Baubeginn musste verschoben werden, da vorgängig hochgiftige Altlasten fachgerecht entsorgt werden mussten.

Für die Nachfolge von Max Vogt konnte Ivan Lisa gewonnen werden. Conradin Bolliger wird als potenzieller Nachfolger von Nenad Gregorovic eingearbeitet.

Es war das UNO-Jahr der Genossenschaften. In der Region werden 10 Projekte zum gemeinnützigen Wohnungsbau in Angriff genommen.

Finanziell steht die Genossenschaft trotz hoher Investitionen recht gut da. Der Gewinn ist bescheiden und das Budget konnte in fast allen Punkten leicht verbessert werden.

Die Hypothekarbelastungen auf den Objekten Habermatten, Bungestrasse und Dornacherstrasse konnten nochmals gesenkt werden.

Zusammengefasst ist das Jahresergebnis der NWG positiv. Für die Vermietung besteht eine Warteliste und auch die Autoeinstellhallen sind voll vermietet. Wenn baulich keine Überraschungen eintreffen, sieht das Jahr 2013 gut aus. Die erarbeitete Liquidität im Budgetjahr 2013 wird für die Fassadensanierung Waldhof gebraucht. Ab 2014 werden wieder grössere Amortisationen der bestehenden Hypotheken in der Höhe des Cash Flows möglich sein.

Max Vogt lässt zum letzten Mal als Vizepräsident zum Jahresbericht des Präsidenten abstimmen. Der Jahresbericht wird einstimmig und ohne Enthaltung genehmigt. Die Versammlung dankt mit Applaus und R. Brigger dankt seinen Vorstandsmitgliedern.

7. *Jahresrechnung 2011 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (Bilanz: S. 28 – 29; Erfolgsrechnung S. 30 – 31, Antrag der Resultatsverwendung S. 32 des Jahresberichtes)*

J. Kernberger stellt in der vorliegenden Stichtagsrechnung fest, dass die flüssigen Mittel im Vergleich zum Dezember 2012 fast verdoppelt worden sind. Bei den Hypotheken gibt es auch einen Unterschied. Die Investition im Waldhof beträgt im Berichtsjahr Fr. 7,1 Mio. Das Anlagevermögen ist gegenüber dem letzten Jahr um ca. Fr. 6.4 Mio. gestiegen. Die NWG weist 2012 einen Gewinn von Fr. 73'029.- aus.

Die Leerstände (vor allem die Mutationen in der Bungestrasse) haben dazu beigetragen, dass das Budget nicht erreicht worden ist. Ein Wohnungswechsel führt automatisch zu einer teuren Renovation. Unterhalt und Reparaturen gab es weniger als im Vorjahr.

J. Kernberger schlägt vor, den Gewinn dem Verlustvortrag zuzuschlagen, um diesen Betrag zu vermindern.

Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2012 und dem Antrag zur Resultatsverwendung einstimmig, bei 2 Enthaltungen zu.

J. Kernberger bedankt sich bei Viktoria Rüegg für die Mitarbeit.

8. *Bericht und Antrag der Revisionsstelle und Decharge (S. 33 des Jahresberichtes )*

Herr Böhler verweist auf seinen Revisionsstellenbericht. Die Versammlung erteilt dem Vorstand die Décharge mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme und 1 Enthaltung.

9. *Budget 2013 (S. 34 - 35 des Jahresberichtes)*

Die Unterhaltsposten sind schwierig vorauszubestimmen. Fr. 690'000.- werden wie im Vorjahr abgeschrieben. In Zukunft muss noch mehr abgeschrieben werden. Der Gewinn beträgt voraussichtlich ca. Fr. 43'000.-. Fr. 50'000.- wird letztmals für die Wärmeisolation im Waldhof zurückgestellt.

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

10. *Anträge*

a) *Anträge der Genossenschafter / innen*

1. *Antrag Felix K. Schmucki (Reinacherstrasse) auf Einsatz einer neutralen Untersuchungskommission bezüglich „restlosen Offenlegung des ganzen Ablaufs Fassadensanierung Waldhof“ (S. 34 - 35 des Jahresberichtes)*

Der Vorstand empfiehlt der Versammlung den Antrag abzulehnen. Der Architekt, Eric Honegger, hat eine schriftliche Stellungnahme abgegeben und ist im Saal anwesend.

Die detaillierten Unterlagen mit dem Briefwechsel liegen auf dem Vorstandstisch zur Einsicht auf. Herr Schmucki erläutert seinen Antrag. Er gibt seine Bedenken zur Sicherheit im Brandfall oder im Falle eines Erdbebens bei diesem komplexen Bau zum Ausdruck. Die Zeitverzögerung wegen der Altlasten wurde erst später bekannt gegeben.

Herr Schmucki zweifelt an der Fachkompetenz des Architekturbüros in situ. F. Schmucki war Mitglied der Baukommission und ist wegen der Sicherheitsbedenken zurückgetreten. Jetzt entspreche die Fassade genau seinem Vorschlag.

E. Honeger entgegnet, dass in situ nur Fachleute beschäftigt und alle Arbeiten gesetzeskonform sind. Die Schadstoffe in den Fenstermauern waren vorher niemandem bekannt. Nach kurzer Diskussion lehnt die Versammlung den Antrag mit grossem Mehr, 2 Gegenstimmen und 12 Enthaltungen ab.

2. Herr Peter Wanner-Rettig beantragt eine Statutenänderung des bisherigen Artikels 26 Abs. 2. Der Vorstand entscheidet insbesondere über Ankauf von Liegenschaften, Abschluss von Baurechtsverträgen, Durchführung weiterer Bauten, Belastung von Liegenschaften, Mietvertragsgestaltung inkl. Festlegung der Höhe des Mietzinses, Neuan-schaffung, sowie Sanierungsentscheide. *Der Vorstand informiert die Betroffenen fristgerecht über grössere Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten.*

Herr Wanner-Rettig beantragt, den oben kursiv geschriebenen Satz wie folgt abzuändern: *„Grössere Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten werden in enger Abstimmung mit den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner der betroffenen Liegenschaften entwickelt und in einer Schlussabstimmung gutgeheissen.“*

Herr Wanner-Rettig ist der Meinung, die NWG sei auf einem falschen Weg. Der Vorstand verwalte nur noch. Die Mitglieder müssen seiner Meinung nach aktiv in die Entscheide eingebunden werden. Die NWG müsse zurück zur Basisdemokratie. Er kritisiert, dass sein Antrag im Jahresberichtbüchlein nur zusammengefasst abgedruckt worden sei.

M. Vogt weist auf die umfassende Informationspolitik mit den regelmässigen Fragestunden hin. Es hat genug Gelegenheit für Fragen, Kritik und Anregungen gegeben.

S. Cardizzone vermisst generell das persönliche Engagement für die Genossenschaft.

Der Antrag wird mit 5 Stimmen und 12 Enthaltungen mit grossem Gegenmehr abgelehnt.

Ein Zweidrittelsmehr wäre nötig gewesen.

- b) Es gibt keine Anträge von Seiten des Vorstands.

#### 11. Wahlen (S. 5 - 6 des Jahresberichtes)

M. Vogt tritt von seinem Amt als Vizepräsident zurück. Als Präsident der Baukommission wird er noch bis zum Abschluss der Sanierung im Waldhof walten. R. Brigger hätte die komplexe und umfangreiche Sanierung ohne das tatkräftige Engagement von M. Vogt nie schaffen können. Die Versammlung dankt mit tosendem Applaus.

- a) Wahl bzw. Bestätigung des Präsidenten R. Brigger

Die Versammlung wählt R. Brigger mit grossem Mehr, 1 Enthaltung und 1 Gegenstimme für eine weitere Amtsperiode. Die Versammlung applaudiert zur Wiederwahl.

- b) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstands

(Ausstand Jürg Kernberger und Hansruedi Imark sowie Wahl: Ivan Lisa und Conradin Bolliger)

J. Kernberger und Hansruedi Imark werden in globo mit grossem Mehr, 1 Gegenstimme und 2 Enthaltungen wiedergewählt.

Ivan Lisa und Conradin Bolliger werden ebenfalls in globo mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme und 2 Enthaltungen neu gewählt.

- c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel

(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)

Der Präsident schlägt auch für das Jahr 2013 vor, die WG-Treuhand AG in Basel als Revisionsstelle zu wählen.

Mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme und 1 Enthaltung wird die Revisionsstelle wiedergewählt.

#### 12. Allfälliges

E. Grether dankt allen, die in der Genossenschaft helfen und mitdenken, vor allem denjenigen, die heute nicht erwähnt worden sind. R. Brigger schliesst sich dem Dank an, schliesst die Generalversammlung und lädt alle zum anschliessenden Nachtessen ein.

Ende der GV: 20.28 Uhr

Basel, den 8. Mai 2013

Die Protokollführerin:

Handwritten signature of A. Denisov in cursive script.

A. Denisov

Der Präsident NWG:

Handwritten signature of R. Brigger in cursive script.

R. Brigger

## Jahresbericht NWG 2013

*Viele bezichtigen ihre Gegner  
der Lüge, weil diese eine andere  
Wahrheit vertreten.*

*Ernst Reinhardt*

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2013 (Berichtsjahr) wie folgt umreissen:

### Allgemeines

Neben den üblichen Geschäften wurde auch im Berichtsjahr 2013 ein Funktionärsessen organisiert. Dieses fand im Februar 2013 mit einer Führung im Pharmazie-Historischen Museum am Totengässlein 3 in Basel statt. Anschliessend wechselten wir zum gemeinsamen Nachtessen ins Kleinbasel ins Restaurant „Balade“. Dieser Anlass war äusserst gut besucht. Im Dezember 2013 hat der Vorstand die Baukommission Waldhof ins Palazzo Colombino auf der Rosentalanlage eingeladen. Dies als Dank für die mehrjährige wertvolle Arbeit der Baukommission.

Der Schwerpunkt der Vorstandstätigkeit im Berichtsjahr war inhaltlich, wie in den Vorjahren, die energietechnische Isolierung inkl. Verglasung des Balkons im Waldhof. Ich komme im Jahresbericht darauf zurück und verweise vor allem auf den Schlussbericht der Baukommission.

Überschattet wurde das NWG-Jahr 2013 durch den plötzlichen Tod unseres Vorstandsmitgliedes Hansruedi Imark. Er verstarb am 17. Juni 2013 und wurde aus seiner Arbeit als Vorstandsmitglied und Mitverantwortlicher der Baukommission herausgerissen.

Personell gibt es auf die kommende GV zudem zwei Austritte aus dem Vorstand. Conradin Bolliger wurde an der letzten GV als junges Mitglied gewählt und es war eigentlich geplant, dass dieser die Verwaltung der Bungestrasse übernimmt. Da Conradin Bolliger mit seiner Familie in eine andere Genossenschaft umziehen wird, tritt er aus dem Vorstand zurück. Birgit Berghäuser übernimmt als Vorstandsmitglied die Verwaltung von Nenad Gregorovic. Auch Ivan Lisa als neu gewähltes Vorstandsmitglied und Präsident der Verwaltungskommission Waldhof musste aufgrund neuer beruflicher externer Herausforderungen sein Amt als Verko-Präsident zurückgeben und tritt aus dem Vorstand aus. Mit Oliver Imark konnten wir eine bereits eingearbeitete Fachperson für das Präsidium der Verwaltungskommission Waldhof und neues Vorstandsmitglied gewinnen. Die personellen Mutationen sind nicht einfach zu verkraften.

Neben dem grossen Projekt Waldhof, welches alle finanziellen und personellen Ressourcen band, konnte resp. musste in den anderen drei Siedlungen im Berichtsjahr nichts Wesentliches vorgekehrt werden.

Erfreulich ist, dass alle Wohnungen, Einstellplätze und Geschäftsobjekte der NWG voll vermietet sind und zum Teil Wartelisten bestehen.

Politisch und gesellschaftlich ist es erfreulich, dass der gemeinnützige Wohnungsbau und die Wohngenossenschaften als Hauptträger ein immer wichtiger werdendes Thema sind. Fast alle Parteien und selbst der Bundesrat wollen den Wohngenossenschaften Rahmenbedingungen schaffen, damit diese wieder aktiver werden können. Das baselstädtische Stimmvolk hat im September 2013 dem neuen Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) deutlich zugestimmt. Der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (ehemals SVW) wird bei der Umsetzung dieses Gesetzes eine grosse Bedeutung zukommen. Auch die Zonenplanrevision in Basel gibt den Wohngenossen-

schaften wieder Möglichkeiten, Neubauten zu realisieren. Der Unterzeichnende ist hier als Dachverbandsvertreter, Grossrat und Vizepräsident der kantonalen Bau- und Raumplanungskommission an vorderster Front tätig.

Die Gründungsversammlung der NWG datiert vom 15.12.1964 (im Gewerkschaftshaus an der Rebgasse). Wir laden nun zur 49. Ordentlichen Generalversammlung ein. Dies bedeutet, dass die NWG im kommenden Dezember 50-jährig wird resp. die GV des Jahres 2015 die Jubiläumsgeneralversammlung darstellt. Der Vorstand will dieses Jubiläum verdeutlichen und v.a. den Mitgliedern die einzelnen Siedlungen näher bringen. Der Vorstand beantragt an der diesjährigen GV, hiezu eine Kommission zu wählen, welche Ideen einbringt und bei der Umsetzung des Jubiläums mithilft (vgl. Traktandum Ziff. 10b). Je nach Echo an der diesjährigen Generalversammlung findet im Verlaufe des Jahres 2015 ein grösserer oder kleinerer Anlass statt.

Als Präsident möchte ich an dieser Stelle interessierte Mitglieder in allen Siedlungen ermuntern, sich bei Interesse und Eignung für ein Amt zur Verfügung zu stellen. Dies gilt besonders für Ämter in den Verwaltungskommissionen, aber auch im Vorstand.

### **Projekt energietechnische Optimierung / Fassadenisolierung / Balkonverglasung Waldhof**

Die Fassaden- und Energiesanierung Waldhof konnte im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen werden. Die Bauabnahme fand erfolgreich im Juli 2013 statt. Die angekündigte Mietzinsanpassung erfolgte im Oktober 2013 auf 1.02.2014. Die Einweihung mit allen Mitgliedern der Siedlung fand im Aufenthaltsraum im Dezember 2013 statt. Das Resultat lässt sich sehen. Ich verweise auf das Foto der Hinterfassade (Gartenseite), welche dem Schlussbericht der Baukommission angefügt ist. Der Waldhof wirkt nun fast wie ein Neubau. Die Qualität des Wohnens ist gestiegen. Die Einsparungen an Energie werden mindestens 60% betragen und haben sich bereits in der Heizperiode 2012/2013 etwas ausgewirkt. Den Mitgliedern, welche die ganz Umbauphase miterlebt haben, wird eine Nettomietzins Inkonvenienzentschädigung ausbezahlt.

Diverse GenossenschaftlerInnen haben diese Mietzinserhöhung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten angefochten. Gemäss unserer Vereinbarung mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO in Grenchen) unterstehen die Mietzinse im Waldhof jedoch der öffentlich-rechtlichen Prüfung, da wir die Sanierung über Bürgschaften der Eidgenossenschaft realisiert haben. Dies wurde bereits im Jahresbericht 2011 klar kommuniziert und war auch auf der Erhöhung mehrfach klar deutlich gemacht. Die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten hat an ihrer Verhandlung vom 19.2.2014 daher richtig festgehalten, dass sie für diese Mietzinsüberprüfung nicht zuständig ist. Soweit und sofern diese Mitglieder die Mietzinse überprüfen wollen, haben sie sich an das Bundesamt für Wohnungswesen in Grenchen zu wenden.

Erfreulich beim Umbau sind vor allem drei Umstände: Erstens fand kein grösserer Arbeitsunfall statt, zweitens waren die Baustellenkontrollen für uns problemlos und es musste keine Schwarzarbeit o. ä. festgestellt werden. Drittens kann ich heute festhalten, dass bei dieser 11 Millionen-Investition bis heute keine Mängel aufgetreten sind. Finanziell ist vor allem relevant, dass die neuen 8,5 Millionen-Hypotheken für den Waldhof äusserst günstig haben aufgenommen werden können. Dies ist den Mitgliedern über die Mietzinserhöhung entsprechend reduziert weitergegeben worden. Negativ waren die diversen Verzögerungen, welche bereits im letzten Jahresbericht dargelegt wurden. Auch

aufgrund von nachvollziehbaren Zusatzwünsche der Baukommission und von Mitgliedern des Waldhofs betragen die totalen Baukosten brutto (vor Abzug der Subventionen von ca. 540'000.- CHF) total 11,2 Mio CHF. Diese Kostensteigerung von ca. 360'000.- CHF (ca. 3 %) im Vergleich zum letzten Budget des vorjährigen Jahresberichts ist zum Teil bewusst in Kauf genommen worden, in dem im Bereich Waschküche, Aufenthaltsraum und Eingänge Verbesserungen realisiert wurden.

Für Details verweise ich auf den Schlussbericht der Baukommission. Ich möchte hier den Mitgliedern der Baukommission für ihre mehrjährige engagierte Arbeit herzlich und separat danken. Vor allem Max Vogt als Präsident hatte zum Teil eine „strube“ Zeit. Er hat diesen verantwortungsvollen, eigentlich unbezahlbaren, Job mit Charme und Bravour gemeistert. Unterstützt wurde er dabei von Markus Stöckli als Autor vieler Siedlungsinfos und von Willy Stump. Ohne diese Baukommission vor Ort wäre das Projekt nicht realisierbar gewesen.

## Finanzen

Der für das Berichtsjahr 2013 budgetierte Gewinn von Fr. 49'000.-- konnte nicht ganz erreicht werden. Es resultiert ein Gewinn von Fr. 39'103.--. Das Budget konnte in den meisten Positionen bei Aufwand und Ertrag eingehalten werden.

Der Jahresabschluss 2013 ist geprägt durch die notwendige Aktivierung der umfassenden Sanierung des Waldhofs. Aktiviert sind total Fr. 10,66 Mio. In der Berichtsperiode konnten immerhin Fr. 331'922.— abgeschrieben werden. Davon sind jedoch Fr. 235'000.— den entsprechenden Rückstellungen entnommen worden. Die verbleibenden Rückstellungen von Fr. 235'000.— werden im Jahr 2014 und spätestens im Jahr 2015 ganz bezogen werden müssen. Die jährlichen Abschreibungen ab 2014 werden jeweils mindestens ein Dreissigstel der investierten Nettosumme, somit mindestens Fr. 355'000.— betragen. Hierfür und für den erhöhten Hypothekarzinsaufwand trägt die Mietzinserhöhung zum Teil bei.

Ende Berichtsjahr hat die NWG einen neuen Rekord bei den Hypotheken (langfristiges Fremdkapital) erreicht. Es sind knapp Fr. 24,5 Mio. dort verbucht. In den nächsten wenigen Jahren sind diese Hypotheken im Interesse der Gesamtgenossenschaft jedoch notwendiger Weise stark zu amortisieren.

Die Abschreibungsleistungen konnten im budgetierten Rahmen bei allen Siedlungen vorgenommen werden. Ausser die Siedlung Waldhof haben alle Siedlungen positive Jahresergebnisse. Ausser einer Hypothekartranche von Fr. 3,9 Mio. beim Waldhof, welche als Liborhypothek auf jeweils sechs Monate bezogen wird, bestehen mittel- und langfristige Abschlüsse. Mit den erwirtschafteten Amortisationsmöglichkeiten könnte die NWG bei steigenden Hypothekarzinsen auch kurzfristig zum Teil reagieren und diesen Effekt abschwächen.

Die Erfolgsrechnung ist zudem bei den Löhnen mit einem Stern („\*“) versehen. Aufgrund der AHV-Revision und der neuen Vorschriften der Rechnungslegung mussten wir die AHV-pflichtigen Löhne in einer Position zusammenfassen. Die Löhne betreffen die Arbeiten im Bereich Hauswart, Reinigung und Grünanlagen, die Entschädigung für die Verwaltungskommissionen und den Vorstand.

Zusammengefasst ist das Jahresergebnis der NWG 2013 positiv zu bewerten. 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, die Hypothekenzinse nicht stärker steigen und sich die Mutationsquote nicht erhöht, ist auch eine ausgeglichene bis positive Gesamtrechnung 2014 machbar. Die Siedlung Waldhof wird jedoch noch einige Jahre im Minus verbleiben. Dies zeigt auch das Budget 2014, wo der Waldhof, trotz Auflösung der letzten Rückstellungen, erneut ein grosses Minus schreiben wird. Angesichts dieser Tatsachen wäre ein Weiterzug der Mietzinserhöhungsanfechtung an das BWO wenig nachvollziehbar und im Ergebnis für die Siedlung Waldhof und die gesamte NWG verantwortungslos. Ich möchte nur festhalten, dass die Mietzinserhöhungen nach Kriterien des OR/Mietrechts klar höher ausgefallen wären.

## **Waldhof**

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

Der neu gewählte Präsident der Verwaltungskommission Ivan Lisa musste aufgrund einer neuen externen Arbeitsstelle sein Amt während der Amtszeit abgeben (November). Diese Umstellung war für die Verwaltungskommission nicht einfach und bedeutete einen Zusatzaufwand. Auch Max Vogt als ehemaliger Verko-Präsident und amtierender Präsident der Baukommission musste mit seinem Vorwissen oftmals auch kurzfristig einspringen. Ich danke allen Involvierten für diesen unerwarteten Effort. Die Siedlungsversammlung hat jedoch anfangs Februar 2014 Oliver Imark als Nachfolger wählen können. Oliver Imark soll an der kommenden GV auch als Vorstandsmitglied gewählt werden.

Im Jahre 2014 wird die Rauchdruckanlage (RDA-Anlage) definiert installiert. Diese kostet ca. Fr. 160'000.-. Offen ist noch die Bodensanierung bzw. -ersatz um die Häuser (Asphaltbelag). Diese Investition kostet ein Mehrfaches der RDA-Anlage und muss aufgrund der finanziellen Situation der Siedlung zurückgestellt werden.

Die Inkonvenienzentschädigungen für die Bauphase (ein Monatsnettomietzins) wurden den Mitgliedern, soweit einverstanden, im April 2014 ausbezahlt.

## **Habermatten**

Birgit Berghäuser hatte als Verwalterin der Siedlung Habermatten in Riehen ein ruhiges Jahr. Auch in ihrem zweiten Amtsjahr fand keine Mutation statt. Grössere bauliche Eingriffe waren nicht nötig. Das Unterhaltsbudget konnte knapp eingehalten werden. Ich verweise auf den nachfolgend abgedruckten Jahresbericht der Verwalterin.

## **Bungestrasse**

Nenad Gregorovic hatte in seinem letzten Amtsjahr weniger Mutationen als in den Vorjahren. Auf Frühling 2014 sind jedoch einige Kündigungen eingetroffen.

Höhepunkt in der Siedlung Bungestrasse war sicher das gelungene Fest zum 20-Jahre-Jubiläum. Dieses Sommerfest könnte auch ein Vorbild für das 50-Jahre-Jubiläum der NWG im Jahre 2015 sein.

Birgit Berghäuser übernimmt ab Frühling 2014 das Amt von Nenad Gregorovic als Verwalterin. Ich danke Nenad Gregorovic für seine langjährige Tätigkeit in der Bungestrasse. Dies sicher auch im Namen der Bewohner der Siedlung. Nenad Gregorovic bleibt uns im Vorstand aber mindestens noch ein Jahr erhalten. Auch seine Frau Marina wird noch im Reinigungsdienst tätig bleiben.

Im Budget 2014 ist vorgesehen, den wild wuchernde Bambus zu entfernen, die Rasenfläche neu zu gestalten, die Rutschbahn des Spielplatzes zu renovieren und die Graffiti beim Veloweg zu entfernen. Letzteres ist bereits vorgenommen worden.

Die Verwaltungskommission der Bungestrasse kann in Ruhe und kollegial arbeiten. Im Vorstand ist jedenfalls über Konflikte in der Siedlung nicht die Rede. Ich verweise auf den Jahresbericht 2013 von Nenad Gregorovic.

### **Dornacherstrasse**

An der Dornacherstrasse wird im Jahr 2014 näher geprüft, ob und wie die Hinterfassade und die Balkone saniert werden können. Die Teppichstange im Garten wird entfernt.

An der Dornacherstrasse gab es ausser einem internen Wechsel in der grossen WG-Wohnung im EG nur eine eigentliche Mutation. Grössere bauliche Eingriffe waren nicht nötig und das Budget 2013 konnte eingehalten werden.

Es kann auf den Bericht von Birgit Berghäuser als Verwalterin verwiesen werden.

### **Dank/Vorschau**

Ich möchte allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern 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 Hauswartpersonal, die Kompostteams etc. Begrüssen möchte ich speziell Oliver Imark, welcher das nicht einfache Amt als Präsident der Verwaltungskommission Waldhof angetreten hat. Ich freue mich auf die kommende Zusammenarbeit.

Ich freue mich auf die GV vom Freitag, den 16. Mai 2014. Die Generalversammlung findet zum sechsten 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 April 2014

Euer Präsident: René Brigger





## Jahresbericht 2013 Waldhof

der Verwaltungskommission Waldhof

*Eine kleine Viertelwendung verändert  
unsere Welt.  
(Antoine de Saint-Exupéry)*

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschafter

In diesem Berichtsjahr hatte die Verwaltungskommission einen neuen, jungen Präsidenten und Verwalter. Ivan Lisa erhielt den Stab vom Vorgänger Max Vogt und hat sich mit Tatkraft eingesetzt. Darauf hat sich seine berufliche Situation von Basel wegbegeben. Mit dem Einschulen und Einarbeiten an der neuen Stelle im Raum Zürich wurde er dermassen in Anspruch genommen, dass er seine Arbeit im Dezember 2013 an die Verwaltungskommission übergeben hatte.

Dafür hat sich Jasmin Cardone bestens in die Verko und ihr Ressort „Kleinreparaturdienst“ eingearbeitet.

Die 31. Siedlungsversammlung wurde von 47 Personen besucht. Die Architekten haben mit den Bewohnern und Bewohnerinnen des Waldhofs auf die komplexe und mit Unannehmlichkeiten gespickte Bauphase zurückgeblickt. Das Haus ist schön „eingepackt“ und auf die umfangreiche und gelungene Sanierung können alle stolz sein, zumal der Bau immer noch etwas Einzigartiges in der ganzen Schweiz darstellt. Daher wurde er auch der Denkmalpflege zur Prämierung oder zur speziellen Berücksichtigung vorgeschlagen.

### Haus:

Sämtliche bodenebene Räume sind neu gestaltet und mit einer mehr oder weniger transparenten Glaswand versehen. Der Eingangsbereich, die Wasch- und Trockenräume, der Bastelraum und das Sitzungszimmer haben eine moderne Erscheinung. Statt des Kinderspielraumes steht ein möblierter und mit Einbauküche versehener Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Anlässlich einer Zusammenkunft beim Apéro, resp. Kaffee Trinkens, haben die anwesenden Personen sich bei Markus Stöckli stellvertretend für die Baukommission bedankt und beim gemütlichen Zusammensitzen festgestellt, dass durch die Unannehmlichkeiten und das Tür Oeffnen für die Handwerker die Leute mehr aufeinander zugegangen sind und vermehrt rege Gespräche stattgefunden haben.

Neue LED-Lampen machen nachts den Zugang gut sichtbar. In den Hausgängen und Lift-Vorplätzen wird das Licht mit Bewegungsmeldern angezündet.

Zwei Wohnungen wurden total saniert, denn nach langjährigen Wohnens der Vorgänger, haben die Neueinzüger das Recht eine neue Wohnung zu beziehen.

### Umgebung:

Nach der Fassade ist im Geschäftsjahr vor allem die Umgebung wieder zugänglich und ansehnlich geworden. Satt des Materiallagerplatzes ziert ein Garten wie gehabt die Umgebung. Auf dem Fussballplatz stehen neue wetterfeste Tore und Schilder weisen darauf hin, dass dieser Spielplatz privat ist.

Die Abfall- und Altpapiercontainer stehen in einem speziell dafür angelegten Carport, der sich wunderschön und diskret in die Umgebung einbringt und den Zweck vollkommen erfüllt.

Vor dem B2-Geschäft sind Rasenplatten für einen Aussenparkplatz. Dieser ist nicht be-  
willigt und muss zurückgebaut, bzw. für diese Art von Nutzung verhindert werden.

#### Autoeinstellhallen:

Der Türöffnungsmotor bei der oberen Autoeinstellhalle war defekt und musste ersetzt  
werden. Wegen der langen Lieferzeit blieb das Garagentor viele Wochen offen.

#### Mietzins:

Alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen erhielten termingemäss die neuen  
Mietzinse und die Erläuterung, wie diese sich neu zusammensetzen, auf welche schon im  
Vorjahr hingewiesen wurde. Zirka 24 Personen haben dies an die Mietschlichtungsstelle  
wietergezogen. Diese ist aber auf das Begehren nicht eingetreten. Viele haben ihr Begeh-  
ren daraufhin zurückgezogen. Es ist heute nicht klar, wie viele Mitglieder nun definitiv an  
das Bundesamt für Wohnungswesen gelangen, resp. an der Anfechtung festhalten.

#### Vermietungen:

Im Berichtsjahr fand ein interner Wohnungswechsel zum Bezug einer kleineren Wohnung  
statt.

In den Garagen ist kein Leerstand.

Im Pronto-Shop arbeitet seit dem 1. Januar 2014 ein neues Team. Die Leiterin heisst Frau  
Weber.

#### Mutationen:

Wegzug: Fam. Ehram (Haus 204)

Einzug: Fam. Moscato

Wegzug: Frau Waldmeier (Haus 204)

Einzug: Frau d'Avino (Interner Wechsel)

Einzug: Fam. Calvo (Haus 204)

Fam. Blum (Haus 202)

Geburten: Familie Calvo freut sich über die Geburt ihrer Zwillinge Lea und Gabriel.

Todesfälle: Herr Werner Gähwiler (Haus 202)

Frau Adelheid von Arx (Haus 202)

Herr René Bell (Haus 206)

Herr Albert Hospenthal (Haus 204)

#### Ausblick:

Die Verko braucht wieder einen neuen „Kopf“, damit sich jedes Mitglied wieder seinem  
Ressort vollumfänglich zuwenden kann.

Basel, im Februar 2014

Im Namen der Verwaltungskommission



Anita Denisov

## Jahresbericht 2013 Bungestrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschaffer

In diesem Jahr hatten wir drei Mieterwechsel allerdings sind die Wohnungen nach kurzfristigen Leerständen/Instandstellungen wieder voll vermietet. Bei den Autoeinstellplätzen sieht es wie letztes Jahr gut aus. Wir haben per 31.12.2012 keine freien Plätze.

Die Bungestrasse feierte im Berichtsjahr ihr 20 – jähriges Jubiläum, welches wir im Sommer mit einem kleinen Sommerfest abgerundet haben.

Die Instandstellungskosten steigen im Vergleich zum Vorjahr weiter an. Vor allem die veralteten Elektrogeräte in den Wohnungen und die daraus resultierenden Neuanschaffungen strapazieren das Budget sehr, dazu kommen natürlich auch die Wohnungsmutationen. Im Berichtsjahr haben wir zudem noch die budgetierte Neugestaltung der Gartenanlage vorgenommen. Trotz dieser Belastung bewegen wir uns im angestrebten finanziellen Rahmen des geplanten und allgemeinen Unterhaltes.

Mit einem weinenden und einem lachenden Auge schreibe ich nun diesen letzten Jahresbericht als Verwalter der Bungestrasse. Zugleich freue ich mich aber, ihnen Birgit Berghäuser als meine Nachfolgerin vorstellen zu dürfen. Viele kennen sie schon, da Birgit mit ihrem Partner Armin Lenzin an der Bungestrasse 22 wohnt. Birgit Berghäuser betreut schon zwei Siedlungen der NWG (Dornacherstrasse & Habermatten). Der Vorstand und auch ich persönlich sind davon überzeugt, in der Person von Birgit Berghäuser menschlich wie auch fachlich eine kompetente Verwalterin für die Bungestrasse gewonnen zu haben.

### Mutationen

#### Auszug

H. Gerber ( Haus 20 )  
Fam. Gugleta EG ( Intern Haus 24 )  
R. Spielmann & J. Aspinall( Haus 24 )

#### Einzug

A. Ratz & M. Casana ( Haus 20 )  
S. Luisier ( Haus 24 )  
Fam. Gugleta 4.OG ( Intern Haus 24 )

### Geburten

- Luisa Engelke ( geb. 09. September 2013 )  
( Haus 26 )

Herzliche Gratulation!

Ich möchte es nicht versäumen auch in meinem letzten Jahresbericht diejenigen zu erwähnen, die tagtäglich ihren Beitrag und Einsatz für das Wohl der Siedlung erbringen.

Und dazu gehören:

Verko, Tech. Dienst , Gärtnerin, Reinigungsfachkräfte, Kompostteam und alle freiwilligen Helfer.

Ich danke Ihnen allen für das entgegengebrachte Vertrauen.

Basel, den 25. Februar 2013

Der Verwalter:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'N. G.' followed by a stylized flourish.

N. Gregorovic

## Jahresbericht 2013 Habermatten

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschafter

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.

Glücklicherweise lief unsere Liftanlage auch in diesem Jahr weiterhin ohne grössere Störungen einwandfrei, so dass die Auswechslung der Kabine ein weiteres Jahr aufgeschoben werden konnte. Der Reparaturdienst beschränkte sich auf das übliche Mass.

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.

**Mutationen**  
keine

Zum Schluss danke ich allen Mitbewohnern für das angenehme Mietverhältnis. Ich verbinde das mit der Hoffnung, dass Sie sich weiterhin wohl fühlen in Riehen.

Basel, 28. März 2012



Birgit Berghäuser, Verwalterin



## Jahresbericht 2013 Dornacherstrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschafter

Auch das Jahr 2013 zeichnete sich durch keinerlei Umbaumaassnahmen oder sonstige Umtriebe aus. Die Strassenverhältnisse sind auch wieder die alten, da die Baustelle verschwand.

Ein Dankeschön an die gute Mietgemeinschaft.

Insbesondere gilt der Dank auch in diesem Jahr Herrn Armin Lenzin, der den Hauswartposten ausführt, obwohl er nun schon seit zwei Jahren an der Bungestrasse wohnt. Er fühlt sich immer noch mit der Dornacherstrasse verbunden. Ihm ein herzliches Dankeschön für seine umsichtige Arbeit.

### Mutationen:

Auszug:	Frau Nadia Ulrich (1. Stock)	31.01.2013
	Frau Carole Zingg (WG im EG)	30.09.2013
Einzug:	Frau Carolin Luck + Frau	
	Annika Luck (1. Stock)	01.02.2013
	Herr Simon Ehrat (WG im EG)	01.10.2013

Das diesjährige Hausfest organisierten die Bewohner der Erdgeschosswohnung Lucas Zingg und Tobias Kohler. Armin und ich als Verwalterin waren auch eingeladen. Es war ein lustiges Beisammensein und der Anlass ging bis spät in die Nacht.

Ein herzliches Dankeschön an den Vorstand der NWG für das gesponserte Grillgut. Im nächsten Jahr ist ebenfalls wieder ein solcher Anlass im Sommer geplant.

Basel, 10. März 2014

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser

## Schluss-Bericht Baukommission Waldhof

### Energietechnische Sanierung Waldhof

#### **Ablauf der Bauphasen**

Die Arbeiten an den Fassaden im Wohnbereich konnten im Frühjahr (Mai 2013) definitiv beendet und unsere Bewohner mit der Entfernung des Gerüstes von den Beeinträchtigungen mit der „Fernsicht“ erlöst werden. Vorher erfolgten noch einige Kontroll-Arbeiten im Sinne von Qualitätskontrollen mit den letzten, nötigen Korrekturen an der Gebäudehülle. Was danach zum Vorschein kam, konnte sich sehen lassen, das Erscheinungsbild gefiel von Anfang an.

Die nächste Phase wurde eingenommen durch die Rundum-Erneuerung der Gebäudehülle im Erdgeschoss. Von Seiten der ARGE gab es zunächst eine kleine Verzögerung bei der Materiallieferung, danach erfolgte die Montage der grossen Glaselemente jedoch gemäss Terminplan. Ungefähr gleichzeitig lief die Behebung von Mängeln in den Wohnungen ab, die unter dem Begriff Garantie erfasst worden waren.

Das Haus 206 wurde wie vorgesehen mit dem gleichen Vorwärtsdrang in Angriff genommen und im Herbst mit den Isolationsarbeiten auch abgeschlossen. Die einzelnen Phasen wiederholten sich wie am Hochhaus, nur wurden die bisher offenen Laubengänge wegen der besseren Isolation vollständig mit grossen Glasfenstern geschlossen. Die Briefkastenanlage wurde an die Fassade vorverlegt und neu mit einem Glasdach vor der Witterung geschützt. Auch hier gab es eine neue Sonnerie-Anlage mit Video, dies gleich in doppelter Ausführung, weil sich ein weiterer Haus-Eingang auf der Strassenseite befindet.

Nach der Räumung des Bauplatzes im Sommer standen die Erneuerung der Gartenanlage mit den Ersatzpflanzungen und die Erstellung des Entsorgungshauses (Containerbahnhof) an. Beides sichert ein gediegenes Erscheinungsbild; einerseits der Garten wie vordem als Blickfang des Waldhofs und der gedeckte Entsorgungsplatz eigentlich das Gleiche und ermöglicht daneben eine einfachere Handhabung.

#### **Arbeiten der Baukommission**

Die Hauptaufgaben der Kommission bestanden darin, dass sie einerseits die Abnahmearbeiten mit dem Architekturbüro eng begleitete, die Informationsweitergabe an Bewohner und einzelne Unternehmer sicherstellte und sich der arbeitsintensiven inneren Umgestaltung der Gemeinschaftsräume samt einer neuen Beleuchtung in den einzelnen Stockwerken und dem Aussenlicht am Gebäude widmete.

Im Einzelnen sind die Gemeinschaftsräume nun in Funktion und Aussehen auch rundum erneuert. Das Sitzungszimmer kann daneben der Genossenschaft auch als Arbeitsplatz dienen. Die Waschküchen sind hell und erlauben eine durchdachte Arbeitsweise auch dank erneuertem Maschinenpark. Der Raum für die Kinderspielgeräte wurde nach der temporären Phase einer Waschküche neu hergerichtet. Die Werkstatt erhielt einen zweckmässigeren neuen und grossen Eingang und schliesslich der Gemeinschaftsraum auf einem neuen Boden eine einfache moderne Küche samt Mobiliar. Aus Isolationstechnischen Gründen erhielt der bisherige Gärtneraum eine kleine Erweiterung, was nun auch eine bessere Nutzung ermöglichte.

#### **Abschluss der Arbeiten**

Die erfolgreiche Bauabnahme fand am 30.7.2013 statt. Äusseres Zeichen für das Gelingen des sehr grossen Projektes ist der Tag anfangs Dezember, an dem Bewohner und Nachbarn zu einem Apéro geladen waren. Von dem wurde rege Gebrauch gemacht und der Anlass diente auch dem Meinungsaustausch über das entstandene Werk innen und aussen.

#### **Finanzierungsfragen**

Der Vorstand der Genossenschaft begleitete von Anfang an das Projekt eng und widmete sich hauptsächlich um die Liquidität bzw. der Einhaltung der Kosten. Letztendlich sind sie Referenz für die Anpassung der künftigen Mietzinse im Waldhof. Zeichnete sich wegen dringender Sanierungsarbeiten, die mit dem eigentlich Projekt direkt nichts zu tun hatten aber naturgemäss an die Hand genommen werden mussten, Erhöhungen ab, so teilte er das umgehend mit und setzte

neue Kosten-Limiten. So ergab sich gegenüber dem Vorjahr ein Mehrbedarf. Die Gesamtkosten inkl. Mehrwertsteuer, aber ohne Abzug der Subventionen, beträgt 11,2 Mio CHF.

### **Ausblick**

Alle Beteiligten, auch externe und Betroffenen stellten dem Werk ein gutes bis sehr gutes Zeugnis aus. Das Bauvorhaben hatte ursprünglich den Zweck, mit der neuen Gebäudehülle dem Energieverbrauch zu neuer Effizienz zu verhelfen und eine deutliche Wohnwertsteigerung für alle Bewohner zu generieren.

Als zusammenfassendes Votum kann deutlich festgehalten werden,

- dass ein so grosses Vorhaben mit wesentlichem Engagement aus den eigenen Reihen ungewöhnlich ist,
- dass unter der Leitung des Architekturbüros in situ geeignete Unternehmer mit Aufträgen betraut und diese zügig abgewickelt wurden,
- dass die Arbeiten ohne schwere Unfälle vonstatten gingen und nicht zuletzt
- dass das gute Gelingen nur mit grossem Verständnis aller Bewohner so umgesetzt werden konnte,
- dass für die überschaubare Zukunft kein grösserer Sanierungsbedarf am Gebäude vonnöten ist (vorbehalten RD-Anlage und Bodenbelag um Haus)

Dafür Allen einen Dank abzustatten soll anderweitig geschehen; einstweilen lässt sich Zufriedenheit über den Erfolg ablesen.

Basel, im März 2014

Für die Baukommission:



*Max Vogt, Präsident*





## Bilanz

	31. Dezember 2013	31. Dezember 2012
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	132'422	638'346
Debitor ESTV	563	440
Mieterdebitoren	15'437	21'962
aufgelaufene Heizkosten	116'821	95'070
Transitorische Aktiven	1'206	2'440
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>266'449</b>	<b>758'258</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Emission EGW 2009-2019	96'200	104'400
WBG, Pflichteinlage	4'830	4'830
Beteiligung EGW	5'000	5'000
nicht einbezahltes ASK	34'208	36'558
Immobilien <b>Waldhof</b> 1969	8'765'676	8'765'676
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-4'823'676	-4'691'676
Abschreibung Berichtsperiode	-132'000	-132'000
Sanierung sanitäre Anlagen Waldhof 1999	3'300'000	3'300'000
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-2'285'000	-2'085'000
Abschreibung Berichtsperiode	-200'000	-200'000
Erweiterung Geschäftsobjekte Waldhof 2006/2007	300'000	300'000
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-170'000	-140'000
Abschreibung Berichtsperiode	-30'000	-30'000
Wärmeisolation, Balkonverglasung WH 2009-2013	10'660'000	7'590'078
Abschreibung Vorjahre	-78	-78
Abschreibung Berichtsperiode	-331'922	-78
Immobilien <b>Habermatten</b> 1972	1'842'412	1'842'412
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-714'412	-686'412
Abschreibung Berichtsperiode	-28'000	-28'000
Umbau/Renovation Habermatten 2001 bis 2007	871'400	871'400
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-332'400	-288'400
Abschreibung Berichtsperiode	-44'000	-44'000
Immobilien <b>Bungestrasse</b> 1993	12'777'813	12'777'813
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-3'237'813	-3'037'813
Abschreibung Berichtsperiode	-200'000	-200'000
Immobilien <b>Dornacherstrasse</b> 1998	1'280'346	1'280'346
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-301'346	-281'346
Abschreibung Berichtsperiode	-20'000	-20'000
Umbau/Renovation 2001- 2010 Dornacherstrasse	354'000	354'000
kumulierte Abschreibungen Vorjahre	-242'000	-206'000
Abschreibung Berichtsperiode	-36'000	-36'000
<i>Total Immobilien</i>	<i>27'023'000</i>	<i>24'975'000</i>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>27'163'238</b>	<b>25'125'788</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>27'429'687</b>	<b>25'884'046</b>

## Bilanz

	31. Dezember 2013	31. Dezember 2012
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kreditoren	250'636	92'722
Mieter-Kreditoren	319'468	314'550
Transitorische Passiven	228'769	138'963
Rückstellung Wärmeisolation 2009-2013	235'000	470'000
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>1'033'873</i>	<i>1'016'235</i>
Hypotheken Waldhof	14'395'540	12'865'540
Hypotheken Habermatten	1'100'000	1'120'000
Hypotheken Bungestrasse	8'170'000	8'170'000
Hypotheken Dornacherstrasse	760'000	780'000
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	<i>24'425'540</i>	<i>22'935'540</i>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>25'459'413</b>	<b>23'951'775</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital Waldhof	694'200	694'200
Anteilscheinkapital Habermatten	65'000	65'000
Anteilscheinkapital Bungestrasse	354'000	354'000
Anteilscheinkapital Dornacherstrasse	51'500	51'500
Anteilscheinkapital Diverse	11'300	12'400
<i>Anteilscheinkapital</i>	<i>1'176'000</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	379'000
freie Reserven Dornacherstrasse		
<i>Unterhaltsreserven</i>	<i>926'000</i>	<i>926'000</i>
Vortrag Waldhof	-350'783	-359'413
Vortrag Habermatten	-66'108	-100'591
Vortrag Bungestrasse	-5'833	331
Vortrag Dornacherstrasse	17'895	-18'185
<i>Vortrag</i>	<i>-404'829</i>	<i>-477'858</i>
Bilanzenerfolg	39'103	73'029
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'970'274</b>	<b>1'932'271</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>27'429'687</b>	<b>25'884'046</b>

Basel, 31. März 2014

Präsident:  
R. BriggerKassier:  
J. Kernberger

## Erfolgsrechnung

	Resultat	Budget	Vorjahr	WH	HM	BU	DO
<b>Liegenschaftsertrag</b>							
Mietzinse Wohnungen	2'053'223	2'053'500	2'058'314	904'165	151'512	880'756	116'790
Mietzinse Gewerbe	230'562	229'000	229'997	216'162	14'400		
Mietzinse Einstellhalle	187'046	189'500	186'909	119'030		68'016	
Leerstände	-13'266	-31'000	-57'463	-7'938		-5'328	
Leerstände Einstellhalle	-914	-2'500	-287	-140		-774	
Zusatzverbilligungen	0	6'600	0			0	
Debitorenverluste	-1'161	0				-1'161	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'455'490</i>	<i>2'445'100</i>	<i>2'417'470</i>	<i>1'231'279</i>	<i>165'912</i>	<i>941'509</i>	<i>116'790</i>
Pauschalen	168'760	169'400	167'520	80'070	11'148	69'622	7'920
Münzautomaten WM/Tumbler	17'587	15'200	14'859	12'138		4'690	759
<i>Nebenkosten</i>	<i>186'347</i>	<i>184'600</i>	<i>182'379</i>	<i>92'208</i>	<i>11'148</i>	<i>74'312</i>	<i>8'679</i>
Zinsertrag	384	400	424	189	26	151	18
Div. Erträge	563	400	4'317	278	38	221	26
<i>Zinsertrag</i>	<i>947</i>	<i>800</i>	<i>4'741</i>	<i>467</i>	<i>64</i>	<i>372</i>	<i>44</i>
<b>Ertrag</b>	<b>2'642'784</b>	<b>2'630'500</b>	<b>2'604'590</b>	<b>1'323'954</b>	<b>177'124</b>	<b>1'016'193</b>	<b>125'513</b>
<b>Finanzaufwand</b>							
Baurechtszinsen	346'835	347'000	346'835	198'050		148'785	
Miete Autoeinstellhalle	56'400	56'400	55'091			56'400	
Hypothekarzinsen	402'576	412'400	347'590	195'935	22'118	173'708	10'815
Emissionskosten EGW	8'200	12'400	8'820	5'000	1'000	2'200	
Bankzinsen, Darlehenszinsen	14	0	6'859	7	1	5	1
<i>Finanzaufwand</i>	<i>814'025</i>	<i>828'200</i>	<i>765'195</i>	<i>398'992</i>	<i>23'119</i>	<i>381'098</i>	<i>10'816</i>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>1'828'759</b>	<b>1'802'300</b>	<b>1'839'395</b>	<b>924'962</b>	<b>154'005</b>	<b>635'095</b>	<b>114'697</b>
<b>übriger Aufwand</b>							
allg. Unterhalt	285'236	375'000	399'127	189'652	11'432	82'601	1'551
geplanter Unterhalt	133'448	130'000	57'579	47'947	18'696	48'862	17'943
Liftunterhalt	40'666	44'700	43'629	25'709	1'565	13'392	
Fernsehen	3'995	2'500	8'500	1'412	2'583		
Hauswart und Reinigung Löhne*	0	0	0				
HW-Material und Reinigung	1'325	2'400	1'305		350	894	81
Grünanlagen Löhne*	0	0	0				
Grünanlagen	4'511	6'600	14'969	3'931		306	274
WM-Unterhalt	60'833	11'300	10'018	54'133	907	5'793	
Weiterbelastungen an Mieter	-2'180		-7'856	-266		-1'914	
Schadenvergütungen	-6'706	0	-3'673	2'917		-9'623	
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>	<i>521'128</i>	<i>572'500</i>	<i>523'598</i>	<i>325'435</i>	<i>35'533</i>	<i>140'311</i>	<i>19'849</i>
<i>Bildung/Auflösung Rückstellungen</i>	<i>-235'000</i>	<i>50'000</i>	<i>120'000</i>	<i>-235'000</i>			



## Erfolgsrechnung

	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>WH</b>	<b>HM</b>	<b>BU</b>	<b>DO</b>
Kehrichtabfuhr/Strassenreinigung	2'477	2'900	3'146	2'477			
Strom	28'284	32'900	29'128	22'693	493	3'879	1'219
Wasser	34'551	42'700	27'001	11'897	8'004	11'800	2'850
<i>Energie</i>	<i>65'312</i>	<i>78'500</i>	<i>59'275</i>	<i>37'067</i>	<i>8'497</i>	<i>15'679</i>	<i>4'069</i>
Vorstand*	37'861	33'000	32'361	18'665	2'537	14'842	1'817
Verko/Verwaltung*	5'615	9'000	8'816	3'562	39	1'986	28
Generalversammlung	4'496	4'600	3'747	2'217	301	1'762	216
Bank-, Postkonto-, Telefonsp.	2'485	3'500	2'668	1'226	166	974	119
Rechts- und Inkassospesen	996	3'900	5'950	996	0	0	0
Revision/Kontrollstelle	3'089	3'200	3'089	1'523	207	1'211	148
Allgemeine Aufwendungen	21'545	15'000	14'165	12'140	1'053	7'233	1'119
<i>Verwaltungsaufwand</i>	<i>76'087</i>	<i>72'200</i>	<i>70'796</i>	<i>40'329</i>	<i>4'303</i>	<i>28'008</i>	<i>3'447</i>
Gebäudeversicherung	23'437	23'300	23'272	17'539	830	4'520	548
übrige Versicherungen	16'421	17'800	23'110	2'274	119	13'943	85
<i>Versicherungen</i>	<i>39'858</i>	<i>41'100</i>	<i>46'382</i>	<i>19'813</i>	<i>949</i>	<i>18'463</i>	<i>633</i>
Löhne*	221'924	173'300	171'190	132'188	15'701	61'701	12'334
AHV, Sozialaufwand	19'237	22'100	20'399	11'257	1'339	5'609	1'032
<i>Personalaufwand</i>	<i>241'161</i>	<i>195'400</i>	<i>191'589</i>	<i>143'445</i>	<i>17'040</i>	<i>67'310</i>	<i>13'366</i>
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	80'000		44'000		36'000
Abschr. Geschäftsobjekte WH	30'000	30'000	30'000	30'000			
Abschr. Wärmeisolation	331'922		78	331'922			
<i>Abschreibungen</i>	<i>1'021'922</i>	<i>690'000</i>	<i>690'078</i>	<i>693'922</i>	<i>72'000</i>	<i>200'000</i>	<i>56'000</i>
Steuern	59'188	59'900	64'648	28'727	3'374	23'617	3'470
<b><i>übriger Aufwand</i></b>	<b><i>1'789'656</i></b>	<b><i>1'759'600</i></b>	<b><i>1'766'366</i></b>	<b><i>1'053'738</i></b>	<b><i>141'696</i></b>	<b><i>493'388</i></b>	<b><i>100'834</i></b>
<b><i>Gesamtaufwand</i></b>	<b><i>2'603'681</i></b>	<b><i>2'587'800</i></b>	<b><i>2'531'561</i></b>	<b><i>1'452'730</i></b>	<b><i>164'815</i></b>	<b><i>874'486</i></b>	<b><i>111'650</i></b>
<b><i>Erfolg (Gewinn +, Verlust -)</i></b>	<b><i>39'103</i></b>	<b><i>42'700</i></b>	<b><i>73'029</i></b>	<b><i>-128'776</i></b>	<b><i>12'309</i></b>	<b><i>141'707</i></b>	<b><i>13'863</i></b>

## \*Details Löhne

Hauswart und Reinigung	71'597	71'500	69'481
Grünanlagen	21'079	20'800	20'456
Vorstand	45'972	44'000	43'392
Verko/Verwaltung	40'620	37'000	37'861
Honorar Baukommission	42'655		
	<b>221'924</b>	<b>173'300</b>	<b>171'190</b>

## Antrag zur Resultatsverwendung

### Antrag zur Resultatsverwendung

Gewinn 2013	39'103
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven Dornacherstrasse	2'000
Zuweisung an die freien Reserven Bungestrasse	135'000
Dornacherstrasse	29'000
Zuweisung an den Gewinn-/Verlustvortrag Waldhof	-128'776
Habermatten	12'309
Bungestrasse	6'707
Dornacherstrasse	-17'137
	<b>39'103</b>



**WG-Treuhand AG**

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

Basel, 4. April 2014 BÖR/rie

NWG  
 Neue Wohnbaugenossenschaft  
 Herrn René Brigger  
 Falknerstrasse 3  
 4001 Basel

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2013 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 2013 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 Guldimann  
 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 2014

	<b>Total</b>	<b>WH</b>	<b>HM</b>	<b>BU</b>	<b>DO</b>
<b>Liegenschaftsertrag</b>					
Mietzinse Wohnungen	2'305'200	1'151'900	151'500	885'000	116'800
Mietzinse Gewerbe	230'100	215'700	14'400		
Mietzinse Einstellhalle	188'400	121'600		66'800	
MZ-Reduktion Renovation	-75'500	-75'500			
Leerstände	-31'000	-7'300	-2'500	-20'300	-900
Leerstände Einstellhalle	-2'500	-1'200		-1'300	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'614'700</i>	<i>1'405'200</i>	<i>163'400</i>	<i>930'200</i>	<i>115'900</i>
Pauschalen	171'300	81'000	11'100	71'300	7'900
Münzautomaten WM/Tumbler	17'300	12'000		4'500	800
<i>Nebenkosten</i>	<i>188'600</i>	<i>93'000</i>	<i>11'100</i>	<i>75'800</i>	<i>8'700</i>
Zinsertrag	200	100	0	100	
Div. Erträge	300	200	0	100	0
<i>Zinsertrag</i>	<i>500</i>	<i>300</i>	<i>0</i>	<i>200</i>	<i>0</i>
<b>Ertrag</b>	<b>2'803'800</b>	<b>1'498'500</b>	<b>174'500</b>	<b>1'006'200</b>	<b>124'600</b>
<b>Finanzaufwand</b>					
Baurechtszinsen	347'000	198'000		149'000	
Miete Autoeinstellhalle	56'400			56'400	
Hypothekarzinsen	435'200	229'600	21'800	173'300	10'500
Emissionskosten EGW	12'400	5'000	1'000	6'400	
<i>Finanzaufwand</i>	<i>851'000</i>	<i>432'600</i>	<i>22'800</i>	<i>385'100</i>	<i>10'500</i>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>1'952'800</b>	<b>1'065'900</b>	<b>151'700</b>	<b>621'100</b>	<b>114'100</b>
<b>übriger Aufwand</b>					
allg. Unterhalt	182'000	45'500	10'000	121'500	5'000
geplanter Unterhalt	388'000	334'800	17'000	26'200	10'000
Liftunterhalt	43'400	27'000	1'700	14'700	
Fernsehen	4'600	2'000	2'600		
HW-Material und Reinigung	2'900	1'500	400	900	100
Grünanlagen	19'100	4'500	300	14'000	300
WM-Unterhalt	22'400	18'100	900	2'900	500
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>	<i>662'400</i>	<i>433'400</i>	<i>32'900</i>	<i>180'200</i>	<i>15'900</i>
<i>Bildung/Auflösung Rückstellungen</i>	<i>-235'000</i>	<i>-235'000</i>			

## Budget 2014

Kehrichtabfuhr/Strassenreinigung	2'900	2'900	0	0	0
Strom	29'000	23'000	700	4'000	1'300
Wasser	33'700	16'000	2'900	11'800	3'000
<i>Energie</i>	<i>65'600</i>	<i>41'900</i>	<i>3'600</i>	<i>15'800</i>	<i>4'300</i>
Generalversammlung	5'200	2'400	400	2'000	400
Bank-, Postkonto-, Telefonsp.	3'500	1'600	200	1'500	200
Rechts- und Inkassospesen	6'400	5'000	500	800	100
Revision/Kontrollstelle	3'600	1'500	500	1'200	400
Allgemeine Aufwendungen	26'000	11'000	5'000	7'000	3'000
<i>Verwaltungsaufwand</i>	<i>44'700</i>	<i>21'500</i>	<i>6'600</i>	<i>12'500</i>	<i>4'100</i>
Gebäudeversicherung	28'400	22'500	800	4'500	600
übrige Versicherungen	17'800	1'500	1'000	14'600	700
<i>Versicherungen</i>	<i>46'200</i>	<i>24'000</i>	<i>1'800</i>	<i>19'100</i>	<i>1'300</i>
Honorar Vorstand	79'000	38'000	6'000	31'000	4'000
VerKo/Verwaltung	47'000	26'000	4'000	14'000	3'000
Löhne	79'100	41'000	2'500	32'100	3'500
AHV, Sozialaufwand	12'900	6'600	1'000	4'600	700
<i>Personalaufwand</i>	<i>218'000</i>	<i>111'600</i>	<i>13'500</i>	<i>81'700</i>	<i>11'200</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			
Abschr. Wärmeisolation	355'000	355'000			
<i>Abschreibungen</i>	<i>1'045'000</i>	<i>717'000</i>	<i>72'000</i>	<i>200'000</i>	<i>56'000</i>
<i>Steuern</i>	<i>64'800</i>	<i>34'500</i>	<i>4'700</i>	<i>22'300</i>	<i>3'300</i>
<b><i>übriger Aufwand</i></b>	<b><i>1'911'700</i></b>	<b><i>1'148'900</i></b>	<b><i>135'100</i></b>	<b><i>531'600</i></b>	<b><i>96'100</i></b>
<b><i>Gesamtaufwand</i></b>	<b><i>2'762'700</i></b>	<b><i>1'581'500</i></b>	<b><i>157'900</i></b>	<b><i>916'700</i></b>	<b><i>106'600</i></b>
<b><i>Erfolg (Gewinn +, Verlust -)</i></b>	<b><i>41'100</i></b>	<b><i>-83'000</i></b>	<b><i>16'600</i></b>	<b><i>89'500</i></b>	<b><i>18'000</i></b>



## Statistische Kennziffern

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Eigenfinanzierungsgrad	9.4%	9.1%	8.8%	8.8%	9.8%	10.7%	8.4%	7.5%	7.2%
Eigenkap. plus langfr.Fremdkapital in % des Anlagevermöger	98%	100%	99%	99%	99%	98%	96%	99%	97%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel/kurzfristiges Fremdkapital	58%	10%	18%	121%	41%	25%	9%	63%	13%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital:	90%	61%	45%	141%	64%	44%	83%	75%	26%
Abschr. auf Liegensch.in % der Amort. auf Hypotheken	184%	808%	833%	531%	59%	119%	154%	431%	1703%
Cash-Flow	340'623	607'667	512'062	654'478	807'155	994'785	610'965	883'107	826'025
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	79%	78%	71%	71%	75%	71%	71%	74%	75%
Verwaltungskosten im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen	4.8%	4.8%	4.7%	4.8%	4.2%	4.2%	4.2%	4.7%	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	3'158
Brandversicherungswert (in Mio CHF)	46.630	50.406	52.708	54.827	55.505	56.337	57.277	57.502	57.502
Steuerwert (in Mio CHF)	24.650	25.461	25.688	24.543	26.227	27.564	30.407	32.254	32.799
Renditeberechnungswert (in Mio CHF)	34.780	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%	7.60%

