



Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG)

Jahresberichte und Jahresrechnungen 2014

und Einladung zur 50. ordentlichen Generalversammlung
auf **Freitag, den 8. Mai 2015, 19.00 Uhr**
im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Rest. Rosengarten),
Missionsstrasse 21, 4055 Basel
Tram Nr. 3 (Haltestelle Pilgerstrasse)

Vorstand der NWG 2014:

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	Bärenfelsenstr. 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 Birgit Berghäuser Oliver Imark	Bungestrasse 24 Wartenbergstr. 23 Bungestr. 22 Ringstr. 39	4055 Basel 4127 Birsfelden 4055 Basel 4107Therwil

Verwalter:

Habermatten:	Oliver Imark	Ringstr. 39	4107 Therwil Telefon 079 277 10 15
Bungestrasse:	Birgit Berghäuser	Bungestrasse 22	4055 Basel Telefon 061 331 12 49
Dornacherstrasse:	Birgit Berghäuser	Bungestrasse 22	4055 Basel Telefon 061 331 12 49

Verwaltungskommission Waldhof:

Präsident:	Oliver Imark	Ringstr. 39	4107 Therwil Telefon 079 277 10 15
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 / Pamela Ruetti	Bungestrasse 22
Sabine Keller	Bungestrasse 24
Rosmarie Brändle / Gabriele Hersberger	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

Einladung zur 50. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, den 8. Mai 2015, 19.00 Uhr, im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten) Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokolle der 49. ordentlichen Generalversammlung vom 16.05.2014
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2014 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2014 inkl. Vorschlag Gewinn- resp. Verlustverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2015
10. Anträge:
 - a) der Mitglieder (kein Eingang)
 - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
11. Wahlen:
 - a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstandes:
Ausstand/Bestätigung Anita Denisov und Birgit Berghäuser sowie Wahl von Patrick Gössi und Nicolas Rüst
 - b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Allfälliges

Dem Jahresbericht legen wir die **rote 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 50. ordentlichen Generalversammlung:

11. a) Anita Denisov ist langjähriges Vorstandsmitglied (Sekretärin) und auch Mitglied der Verwaltungskommission Waldhof. Da sie letztmals an der Generalversammlung 2011 gewählt/bestätigt wurde, ist ihre Amtszeit abgelaufen. Sie stellt sich erfreulicherweise wieder zur Wahl. Der Vorstand empfiehlt Anita Denisov einstimmig zur Wiederwahl.

Auch Birgit Berghäusers Amtszeit läuft nach drei Jahren ab. Schon seit Sommer 2009 ist sie Verwalterin der Dornacherstrasse und seit dem Jahr 2013 Verwalterin der Bungerstrasse. Der Vorstand begrüsst ihre Wiederwahl in den Vorstand ausdrücklich.

Patrick Gössi ist seit 2014 Mitglied und wohnt im Waldhof. Er ist Lehrer an der OS im Schulhaus Isaak Iselin. Er ist 39 Jahre jung und bereit, im Jahr 2016 die Verko zu verstärken. Der Vorstand ist froh, mit Patrick Gössi eine engagierte, sympathische und qualifizierte Person gefunden zu haben. Der Vorstand schlägt ihn einstimmig zur Wahl in den Vorstand vor.

Nicolas Rüst ist 37-jährig und wohnt mit seiner Familie (zwei kleine Töchter) seit 2008 an der Bungestrasse. Beruflich arbeitet er als Architekt ETH selbständig mit einem Partner. Er hat baulich und von der Verwaltung her schon Erfahrungen im gemeinnützigen Wohnungsbau sammeln können. Der Vorstand schlägt den fachlich bestens qualifizierten Nicolas Rüst einstimmig zur Wahl in den Vorstand vor und freut sich auf die Zusammenarbeit mit ihm.

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 49. ordentlichen Generalversammlung
 der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel)
 vom Freitag, den 16. Mai 2014, 19.00 im Bildungszentrum 21
 (hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten),
 Missionsstrasse 21, 4055 Basel



Beginn der Versammlung 19.06 Uhr

Anwesende	Waldhof	= 33	33 Stimmen
	Bungestrasse	= 10	10 Stimmen
	Dornacherstrasse	= 2	2 Stimmen
	Vorstand	= 7	7 Stimmen
	Externe Mitglieder	= 4	4 Stimmen
	Gäste	= 3	
	Total	= 59	56 Stimmen

Total 56 Stimmen

Diverse entschuldigte Abwesende

Vorsitz: Herr René Brigger

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmen zählenden und der Protokoll führenden Personen
3. Protokoll 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 und Décharge
9. Budget 2014
10. Anträge:
 - a) Markus Stöckli: Schaffung Ausgleichsfonds 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

1. Begrüssung

Der Präsident R. Brigger begrüsst alle Anwesenden. Als Gäste heisst er Herrn Michael Müller von der UBS und Herrn Ruedi Böhler von der Revisionsstelle willkommen. Die Einladung ist rechtzeitig verschickt worden und die Rechnungsaufgabe hat stattgefunden. Es sind 2 Anträge eingegangen. Die Versammlung verfügt über total 56 Stimmen. Die Traktandenliste bleibt unverändert.

2. Wahl der Stimmenzähler und der Protokollführerin

Der Präsident schlägt der Versammlung Frau Monika Barzilai (Dornacherstrasse) und Herrn Ernst Grether (Waldhof) als Stimmenzählerin und Stimmenzähler vor.

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

Die Versammlung wählt diese Personen einstimmig und ohne Enthaltungen.

3. Protokoll der 48. Generalversammlung (S. 7 - 11 des Jahresberichtes)

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung vom 26.4.2013 wird einstimmig bei 1 Enthaltung und ohne Gegenstimmen genehmigt und der Sekretärin verdankt.

4. Mutationen (S. 19, S. 20, S. 23 des Jahresberichtes)

Im Waldhof und an der Bungestrasse gab es je 3 Mutationen, an der Dornacherstrasse 1 und in den Habermatten gar keine. Darunter fallen auch Wechsel innerhalb der gleichen Siedlung. 7 Wechsel bei 162 Wohnungen entspricht einem Quotienten von unter 5%.

Im 2013 sind Herr Werner Gähwiler, Frau Adelheid von Arx, Herr René Bell und im 2014 Herr Albert Hospenthal und Herr Karl Gusset (alle Waldhof) gestorben. Die Versammlung gedenkt den Verstorbenen mit einer Schweigeminute.

Im 2013 sind im Waldhof die Zwillinge Lea und Gabriel Calvo und an der Bungestrasse Luisa Engelke zur Welt gekommen. Der Vorstand wünscht den Familien alles Gute.

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

5. Mitteilungen

Es gibt keine Mitteilungen.

6. Jahresbericht 2013 des Präsidenten (S. 12 – 16)

R. Brigger dankt seinen Vorstandskollegen und -Kolleginnen, sowie den Herren Max Vogt, Markus Stöckli und Willy Stump in der Baukommission für die geleistete Arbeit.

Es ist ein Jahr mit grossem personellen Wechsel. Es hat nicht alles geklappt, wie es der Vorstand geplant hat. Conradin Bolliger kann die Verwaltung an der Bungestrasse nicht antreten, da er dort auszieht. Birgit Berghäuser übernimmt daher die Verwaltung von Nenad Gregorovic.

Das Wohnraumfördergesetz ist in Basel-Stadt angenommen worden. Politisch werden nun den Genossenschaften Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Wohnbauprojekten geschaffen. Die Zonenplanrevision in Basel gibt den Genossenschaften zudem die Möglichkeit, Neubauten zu realisieren.

Die NWG wurde am 15.12.1964 im Gewerkschaftshaus gegründet und feiert somit bald das 50-jährige Jubiläum.

Die Schwerpunktarbeit bestand im Anschluss der Sanierung des Waldhofs, der im „neuen Kleid“ wie ein Neubau wirkt. Erfreulich ist auch, dass bei dieser Investition von ca. Fr. 11 Millionen keine Mängel aufgetreten sind. Die neuen 8,5 Millionen-Hypothesen für den Waldhof konnten sehr günstig aufgenommen werden. Der Erstellungswert des Waldhofs im Jahre 1969 lag deutlich tiefer als die aktuellen Investitionen. Zur Zeit hat der Waldhof die grösste Hypothekenbelastung.

Mit Stolz lässt sich sagen, dass das Geschäftsjahr 2013 in allen Siedlungen ein erfolgreiches Jahr darstellte. Die Leerstände sind deutlich zurückgegangen. Dies auch aufgrund der herrschenden Wohnungsknappheit in Basel. Der Neubaupreis eines Genossenschaftshauses ist nicht günstiger, hingegen ist der Mietpreis um rund 30% preiswerter als auf dem Wohnungsmarkt.

Jürg Kernberger lässt den Jahresbericht genehmigen. Der Jahresbericht wird einstimmig, bei 1 Enthaltung und ohne Gegenstimmen angenommen.

7. *Jahresrechnung 2013 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (Bilanz: S. 28 – 29; Erfolgsrechnung S. 30 – 31; Antrag der Resultatsverwendung S. 32 des Jahresberichtes)*

Die Jahresrechnung und die Bauabrechnung lagen zur Einsicht auf.

Der Gewinn beträgt Fr. 39'103.-. In der Bilanz ist eine starke Verminderung der flüssigen Mittel zu vermerken. Das ist kein Problem, da es sich hier um eine Stichtagsrechnung handelt. Es gehen regelmässig neue Mietzinszahlungen ein. Auf der passiven Seite war alles recht konstant, ja fast gleich wie im Vorjahr. Einzig die Hypotheken sind für die Finanzierung der Sanierung angestiegen.

Bei der Erfolgsrechnung sind die Mietzinse auch konstant. Die eine Hälfte der Rückstellungen Waldhof werden jetzt aufgelöst und die andere Tranche im nächsten Jahr (je Fr. 235'000.-). Es wurde mehr abgeschrieben als im Vorjahr.

J. Kernberger schlägt vor, die Resultatsverwendung, d.h. die ca. Fr. 39'000.- Gewinn auf die Siedlungen zu verteilen.

Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2013 und dem Antrag zur Resultatsverwendung einstimmig, bei 2 Enthaltungen und ohne Gegenstimmen zu.

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

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

Herr Böhler verweist auf seinen Revisionsstellenbericht. Die Versammlung erteilt dem Vorstand die Décharge mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme und 2 Enthaltungen.

9. *Budget 2014 (S. 34 - 35 des Jahresberichtes)*

Das vorliegende Budget ist ein Planungsinstrument. Der Vorstand kann hier fast nur die Unterhaltsposition beeinflussen. Bei den Abschreibungen gibt es keinen Spielraum.

Das vorliegende Budget wird einstimmig, ohne Gegenstimmen und 1 Enthaltung angenommen.

10. *Anträge*

a) Markus Stöckli: Schaffung Ausgleichsfonds zwischen den einzelnen Objekten (S. 3 des Jahresberichtes)

Da die NWG ihren Bestand an Siedlungen erweitert hat, könnte eine Verunsicherung betreffend der Kosten der einzelnen Siedlungen aufgekommen sein mit der Frage:

Tragen alle Wohnobjekte ihre Kosten selber ?

Der Vorstand hat dieses Anliegen eingehend besprochen. Die Zusammenfassung der Meinung des Vorstands ist ebenfalls abgedruckt (S. 4 - 6 des Jahresberichtes).

Von der Versammlung kommt die Frage auf, ob mit diesem Antrag mehr Transparenz als in der Rechnungsaufgabe und mit dem Abdruck der objektgetrennten Jahresrechnung im Jahresberichtbüchlein nötig und möglich sei.

Nach offener und reger Diskussion heissen 6 Genossenschaftsmitglieder den Antrag von Markus Stöckli gut. Der Antrag wird mit grossem Mehr, bei 10 Enthaltungen und 6 Stimmen dafür abgelehnt.

b) des Vorstandes: Kommission für 50-Jahre Jubiläum NWG 2015 (S. 6 im Jahresbericht)

Vera Sambar (Waldhof) ist bereit, sich mit einer Nachbarin und Leuten aus anderen Siedlungen zu einem Anlass und zu einem Kennenlernen der vier Wohnobjekte zusammenzuschliessen.

Mit grossem mehr, bei 3 Gegenstimmen und 7 Enthaltungen schenkt die Versammlung Frau Vera Sambar das Vertrauen, einen Jubiläumsanlass auf die Beine zu stellen.

11. *Wahlen (S. 6 des Jahresberichtes)*

a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstands

(Ausstand / Bestätigung René Moor und Nenad Gregorovic sowie Wahl Oliver Imark)

René Moor und Nenad Gregorovic werden in globo mit grossem Mehr, 4 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen wiedergewählt.

Oliver Imark wird einstimmig bei 2 Enthaltungen neu gewählt.

Die Versammlung gratuliert den Gewählten mit Applaus.

- b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
Einstimmig, bei 1 Enthaltung ist die Revisionsstelle wiedergewählt.

12. Allfälliges

R. Brigger dankt allen Kollegen und Kolleginnen vom Vorstand und der Verko, dem Kompostteam, dem Reinigungspersonal und den stillen Helfern und Helferinnen für ihren Einsatz.

Ernst Grether macht darauf aufmerksam, Sorge zu den Liegenschaften zu tragen und sich an die Abmachungen zu halten.

Die nächste GV findet am 8. Mai 2015 am gleichen Ort zur selben Zeit statt.

Ende der GV: 20.25 Uhr

Basel, den 31. Mai 2013

Die Protokollführerin:

Der Präsident NWG:



A. Denisov

R. Brigger

Jahresbericht NWG 2014

*Das Leben ist ungerecht, aber denke
daran: nicht immer zu deinen
Ungunsten.*

John F. Kennedy

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2014 (Berichtsjahr) wie folgt umreissen:

Allgemeines

Neben den üblichen Geschäften wurde auch im Berichtsjahr 2014 ein Funktionärsessen organisiert. Dieses fand im Februar 2014 mit einer Führung im Rathaus in Basel statt. Auch als Grossrat habe ich in meiner Wirkungsstätte an der interessanten Führung viele neue Details erfahren können. Anschliessend gab es ein feines gemeinsames Nachtessen im „Braunen Mutz“.

Nachdem die energetische Fassadenisolierung inkl. Verglasung des Balkons im Waldhof im Vorjahr beendet wurde, hatte der Vorstand in baulicher Hinsicht weniger zu tun. Die angekündigte und begründete Mietzinserhöhung vom Oktober 2013 auf den 1.02.2014 beschäftigte den Vorstand jedoch bis Ende 2014. Nach einem langen prozessualen Hin und Her zwischen staatlicher Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) haben alle, zum Teil anwaltlich vertretenen, anfechtenden Mitglieder anerkannt, dass das BWO zuständig ist. Das BWO hat in der Folge die Mietzinserhöhung in voller Höhe als korrekt taxiert.

Finanziell war das Berichtsjahr durchzogen. Statt einer budgetierten „schwarzen Null“ resultiert ein Verlust von ca. 154'000.- CHF. Wir wurden von einigen teuren Wohnungsinstandstellungen überrascht. Zudem kamen im Rahmen der Sanierung/Erneuerung des Waldhofs noch nachträglich Kosten auf (Grundbuchgebühren, Plannachträge), welche unter übrigen Betriebsaufwand gebucht wurden. Die Budgetdisziplin liess aber auch zu wünschen übrig. Für das Jahr 2015 wird ein minimaler Gewinn budgetiert. Dies kann aber nur eingehalten werden, wenn die Budgetdisziplin spielt und keine grösseren Überraschungen auftreten. Ausser der grösseren Hinterfassadenerneuerung inkl. Balkone Dornacherstrasse und die Fertigstellung der RDA im Waldhof sind im Jahr 2015 keine grösseren Investitionen geplant und möglich. Der Verlust im Betriebsjahr ist wirtschaftlich verkraftbar, da wir nach wie vor ca. 1 Mio. CHF jährlich abschreiben. Im Berichtsjahr wurde von den hohen Kosten für Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten (über 750'000.- CHF) nichts aktiviert. Die letzten Rückstellungen der Wärmeisolation im Waldhof von 217'000.- CHF wurden jedoch nun nach Bauabschluss aufgelöst.

Personell ist es erfreulich, dass nach den Austritten im letzten Berichtsjahr der Vorstand in einer reduzierten Zusammensetzung von 7 Personen die Arbeit gut hat bewerkstelligen können. Die Bemühungen des Präsidenten und des Vorstandes sowie der Aufruf an der letzten Generalversammlung haben gefruchtet. Mit Patrick Gössi und Nicolas Rüst konnten zwei jüngere Mitglieder für die Vorstandsarbeit gewonnen werden. Patrick Gössi wohnt seit kurzem im Waldhof; Nicolas Rüst ist seit einigen Jahren an der Bungestrasse wohnhaft.

Der Vorstand hat mit der Arbeitsgruppe bezüglich des Jubiläumsfestes (50 Jahre NWG) eng zusammengearbeitet. Das Jubiläumsfest findet aufgrund des Interesses nun definitiv

statt. Der Vorstand freut sich, alle Mitglieder und Interessierte an das Fest im Waldhof für den Samstag 20.06.2015 einzuladen (nachmittags bis in den Abend). Eine separate Einladung erhalten alle Mitglieder, mit der NWG Zusammenarbeitende und Nachbarn kurz nach der Generalversammlung des Jahres 2015. Es ist ein vielfältiges Festprogramm für Jung und Alt vorgesehen. Wir hoffen auf gutes Wetter und rege Beteiligung.

Erfreulich ist, dass Birgit Berghäuser im Berichtsjahr als neue Verwalterin der Bungestrasse die Arbeit von Nenad Gregorovic gut und erfolgreich hat weiterführen können. Oliver Imark hat als neues Vorstandsmitglied und als gewählter Verko-Präsident des Waldhofs im Berichtsjahr eine anspruchsvolle Arbeit hinter sich. Seine Fähigkeiten musste und konnte er auch als neuer Verwalter der Habermatten einsetzen.

Der Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz hat die Volksinitiative „Wohnen für alle“ unterstützt. Auch in unseren Siedlungen wurden Plakate platziert, welche für ein „Ja“ warben. Der Basler Souverän hat am 8.03.2015 diese neue öffentlich-rechtliche Wohnstiftung leider abgelehnt. Dieser Entscheid ist zu bedauern, da im Kanton Basel-Stadt mit einer Leerstandsquote von 0,2 % eine Wohnungsnot herrscht.

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

Finanzen

Wie bereits im Allgemeinen dargelegt, ist der im Berichtsjahr erzielte Verlust von CHF 154'808.-- unerfreulich. Das Budget wurde vor allem im Bereich Unterhalt klar verfehlt. Im Jahr 2015 ist die budgetierte „schwarze Null“ jedoch unbedingt einzuhalten.

Im Jahresabschluss 2014 wurden letztmals die geäußerten Rückstellungen in Sachen Wärmeisolation Waldhof aufgelöst. Aufgrund eines Abschlussfehlers 2013 waren jedoch nicht CHF 235'000.-- sondern nur CHF 217'000.-- vorhanden und abziehbar. Ab dem Jahr 2015 sind in der Bilanz keine Rückstellungen mehr vorhanden. Die aktivierten Investitionen werden jedoch streng nach Lebensdauer voll abgeschrieben. Die NWG resp. der Vorstand wollen keinesfalls eine Gewinnverbesserung mit reduzierten Abschreibungen erreichen. Jede Siedlung muss ihre Investition somit finanziell stemmen können. Dies ist vor allem für den Waldhof ein Problem, da die ca. CHF 10,6 Mio. aktivierte Position „Isolation, Balkonverglasung (2009-2013)“ jährlich mit CHF 355'000.-- abzuschreiben ist (30 Jahre). Diese zusätzliche Abschreibungsleistung konnte mit der Mietzinserhöhung von ca. CHF 250'000.-- jährlich nur zum Teil erreicht werden. Erst ab dem Jahr 2018 wird das Objekt Waldhof wieder in den schwarzen Bereich kommen, wenn die Investitionen des Jahres 1999 („Sanierung sanitäre Anlagen“) abgeschrieben sind. Bis zu diesem Zeitpunkt kann in dieser Siedlung daher nur das Notwendige investiert werden. Für Wünschbares und Wertvermehrendes hat es voraussichtlich ab 2018 wieder Platz.

Neben der Bungestrasse weist auch die Dornacherstrasse ein positives Ergebnis aus. Die Habermatten war nur negativ, da bei dieser kleineren Liegenschaft überraschend zwei umfassende Wohnungsanierungen notwendig waren.

Im Budgetjahr 2015 und Folgende kann nicht nur genügend abgeschrieben werden, sondern als Pendant werden auch entsprechende Amortisationen der Bankkredite möglich sein. Dies wird in den nächsten Jahren die Hypothekarbelastung von noch CHF 24 Mio. klar reduzieren. Dies wiederum ergibt eine Ersparnis bei den Hypothekarzinsen. Auch wird anfangs 2016 eine noch höher verzinsliche Althypothek (2,45%) ablaufen. Aller

Voraussicht nach kann diese dann günstiger abgeschlossen/erneuert werden. Die Neuverschuldung über CHF 8,5 Mio. zur Mitfinanzierung der umfassenden Sanierung Fassade, Wärmeisolation, Balkon etc. Waldhof (gut CHF 11 Mio. Baukosten) hat betriebswirtschaftlich nur aufgrund der aktuellen Tiefzinssituation getragen werden können. Die Sanierung/Erneuerung der Hinterfassade/Balkone an der Dornacherstrasse wird mit ca. 110'000.- CHF budgetiert, was ungefähr einem Jahresmietzins der Siedlung entspricht. Ein grösserer Teil dieser Investition wird aktiviert und in wenigen Jahren abgeschrieben.

Entscheidend wird auch der neue Baurechtszins für die Siedlung Waldhof ab 1.07.2017 sein. Die Baurechtszinsanpassung an der Bungestrasse findet erst per 1.4.2021 statt. In den Siedlungen Habermatten und Dornachertrasse sind wir von der Baurechtszinsanpassung nicht betroffen, da wir dort Grundeigentümer sind.

Zusammengefasst kann das Jahresergebnis der NWG 2014 trotz des Betriebsverlustes nicht negativ bewertet werden. 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 Hypothekarzins nicht stärker steigen und sich die Mutationsquote über alle Siedlungen nicht erhöht, ist auch eine ausgeglichene Gesamtrechnung 2015 machbar. Die Siedlung Waldhof wird jedoch bis und mit 2017 wahrscheinlich im Minus verbleiben. Dies zeigt auch das Budget 2015, wo der Waldhof erneut ein Minus, auch ohne grössere Investitionen, schreiben wird.

Waldhof

Wie bereits vorne dargelegt hat das BWO die Mietzinserhöhung im Waldhof per 1.2.2014 in voller Höhe als korrekt bezeichnet. In seinem Vergleichsvorschlag schreibt das BWO, dass keine Anzeichen bestehen, wonach die angezeigte Mietzinserhöhung zu hoch wäre. Das BWO brachte weiter vor, dass bei der Kontrollrechnung von eher zurückhaltenden, für die Mieterschaft günstigen Annahmen ausgegangen worden ist. Das Bundesamt vermerkte gar, dass eine vertiefte Überprüfung dazu führen könnte, dass eine stärkere Mietzinserhöhung resultiert. Nach einer gewissen Verzögerung haben alle anfechtenden Mietparteien diesen Vergleichsvorschlag anerkannt und ihre Anfechtung zurückgezogen. Was die sogenannte Inkonvenienzentschädigung für die Nachteile während des Umbaus betrifft, hat die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten die Entschädigung auf 1,2 Monatsnettoaltmietzinse festgelegt. Gefordert wurden von den Anfechtenden mindestens 2 Nettoaltmietzinse. Der Vorstand hatte einen Nettoaltmietzins vorgeschlagen. Diese Inkonvenienzentschädigungen sind mittlerweile ausbezahlt.

Erfreulich ist der Umstand, dass nach der Fassadensanierung die Siedlung nur noch 63 % des früheren Heizwärmeverbrauchs aufweist. Direkt nach meinem Jahresbericht ist die entsprechende Statistik (Heizgradtagbereinigt) vom Baubüro insitu vom 1.12.2015 abgedruckt. Die Ersparnis an Gas und Heizöl beträgt somit 37 %, was ökologisch äusserst sinnvoll ist und den Mitglieder bei der Nebenkostenabrechnung voll zugute kommt.

An der Siedlungsversammlung im Februar 2015 wurde ein Antrag bezüglich eines Gartenprojektes angenommen. Der Vorstand wird diese CHF 2'700.-- zur Ausarbeitung von Projektideen gemäss angenommenem Antrag umsetzen und die Firma Blanke GmbH gemäss Vorschlag der Gartengruppe berücksichtigen. Als Präsident der NWG muss ich jedoch unter Verweis auf die Ausföhrung vorne unter Finanzen darauf verweisen, dass bis Ende 2017 keine grösseren, nicht zwingenden oder notwendigen Investitionen finanziell

möglich sind. Erst auf der Grundlage der Projektvorschläge können dann nebst den Präferenzen auch die Kostenfolgen näher eruiert werden.

Der Ersatz der Liftanlage (komplette Sanierung/Erneuerung liegt 18 Jahre zurück; somit Lebensdauer noch nicht abgelaufen) wird nur an die Hand genommen, wenn dies technisch notwendig bzw. zwingend ist. Die vollkommene Erneuerung der Lifte kostet im Schnitt mindestens CHF 120'000.— pro Stück. Bei total fünf Liften ist dies eine Investition, welche wenige Jahre zurückgestellt werden muss und auch im Sinne des Benutzungskomforts dannzumal nur gestaffelt vorgenommen werden wird.

Der angefügte Bericht der Verwaltungskommission Waldhof datiert vom Januar 2015 und ist mit meinen hier vorliegenden Erläuterungen ergänzt worden. Ich danke der Verwaltungskommission und deren Präsidenten Oliver Imark für die engagierte und nicht immer einfache Arbeit im Waldhof.

Habermatten

Oliver Imark übernahm im 2014 von Birgit Berghäuser die Verwaltung der Siedlung Habermatten in Riehen. Nach zwei mutationslosen Jahren gab es dort im Berichtsjahr Wechsel. Grössere bauliche Eingriffe waren nicht nötig. Das Unterhaltsbudget wurde aufgrund zweier Komplettsanierungen von Wohnungen überschritten. Ich verweise auf den nachfolgend abgedruckten Jahresbericht des Verwalters.

Bungestrasse

Birgit Berghäuser, die auch in dieser Siedlung wohnt, hat im Berichtsjahr die Verwaltung von Nenad Gregorovic übernommen. Ihrem Jahresbericht, der hinten abgedruckt ist, kann nicht viel hinzugefügt werden.

Die im Budget 2014 vorgesehen Massnahmen sind umgesetzt worden. Die Mutationen liegen im Bereich der Vorjahre.

Die Verwaltungskommission der Bungestrasse kann in Ruhe und kollegial arbeiten. Im Vorstand ist jedenfalls über Konflikte in der Siedlung nicht die Rede. Ich danke der Verwaltungskommission, welche im Berichtsjahr einige personelle Wechsel hinter sich hat (vgl. Seite 1) und Birgit Berghäuser für die engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Dornacherstrasse

An der Dornacherstrasse wird die im Jahr 2014 angekündigte Sanierung der Hinterfassade inkl. Balkone und Kamin nun umgesetzt. Die Hinterfassade muss dazu temporär eingerüstet werden. Die Mitglieder werden von der Verwalterin eng informiert. Wir hoffen, dass das Budget von knapp 110'000.- CHF eingehalten werden kann.

Grössere bauliche Eingriffe waren im Berichtsjahr nicht nötig und es fand nur eine Mutation statt.

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, den Mitgliedern der Verkos, das Reinigungs- und Hauswarpersonal, die Kompostteams etc.

Ich freue mich auf das Fest zum 50-jährigen Jubiläum der NWG am Samstag 20. Juni 2015. Ich hoffe auf eine rege Beteiligung aller Siedlungen.

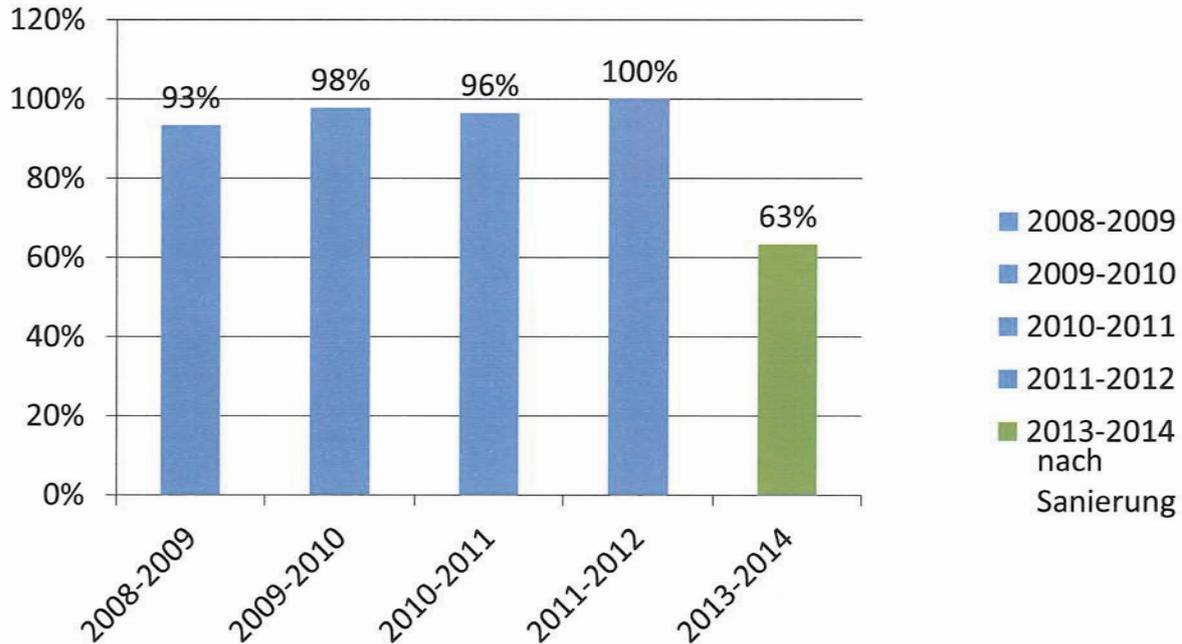
Die GV vom Freitag, den 8. Mai 2015 findet zum siebten Mal in Folge im Missionshaus (Restaurant Rosengarten) statt. Dieses Lokal liegt in der Nähe der Bungestrassc. Es würde mich freuen, wenn dieses Jahr mehr Mitglieder der Bungestrassc den Weg an die GV finden. Die NWG offeriert allen Anwesenden das 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 2015

Euer Präsident: René Brigger



Bauten 202, 204 und 206: Entwicklung Heizwärmeverbrauch in %



Jahresbericht 2014 Waldhof der Verwaltungskommission Waldhof

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die 32. Siedlungsversammlung (2014) wurde von 47 Teilnehmern besucht und beinhaltete die Neuwahl des Präsidenten der Verwaltungskommission. Hr. Oliver Imark wurde mit überwältigendem Mehr gewählt. Mit einer gelungenen Vorstellung der bedendeten Fassadenrenovation vollzog Hr. Stöckli eigentlich offiziell deren Abschluss.

Mietzinse

Die 2014 angepassten Mietzinse wurden von diversen Mietparteien angefochten und schliesslich von der Behörde als richtig befunden. Die Höhe der Inkonvenienz-Entschädigung konnte mit einem Vergleich abgeschlossen werden.

Liegenschafts-Unterhalt

Töff-Center

Die veraltete Klima-Anlage zeigte erhebliche Schwächen (Reglage) und lief vor allem bei der Kühlung mit Gebrauchswasser. Das ist ein teurer ökologischer Mumpitz und ist nun durch eine zeitgemässe Lösung ersetzt worden. Ebenfalls erneuert wurden die WC-Anlagen.

Satelliten-Anlage

Völlig überraschend hat unser Lieferant und Betreiber der Anlage, die Firma CATV, mitgeteilt, dass sie diese Geschäftstätigkeit auf Ende 2014 aufgibt. Zurzeit sind wir am Evaluieren, welche Firma solche Aufgaben übernimmt oder ob technisch einer anderen Lösung der Vorzug geben werden muss.

Waschküche 206

Die Restanz aus dem grossen Bau-Projekt konnte 2014 an die Hand genommen werden. Der Maschinenpark und der Waschraum präsentieren sich nun auch hier in zeitgemässer Form und für die Trocknung der Wäsche wurde eine neuartige Hängevorrichtung montiert.

Wohnungs-Renovationen

Es wurden im Haus 204 zwei 3,5 Zi-Whg. frisch renoviert. Im Haus 206 betraf es zwei 2 Zimmer behindertengerechten Wohnungen die neu renoviert wurden.

Reparaturen

Unsere Aufwendungen für Reparaturen in den Wohnungen und Häusern nahmen ein grosses Ausmass an und setzt sich aus unzähligen Einzelfällen (Wohnungen und Haus-Einrichtungen) zusammen. Neben dem personellen Aufwand sind deswegen in zunehmenden Mass auch die Kosten unter Kontrolle zu halten. Im abgelaufenen Jahr waren das immerhin gegen ca. Fr. 80'000.- und wir sind deshalb am Überlegen, was davon Künftig nach Mietrecht weitergegeben werden muss.

Mutationen

Wegzüge:	Fam. Teuscher-Werren	(Haus 204)
	Fam. Rickenbacher	(Haus 204)
Einzüge:	Fam. Schär	(Haus 204)
	Herr Gössi	(Haus 204)

Wegzüge:	Herr Yilmaz	(Haus 206)
	Fam. Allematt	(Haus 206)
Einzüge:	Geschw. Häring	(Haus 206)
	Herr Reichert	(Haus 206)

Wir freuen uns über die neuen Mitbewohner und hoffen, dass sie sich gut einleben.

Todesfälle:	Hr. E. von Arx	(Haus 202)
	Hr. K. Welde	(Haus 206)

Tag der freiwilligen Arbeit:

Nach einem längeren Unterbruch wurde die traditionelle „Fronarbeit“ wieder aufgenommen; diesmal wurden die Velo-Räume gereinigt und zuvor entrümpelt. Wir danken für die nötige und tatkräftige Mithilfe unserer Genossenschaffer im Haus.

Umgebung

Im Zuge des abgeschlossenen Projektes kümmerten sich Mitbewohner um die Neugestaltung unserer Gartenanlage. Der entsprechende Antrag kommt an der Siedlungsversammlung 2015 zur Abstimmung.

Ausblick

In baulicher Hinsicht zeichnen sich nun folgende Arbeiten und Aufträge ab:

- RDA-Anlage (behördliche Anordnung) wird im 2015 fertig gestellt
- Verko-Briefkasten 204 (Neumontage wg. Höhe)
- Neuer Tor-Eingang bei Auto-Einstellhalle für Coop-Pronto ins Lager (vorläufig zurückgestellt)
- Reparatur der Trottoir-Kante TCB (vorläufig zurückgestellt)
- Neu-Markierung Parkfelder TCB (wenn Angaben gemacht werden)

Die Erneuerung der Lift in beiden Hochhäusern muss ebenfalls „angedacht“ werden. Die Kabinen wurden damals (1996) ersetzt samt neuer elektr. Steuerung und unterlagen einer starken Belastung. Wegen der langen Vorlaufzeit bei den Materialien muss das rechtzeitig vorbereitet sein.

Als Fazit meines ersten Jahres im Amt als Präsident ziehe ich den Schluss, dass die damit verbundenen Aufgaben erstens vielseitig und zweitens aber auch arbeitsintensiv waren. Ich bin froh um mein Wissen, was die Haustechnik und sonstige Anlagen betrifft, aber vor allem auch um die Unterstützung der Verko-Kolleginnen und -Kollegen sowie der vielen Helfer bei den Funktionären. Ich will das mit Erfolg so weiterführen und danke herzlich aber auch den Mitbewohnern, die im Hintergrund ohne Aufsehen uns allen zu Diensten stehen. Für das Verständnis des Vorstandes, das ich auch tüchtig beanspruchen musste, danke ich ebenfalls ausdrücklich. So bin ich guten Mutes, dass es dem Waldhof weiterhin so gut läuft.

Basel, im Januar 2015

Im Namen der Verwaltungskommission:



Oliver Imark, Präsident

Jahresbericht 2014 Habermatten

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Wohnungs-Renovationen

Es wurden im Haus eine 2,0 Zi-Wgh. Frisch renoviert. Eine zweite 4,0 Zi-Wgh wurde ebenso in Angriff genommen und Teilrenoviert.

Reparaturen

Im Abgelaufenen Jahr waren keine ausserordentlichen Ereignisse zu verzeichnen, so wie es auch im Vorjahr angekündigt wurde.

Die Erneuerung des Liftes muss ebenfalls „angedacht“ werden. Die Liftanlage wurde durch kleinere Reparaturen weiterhin am „Leben“ erhalten. Es ist aber vorgesehen, das sie in der nächsten Zeit durch eine neue ersetzt werden muss.

Kleinere Reparaturen an der Beleuchtung und ein gewisser Unterhalt bei der Heizungsanlage wurden durchgeführt.

Mutationen

Die Häuser sind grundsätzlich vollvermietet unter Berücksichtigung der notwendigen Renovationen bei Mieterwechseln.

Wegzüge: Frau Altermatt
Einzüge: Herrn Gomez

Todesfälle: Hr. L. Sager

Als Fazit meines nicht ganzen Jahres im 2014 als Verwalter ziehe ich den Schluss, dass die damit verbundenen Aufgaben erstens vielseitig und zweitens aber auch arbeitsintensiv waren. Ich bin zwar froh um mein Wissen was die Haustechnik und sonstige Anlagen betrifft, aber vor allem auch um die Unterstützung der Verko-Kolleginnen und –Kollegen des Waldhofs.

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

Basel, Im Januar 2015

Im Namen der Verwaltung



Oliver Imark, Verwalter

Jahresbericht 2014 Bungestrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Geschäftsjahr 2014 ist Herr Nenad Gregorovic per 30. April 2014 als Verwalter zurückgetreten. Er bleibt der Genossenschaft weiterhin als Vorstandsmitglied erhalten. Frau Birgit Berghäuser hat neu die Verwaltung per 01. Mai 2014 übernommen.

Der Bambus ist im Frühsommer im Garten zwischen Haus 24 und Haus 26 wie im Jahr 2013 angekündigt entfernt worden. Die damit verbundenen Arbeiten sind abgeschlossen. Die Rutschbahn wurde saniert und die Sandkästen bekamen neue Abdeckungen.

In diesem Jahr hatten wir vier Mieterwechsel, die Wohnungen konnten jedoch nach kurzfristigen Leerständen/Instandstellungen wieder voll vermietet werden. Ebenfalls sind alle Einstellhallenplätze vermietet.

Leider schlagen die Instandsetzungsarbeiten wie schon im vergangenen Jahr zu Buche. Doch ist es bei einer Abnutzung von 20 Jahren nicht verwunderlich, dass neue Kühlschränke, Backöfen, Herde, etc. angeschafft werden müssen. Auch die Ventilatoren in den WC und Lichtleisten in Bad und Küche sind langsam altersschwach und müssen teilweise ersetzt werden. Der budgetierte finanzielle Rahmen des geplanten und allgemeinen Unterhaltes ist dieses Jahr leicht überschritten.

Mutationen

Auszug

Familie Bolliger/Maiolino (Haus 26)
 Familie Gregorovic (Haus 24)
 Familie Schneider/Thiele (Haus 20)
 Familie Ladwein (Haus 22)

Einzug

Familie Varga/Papale (Haus 26)
 Frau Bailleux (Haus 24)
 Familie Vögeli/Reymond (Haus 20)
 Familie Küng (Haus 22)

Wohnungstausch

Frau Meineke (Haus 22) mit Familie Töngi/Figueras (Haus 22)

Geburten

- Jana Sophia Töngi geb. 01.04.2014 (Haus 22)
 - Nino Andrés Varga geb. 19.11.2014 (Haus 26)
 Herzliche Gratulation!

Ebenfalls möchte ich es nicht versäumen, diejenigen zu erwähnen, die tagtäglich ihren Beitrag und Einsatz für das Wohl der Siedlung erbringen. Dazu gehören: Verko, Tech. Dienst, Gärtnerin, Reinigungsfachkräfte, Kompostteam und alle freiwilligen Helfer.

Ich danke Ihnen allen für das entgegengebrachte Vertrauen und für das gute Miteinander in der Siedlung.

Basel, 21. Januar 2015

Die Verwalterin:

B. Berghäuser

Birgit Berghäuser

Jahresbericht 2014 Dornacherstrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Das Jahr 2014 verlief sehr ruhig. Im Herbst wurden die Stützpfiler der Balkone im Parterre ersetzt, da diese angerostet waren. Dies war die einzige Baumassnahme in diesem Jahr war.

Im nächsten Jahr soll nach längerem Aufschub die Rückfassade und die Balkone restauriert und erneuert werden.

Leider hat es nicht gereicht im Sommer ein Grillfest zu veranstalten, da das Wetter uns einen Strich durch die Rechnung gemacht hat.

Vielleicht gibt es im 2015 wieder ein solches Fest, welches von der WG im Parterre organisiert wird. Im 2013 hatten sie sich sehr dafür engagiert.

Ein Dankeschön an die gute, unkomplizierte Mietgemeinschaft.

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

Mutationen:

Auszug:	Frau Karin Portmann (1. Stock)	31.01.2014
Einzug:	Frau Katrien Van den Bergh (1. Stock)	01.02.2014

Basel, 04. Februar 2015

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser

Bilanz

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	288'829	132'422
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38'366	15'437
übrige kurzfristige Forderungen	32'485	34'771
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	17'100	21'815
aktive Rechnungsabgrenzung	154'881	192'412
Total Umlaufvermögen	531'661	396'857
Anlagevermögen		
WBG, Pflichteinlage	4'830	4'830
Beteiligung EGW	5'000	5'000
Waldhof		
Immobilien 1969	8'765'676	8'765'676
Immobilien 1969 Abschr. kumuliert	-4'955'676	-4'823'676
Immobilien 1969 Abschr. Berichtsjahr	-132'000	-132'000
Sanierung san. Anlagen 1999	3'300'000	3'300'000
Sanierung san. Anlagen 1999 Abschr. kumuliert	-2'485'000	-2'285'000
Sanierung san. Anlagen 1999 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	-200'000
Erwgt. Geschäftsobj. 2006/2007	300'000	300'000
Erwgt. Geschäftsobj. 2006/2007 Abschr. kumuliert	-200'000	-170'000
Erwgt. Geschäftsobj. 2006/2007 Berichtsjahr	-30'000	-30'000
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013	10'589'418	10'660'000
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. kum.	-350'000	-78
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. BJ	-355'418	-349'922
Habermatten		
Immobilien 1972	1'842'412	1'842'412
Immobilien 1972 Abschr. kumuliert	-742'412	-714'412
Immobilien 1972 Abschr. Berichtsjahr	-28'000	-28'000
Umbau/Renovation 2001-2007	871'400	871'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. kumuliert	-376'400	-332'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. Berichtsjahr	-44'000	-44'000
Bungestrasse		
Immobilien 1993	12'777'813	12'777'813
Immobilien 1993 Abschr. kumuliert	-3'437'813	-3'237'813
Immobilien 1993 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	-200'000
Dornacherstrasse		
Immobilien 1998	1'280'346	1'280'346
Immobilien 1998 Abschr. kumuliert	-321'346	-301'346
Immobilien 1998 Abschr. Berichtsjahr	-20'000	-20'000
Zentralheizung 2010	170'000	170'000
Zentralheizung 2010 Abschr. kumuliert	-94'000	-58'000
Zentralheizung 2010 Abschr. Berichtsjahr	-36'000	-36'000
<i>Total immobile Sachanlagen</i>	<i>25'889'000</i>	<i>27'005'000</i>
Total Anlagevermögen	25'898'830	27'014'830
TOTAL AKTIVEN	26'430'491	27'411'687

Bilanz

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	106'471	280'494
übrige kurzfristige Schulden	39'941	36'737
passive Rechnungsabgrenzung	378'412	698'642
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>524'824</i>	<i>1'015'873</i>
Hypothesen Waldhof	14'180'000	14'395'540
Hypothesen Habermatten	1'060'000	1'100'000
Hypothesen Bungestrasse	8'110'000	8'170'000
Hypothesen Dornacherstrasse	740'000	760'000
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	<i>24'090'000</i>	<i>24'425'540</i>
Total Fremdkapital	24'614'824	25'441'413
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital Waldhof	694'200	694'200
Anteilscheinkapital Habermatten	65'000	65'000
Anteilscheinkapital Bungestrasse	354'000	354'000
Anteilscheinkapital Dornacherstrasse	51'500	51'500
Anteilscheinkapital Diverse	11'500	11'300
<i>Anteilscheinkapital</i>	<i>1'176'200</i>	<i>1'176'000</i>
gesetzliche Gewinnreserve Waldhof	181'000	181'000
gesetzliche Gewinnreserve Habermatten	9'000	9'000
gesetzliche Gewinnreserve Bungestrasse	41'000	41'000
gesetzliche Gewinnreserve Dornacherstrasse	5'000	3'000
<i>gesetzliche Gewinnreserve</i>	<i>236'000</i>	<i>234'000</i>
freiwillige Gewinnreserven Waldhof	68'000	547'000
freiwillige Gewinnreserven Habermatten		
freiwillige Gewinnreserven Bungestrasse	514'000	379'000
freiwillige Gewinnreserven Dornacherstrasse	29'000	
<i>freiwillige Gewinnreserven</i>	<i>611'000</i>	<i>926'000</i>
Vortrag Waldhof	-559	-350'783
Vortrag Habermatten	-53'798	-66'108
Vortrag Bungestrasse	874	-5'833
Vortrag Dornacherstrasse	758	17'895
<i>Vortrag</i>	<i>-52'725</i>	<i>-404'829</i>
Bilanzerfolg	-154'808	39'103
Total Eigenkapital	1'815'667	1'970'274
TOTAL PASSIVEN	26'430'491	27'411'687

Basel, 25. März 2015

Präsident:
R. BriggerKassier:
J. Kernberger

Erfolgsrechnung 2014

	Resultat	Budget	Vorjahr	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
Liegenschaftsertrag							
Mietzinse Wohnungen	2'284'246	2'305'200	2'053'223	1'133'067	150'052	884'007	117'120
Mietzinse Gewerbe	230'562	230'100	230'562	216'162	14'400		
Mietzinse Einstellhalle	189'174	188'400	187'046	120'900		68'274	
Inkonvenienzentschädigung	-86'049	-75'500		-86'049			
Leerstände	-29'226	-31'000	-13'266	-6'736	-5'842	-16'648	
Leerstände Einstellhalle	-581	-2'500	-914			-581	
Zusatzverbilligungen	0	0	0				
Debitorenverluste	0	0	-1'161				
<i>Mietzinse</i>	<i>2'588'126</i>	<i>2'614'700</i>	<i>2'455'490</i>	<i>1'377'344</i>	<i>158'610</i>	<i>935'052</i>	<i>117'120</i>
Pauschalen	171'404	171'300	168'760	81'344	10'948	71'192	7'920
Münzautomaten WM/Tum	17'926	17'300	17'587	14'522		2'620	784
<i>Nebenkosten</i>	<i>189'330</i>	<i>188'600</i>	<i>186'347</i>	<i>95'866</i>	<i>10'948</i>	<i>73'812</i>	<i>8'704</i>
Zinsertrag	51	200	384	26	3	20	2
Div. Erträge	752	300	563	371	50	295	36
<i>übrige Erträge</i>	<i>803</i>	<i>500</i>	<i>947</i>	<i>397</i>	<i>53</i>	<i>315</i>	<i>38</i>
Ertrag	2'778'259	2'803'800	2'642'784	1'473'607	169'611	1'009'179	125'862
Finanzaufwand							
Baurechtszinsen	346'835	347'000	346'835	198'050		148'785	
Miete Autoeinstellhalle	53'513	56'400	56'400			53'513	
Hypothekarzinsen	412'559	404'400	402'576	216'286	17'956	167'782	10'535
Emissionskosten EGW	37'660	12'400	8'200	34'460	1'000	1'000	1'200
Bankzinsen, Darlehenszins	6	0	14	6			
<i>Finanzaufwand</i>	<i>850'573</i>	<i>820'200</i>	<i>814'025</i>	<i>448'802</i>	<i>18'956</i>	<i>371'080</i>	<i>11'735</i>
Bruttogewinn	1'927'686	1'983'600	1'828'759	1'024'805	150'655	638'099	114'127
übriger Aufwand							
allg. Unterhalt	441'424	182'000	285'236	205'069	54'877	160'414	21'064
geplanter Unterhalt	249'994	388'000	133'448	201'910	6'996	41'088	
Wärmeisolation	-217'000	-217'000	-235'000	-217'000			
Liftunterhalt	36'402	43'400	40'666	20'763	1'825	13'814	
Fernsehen	2'995	4'600	3'995	2'995			
HW-Material und Reinigung	1'774	2'900	1'325	470	412	612	280
Grünanlagen	7'729	19'100	4'511	6'301		1'428	
WM-Unterhalt	20'094	22'400	60'833	9'822	735	9'414	123
Gebühren	10	0	0			10	
übriger Betriebsaufwand	12'057	0	0	12'057			
Weiterbelastungen an Miet	256	0	-2'180	275		-19	
Schadenvergütungen	0	0	-6'706				
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>	<i>555'735</i>	<i>445'400</i>	<i>286'128</i>	<i>242'662</i>	<i>64'845</i>	<i>226'761</i>	<i>21'467</i>

Erfolgsrechnung 2014

	Resultat	Budget	Vorjahr	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
Kehrrichtabfuhr/Strassenre	2'339	2'900	2'477	2'339			
Strom	25'216	29'000	28'284	13'666	1'207	9'696	647
Wasser	36'971	33'700	34'551	15'700	4'875	13'000	3'396
<i>Energie</i>	<i>64'526</i>	<i>65'600</i>	<i>65'312</i>	<i>31'705</i>	<i>6'082</i>	<i>22'696</i>	<i>4'043</i>
Generalversammlung	5'741	5'200	4'496	2'830	385	2'250	276
Bank-, Postkonto-, Telefon	6'253	3'500	2'485	3'083	419	2'451	300
Rechts- und Inkassospesen	11'943	6'400	996	11'943	0	0	0
Revision	3'089	3'600	3'089	1'523	207	1'211	148
Allgemeine Aufwendungen	16'244	26'000	21'545	8'008	1'088	6'368	780
Raumkosten	4'314	0	0	2'127	289	1'691	207
<i>Verwaltungsaufwand</i>	<i>47'584</i>	<i>44'700</i>	<i>32'611</i>	<i>29'514</i>	<i>2'388</i>	<i>13'971</i>	<i>1'711</i>
Gebäudeversicherung	24'724	28'400	23'437	18'863	825	4'491	545
übrige Versicherungen	15'640	17'800	16'421	419	57	15'123	41
<i>Versicherungen</i>	<i>40'364</i>	<i>46'200</i>	<i>39'858</i>	<i>19'282</i>	<i>882</i>	<i>19'614</i>	<i>586</i>
Vorstand	77'850	79'000	37'861	38'380	5'216	30'517	3'737
Verko/Verwaltung	45'181	47'000	5'615	27'559	2'500	12'122	3'000
Löhne	114'006	79'100	221'924	65'467	6'460	34'754	7'325
AHV, Sozialaufwand	16'604	12'900	19'237	9'182	1'024	5'361	1'037
UVG	814			401	55	319	39
Personalschulung	229			113	15	90	11
<i>Personalaufwand</i>	<i>254'684</i>	<i>218'000</i>	<i>284'637</i>	<i>141'102</i>	<i>15'270</i>	<i>83'163</i>	<i>15'149</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/Renovatic	80'000	80'000	80'000		44'000		36'000
Abschr. Geschäftsobjekte	30'000	30'000	30'000	30'000			
Abschr. Wärmeisolation	355'418	355'000	331'922	355'418			
<i>Abschreibungen</i>	<i>1'045'418</i>	<i>1'045'000</i>	<i>1'021'922</i>	<i>717'418</i>	<i>72'000</i>	<i>200'000</i>	<i>56'000</i>
<i>Steuern</i>	<i>74'183</i>	<i>64'800</i>	<i>59'188</i>	<i>39'080</i>	<i>5'145</i>	<i>26'112</i>	<i>3'846</i>
<i>übriger Aufwand</i>	<i>2'082'494</i>	<i>1'929'700</i>	<i>1'789'656</i>	<i>1'220'763</i>	<i>166'612</i>	<i>592'317</i>	<i>102'802</i>
<i>Gesamtaufwand</i>	<i>2'933'067</i>	<i>2'749'900</i>	<i>2'603'681</i>	<i>1'669'565</i>	<i>185'568</i>	<i>963'397</i>	<i>114'537</i>
<i>Erfolg (Gewinn +, Verl</i>	<i>-154'808</i>	<i>53'900</i>	<i>39'103</i>	<i>-195'958</i>	<i>-15'957</i>	<i>45'782</i>	<i>11'325</i>

Antrag zur Resultatsverwendung

Antrag zur Resultatsverwendung

Verlust 2014	-154'808
Auflösung Gewinnreserven Waldhof	68'000
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	0
Total	-86'808
Zuweisung an die freien Reserven	
Bungestrasse	45'000
Dornacherstrasse	11'000
Zuweisung an den Gewinn-/Verlustvortrag	
Waldhof	-127'958
Habermatten	-15'957
Bungestrasse	782
Dornacherstrasse	325
	-86'808



Basel, 18. März 2015

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

4001 B a s e l

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2014 der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel

Sehr geehrter Herr Präsident
 Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel für das am 31. Dezember 2014 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

Budget 2015

	Budget	Res. Vorjahr	WH	HM	BU	DO
3000 Mietzins Wohnungen	2'295'000	2'284'246	1'148'600	152'100	877'100	117'200
3010 Mietzins Gewerbe	229'000	230'562	214'600	14'400		
3020 Mietzins Einstellhalle	191'600	189'174	122'400		69'200	
<i>Mietzins</i>	<i>2'715'600</i>	<i>2'703'982</i>	<i>1'485'600</i>	<i>166'500</i>	<i>946'300</i>	<i>117'200</i>
3102 Pauschalen	174'800	171'404	81'700	11'200	74'000	7'900
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>174'800</i>	<i>171'404</i>	<i>81'700</i>	<i>11'200</i>	<i>74'000</i>	<i>7'900</i>
3600 Erträge WM/Tumbler	17'300	17'926	14'000		2'500	800
3690 diverse Erträge	700	752	300	100	200	100
<i>übrige Erträge</i>	<i>18'000</i>	<i>18'678</i>	<i>14'300</i>	<i>100</i>	<i>2'700</i>	<i>900</i>
3910 Leerstände Wohnungen/Gewerbe	-23'900	-29'226	-7'300	-2'500	-13'200	-900
3910 Leerstände Einstellhalle	-2'500	-581	-1'200		-1'300	
Inkonvenienzschädigung		-86'049				
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-26'400</i>	<i>-115'856</i>	<i>-8'500</i>	<i>-2'500</i>	<i>-14'500</i>	<i>-900</i>
Ertrag	2'882'000	2'778'208	1'573'100	175'300	1'008'500	125'100
4020 Hypothekarzinsen	134'400	142'559	27'800	5'800	90'500	10'300
4030 EGW-Anleihszinsen	270'000	270'000	162'500	15'000	92'500	
4040 Bankzinsen, Darlehenszinsen	0	6	0		0	0
<i>Finanzaufwand</i>	<i>404'400</i>	<i>412'565</i>	<i>190'300</i>	<i>20'800</i>	<i>183'000</i>	<i>10'300</i>
<i>Emissionskosten EGW</i>	<i>8'200</i>	<i>37'660</i>	<i>5'000</i>	<i>1'000</i>	<i>1'000</i>	<i>1'200</i>
4090 Baurechtszinsen	346'900	346'835	198'000		148'900	
4091 Miete Autoeinstellhalle	56'400	53'513			56'400	
<i>Baurechtszinsen</i>	<i>403'300</i>	<i>400'348</i>	<i>198'000</i>	<i>0</i>	<i>205'300</i>	<i>0</i>
4100 URE Gebäude	76'800	131'328	47'600	5'500	22'200	1'500
4101 URE Wohnungen	250'700	428'177	78'700	42'500	119'500	10'000
4102 URE Weiterbelastungen an Mieter	-750	256	-300	-100	-300	-50
4103 URE Geräte und Anlagen	131'200	104'082	116'100	6'100	9'000	
4104 URE Umschwung	5'000	21'529	1'200	300	3'000	500
4105 URE Einstellhalle	4'000	14'031	4'000			
4106 URE WM	8'800	20'094	3'000	800	4'500	500
4107 HW-Aufwand	2'300	1'774			1'700	600
4108 URE Lift	42'400	36'402	25'000	2'700	14'700	
4109 URE übriger	4'000	12'067		4'000		
<i>URE laufend</i>	<i>524'450</i>	<i>769'740</i>	<i>275'300</i>	<i>61'800</i>	<i>174'300</i>	<i>13'050</i>
4200 Hinterfassade Liegenschaft	30'000					30'000
Auflösung Rückst. Wärmeisolation		-217'000				
<i>erweiterter Unterhalt/Planung</i>	<i>30'000</i>	<i>-217'000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>30'000</i>
4300 Gebäudeversicherung	25'100	24'724	19'200	800	4'500	600
4301 Sachversicherungen	13'300	14'790	6'600	900	5'200	600
<i>Versicherungen</i>	<i>38'400</i>	<i>39'514</i>	<i>25'800</i>	<i>1'700</i>	<i>9'700</i>	<i>1'200</i>
4400 Liegenschaftssteuern	78'000	74'183	42'300	5'400	26'500	3'800
4401 öffentliche Abgaben	0					
<i>öffentliche Abgaben</i>	<i>78'000</i>	<i>74'183</i>	<i>42'300</i>	<i>5'400</i>	<i>26'500</i>	<i>3'800</i>
4501 nicht verteilbare HBK	60'000	62'187	29'000	6'000	22'000	3'000
4502 Fernsehen	3'500	2'995	3'500			
4505 Energie Leerstände	1'600		500	200	800	100

Budget 2015

	Budget Res. Vorjahr		WH	HM	BU	DO
4506 Entsorgung	4'100	2'339	3'000	300	600	200
4509 Diverses	1'100		500	200	300	100
<i>HBK, TV, Energie, Entsorgung usw</i>	<i>63'500</i>	<i>67'521</i>	<i>32'500</i>	<i>6'000</i>	<i>22'000</i>	<i>3'000</i>
4601 Website	1'600	1'595	900	100	500	100
4610 Repräsentationsspesen	500	290	300	0	200	0
<i>Werbung, Repräsentation</i>	<i>1'600</i>	<i>1'595</i>	<i>900</i>	<i>100</i>	<i>500</i>	<i>100</i>
<i>Verwaltungskosten</i>	<i>46'100</i>	<i>45'181</i>	<i>27'100</i>	<i>4'000</i>	<i>12'700</i>	<i>2'300</i>
4900 Abschr. Liegenschaften	380'000	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
4901 Abschr. Fassadensanierung	353'000	355'418	353'000			
4902 Abschr. San. Anlagen	200'000	200'000	200'000			
4903 Abschr. Umbau/Renovationen	80'000	80'000		44'000		36'000
4904 Abschr. Geschäftsobjekte	30'000	30'000	30'000			
<i>Abschreibungen</i>	<i>1'043'000</i>	<i>1'045'418</i>	<i>715'000</i>	<i>72'000</i>	<i>200'000</i>	<i>56'000</i>
5000 Löhne	107'300	114'006	56'000	9'000	34'100	8'200
5080 AHV/ALV/FAK	8'800	16'604	4'600	700	2'800	700
5730 UVG	900	814	500	100	300	0
5810 Personalschulung	1'200	229	600	100	400	100
<i>Personalaufwand</i>	<i>118'200</i>	<i>131'653</i>	<i>61'700</i>	<i>9'900</i>	<i>37'600</i>	<i>9'000</i>
6100 Raumkosten	3'700	4'314	2'000	200	1'300	200
6120 Büromat, Tel, Porti, IT, usw	900	2'612	500	100	300	0
6150 übriger Büroaufwand	900	925	500	100	300	0
6160 Verbandsbeiträge	1'800	2'599	1'000	100	600	100
<i>Büroaufwand</i>	<i>7'300</i>	<i>10'450</i>	<i>4'000</i>	<i>500</i>	<i>2'500</i>	<i>300</i>
6200 Rechts und Beratungsspesen	8'900	11'943	4'900	500	3'100	400
6201 Buchhaltungsspesen	32'900	36'062	18'000	2'000	11'500	1'400
	<i>41'800</i>	<i>48'005</i>	<i>22'900</i>	<i>2'500</i>	<i>14'600</i>	<i>1'800</i>
6300 Blumen, Geschenke, Funktionärs	3'700	3'565	2'000	200	1'300	200
6310 Jubiläumsaufwendungen	12'900	0	7'100	1'000	4'000	800
<i>Repräsentation</i>	<i>16'600</i>	<i>3'565</i>	<i>9'100</i>	<i>1'200</i>	<i>5'300</i>	<i>1'000</i>
6600 Vorstandshonorare	44'600	44'788	24'400	2'700	15'600	1'900
6610 GV	6'100	5'741	3'300	400	2'100	300
6620 Revisionsstelle	3'100	3'089	1'700	200	1'100	100
6640 Organhaftpflichtversicherungen	900	850	500	100	300	0
6650 Domizilkosten	5'600	5'580	3'100	300	2'000	200
<i>Organkosten</i>	<i>54'700</i>	<i>60'048</i>	<i>29'900</i>	<i>3'400</i>	<i>19'100</i>	<i>2'300</i>
6840 Bankspesen	2'000	2'621	1'100	100	700	100
6850 Zinsertrag Finanzanlagen	-100	-51	-100	0	0	0
<i>Finanzerfolg</i>	<i>1'900</i>	<i>2'570</i>	<i>1'000</i>	<i>100</i>	<i>700</i>	<i>100</i>
Gesamtaufwand	2'881'450	2'933'016	1'640'800	190'400	914'800	135'450
Erfolg (Gewinn +, Verlust -)	550	-154'808	-67'700	-15'100	93'700	-10'350

Statistische Kennziffern

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Eigenfinanzierungsgrad	9.39%	9.14%	8.80%	8.81%	9.82%	10.66%	8.37%	7.50%	7.20%	6.87%
Eigenkap. plus langfr.Fremdkapital in % des Anlagevermöger	98%	100%	99%	99%	99%	98%	96%	99%	97%	100%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel/kurzfristiges Fremdkapital	58%	10%	18%	121%	41%	25%	9%	63%	13%	55%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital	90%	61%	45%	141%	64%	44%	83%	75%	26%	101%
Abschr. auf Liegensch.in % der Amort. auf Hypotheken	184%	808%	833%	531%	59%	119%	154%	431%	1703%	312%
Cash-Flow	340'623	607'667	512'062	654'478	807'155	994'785	610'965	883'107	826'025	673'610
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	79%	78%	71%	71%	75%	71%	71%	74%	75%	65%
Verwaltungskosten im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen	4.8%	4.8%	4.7%	4.8%	4.2%	4.2%	4.2%	4.7%	4.9%	5.1%
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	3'368
Brandversicherungswert (in Mio CHF)	46.630	50.406	52.708	54.827	55.505	56.337	57.277	57.502	57.502	61.965
Steuerwert (in Mio CHF)	24.650	25.461	25.688	24.543	26.227	27.564	30.407	32.254	32.799	33.545
Renditeberechnungswert (in Mio CHF)	34.780	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%	7.99%