



Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG)

Jahresberichte und Jahresrechnungen 2015

und Einladung zur 51. ordentlichen Generalversammlung
auf **Donnerstag, den 12. Mai 2016, 19.00 Uhr**
im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Rest. Rosengarten),
Missionsstrasse 21, 4055 Basel
Tram Nr. 3 (Haltestelle Pilgerstrasse)

Vorstand der NWG 2015:

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	Bärenfelserstr. 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 Patrick Gössi Nicolas Rüst	Salzstr. 3 Wartenbergstr. 23 Bungestr. 22 Ringstr. 39 Reinacherstr. 204 Bungestr. 28	4313 Möhlin 4127 Birsfelden 4055 Basel 4107 Therwil 4053 Basel 4055 Basel
-------------	---	---	--

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:

Mireia Casana	Bungestrasse 20
Pamela Ruetti	Bungestrasse 22
Sabine Keller	Bungestrasse 24
Gabriele Hersberger	Bungestrasse 26
Annakarin Herzog	Bungestrasse 28

Revisionsstelle: WG-Treuhand AG, Waldeckstr. 5, 4053 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 51. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, den 12. Mai 2016, 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. Protokoll der 50. ordentlichen Generalversammlung vom 8.05.2015
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2015 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2015 inkl. Vorschlag Gewinn- resp. Verlustverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2016
10. Anträge:
 - a) der Mitglieder (kein Eingang)
 - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
11. Wahlen:
 - a) Bestätigung bzw. Wahl des Präsidenten (René Brigger)
 - b) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstandes:
Ausstand/Bestätigung Jürg Kernberger
Neuwahl: Hermann Ammann
 - c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Information über Neubauprojekt Burgfelderstrasse
13. Allfälliges

Dem Jahresbericht legen wir die **rosa 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 51. ordentlichen Generalversammlung:

11. a) René Brigger ist seit 1995 Präsident der NWG. Mit seinen 58 Lebensjahren stellt er sich noch für eine dreijährige Amtsperiode zur Verfügung. Er garantiert Kontinuität und bringt für die NWG sein Fachwissen und sein Beziehungsnetz ein (Grossrat, Vizepräsident des Dachverbandes und Berater vieler anderer Genossenschaften als Anwalt). Der Vorstand empfiehlt René Brigger einstimmig zur Wiederwahl.
11. b) Jürg Kernberger's Amtszeit läuft nach drei Jahren ab. Er ist schon seit vielen Jahren Kassier im Vorstand. Der Vorstand begrüsst seine Wiederwahl/Bestätigung in den Vorstand ausdrücklich.

Hermann Ammann wohnte in früheren Jahren länger im Waldhof und in der Bungestrasse. Er war früher schon Vorstandsmitglied und langjähriger Verko-Präsident. Als frisch Pensionierter wohnt er nun wieder seit kurzem im Waldhof. In der neu strukturierten Verko Waldhof ist er Vizepräsident. Seine Erfahrung ist uns wichtig und als Kontakt zur Verko Waldhof unentbehrlich. Zudem ist er seit April 2016 neu Verwalter in den Habermatten. Seine Wahl wird vom Vorstand ausdrücklich unterstützt.

11. c) Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die WG-Treuhand AG in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2016 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.

Protokoll
 der 50. ordentlichen Generalversammlung
 der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel)
 vom Freitag, den 8. Mai 2015, 19.00 im Bildungszentrum 21
 (hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten),
 Missionsstrasse 21, 4055 Basel



Beginn der Versammlung		19.02 Uhr		
Anwesende	Waldhof	= 31	31 Stimmen (+ 4 Vollmachten)	
	Bungestrasse	= 10	10 Stimmen	
	Dornacherstrasse	= 2	2 Stimmen	
	Vorstand	= 6	6 Stimmen	
	Externe Mitglieder	= 2	2 Stimmen	
	Gäste	= 2		
	Total	= 53	51 Stimmen	4 Vollmachten

Total 55 Stimmen

Diverse entschuldigte Abwesende
 Vorsitz: Herr René Brigger

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmen zählenden und der Protokoll führenden Personen
3. Protokoll der 49. ordentlichen Generalversammlung vom 16.05.2014
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2014 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2014 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle und 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

1. Begrüssung

Der Präsident R. Brigger begrüsst alle Anwesenden. Als Gäste heisst er Herrn J. Vitelli, Grossrat und Präsident des Regionalverbands der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz und Herrn R. Böhler von der Revisionsstelle willkommen.
 R. Brigger umreisst kurz die Gründungsgeschichte der NWG vor 50 Jahren.

Die Einladung ist rechtzeitig verschickt worden und die Rechnungsaufgabe hat stattgefunden. Es sind keine Anträge eingegangen. Die Versammlung verfügt über total 55 Stimmen. Die Traktandenliste bleibt unverändert.

2. *Wahl der Stimmzähler und der Protokollführerin*

Der Präsident schlägt der Versammlung Frau Luisier und Frau Keller (beide Bungestrasse) als Stimmzählerinnen vor.

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

Die Versammlung wählt diese Personen mit grossem Mehr und ohne Enthaltungen.

3. *Protokoll der 49. Generalversammlung (S. 4 - 7 des Jahresberichtes)*

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung vom 16.5.2015 wird einstimmig bei 1 Enthaltung und ohne Gegenstimmen genehmigt und der Sekretärin verdankt.

4. *Mutationen (S. 14/15, S. 16, S. 17 und S. 18 des Jahresberichtes)*

Es gab 10 Mutationen von insgesamt 161 Wohnungen (ca. 6,2 %). Die Durchschnittsmietdauer beträgt somit rund 16 Jahre.

Im Waldhof gab es je 4 Mutationen, an der Bungestrasse 5, an der Dornacherstrasse 1 und in den Habermatten 1. Darunter fallen auch der Wohnungstausch innerhalb der gleichen Siedlung an der Bungestrasse.

Im 2014 sind Herr E. von Arx und Hr. K. Welde (Waldhof), Hr. L. Sager (Habermatten) gestorben. Carlo Binetti, alt Grossrat und Mitbegründer der NWG im Jahr 1964, ist auch im letzten Jahr verstorben. Er hat die farbigen Glasfenster im Waldhof gemacht. Die Versammlung gedenkt den Verstorbenen mit einer Schweigeminute.

Im 2014 sind an der Bungestrasse Jana Sophia Töngi und Nino Andras Varga zur Welt gekommen. Der Vorstand gratuliert den Familien und wünscht ihnen alles Gute.

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

5. *Mitteilungen*

Die NWG tritt der neuen Baugenossenschaft „Wohnen und mehr“ bei. Diese wird ca. 500 neue Wohnungen zuerst im Felix-Platter-Spital-Areal bauen. Die Frage, wie es mit dem Kubus des alten Felix-Platter-Spitals weiter geht, bleibt vorerst offen. Die NWG zeichnet Anteilscheine und partizipiert somit an diesem Projekt.

Am Samstag, den 20. Juni 2015 wird es ein Jubiläumsfest zum 50-Jährigen der NWG im Waldhof geben. Herr Reynaldo Bertschinger hat die Organisation von Frau Vera Sambar übernommen. Die Einladung folgt Ende Mai. Die Teilnahme ist frei und ohne Anmeldung.

6. *Jahresbericht 2013 des Präsidenten (S. 8 – 12)*

R. Brigger betont, dass das vergangene Geschäftsjahr ein ruhiges Jahr war. Es gab keine grösseren baulichen Umsetzungen. Fr. 11 Mio. sind 2009 bis 2013 im Waldhof investiert worden. Der Neubau hat damals (1969) nur knapp 9 Mio. Franken gekostet!

Bei der Mietzinserhöhung gab es diverse Anfechtungen. Wegen der finanziellen Bundeshilfe waltete das BWO, das Bundesamt für Wohnungswesen, als Schlichtungsstelle. Die Mietzinserhöhung in voller Höhe wurde dort als korrekt taxiert.

Das Budget wurde nicht eingehalten. Der Verlust beträgt ca. Fr. 150'000.-. Von der Verwaltung aus betrachtet war es ein intensives Jahr. Die Budgetdisziplin war vor allem im Waldhof ungenügend. Einige Nachzüglerrechnungen aus der Fassadensanierung Waldhof sind zudem noch eingetroffen. Die nächsten zwei bis drei Jahre muss eine enge Ausgaben- und Budgetdisziplin eingehalten werden. Nur Wünschbares wird zurückgestellt. Die Hypotheken sind zur Zeit günstig. Eine Alt-Hypothek von 2,45% läuft aus und wird anfangs 2016 günstigster erneuert.

B. Berghäuser lässt den Jahresbericht genehmigen. Der Jahresbericht wird mit grossem Mehr, bei 2 Enthaltungen und ohne Gegenstimmen angenommen.

7. *Jahresrechnung 2014 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (Bilanz: S. 20 – 21; Erfolgsrechnung S. 22 – 23; Antrag der Resultatsverwendung S. 24 des Jahresberichtes)*
 Die Jahresrechnung und die Bauabrechnung lagen zur Einsicht auf. Es gilt das neue Rechnungslegungsgesetz. Die Bilanz ist neu gegliedert. R. Kernberger erläutert die Darstellung und die Bezeichnungen der Spalten.
 Das Eigenkapital bleibt recht konstant. Der Verlust beträgt Fr. 154'808.- in der Bilanz. Die Mietzinserhöhung im Waldhof schlägt 2014 zu 11/12 zu Buche. Der Bruttogewinn beträgt ca. Fr. 1'928'000.-. Dieser Betrag ist leicht weniger als budgetiert. Der allgemeine Unterhalt ist mit Fr. 110'000.- Mehrkosten aus dem Ruder gelaufen. Die Verlustverteilung ist im Büchlein S. 24 abgedruckt.
 R. Brigger dankt dem Kassier J. Kernberger und V. Rüegg, welche das Tagesgeschäft betreut. Jeden Montag arbeitet sie im Waldhof 202 von 10.00 bis ca. 14.00 Uhr im Büro. Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2014 und dem Antrag zur Resultatsverwendung mit grossem Mehr, 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. 25 des Jahresberichtes)*
 Herr Böhler verweist auf seinen Revisionsstellenbericht. Die Rechnung ist sauber geführt und er hat keinerlei Mängel gefunden. Die Versammlung erteilt dem Vorstand die Décharge mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme bei 2 Enthaltungen.
9. *Budget 2015 (S. 34 - 35 des Jahresberichtes)*
 Im kommenden Jahr muss die NWG finanziell knapp durchkommen. Das Budget setzt voraus, dass es keine Besonderheiten gibt. Ziel ist eine schwarze Null. Aufgrund des neuen Rechnungslegungsgesetzes ist das Budget ebenfalls neu gegliedert. Eine Schwierigkeit im Budgetieren ist stets der allgemeine Unterhalt. Das Budget ist sehr anspruchsvoll. Wenn der geringe Gewinn von Fr. 550.- erreicht werden wird, ist der Kassier froh.
 Mit grossem Mehr, bei 2 Enthaltungen und ohne Gegenstimme wird das Budget genehmigt.
10. *Anträge*
 a) Von Seiten der Mitglieder ist kein Antrag eingegangen.
 b) des Vorstandes: Keine Einträge.
11. *Wahlen (S. 6 des Jahresberichtes)*
 a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstands
 (Ausstand / Bestätigung Anita Denisov und Birgit Berghäuser sowie Wahl von Patrick Gössi und Nicolas Rüst).
 Anita Denisov und Birgit Berghäuser werden in globo mit grossem Mehr, bei 2 Enthaltungen und ohne Gegenstimmen wiedergewählt.
 Patrick Gössi wird nach persönlicher Vorstellung mit grossem Mehr, 5 Enthaltungen und 7 Gegenstimmen gewählt.
 Nicolas Rüst wird nach persönlicher Vorstellung mit grossem Mehr, 6 Enthaltungen und 0 Gegenstimme gewählt.
 Die Versammlung gratuliert den neu gewählten Vorstandsmitgliedern mit Applaus.
- b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel
 (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
 Einstimmig, ohne Enthaltung und 0 Gegenstimme ist die Revisionsstelle wiedergewählt.
 R. Brigger dankt Herrn Böhler für die Arbeit

12. Allfälliges

R. Brigger dankt allen Helfern, die an den freiwilligen Arbeiten teilnehmen.

Die nächste GV findet am Donnerstag, den 12. Mai 2016 am gleichen Ort zur selben Zeit statt.

Ende der GV: 20.02 Uhr

Basel, den 14. Mai 2015

Die Protokollführerin:



A. Denisov

Der Präsident NWG:



R. Brigger

Jahresbericht NWG 2015

*Das Wenige, das Du tun kannst, ist viel.
Albert Schweitzer*

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2015 (Berichtsjahr) wie folgt umreissen:

Allgemeines

Neben den üblichen Geschäften wurde auch im Berichtsjahr 2015 ein Funktionärsessen organisiert. Dieses fand im Februar 2015 mit einer Führung durch das historische St. Alban Quartier („Dalbe kreuz und quer“) statt. Nach einer Führung traf sich eine grosse Anzahl von aktiven Mitgliedern im historischen Gasthof „Zum goldenen Sternen“ zum gemeinsamen Nachtessen. Bei dieser Gelegenheit möchte ich Birgit Berghäuser für die langjährige Organisation dieses traditionellen Ausfluges mit Wissensvermittlung danken.

Im Berichtsjahr waren nur zwei mittelgrosse Bauprojekte geplant. Die Hinterfassaden-erneuerung inkl. Balkone Dornacherstrasse ist innerhalb des Budgets zur allgemeinen Zufriedenheit im Berichtsjahr umgesetzt worden. Die RDA-Anlage im Waldhof ist gleichfalls fertiggestellt worden und im Herbst 2015 vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat abgenommen worden.

Höhepunkt des Berichtsjahres war sicher das erfolgreiche 50-Jahre Jubiläumsfest vom 20.06.2015 im Waldhof. Bei Paella und Grillspezialitäten inkl. Disco und Kinderanimation konnten wir nicht nur viele Mitglieder, sondern auch Anwohner und Nachbargenossenschaften begrüssen. Für die Organisation des Festes danke ich ausdrücklich den Herren Reynaldo Bertschinger und Oliver Imark. Das Budget wurde eingehalten. Die Abwesenden hatten Unrecht. Die Schlechtwetterperiode hatte just zu Beginn des Festes aufgehört. Einige fotografische Impressionen sowie die Festeinladung mit dem Kurzabriss der Geschichte der NWG sind nach dem Jahresbericht des Präsidenten angefügt.

Finanziell konnten im Berichtsjahr die budgetierte rote Null nicht erreicht werden. Es resultierte ein Verlust von ca. CHF 75'000.--. Die Budgetdisziplin hat vor allem in den Siedlungen Waldhof und Habermatten zu wünschen übrig gelassen. Einige Mutationen bei jahrzehntelang bewohnten Wohnungen mit entsprechend hohen Instandstellungskosten und ein grosser Wasserschaden im Waldhof waren so nicht budgetierbar. Auch bei einem kleineren Verlust ist die NWG finanziell gesund und es konnte ein Cash Flow von fast einer Million Franken erarbeitet werden. Die Aussichten sind aufgrund der anhaltenden Tiefzinsphase insofern gut, dass bei Aufnahme resp. Erneuerungen von Hypotheken tendenziell Einsparungen möglich bis wahrscheinlich sind.

Die beiden neuen Vorstandsmitglieder Patrick Gössi und Nicolas Rüst haben sich im Berichtsjahr gut eingearbeitet und sind für die NWG ein Gewinn. Nenad Gregorovic, welcher viele Jahre Verwalter der Bungestrasse war, tritt, wie vereinbart, auf diese Generalversammlung zurück. Er und seine Frau bleiben uns jedoch als Mitglieder erhalten.

Unerfreulich sind die Unstimmigkeiten und Spannungen im Waldhof zwischen der Verko resp. Oliver Imark und diversen dortigen Mitgliedern. Der Präsident und der Vorstand haben sich bemüht, die Wogen zu glätten. An der äusserst gut besuchten Siedlungsversammlung vom 3.3.2016 (100 anwesende oder vertretene Personen) kam es zu einem Misstrauensvotum. In der Folge ist fast die gesamte Verwaltungskommission

zurückgetreten. Die neuen Kräfte haben sich aber sofort produktiv gesammelt. Bereits am **16.3.2016** fand eine a.o. Siedlungsversammlung statt. Dort konnte unter meinem Tagespräsidium ein neues Verko-Team gewählt werden. Dieses Team ist intensiv an der Arbeit. Die Arbeitsübergabe hat stattgefunden. Ich wünsche Roberto Moscato (Präsident), Hermann Ammann (Vize), Karin Mittelbach (Innendienst), Raffaele Cardone (Umgebung), Regina Leutwyler (Sekretariat) mit der bisherigen Edith Zamarlik (Betreuung/Soziales) viel Erfolg bei der Arbeit. Ich hoffe, dass sich die Spannungen im Waldhof legen und die neue Verko zum Wohle der Gesamtgenossenschaft agieren wird.

Auf politischer Ebene konnten die Wohnbaugenossenschaften einen weiteren Erfolg verbuchen: die neue Bodeninitiative wurde vom Basler Souverän im Februar 2016 deutlich angenommen. Der Kanton darf sein Land nicht mehr verkaufen, sondern primär im Baurecht abgeben. Der Kanton muss eine aktive Bodenpolitik betreiben, was den Genossenschaften hilft. Ich verweise unten auf meine Ausführungen zum Felix Platter-Spital Areal und zur Burgfelderstrasse.

Im Kanton Basel-Stadt sind aktuell ca. 1'000 Genossenschaftswohnungen projektiert oder schon im Bau. Das Schwungrad kommt nach jahrelanger Arbeit nun in Bewegung!

Projekt Burgfelderstrasse

Im Sommer 2015 hat der Basler Regierungsrat dem Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwestschweiz die beiden grossen Areale Felix Platter-Spital und Burgfelderstrasse zur Entwicklung und Bebauung freigegeben. Das Felix Platter-Spital wird durch die neue Baugenossenschaft wohnen & mehr nun projektiert. Dieses Projekt lässt sich erst mittelfristig realisieren, da der Spitalneubau erst im Jahr 2018 beziehbar ist. Die NWG ist dort mit einem Anteilschein Mitglied geworden.

Das Baufeld Burgfelderstrasse liegt gleich einen Steinwurf von der Bungestrasse entfernt. Der Dachverband hat der NWG und der WG Bündnerstrasse die Möglichkeit eingeräumt, dieses Baufeld zu planen. Die erste Machbarkeitsstudie ist in Zusammenarbeit mit der Bau- und Wohngenossenschaft Wohnstadt und unserem Vorstandsmitglied Nicolas Rüst (Architekt) erstellt worden. Diese ersten Arbeiten im Berichtsjahr haben die NWG nichts gekostet, da die Leistungen über das vom Volk angenommene Wohnraumförderungsgesetz bezahlt wurden. Der Architekturwettbewerb wird im Frühjahr 2016 lanciert. Ende 2016 werden die Eingaben juriiert und die NWG und die WG Bündnerstrasse können sich für ein Projekt entscheiden. Dieses Vorgehen wird von der Regierung und der kantonalen Verwaltung eng begleitet und gefördert. Direkt an der nun in Verlängerung stehenden Tramlinie 3 werden so ca. 110 Wohnungen erstellt. Es ist geplant, dass die NWG davon ca. die Hälfte übernimmt. Ich verweise auf die Information an alle Mitglieder vom März 2016. Unter Traktandum 12. der Generalversammlung erfolgt eine zusätzliche Information.

Eine solche Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau ergibt sich selten. Für solche Möglichkeiten würde ein privater Investor Millionen bezahlen! Die Realisierung und damit grössere Kostenfolgen für die NWG sind jedoch frühestens ab Mitte 2018 geplant (realistisch 2019). Der Vorstand der NWG wird mit dem Vorstand der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse und den Behörden dieses Projekt weiter vorantreiben. Die Mitglieder werden gegen Ende 2016 mit einem weiteren Schreiben informiert, aktuelle Informationen sind auf unserer homepage (www.nwg.ch) unter der eingerichteten Sonderrubrik „Bauprojekt Burgfelderstrasse“ einzusehen und spätestens an der Generalversammlung des nächsten Jahres kann detaillierter und konkret informiert werden.

Finanzen

Wie bereits im Allgemeinen dargelegt, ist der im Berichtsjahr erzielte Verlust von CHF 75'632.-- unerfreulich. Das Budget wurde zwar nur im Bereich Unterhalt verfehlt, dort aber relativ stark. Dies ist aber bei einer Wohngenossenschaft entscheidend. Im Jahr 2016 ist die budgetierte „schwarze Null“ jedoch unbedingt einzuhalten.

Die aktivierten Investitionen der letzten Jahre 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 kann das Objekt Waldhof daher rechnerisch wieder in den schwarzen Bereich kommen, wenn die Investitionen des Jahres 1999 („Sanierung sanitäre Anlagen“) abgeschrieben sind. Eine Unsicherheit besteht im Waldhof zudem noch in der Baurechtszinsanpassung, welche im Jahr 2017 greifen wird.

Neben der Bungestrasse weist auch die Dornacherstrasse im Berichtsjahr wieder ein positives Ergebnis aus. Die Habermatten war negativ, da bei dieser kleineren Liegenschaft zwei umfassende Wohnungsanierungen notwendig waren. Zur Erinnerung: Das Land in der Dornacherstrasse und in den Habermatten gehört der NWG. In der Bungestrasse findet die nächste Baurechtszinsanpassung erst im Jahre 2021 statt.

Aktivierungen sind im Budgetjahr, ausser beim neuen Projekt Burgfelderstrasse, trotz weiterhin hohen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, keine vorgesehen.

Im Budgetjahr 2016 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 aktuell noch CHF 23,42 Mio. klar reduzieren; dies bei einem Gebäudeversicherungswert von knapp 63 Mio. CHF. Dies wiederum ergibt eine Ersparnis bei den Hypothekarzinsen. Die anfangs 2016 ablaufende, relativ hoch verzinsten Althypothek (2,45%) konnte z.T. amortisiert werden und bei der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW) für ca. 0,3 % bei einer Laufzeit von 20 Jahren angelegt werden. Diese sensationellen Konditionen sind nur durch die Bürgschaft der Eidgenossenschaft möglich. Diese Bürgschaft hat der Eidgenossenschaft noch nie etwas gekostet! Der Bürgschaftsrahmen muss von der Bundesversammlung jedoch periodisch bewilligt werden. Eine absolute „win-win-Situation“. Da kann ich mir einen politischen Seitenhieb nicht verkneifen: Es ist jeweils die SVP, welche diese Beschlüsse im Parlament aktiv bekämpft! Der SVP ist der gemeinnützige/genossenschaftliche Wohnungsbau offensichtlich nicht wichtig und unterstützt im Ergebnis v.a. die Banken mit ihren hohen Zinsmargen und die privaten Investoren, welche gemäss Basler Mietpreisstatistik 30 % mehr Mietzinse verlangen.

Zusammengefasst kann das Jahresergebnis der NWG 2015 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 2016 machbar.

Waldhof

Ich kann auf meine Ausführungen im Allgemeinen Teil vorne verweisen. Ich bin optimistisch, dass die neu zusammengesetzte Verwaltungskommission die Spannungen in der Siedlung verkleinern und idealerweise beseitigen kann. Die ersten Arbeitswochen des neuen Teams sind naturgemäss intensiv. Die Verwaltungskommission, deren Mitglieder neu allesamt im Waldhof wohnen, hat ihre Arbeit jedenfalls mit Elan und grossem Einsatz im März 2016 begonnen. Ich bin zuversichtlich und wünsche dem neuen Team viel Erfolg.

Der Jahresbericht 2015 des alten Teams ist wie immer weiter hinten abgedruckt. Für deren Einsatz und nicht immer einfache Arbeit möchte ich mich hier auch bedanken. Oliver Imark als ehemaliger Verkoppräsident tritt auf die GV hin aus dem Vorstand zurück.

Das Budget konnte zum zweiten Mal in Folge leider nicht eingehalten werden. Der im Jahresbericht erwähnte Wasserschaden beanspruchte viele Mittel. Die Abrechnung mit der Versicherung ist noch offen. Ein Teil der zu erwarteten Vergütung ist in der Erfolgsrechnung eingestellt worden.

Der Vizepräsident der Verwaltungskommission Hermann Ammann wird vom Vorstand als neues Mitglied vorgeschlagen. Der Präsident der Verwaltungskommission, Roberto Moscato, wird von Amtes wegen an alle Vorstandssitzungen eingeladen und erhält alle Unterlagen. Somit ist auch organisatorisch sichergestellt, dass der Austausch zwischen der Verwaltungskommission und dem Vorstand gewährleistet ist.

Habermatten

Ich kann auf den Jahresbericht des Verwalters Oliver Imark weiter hinten verweisen.

Das Budget konnte auch in den Habermatten nicht eingehalten werden. Nach Jahren mit einer oder keiner Mutation, gab es dort im Berichtsjahr zwei Wechsel. Dies führte zu grösseren Instandstellungsarbeiten inkl. vollkommenen Küchenersatz.

Der Abwartsposten inkl. Reinigung ist im Verlaufe des Berichtsjahres von der Familie Strojin auf den Neumieter Hans K. Peter übertragen worden. Ich danke der Familie Strojin für ihre langjährige Arbeit in den Habermatten und wünsche Hans K. Peter gutes Gelingen bei seinem neuen Job.

Oliver Imark hat auf anfangs April 2016 seinen Verwalterposten an Hermann Ammann übergeben. Hermann Ammann kennt die Liegenschaft gut, da er schon vor zirka 10 Jahren dieses Amt inne hatte. Einige ältere Mieter/Mitglieder der Habermatten werden ihn daher noch kennen. Ich danke Oliver Imark für seine zweijährige Tätigkeit als Verwalter.

Bungestrasse

Die Arbeit an der Bungestrasse gestaltet sich seit Jahren problemlos. Dies ist nicht selbstverständlich. Ich verweise auf den Jahresbericht 2015 der Bungestrasse der Verwalterin Birgit Berghäuser und danke ihr für ihre akzeptorientierte und erfolgreiche Arbeit.

Trotz mehrerer Mutationen konnte in der Bungestrasse das Budget eingehalten resp. gar unterschritten werden.

Erfreulich sind auch die diversen sozialen Aktivitäten in dieser Siedlung. Wenn das Projekt Burgfelderstrasse angenommen und realisiert wird, ergibt sich für die Bungestrasse eine neue genossenschaftliche Nachbarschaft.

Dornacherstrasse

Über die erfolgreiche Sanierung der Hinterfassade inkl. Balkone und Entrümpelung des Daches etc. ist bereits vorne im Allgemeinen berichtet worden. Es kann auf den kurzen Bericht der Verwalterin Birgit Berghäuser im Nachgang verwiesen werden. Das Budget wurde trotz einer Mutation und der Investition eingehalten.

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

Die GV findet erstmals an einem Donnerstag statt, da von diversen Mitgliedern der Freitag als nicht ideal bzw. als das Wochenende tangierend bezeichnet wurde. Wir hoffen, dass der neu gewählte GV-Termin sich positiv auf den Besuch auswirkt. Am Donnerstag, den 12. Mai 2016 findet diese Generalversammlung der Gesamtgenossenschaft zum wiederholten Male 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 fänden. 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 über die Siedlungsgrenze hinaus austauschen kann. In diesem Sinne freue ich mich auf Ihr möglichst zahlreiches Erscheinen.

Basel, im April 2016

Euer Präsident: René Brigger



**50 JAHRE
Neue
Wohnbaugenossenschaft
Basel (NWG)**



Wir laden alle Mitglieder und Verwandte, Nachbarn und Freunde herzlich ein zum

JUBILÄUMSFEST

am SAMSTAG, 20. JUNI 2015
REINACHERSTRASSE 202


15.00h:	Eröffnung und Einlass für Familien mit Kindern
15.00 – 18.00h:	Organisierte Kinderspielaktivitäten
16.30h:	Offizieller Beginn
17.15h:	kurze Ansprache des Präsidenten
17.30-20.30h:	Paella oder Grillspezialitäten mit Beilagen Dessertkreationen & Kaffee
21.00-23.30:	Buntes Festtreiben / Zelt / DJ Doc Air aus der Bunge
23.30-?:	Chilloutzone auf Dachterrasse Haus 202

Der Vorstand und die Verwaltungskommission Waldhof sowie alle Mitglieder der vier Siedlungen, die sich beim Fest engagieren, freuen sich, Sie zu begrüßen und mit Ihnen anzustossen!

Wir hoffen auf zahlreiches Erscheinen. Speis, Trank und Musik für alle! Keine Anmeldung nötig. Schauen Sie doch mindestens vorbei.

Ein **Shuttle-Dienst (Kleinbus)** ist organisiert. Dieser Kleinbus kann Mitglieder aus den andern Siedlungen abholen und vom Fest dort zurückbringen. Der Bus ist an der Reinachertsrasse stationiert. Telefon Nr. 079/4141653 für Bestellungen (Reynaldo Bertschinger).

Für den Vorstand der NWG und das OK:


René Brigger

50 Jahre NWG

Die Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG) ist eine typische Mieterbaugenossenschaft und Trägerin des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Im Kanton Basel-Stadt gibt es ca. 130 Wohngenossenschaft mit 10'000 Wohneinheiten.

15.12.1964	Gründung NWG im Gewerkschaftshaus Rebgrasse in Basel
1968/1969	Bau und Bezug des Waldhofs, Reinacherstrasse 202-206, 88 Wohnungen (z. T. behindertengerecht), Autoeinstellhalle und Geschäftsobjekte. Im Baurecht CMS.
1971/1972	Bau und Bezug des Neubaus an der Äusseren Baselstrasse 308 in Riehen (Landkauf von Coop ACV)
1991/1993	Bau und Bezug der fünf Mehrfamilienhäuser Bungestrasse 20-28 in Basel (50 Wohnungen), im Baurecht Kanton
1998	Kauf und sanfte Sanierung MFH Dornacherstrasse 327 in Basel (10 Wohnungen)

Die NWG kann aktuell 161 Wohnungen anbieten. Diese sind zwischen 47 m² und 132 m² gross (1 ½ bis 5 ½ -Zimmer Wohnungen) und kosten aktuell netto zwischen Fr. 700.-- und Fr. 1'752.-- monatlich. Weiter 4 Geschäftsmietobjekte und 138 Autoeinstellplätze. Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften beträgt ca. 62 Mio. Franken.

Die NWG ist auch in Zukunft interessiert, sich bei Neubauprojekten in der engeren Region Basel aktiv zu beteiligen oder Häuser zu erwerben und so der Spekulation zu entziehen.

Zusatzinfos auf Internet: www.nwg.ch







Jahresbericht 2015 Waldhof

Verwaltungskommission Waldhof

Siedlungsversammlung

Die 33. Versammlung wurde von 41 Teilnehmern besucht. 5 Genossenschafter waren durch Vollmachten vertreten.

Gartenprojekt

Die Firma Blanke hat das Gartenprojekt der Verko und der Arbeitsgruppe Garten im Dezember 2015 vorgestellt.

Liegenschafts-Unterhalt

Erdleitungen

Zwischen den Häusern 206 und dem Hauptkomplex wurden die Erdleitungen (Heizung und Sanitär) erneuert. Diese waren durch Lochfrass undicht geworden. Das Wasser lief in den Partykeller (3. UG Haus 204). Die Feuerlöschposten waren fälschlicherweise im Erdreich angeschlossen. Im oberen Autowaschplatz gab es deshalb kein Wasser mehr. Dies wies auf diesen Fehler hin, der darauf umgehend korrigiert wurde.

RDA (Rauchdruckanlage)

Die Rauchdruckanlage wurde wie geplant fertiggestellt und in Betrieb genommen. Sie wird zukünftig 1 x im Monat durch den Verwalter getestet. Während der kalten Jahreszeit wird davon abgesehen, da es im Treppenhaus und in den Wohnungen zu kalt werden würde.

Wohnungs-Renovationen

Im Haus 204 mussten zwei 3,5 Zi-Wohnungen renoviert werden. Im 206 waren es zwei Zimmer, welche behindertengerecht saniert werden mussten.

Reparaturen

Der Kostenaufwand für die Reparaturen in den Wohnungen und Häusern nahm ein enormes Ausmass an. Dieser rührt zum Teil daher, dass das Gebäude in die Jahre gekommen ist. Grössere Reparaturen sind noch ausstehend.

Mutationen

Die Wohnungen können nahtlos weitervermietet werden und es besteht ein grosser Bedarf an Autoeinstellplätzen.

Wegzüge:	Geschwister Häring	(Haus 206)
	Frau Marita Pflüger	(Haus 206)
	Frau Clara Schoch	(Haus 204)
	Frau Lotti Bill	(Haus 202)
Einzüge:	Herrn Bruno Schmutz	(Haus 206)
	Frau Marianne Leutwyler	(Haus 204)
	Frau Eveline Brändli	(Haus 206)
	Frau Frei / Herr Jain	(Haus 204)
Umzüge:	Frau Edith Zamarlik	(Haus 204/202)
	Herr Paul Reichert	(Haus 206)
Todesfälle:	Frau Ursula Weber	(Haus 204)

Tag der freiwilligen Arbeit:

Auch in diesem Jahr hat die traditionelle „Fronarbeit“ stattgefunden.

Ausblick

In baulicher Hinsicht stehen folgende Arbeiten an:

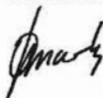
- Die Liftanlagen wurden durch die Firma AS betreut. Aufgrund von Kosteneinsparungen ist neu die Firma Schindler für deren Unterhalt zuständig.
- Die Elektrofirma (Adrian Koch) hat die Zusammenarbeit mit dem Waldhof gekündigt. An ihre Stelle tritt die Firma Morisett und Partner. Diese war bereits mit der Installation der RD-Anlage betraut.
- Die Satellitenanlage auf dem Dach ist veraltet und die bisher zuständige Firma ist Konkurs.
Immer mehr Sendeanstalten übertragen ihre Programme ausschliesslich digital an. Die Anlage bleibt bis zur vollständigen Abschaltung in Betrieb. Die Mieter sind informiert und angehalten einen neuen Anbieter (Swisscom oder andere) zu finden. Jeder Haushalt verfügt über den modernen Glasfaseranschluss.

Ausgesetzt wurden folgende Positionen:

- Der angekündigte Verko-Briefkasten beim Haus 204
- Neues Eingangstor zur Autoeinstellhalle für den Coop-Pronto zum Lager
- Reparatur der Trottoir-Kante TCB
- Markierung der Parkfelder TCB

Basel, im Januar 2016

Für die Verwaltungskommission



Oliver Imark, Präsident

Jahresbericht 2015 Habermatten

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Wohnungs-Renovationen

Eine 4,0 Zi-Wohnung wurde fertig renoviert. Sie erhielt ein neues Bad.

Reparaturen

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

Die Lifthanlage wird durch Reparaturen weiterhin am „Leben“ erhalten. Es ist anzunehmen, dass sie in der nächsten Zeit durch eine neue ersetzt werden muss. Wahrscheinlich frühestens im 2018.

Kleinere Reparaturen an der Dachrinne, wieder an der Beleuchtung und einen grösseren Heizkörper bei Frau Bühler wurden durchgeführt. Herr Di Zenzo erhielt eine neue Küche.

Mutationen

Die 4-Zi Wohnung wurde an den neuen Mieter Hans K. Peter, der gleichzeitig als neuer Abwart agiert, vermietet. Der Familie Strojic danken wir für die langjährige Arbeit auf dem Hauswartsposten (inkl. Reinigung).

Die Frau Maria Nietlispach verstarb im Dezember 2015.

Einzüge: Herrn Hans K. Peter
 Herr Ibrahim Gezer
Auszüge: Frau Sami Sadiku

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

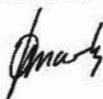
Todesfälle: Frau Maria Nietlispach (6.12.2015)

In dem Jahr 2015 wurden längst überfällige Arbeiten aufgenommen und sind geplant im 2016 und auch im 2017 umgesetzt zu werden. Die Waschküche ist so ein Bestandteil.

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

Basel, im Januar 2016

Im Namen der Verwaltung



Oliver Imark, Verwalter

Jahresbericht 2015 Bungestrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen

Geschätzte Genossenschafter

Das Jahr 2015 verlief ohne besondere Vorkommnisse. Im Frühling 2015 würde das Dach an den Schnittstellen der einzelnen Häuser neu versiegelt. Somit ist es an den Nahtstellen wieder dicht.

Das Budget konnte weitestgehend eingehalten werden, obwohl Instandsetzungsarbeiten auch in diesem Jahr zu Buche schlagen. Es mussten einige der Badezimmer auf Grund von Schimmelbildung renoviert werden. Gutes Querlüften und Stosslüften ist daher unabdingbar, sind doch unsere Häuser besser isoliert und dichter als die Altbauten. Alte Küchengeräte wurden gegen neue Kühlschränke, Backöfen, Herde etc. ausgetauscht. Ebenfalls wurden die Lichtleisten in Bad und Küche in einigen Wohnungen ersetzt.

Ab 1. Mai 2015 konnten wir Frau Evelyne Gugolz als neue Gärtnerin begrüßen. Carolin Stockmeyer legte ihr Amt nach 6jähriger Tätigkeit nieder, da sie sich wieder in ihren alten Beruf als Logopädin einbringen wollte.

Die beiden Gartenaktionen wurden von der Verko organisiert und fanden im Mai und November statt. Es gab viele grosse und kleine HelferInnen. Ebenso kam das gesellige Znüni nach getaner Arbeit nicht zu kurz. Ein Dank an alle MithelferInnen.

Das alljährliche Sommerfest fand bei schönem Wetter am 1. Wochenende nach den Sommerferien statt.

In diesem Jahr hatten wir fünf Mieterwechsel, die Wohnungen konnten jedoch sofort nach Renovationen wieder vermietet werden. Ebenfalls sind alle Einstellhallenplätze vermietet.

Mutationen

Auszug

Familie Engelke (Haus 26)
 Familie Kohler (Haus 26)
 Familie Gugleta (Haus 24)
 Frau Meineke (Haus 22)
 Frau Strässle (Haus 20)

Einzug

Familie Gugolz/Mastroberadino (Haus 26)
 Familie Lee/Fässler (Haus 26)
 Familie Walther/Borrmann (Haus 24)
 Familie Cebis (Haus 22)
 Familie Hrskanovic (Haus 20)

Wohnungstausch

Familie Rüst (Haus 28) mit Daniel Herzig (Haus 22)

Geburten

Leonardo, Ezra Vitelli/Lisa	18.08.2015	Haus 26
Tristan Casana/Rats	05.06.2015	Haus 20

Herzliche Gratulation!

Einen Dank möchte ich all denjenigen aussprechen, die tagtäglich ihren Beitrag und Einsatz für das Wohl der Siedlung erbringen. Das sind:

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, 26. Januar 2016

Die Verwalterin:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'B. Berghäuser'.

Birgit Berghäuser

Jahresbericht 2015 Dornacherstrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Wie im Jahr 2014 angekündigt, wurde die Rückfassade der Dornacherstrasse 327 im Frühling in Stand gesetzt. Die Fenster sind erneuert worden und lassen mehr Licht in die Räume, da Sie durchgehend aus Glas sind. Die Balkone wurden inkl. Brüstung erneuert erstrahlen in einem hellen Gelb, wirken somit hell und sonnig. Auch der Dachbereich wurde in Rahmen dieser Sanierung entrümpelt (Kaminrückbau).

Das Grillfest ist in diesem Sommer leider auch wieder ausgefallen.

Ich würde mich freuen, wenn es im Sommer 2016 wieder ein Hausfest im Garten gibt, an dem alle Bewohner teilnehmen können.

Leider hat sich die WG im Parterre aufgelöst, die die Gartenfeste organisiert hatten. Doch vielleicht haben die Nachmieter Zeit und Lust ein Datum für ein solches Fest zu finden.

Ein Dankeschön an die gute, unkomplizierte Mietgemeinschaft.

Insbesondere gilt der Dank auch in diesem Jahr Herrn Armin Lenzin, der immer noch den Hauswartposten ausführt.

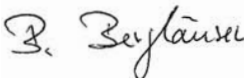
Ihm ein herzliches Dankeschön für seine umsichtige Arbeit.

Mutationen:

Auszug:	Wohngemeinschaft, Parterre	30.06.2015
Einzug:	Frau Nejira Mehic Herr Simon Ehrat	01.07.2015

Basel, 26.02.2016

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser

Bilanz

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
AKTIVEN				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		506'310		288'829
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		21'415		38'366
übrige kurzfristige Forderungen		28'015		32'485
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		17'100		17'100
aktive Rechnungsabgrenzung		173'164		154'881
Total Umlaufvermögen		746'004		531'661
Anlagevermögen				
WBG, Pflichteinlage		4'830		4'830
Beteiligung EGW		5'000		5'000
Beteiligung "Wohnen + mehr"		5'000		
Waldhof				
Immobilien 1969	8'765'676		8'765'676	
Immobilien 1969 Abschr. kumuliert	-5'087'676		-4'955'676	
Immobilien 1969 Abschr. Berichtsjahr	-132'000	3'546'000	-132'000	3'678'000
Sanierung san. Anlagen 1999	3'300'000		3'300'000	
Sanierung san. Anlagen 1999 Abschr. kumuliert	-2'685'000		-2'485'000	
Sanierung san. Anlagen 1999 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	415'000	-200'000	615'000
Erwtg. Geschäftsobj. 2006/2007	300'000		300'000	
Erwtg. Geschäftsobj. 2006/2007 Abschr. kumuliert	-230'000		-200'000	
Erwtg. Geschäftsobj. 2006/2007 Berichtsjahr	-30'000	40'000	-30'000	70'000
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013	10'589'418		10'589'418	
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. kum.	-705'418		-350'000	
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. BJ	-353'000	9'531'000	-355'418	9'884'000
Habermatten				
Immobilien 1972	1'842'412		1'842'412	
Immobilien 1972 Abschr. kumuliert	-770'412		-742'412	
Immobilien 1972 Abschr. Berichtsjahr	-28'000	1'044'000	-28'000	1'072'000
Umbau/Renovation 2001-2007	871'400		871'400	
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. kumuliert	-420'400		-376'400	
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. Berichtsjahr	-44'000	407'000	-44'000	451'000
Bungestrasse				
Immobilien 1993	12'777'813		12'777'813	
Immobilien 1993 Abschr. kumuliert	-3'637'813		-3'437'813	
Immobilien 1993 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	8'940'000	-200'000	9'140'000
Dornacherstrasse				
Immobilien 1998	1'280'346		1'280'346	
Immobilien 1998 Abschr. kumuliert	-341'346		-321'346	
Immobilien 1998 Abschr. Berichtsjahr	-20'000	919'000	-20'000	939'000
Zentralheizung 2010	170'000		170'000	
Zentralheizung 2010 Abschr. kumuliert	-130'000		-94'000	
Zentralheizung 2010 Abschr. Berichtsjahr	-36'000	4'000	-36'000	40'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015		80'000		
<i>Total immobile Sachanlagen</i>		<i>24'926'000</i>		<i>25'889'000</i>
Total Anlagevermögen		24'940'830		25'898'830
TOTAL AKTIVEN		25'686'834		26'430'491

Bilanz

	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	91'543	106'471
übrige kurzfristige Schulden	69'679	39'941
passive Rechnungsabgrenzung	365'578	378'412
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>526'800</i>	<i>524'824</i>
Hypotheken Waldhof	13'630'000	14'180'000
Hypotheken Habermatten	1'020'000	1'060'000
Hypotheken Bungestrasse	8'050'000	8'110'000
Hypotheken Dornacherstrasse	720'000	740'000
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	<i>23'420'000</i>	<i>24'090'000</i>
Total Fremdkapital	23'946'800	24'614'824
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	11'500
<i>Anteilscheinkapital</i>	<i>1'176'200</i>	<i>1'176'200</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	5'000
<i>gesetzliche Gewinnreserve</i>	<i>236'000</i>	<i>236'000</i>
freiwillige Gewinnreserven Waldhof		68'000
freiwillige Gewinnreserven Habermatten		
freiwillige Gewinnreserven Bungestrasse	559'000	514'000
freiwillige Gewinnreserven Dornacherstrasse	40'000	29'000
<i>freiwillige Gewinnreserven</i>	<i>599'000</i>	<i>611'000</i>
Vortrag Waldhof	-128'517	-559
Vortrag Habermatten	-69'755	-53'798
Vortrag Bungestrasse	1'656	874
Vortrag Dornacherstrasse	1'082	758
<i>Vortrag</i>	<i>-195'534</i>	<i>-52'725</i>
Bilanzerfolg	-75'632	-154'808
Total Eigenkapital	1'740'034	1'815'667
TOTAL PASSIVEN	25'686'834	26'430'491

Basel, 1. März 2016

Präsident:
R. BriggerKassier:
J. Kernberger

NWG

Erfolgsrechnung

1	2015			WH	HM	BU	DO
		Resultat	Budget	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
3000	Mietzinse Wohnungen	2'306'222	2'295'000	1'148'273	152'662	886'477	118'810
3010	Mietzinse Gewerbe	229'482	229'000	215'082	14'400		
3020	Mietzinse Einstellhalle	187'866	191'600	119'415		68'451	
3060	Zusatzverbilligungen	0	0				
	<i>Mietzinse</i>	<i>2'723'570</i>	<i>2'715'600</i>	<i>1'482'770</i>	<i>167'062</i>	<i>954'928</i>	<i>118'810</i>
3102	Pauschalen	173'656	174'800	82'163	11'236	72'217	8'040
	<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>173'656</i>	<i>174'800</i>	<i>82'163</i>	<i>11'236</i>	<i>72'217</i>	<i>8'040</i>
3600	Erträge WM/Tumbler	20'439	17'300	15'880		2'673	1'886
3690	diverse Erträge	3'960	700	3'617	89	206	48
	<i>übrige Erträge</i>	<i>24'399</i>	<i>18'000</i>	<i>19'497</i>	<i>89</i>	<i>2'879</i>	<i>1'934</i>
3910	Leerstände Wohnungen/Ge	-27'010	-23'900	-8'530	-10'144	-8'336	
3910	Leerstände Einstellhalle	0	-2'500				
3950	Debitorenverluste	86	0	1'134		-1'048	
	Inkonvenienzentschädigung	-1'164		-1'164			
	<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-28'088</i>	<i>-26'400</i>	<i>-8'560</i>	<i>-10'144</i>	<i>-9'384</i>	<i>0</i>
	Ertrag	2'893'537	2'882'000	1'575'870	168'243	1'020'640	128'784
4020	Hypothekarzinsen	139'694	134'400	29'592	6'158	93'689	10'255
4030	EGW-Anleihenzinsen	270'000	270'000	162'500	15'000	92'500	
4040	Bankzinsen, Darlehenszinsen	0	0				
4050	EGW-Globalkosten	8'200	8'200	5'000	1'000	1'000	1'200
	<i>Finanzaufwand</i>	<i>417'894</i>	<i>412'600</i>	<i>197'092</i>	<i>22'158</i>	<i>187'189</i>	<i>11'455</i>
4090	Baurechtszinsen	346'835	346'900	198'050		148'785	
4091	Miete Autoeinstellhalle	56'400	56'400			56'400	
	<i>Baurechtszinsen</i>	<i>403'235</i>	<i>403'300</i>	<i>198'050</i>	<i>0</i>	<i>205'185</i>	<i>0</i>
4100	URE Gebäude	100'628	76'800	74'621	3'008	16'303	6'696
4101	URE Wohnungen	311'428	250'700	117'957	85'739	105'243	2'489
4102	URE Weiterbelastungen an	-538	-750	442	-481	-1'340	841
4103	URE Geräte und Anlagen	114'519	131'200	107'350	4'595	1'909	665
4104	URE Umschwung	15'952	5'000	11'911	2'001	1'633	407
4105	URE Einstellhalle	4'061	4'000	4'061			
4106	URE WM	6'486	8'800	3'037	1'194	1'910	345
4107	HW-Aufwand	2'562	2'300	567	1'603	166	226
4108	URE Lift	39'663	42'400	24'067	1'674	13'922	
4109	URE übriger	941	4'000	738	123	10	70
4111	Vergütungen Schadenfälle	-10'000	0	-10'000			
	<i>URE laufend</i>	<i>585'702</i>	<i>524'450</i>	<i>334'751</i>	<i>99'456</i>	<i>139'756</i>	<i>11'739</i>
4200	Hinterfassade Liegenschaft	19'663	30'000				19'663
	Auflösung Rückst. Wärmeisolation						
	<i>erweiterter Unterhalt/Planu</i>	<i>19'663</i>	<i>30'000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>19'663</i>

NWG

Erfolgsrechnung

1	2015			WH	HM	BU	DO
		Resultat	Budget	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
4300	Gebäudeversicherung	25'112	25'100	19'223	829	4'513	547
4301	Sachversicherungen	13'255	13'300	6'535	888	5'196	636
	<i>Versicherungen</i>	<i>38'367</i>	<i>38'400</i>	<i>25'758</i>	<i>1'717</i>	<i>9'709</i>	<i>1'183</i>
4400	Liegenschaftssteuern	66'739	78'000	36'721	4'491	22'032	3'495
4401	öffentliche Abgaben	5'650	0	3'725	401	1'338	186
	<i>öffentliche Abgaben</i>	<i>72'389</i>	<i>78'000</i>	<i>40'446</i>	<i>4'892</i>	<i>23'370</i>	<i>3'681</i>
4501	nicht verteilbare HBK	72'544	63'500	41'318	7'411	20'853	2'962
	<i>HBK, TV, Energie, Entsorgung</i>	<i>72'544</i>	<i>63'500</i>	<i>41'318</i>	<i>7'411</i>	<i>20'853</i>	<i>2'962</i>
4600	Inserataufwand	0	0		0	0	0
4601	Website	940	1'600	514	76	292	58
4610	Repräsentationsspesen	0	500		0	0	0
	<i>Werbung, Repräsentation</i>	<i>940</i>	<i>1'600</i>	<i>514</i>	<i>76</i>	<i>292</i>	<i>58</i>
4700	Verwaltungskosten Dritte	0	0		0	0	0
4701	Verwaltungskosten eigene	2'791	0	1'045	63	1'683	
	<i>Verwaltungskosten</i>	<i>2'791</i>	<i>0</i>	<i>1'045</i>	<i>63</i>	<i>1'683</i>	<i>0</i>
4900	Abschr. Liegenschaften	380'000	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
4901	Abschr. Fassadensanierung	353'000	353'000	353'000	0	0	0
4902	Abschr. San. Anlagen	200'000	200'000	200'000	0	0	0
4903	Abschr. Umbau/Renovator	80'000	80'000	0	44'000	0	36'000
4904	Abschr. Geschäftsobjekte	30'000	30'000	30'000	0	0	0
	<i>Abschreibungen</i>	<i>1'043'000</i>	<i>1'043'000</i>	<i>715'000</i>	<i>72'000</i>	<i>200'000</i>	<i>56'000</i>
	Liegenschaftsaufwand	2'656'525	2'594'850	1'553'974	207'773	788'037	106'741
	Liegenschaftserfolg	237'012	287'150	21'896	-39'530	232'603	22'043
5000	Löhne	204'164	198'000	96'025	24'492	69'866	13'781
5080	AHV/ALV/FAK	15'190	8'800	7'130	1'855	5'167	1'038
5730	UVG	909	900	448	61	356	44
5810	Personalschulung	710	1'200	583	17	98	12
	<i>Personalaufwand</i>	<i>220'973</i>	<i>208'900</i>	<i>104'186</i>	<i>26'425</i>	<i>75'487</i>	<i>14'875</i>
6100	Raumkosten	1'107	3'700	546	74	434	53
6120	Büromat, Tel, Porti, usw	4'618	900	2'277	309	1'810	222
6150	übriger Büroaufwand	0	900	0	0	0	0
6160	Verbandsbeiträge	3'032	1'800	1'495	203	1'189	146
6160	Informatikaufwand	6'304		3'108	422	2'471	303
	<i>Büroaufwand</i>	<i>15'061</i>	<i>7'300</i>	<i>7'425</i>	<i>1'009</i>	<i>5'904</i>	<i>723</i>
6200	Rechts und Beratungsspesen	9'153	8'900	8'157	996		
6201	Buchhaltungsspesen	33'000	32'900	16'269	2'211	12'936	1'584
		<i>42'153</i>	<i>41'800</i>	<i>24'426</i>	<i>3'207</i>	<i>12'936</i>	<i>1'584</i>

NWG

Erfolgsrechnung

1	2015			WH	HM	BU	DO
		Resultat	Budget	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
6300	Blumen, Geschenke, Funktion	3'150	3'700	1'450	200	1'300	200
6310	Jubiläumsaufwendungen	12'909	12'900	7'056	1'042	4'009	802
	<i>Repräsentation</i>	<i>16'059</i>	<i>16'600</i>	<i>8'506</i>	<i>1'242</i>	<i>5'309</i>	<i>1'002</i>
6600	Sitzungsspesen	250		123	17	98	12
6610	GV	5'348	6'100	2'923	432	1'661	332
6620	Revisionsstelle	3'089	3'100	1'523	207	1'211	148
6640	Organhaftpflichtversicherung	850	900	419	57	333	41
6650	Domizillkosten	5'580	5'600	2'751	374	2'187	268
6690	übrige Organkosten	45		22	3	18	2
	<i>Organkosten</i>	<i>15'162</i>	<i>15'700</i>	<i>7'761</i>	<i>1'090</i>	<i>5'508</i>	<i>803</i>
	Verwaltungsaufwand	309'408	290'300	152'304	32'973	105'144	18'987
	Betriebserfolg	-72'396	-3'150	-130'408	-72'503	127'459	3'056
6800	übriger Zinsaufwand	1'184	0	584	79	464	57
6840	Bankspesen	2'061	2'000	1'016	138	808	99
6850	Zinsertrag Finanzanlagen	-9	-100	-4	-1	-4	0
	<i>Finanzerfolg</i>	<i>3'236</i>	<i>1'900</i>	<i>1'596</i>	<i>216</i>	<i>1'268</i>	<i>156</i>
8901	<i>Direkte Bundessteuern</i>	<i>0</i>	<i>0</i>				
		3'236	1'900	1'596	216	1'268	156
	Reinerfolg	-75'632	-5'050	-132'004	-72'719	126'191	2'900

Antrag zur Resultatsverwendung

Verlust 2015 **-75'632**

Zuweisung an die freien Reserven
Bungestrasse 100'000

Zuweisung an den Gewinn-/Verlustvortrag
Waldhof -132'004
Habermatten -72'719
Bungestrasse 26'191
Dornacherstrasse 2'900
-75'632



Basel, 8. März 2016

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

4001 B a s e l

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2015 der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel

Sehr geehrter Herr Präsident
 Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel für das am 31. Dezember 2015 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 Erfolgsverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG-Treuhand AG, Basel


 Ruedi Böhler,
 Mandatsleiter, Revisionsexperte


 Beat Guldemann,
 Revisionsexperte

Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR 959c

Grundsätze**2015**

Vermietung der Mietobjekte zu Kostenmiete. Konstante jährliche Abschreibungen der Liegen-
schaften. Laufende Instandhaltung und Erneuerung befriedigendem Niveau.

Liegenschaftsbestand

Reinacherstrasse 202 - 206, Basel
Äussere Baselstrasse 308, Riehen
Bungestrasse 20 - 28, Basel
Dornacherstrasse 327, Basel

Total**Brandversicherungswert**

39'233'000
3'314'000
17'938'000
2'188'000
62'673'000

1	Firma, Name, Rechtsform, Sitz	Neue Wohnbaugenossenschaf Basel	
2	Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10	
3	Direkte oder wesentliche Beteiligungen an Unternehmen	keine	
4	Gehaltene eigenes Anteilscheinkapital		0.00
5	Erwerb und Veräusserung von eigenem Anteilscheinkapital		0.00
6	Leasingverbindlichkeiten	keine	
7	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	
8	Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten		0
9	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven, sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.		23'946'000
10	Eventualverbindlichkeiten	keine	
11	Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten oder Optionen für alle Leitungs- und Verwaltungsorgane sowie für die Mitarbeiter	keine	
12	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	keine	
13	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	
14	Gründe, die zu einem vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle geführt haben.	entfällt	
15	ausstehende Anleiheobligationen	keine	

Budget

	Total	WH	HM	BU	DO
Mietzinse Wohnungen	2'298'300	1'150'600	153'300	877'200	117'200
Mietzinse Gewerbe	229'000	214'600	14'400		
Mietzinse Einstellhalle	190'300	121'100		69'200	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'717'600</i>	<i>1'486'300</i>	<i>167'700</i>	<i>946'400</i>	<i>117'200</i>
Pauschalen	174'900	82'500	11'200	73'300	7'900
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>174'900</i>	<i>82'500</i>	<i>11'200</i>	<i>73'300</i>	<i>7'900</i>
Erträge WM/Tumbler	20'600	16'000		2'700	1'900
diverse Erträge	700	300	100	200	100
<i>übrige Erträge</i>	<i>21'300</i>	<i>16'300</i>	<i>100</i>	<i>2'900</i>	<i>2'000</i>
Leerstände Wohnungen/Gewerbe	-17'700	-7'300	-2'500	-7'000	-900
Leerstände Einstellhalle	-2'500	-1'200		-1'300	
Debitorenverluste	-9'000	-4'000	-1'000	-3'000	-1'000
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-29'200</i>	<i>-12'500</i>	<i>-3'500</i>	<i>-11'300</i>	<i>-1'900</i>
Ertrag	2'884'600	1'572'600	175'500	1'011'300	125'200
Hypothekarzinsen	83'100	23'900	5'500	43'000	10'700
EGW-Anleihsenzinsen	282'800	162'500	15'000	105'300	
Bankzinsen, Darlehenszinsen	0	0		0	0
EGW-Globalkosten	8'200	5'000	1'000	1'000	1'200
<i>Finanzaufwand</i>	<i>374'100</i>	<i>191'400</i>	<i>21'500</i>	<i>149'300</i>	<i>11'900</i>
Baurechtszinsen	346'900	198'000		148'900	
Miete Autoeinstellhalle	56'400			56'400	
<i>Baurechtszinsen</i>	<i>403'300</i>	<i>198'000</i>	<i>0</i>	<i>205'300</i>	<i>0</i>
URE Gebäude	146'000	53'000	3'000	90'000	
URE Wohnungen	264'500	116'500	40'000	58'000	50'000
URE Weiterbelastungen an Mieter	0				
URE Geräte und Anlagen	109'500	85'300	3'000	17'700	3'500
URE Umschwung	6'700	1'700	1'000	3'500	500
URE Einstellhalle	3'000	3'000			
URE WM	10'900	4'000	1'000	5'400	500
HW-Aufwand	900		300		600
URE Lift	42'400	26'000	1'700	14'700	
URE übriger	12'200	10'500	200	1'500	
Vergütungen Schadenfälle	0				
<i>URE laufend</i>	<i>596'100</i>	<i>300'000</i>	<i>50'200</i>	<i>190'800</i>	<i>55'100</i>
Gebäudeversicherung	24'800	19'000	800	4'500	500
Sachversicherungen	10'000	4'900	700	3'900	500
<i>Versicherungen</i>	<i>34'800</i>	<i>23'900</i>	<i>1'500</i>	<i>8'400</i>	<i>1'000</i>
Liegenschaftssteuern	78'200	42'300	5'400	26'600	3'900
<i>öffentliche Abgaben</i>	<i>78'200</i>	<i>42'300</i>	<i>5'400</i>	<i>26'600</i>	<i>3'900</i>

Budget

nicht verteilbare HBK	74'000	42'000	8'000	21'000	3'000
Fernsehen	0	0	0	0	0
Energie Leerstände	900	400	100	400	0
Entsorgung	3'000	3'000			
Diverses	1'600	900	100	500	100
<i>HBK,TV,Energie,Entsorgung usw</i>	<i>79'500</i>	<i>46'300</i>	<i>8'200</i>	<i>21'900</i>	<i>3'100</i>
Website	1'000	500	100	300	100
Repräsentationsspesen	500	300	0	200	0
<i>Werbung,Repräsentation</i>	<i>1'000</i>	<i>500</i>	<i>100</i>	<i>300</i>	<i>100</i>
Verwaltungskosten eigene	3'000	900		2'100	
<i>Verwaltungskosten</i>	<i>3'000</i>	<i>900</i>	<i>0</i>	<i>2'100</i>	<i>0</i>
Abschr. Liegenschaften	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
Abschr. Fassadensanierung	363'000	353'000			10'000
Abschr. San. Anlagen	200'000	200'000			
Abschr. Umbau/Renovationen	48'000		44'000		4'000
Abschr. Geschäftsobjekte	30'000	30'000			
<i>Abschreibungen</i>	<i>1'021'000</i>	<i>715'000</i>	<i>72'000</i>	<i>200'000</i>	<i>34'000</i>
Liegenschaftsaufwand	2'591'000	1'518'300	158'900	804'700	109'100
Liegenschaftserfolg	293'600	54'300	16'600	206'600	16'100

Budget

Löhne	199'000	93'200	25'100	67'400	13'300
AHV/ALV/FAK	12'400	5'800	1'600	4'200	800
UVG	900	500	100	300	0
Personalschulung	1'200	600	100	400	100
<i>Personalaufwand</i>	<i>213'500</i>	<i>100'100</i>	<i>26'900</i>	<i>72'300</i>	<i>14'200</i>
Raumkosten	1'000	500	100	400	0
Büromat,Tel,Porti,usw	3'300	1'600	200	1'300	200
übriger Büroaufwand	400	0	100	300	0
Verbandsbeiträge	3'000	1'500	200	1'200	100
Informatikaufwand	4'100	2'000	300	1'600	200
<i>Büroaufwand</i>	<i>11'800</i>	<i>3'600</i>	<i>600</i>	<i>3'200</i>	<i>300</i>
Rechts und Beratungsspesen	10'000	4'900	700	3'900	500
Buchhaltungsspesen	33'000	18'000	2'000	11'600	1'400
	<i>43'000</i>	<i>22'900</i>	<i>2'700</i>	<i>15'500</i>	<i>1'900</i>
Geschenke, Repräsentation	3'500	1'700	200	1'400	200
<i>Repräsentation</i>	<i>3'500</i>	<i>1'700</i>	<i>200</i>	<i>1'400</i>	<i>200</i>
Sitzungsspesen					
GV	6'200	3'400	500	1'900	400
Revisionsstelle	3'500	1'700	200	1'400	200
Organhaftpflichtversicherungen	1'100	500	200	300	100
Domizilkosten	5'600	3'100	300	2'000	200
<i>Organkosten</i>	<i>16'400</i>	<i>8'700</i>	<i>1'200</i>	<i>5'600</i>	<i>900</i>
Verwaltungsaufwand	288'200	137'000	31'600	98'000	17'500
Betriebserfolg	5'400	-82'700	-15'000	108'600	-1'400
Übriger Zinsaufwand	0				
Bankspesen	2'300	1'100	200	900	100
Zinsertrag Finanzanlagen	0	0	0	0	0
<i>Finanzerfolg</i>	<i>2'300</i>	<i>1'100</i>	<i>200</i>	<i>900</i>	<i>100</i>
<i>Direkte Bundessteuern</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	2'300	1'100	200	900	100
Reinerfolg	3'100	-83'800	-15'200	107'700	-1'500

Statistische Kennziffern

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eigenfinanzierungsgrad	9.4%	9.1%	8.80%	8.81%	9.82%	10.66%	8.37%	7.50%	7.20%	6.87%	6.77%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel)/kurzfristiges Fremdkapital	58%	10%	18%	121%	41%	25%	9%	63%	13%	55%	96%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital:	90%	61%	45%	141%	64%	44%	83%	75%	26%	101%	142%
Abschr. auf Liegensch.in % der Amort. auf Hypotheken	184%	808%	833%	531%	59%	119%	154%	431%	1703%	312%	156%
Cash-Flow	340'623	607'667	512'062	654'478	807'155	994'785	610'965	883'107	826'025	673'610	967'368
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	79%	78%	71%	71%	75%	71%	71%	74%	75%	65%	60%
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%	5.0%
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	3'550
Brandversicherungswert (in Mio CHF)	46.630	50.406	52.708	54.827	55.505	56.337	57.277	57.502	57.502	61.965	62.673
Steuernwert (in Mio CHF)	24.650	25.461	25.688	24.543	26.227	27.564	30.407	32.254	32.799	33.545	38.805
Renditeberechnungswert (in Mio CHF)	34.780	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%	8.32%