



# **Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG)**

## **Jahresberichte und Jahresrechnungen 2016**

und Einladung zur 52. ordentlichen Generalversammlung  
auf **Donnerstag, den 11. Mai 2017, 19.00 Uhr**  
im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Rest. Rosengarten),  
Missionsstrasse 21, 4055 Basel  
Tram Nr. 3 (Haltestelle Pilgerstrasse)

# Einladung zur 52. ordentlichen Generalversammlung

**Donnerstag, den 11. Mai 2017, 19.00 Uhr im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten), Missionsstrasse 21, 4055 Basel**

Sehr geehrte Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter

Der Vorstand freut sich, wenn Sie mit Ihrem/Ihrer Partner/Partnerin möglichst zahlreich an der Generalversammlung erscheinen, Ihr Interesse an der Genossenschaft bekunden und den Vorstand in seiner Tätigkeit unterstützen.

Der Ablauf der Generalversammlung ist wie folgt vorgesehen:

19.00 Uhr	Generalversammlung
ab 20.30 Uhr	Gemeinsames Nachtessen

Das Essen und die Getränke gehen auf Kosten der NWG.

Um die Nachtessen rechtzeitig bestellen zu können, bitten wir Sie, uns bis spätestens 8. Mai 2017 (Montag) den untenstehenden Anmeldetalon wie folgt zuzustellen:

*Waldhof:* In den Briefkasten der Verwaltungskommission  
im Haus Reinacherstrasse 204 legen

*Habermatten:* an NWG, Reinacherstrasse 204, 4053 Basel

*Bungestrasse:* In den Briefkasten von Birgit Berghäuser, Bungestrasse 22, legen.

*Dornacherstrasse:* In den Briefkasten von Carolin Luck legen  
oder an [b.berghaeuser@bluewin.ch](mailto:b.berghaeuser@bluewin.ch)

*Sonstige:* An René Brigger, Falknerstrasse 3, 4001 Basel senden  
oder an [praesident@nwg.ch](mailto:praesident@nwg.ch)

*Die Rechnung liegt am 27. April 2017 (Donnerstag), um 17.00 Uhr (bis 18.00 Uhr) auf in der Geschäftsstelle Waldhof (Parterre links, Reinacherstrasse 202).*

Mit freundlichen Grüssen

Neue Wohnbaugenossenschaft Basel  
Der Vorstand

Hier abtrennen



## Anmeldung

Die/der Unterzeichnete nimmt am Nachtessen vom 11. Mai 2017 teil.

Anzahl Personen \_\_\_\_\_

Objekt / Haus Nr. \_\_\_\_\_

Name und Unterschrift \_\_\_\_\_

## Einladung zur 52. ordentlichen Generalversammlung

**Donnerstag, den 11. Mai 2017, 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 51. ordentlichen Generalversammlung vom 12.05.2016
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2016 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2016 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2017
10. Anträge:
  - a) der Mitglieder (kein Eingang)
  - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
11. Wahlen:
  - a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstandes:  
Neuwahl: Roberto Moscato und Edy Schär
  - b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel  
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Neubauprojekt Burgfelderstrasse / Ergebnis Wettbewerb / Vorstellung durch Architekten (Nord GmbH in Basel)
13. Allfälliges

Dem Jahresbericht legen wir die **blaue Einladung zum Nachtessen** bei. Wir freuen uns, wenn Sie mit Ihrer Partnerin/Ihrem Partner teilnehmen (Bitte Anmeldung retournieren).

**Achtung:** Mit dem vorliegenden Jahresbericht erhalten Sie bei der Eingangskontrolle einen Stimmausweis. Ehegatten oder in häuslicher Gemeinschaft lebende Personen sind beide Mitglieder/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 52. ordentlichen Generalversammlung:

**11. a)** Roberto Moscato hat nun ein Jahr im Vorstand „hospitiert“ und wurde in alle Entscheide voll eingebunden. Als neu gewählter Präsident der Verko Waldhof hat er sich gut eingearbeitet und hat in der Siedlung eine grosse Akzeptanz. Seine Arbeit in der Verko mit seinem Team war erfolgreich. Er ist in der Bauwirtschaft tätig (Polier) und bringt somit viel Fachwissen mit. Der Vorstand schlägt ihn einstimmig zur Wahl als Vorstandsmitglied vor.

Edy Schär wohnt mit seiner Frau nun drei Jahre im Waldhof. Als frisch Pensionierter bringt er Zeit und Interesse mit. Edy Schär hat viel Quartierarbeit geleistet (Quartierkoordination Gundeldingen) und ist entsprechend vernetzt. Seine Wahl wird vom Vorstand ausdrücklich unterstützt.

**11. b)** Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die WG-Treuhand AG in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2017 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.

**Protokoll**  
der 51. ordentlichen Generalversammlung  
der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel)  
vom Donnerstag, den 12. Mai 2016, 19.00 im Bildungszentrum 21  
(hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten),  
Missionsstrasse 21, 4055 Basel



Beginn der Versammlung		19.07 Uhr		
Anwesende	Waldhof	= 40	40 Stimmen (+ 2 Vollmachten)	
	Bungestrasse	= 14	14 Stimmen	
	Dornacherstrasse	= 4	4 Stimmen	
	Habermatten	= 3	3 Stimmen	
	Vorstand	= 7	7 Stimmen	
	Externe Mitglieder	= 4	4 Stimmen	
	Gäste	= 1		
	<b>Total</b>	<b>= 73</b>	<b>72 Stimmen</b>	<b>2 Vollmachten</b>

---

**Total 74 Stimmen**

Diverse entschuldigte Abwesende  
Vorsitz: Herr René Brigger

**Traktanden:**

1. Begrüssung
  2. Wahl der Stimmen zählenden und der Protokoll führenden 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 Gewinnverteilung
  8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle und 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 J. 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
-

### 1. *Begrüssung*

Der Präsident R. Brigger begrüsst alle Anwesenden. Als Gast heisst er Herrn Stephan Weippert, den Präsidenten der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse, willkommen. M. Koepp, ehemaliges Vorstandsmitglied der NWG, weilt auch unter uns.

Die Einladung ist rechtzeitig verschickt worden und die Rechnungsaufgabe hat stattgefunden. Es sind keine Anträge eingegangen. Die Versammlung verfügt über total 74 Stimmen. Die Traktandenliste bleibt unverändert.

R. Brigger teilt mit, dass die kommende GV am Freitag, den 12.5.2017 stattfinden wird.

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

Der Präsident schlägt der Versammlung Herrn W. Stump (Waldhof) und Herrn Silvan Leuenberger (Dornacherstrasse) als Stimmzähler vor.

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

Die Versammlung wählt die vorgeschlagenen Personen einstimmig und ohne Enthaltungen.

### 3. *Protokoll der 50. Generalversammlung (S. 4 - 7 des Jahresberichtes)*

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung vom 8.5.2015 wird einstimmig ohne Gegenstimmen genehmigt und der Sekretärin verdankt.

### 4. *Mutationen (S. 18, S. 20, S. 21 und S. 23 des Jahresberichtes)*

Im Waldhof gab es je 4 Mutationen und 2 Wohnungstausche, an der Bunesstrasse 5 und 1 Tausch, an der Dornacherstrasse 1 und in den Habermatten 2.

Im Geschäftsjahr sind Frau Maria Nietlispach (Habermatten) und Frau Ursula Weber (Waldhof) gestorben. Herr Maritz war einst Kassier, aber nicht mehr Genossenschafter. Er ist auch verstorben. Herr Patrik Tschudin (Bunesstrasse) ist kürzlich von uns gegangen. Die Versammlung gedenkt den Toten mit einer Schweigeminute.

An der Bunesstrasse sind Leonardo Ezra Vitelli / Lisa und Tristan Casana / Rats auf die Welt gekommen.

### 5. *Mitteilungen*

Es gibt keine Mitteilungen.

### 6. *Jahresbericht 2015 des Präsidenten (S. 8 – 12)*

R. Brigger vertieft einzelne Punkte des Jahresberichts. Das Jubiläumsfest war eine gelungene Sache für die Genossenschaft, die Ehemaligen und die Nachbarschaft. Im Jahresbericht sind Fotos abgedruckt.

An der Dornacherstrasse wurde die Hinterfassade renoviert. Im Waldhof wurde die RDA-Anlage fertig gestellt und von der Behörde abgenommen.

Spannungen unter den Bewohnern des Waldhofs führten zum Misstrauensvotum gegenüber dem Verwalter Oliver Imark und zum Rücktritt der Verko. Der neue Verwalter, R. Moscato hat mit der neuen Verko die Arbeit äusserst engagiert aufgenommen. O. Imark hat die Verwaltung an den Habermatten abgegeben. R. Brigger hofft, dass sich die Situation beruhigen wird. Die Leute im Waldhof mögen aufeinander zugehen und zuversichtlich nach vorne schauen.

Bei den Finanzen hat die NWG einen Verlust im Berichtsjahr. Die NWG will nicht einen künstlichen Gewinn ausweisen, was durchaus mit weniger Abschreibungen möglich gewesen wäre.

Mit Bundesbürgschaften der Eidgenossenschaft konnte die NWG Hypotheken bei der EGW für 0,34 % für 20 Jahre äusserst günstig abschliessen.

Politisch ist es erfreulich, dass im Kanton Basel-Stadt mit Unterstützung der Regierung 1000 Genossenschaftswohnungen gebaut werden. 0,3 % Leerstände in Basel bedeutet Wohnungsnot. Die NWG engagiert sich am gemeinnützigen Wohnungsbau in Basel mit der Beteiligung am Projekt Burgfelderstrasse. Dies liegt in der Nähe der Bungesstrasse. Unter der Internetadresse [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch) kann jeder mehr über dieses Projekt erfahren. Dort ist auch die Bildpräsentation von Nicolas Rüst zu finden. N. Rüst informiert näher unter Traktandum 12.

Hr. M. Stöckli fragt, warum bereits zum 2. Mal keine Budgetdisziplin herrscht. R. Brigger gibt bekannt, dass dies nur für den Waldhof und die Habermatten gilt. Dort konnte das Budget nicht eingehalten werden. Es ist dort zu optimistisch budgetiert worden. Die Versicherung werde jedoch noch Geld für den grösseren Wasserschaden zahlen. Dieser Betrag ist noch nicht in der Rechnung enthalten. M. Stöckli weist darauf hin, dass die Notbeleuchtung im Treppenhaus Waldhof noch fehlt.

P. Gössi lässt den Jahresbericht genehmigen. Der Jahresbericht wird mit grossem Mehr zu 7 Gegenstimmen und 0 Enthaltungen angenommen und dem Präsidenten verdankt.

7. *Jahresrechnung 2016 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (Bilanz: S. 24 – 25; Erfolgsrechnung S. 26 – 28; Antrag der Resultatsverwendung S. 29 des Jahresberichtes)*

Die Jahresrechnung ist nach dem neuen Rechnungslegungsgesetz erstellt. In der Bilanz sind die flüssigen Mittel höher als im Vorjahr. Die Gebäude werden wie es sich gehört analog den Vorjahren abgeschrieben. Der Gebäudeversicherungswert ist ca. dreimal so hoch wie in der Bilanz ausgewiesen.

In der Erfolgsrechnung zeigt sich ein Verlust von ca. Fr. 75'000.- gegenüber Fr. 5'000.- ursprünglich budgetiert. Der Verlust ist hauptsächlich beim Unterhalt zu suchen. Hr. Peter (Habermatten) fragt, warum der Wert der Habermatten tiefer ist als der Erstellungspreis von ca. Fr. 1,8 Mio im Jahr 1972. Der Wert im Waldhof hingegen sei höher. Der Kassier, J. Kernberger, gibt zu bedenken, dass ein Buchwert nicht als realer Wert interpretiert werden kann. Die Habermatten konnten stärker abgeschrieben werden.

Ein Grosses Mehr zu 6 Gegenstimmen und 10 Enthaltungen genehmigt die vorliegende Jahresrechnung. R. Brigger dankt R. Kernberger und V. Rüegg für die sorgfältige Arbeit.

8. *Bericht und Antrag der Revisionsstelle und Décharge (S. 30 des Jahresberichtes)*

Die Versammlung erteilt dem Vorstand die Décharge mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme bei 11 Enthaltungen.

9. *Budget 2016 (S. 32 - 34 des Jahresberichtes)*

Geplant ist ein kleiner Gewinn. Budgetdisziplin ist im Jahr 2016 notwendig.

Mit grossem Mehr, bei 1 Enthaltung und ohne Gegenstimme wird das Budget genehmigt.

10. *Anträge*

a) Von Seiten der Mitglieder ist kein Antrag eingegangen.

b) des Vorstandes: Keine Anträge.

11. *Wahlen (S. 3 des Jahresberichtes)*

Nenad Gregorovic tritt nach 8 Jahren engagierter Arbeit (u.a. als Verwalter Bungesstrasse) aus dem Vorstand zurück und wird mit Dank und einem Geschenk inkl. Blumenstraus für seine Frau von R. Brigger verabschiedet.

a) Bestätigung bzw. Wahl des Präsidenten (René Brigger)

B. Berghäuser dankt R. Brigger, dass er sich für weitere drei Jahre für die NWG als Präsident der NWG engagieren will. Es gibt keine anderen Kandidaturen. B. Berghäuser führt die Wahl durch.

R. Brigger wird mit grossen Mehr, bei 1 Gegenstimme und 3 Enthaltungen als Präsident bestätigt.

b) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstandes:

Ausstand / Bestätigung: J. Kernberger

Neuwahl: Hermann Ammann

Der Kassier, J. Kernberger, wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme und 5 Enthaltungen im Amt bestätigt.

H. Ammann wird mit grossem Mehr, 8 Gegenstimmen und 10 Enthaltungen in den Vorstand gewählt.

Hr. M. Stöckli ist erstaunt, dass der neue Verko-Präsident des Waldhofs, R. Moscato, nicht in den Vorstand gewählt wird. R. Moscato nimmt jedoch als Beisitzer mit Entschädigung an den Vorstandssitzungen teil, kann mitdiskutieren, hat alle Informationen, hat nur formell kein Stimmrecht. Es gab Spannungen im Waldhof und R. Moscato ist mit dieser Lösung einverstanden.

c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel

(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, die WG Treuhand AG als Revisionsstelle zu bestätigen.

Einstimmig, mit 3 Enthaltungen und 0 Gegenstimme ist die Revisionsstelle wieder gewählt.

12. Information über das Neubauprojekt Burgfelderstrasse

N. Rüst orientiert die Versammlung über das Neubauprojekt (zusammen mit der WG Bündnerstrasse). Hr. M. Stöckli tut seine Bedenken bezüglich der Finanzierung kund. Die Präsentation und alle Projektinformationen können auch auf der Homepage der NWG [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch) unter der Rubrik „Bauprojekt Burgfelderstrasse“ eingesehen werden.

13. Allfälliges

E. Grether (Waldhof) kommt R. Brigger mit dem Dank an alle Helfer, die an den freiwilligen Arbeiten teilnehmen, zuvor.

Die nächste GV findet am Donnerstag, den 12. Mai 2017 am gleichen Ort zur selben Zeit statt.

Ende der GV: 20.02 Uhr

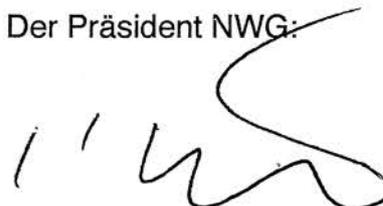
Basel, den 14. Mai 2016

Die Protokollführerin:



A. Denisov

Der Präsident NWG:



R. Brigger

## Jahresbericht NWG 2016

*Je weniger feststeht, desto mehr wird gedeutet.*

*Peter Cerwenka*

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2016 (Berichtsjahr) wie folgt umreissen:

### Allgemeines

Neben den üblichen Geschäften wurde auch im Berichtsjahr 2016 ein Funktionärsessen organisiert. Dieses fand im Februar 2016 mit einer Führung durch Verkäufer der Zeitschrift „Surprise“ statt. Am sozialen Stadtrundgang wurde uns Basel von einer neuen Perspektive gezeigt, nämlich von Menschen am Rande der Gesellschaft. Eindrücklich waren vor allem die Vorschriften der SBB, welche zum Teil den Verkauf der Zeitschrift „Surprise“ auf ihrem Gelände verbietet. Nach der Führung konnte im Kreis der aktiven Mitglieder gemeinsam das Nachtessen im „Margarethenstübli“ eingenommen werden. Birgit Berghäuser hat auch dieses Jahr diesen Anlass sehr gut organisiert.

Baulich war die weitere Konkretisierung des Projektes Burgfelderstrasse das Highlight. Im Januar 2017 fand die Jurierung statt und im Februar 2017 konnte in den Räumlichkeiten des Bau- und Verkehrsdepartementes für die Genossenschaftsmitglieder der NWG und der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse eine spezielle und vorgezogene Vernissage stattfinden. Ich kann im vorliegenden Jahresbericht auf das spezielle Kapitel Projekt Burgfelderstrasse verweisen. Auf unserer homepage [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch) sind alle relevanten Daten abrufbar. Ich verweise auch auf unser zweites Infoschreiben an alle Mitglieder vom Februar 2017, welches in diesem Jahresbericht abgedruckt ist. Mit der Schindler AG konnte ein umfassender Werkvertrag abgeschlossen werden, nach welchem alle Lifte der NWG in den Siedlungen Waldhof und Habermatten jeweils in den Sommer-/Ferienmonaten 2017/2018 gestaffelt saniert/modernisiert und teilweise ersetzt werden (Kostenpunkt ca. CHF 600'000.--). Im Berichtsjahr war der Einbezug der neu formierten Verko Waldhof in die Gesamtgenossenschaft und vor allem die nicht reibungslose Arbeitsübergabe des abgewählten Verko-Präsidenten und zurückgetretenen Vorstandsmitglieds Oliver Imark ein Thema. Hier entstand teilweise unnötiger Ärger und es mussten viele persönliche Ressourcen eingebracht werden.

Finanziell konnte nach zwei Jahren das Budget, in welchen das Budget in den Siedlungen Waldhof und Habermatten nicht erreicht wurde, gar übertroffen werden. Statt einer schwarzen Null schreibt die NWG im Berichtsjahr 2016 einen Gewinn von etwas über CHF 140'000.--. Dies ist höchst erfreulich und ist auf die neue Verko Waldhof und den Verwalter in der Habermatten, Männi Ammann, zurückzuführen. Auch das Budget für das Jahr 2017 sieht einen Gewinn vor. Dieser positive Rechnungsabschluss ist trotz grösserer Investitionen und der Einhaltung der korrekten Abschreibungshöhen erzielt worden.

Im Berichtsjahr konnte der Vorstand mit dem neu gewählten Männi Ammann und dem ex-officio Vertreter der Verko Waldhof (Roberto Moscato, Verko-Präsident) die Arbeit gut bewältigen. René Moor tritt nach langjähriger verdienstvoller Vorstandstätigkeit zurück. Der Vorstand schlägt vor, Roberto Moscato, welcher nun ein Jahr im Vorstand hospitiert hat, auch formell in den Vorstand zu wählen. Roberto Moscato und sein gewähltes Verko-Team haben in den letzten 12 Monaten viel investiert und die Bewohner des Waldhofs schätzen offensichtlich deren Arbeit. Neu soll auch Edy Schär, als Bewohner des Waldhofs, den Vorstand verstärken.

Ich stelle fest, dass sehr viele Mietgesuche für Wohnungen mit unserem eigens kreierten Anmeldeformular eintreffen. Der/die jeweilige Verwalter/In führt eine Warteliste. Der Leerwohnungsbestand im Kanton Basel-Stadt beträgt momentan 0,4%. Dies bedeutet, dass vier Wohnungen von 1'000 leer stehen. Es ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen entweder übersteuert sind oder sonstwie der Nachfrage nicht entsprechen. Der gemeinnützige Wohnungsbau in Basel-Stadt hat einen Marktanteil von 10% (10'000 Wohneinheiten). Mit den Neubauten (total 1'200) wird dieser Marktanteil in den nächsten Jahren auf etwas über 11% gesteigert, was im Vergleich zu Zürich immer noch wenig ist. Gemäss Basler Mietpreistraster liegen die genossenschaftlichen Wohnungsmieten ca. 30% unter der Marktmiete. Die Basler Regierung setzt daher richtigerweise in den nächsten Jahren auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die NWG übernimmt hier mit dem Projekt Burgfelderstrasse einen wichtigen Part.

### **Projekt Burgfelderstrasse**

Das für die NWG wichtige Neubauprojekt Burgfelderstrasse konnte im Berichtsjahr planmässig vorangetrieben werden. Am Wettbewerb nahmen 7 Architekturbüros teil. Die NWG, wie die Wohngenossenschaft Bündnerstrasse, waren in der Jury vertreten. Die Jury entschied sich einstimmig für das Projekt „Sonnenfänger“ der Architekten Nord GmbH aus Basel. Die Wettbewerbsbedingungen, der Jurybericht und das Siegerprojekt sind in unserer homepage [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch) unter der Rubrik „Projekt Burgfelderstrasse“ vollständig einsehbar. Das Siegermodell ist im Modell der Stadt Basel bereits integriert. Das entsprechende Foto wollen wir unseren Mitgliedern nicht vorenthalten. Der hell dargestellte lange Gebäudeteil längs der Burgfelderstrasse vor der Hangkante, die zu den Familiengärten abfällt, steht im rechten Winkel zur Siedlung Bungestrasse 10 – 28. Unsere Autoeinstellhallenzufahrt bei der Bungestrasse 14 ist nur ein Steinwurf entfernt. Dazwischen liegt das alte Zollhaus, welches wir vom Kanton gleichfalls zur Nutzung erhalten werden. Darin wird voraussichtlich bis zur Betriebsphase das Bau- und Vermietungsbüro eingerichtet werden.

Im vorliegenden Jahresbericht drucken wir gleichfalls unser Informationsschreiben vom Februar 2017 ab. An der Vernissage vom 14. Februar 2017 haben viele interessierte Mitglieder beider Genossenschaften teilgenommen. Das Projekt fand auch in der Presse einen ersten Niederschlag. Ich verweise auf den im Jahresbericht wiedergegebenen Artikel aus der „Basler Zeitung“.

Das Projekt sieht total 126 Wohnungen vor. In der nun kommenden Detailplanung bis zur Baueingabe kann dies noch leicht ändern. Der Vorstand hat sich als Grundsatzentscheid einstimmig für die Weiterverfolgung dieses Projektes entschieden.

Im Berichtsjahr mussten 20'000 CHF für dieses Projekt investiert werden (vgl. Aktivierung in der Bilanz; Anlagevermögen). Mit den Wettbewerbskosten anfangs 2017 wird die NWG nur mit total 100'000 CHF belastet. Diese und die weiteren Planungskosten werden von den beiden Genossenschaften je hälftig getragen.

Die Architekten werden Ihnen das Projekt unter Traktandum 12. näher vorstellen. Die Architekten, der Vorstand, der Unterzeichnende wie Nicolas Rüst von der Baukommission stehen für Fragen offen.

## Finanzen

Die budgetierte „schwarze Null“ für das Berichtsjahr 2016 wurde übererfüllt. Der Jahresgewinn beträgt CHF 141'444.--. Auch das Budget 2017 sieht einen Gewinn vor. Dies ist ein starkes Zeichen, da auch im Jahre 2017 viel in die Liegenschaften investiert wird (vgl. Lifte) und auch die weiteren Projektierungsarbeiten für den Bau Burgfelderstrasse finanziert werden müssen. Letztere Kosten sind jedoch nicht gewinnrelevant, da diese aktiviert werden und in der Betriebsphase von diesem neuen Objekt zu tragen sind.

Die Resultate sind, ausser im Waldhof, bei allen Siedlungen positiv bis stark positiv. Im Waldhof konnte der budgetierte Verlust von ca. CHF 86'000.— auf ca. die Hälfte reduziert werden (CHF 44'945.--). Im Waldhof werden ab 2018 jedoch weniger Abschreibungsleistungen notwendig sein, da die Sanierung/Erneuerung der Leitungen, inkl. Küchen und Toiletten des Jahres 1999, abgeschrieben sein wird. Ab dann können die im Waldhof kumulierten Verlustvorträge abgebaut und mittelfristig notwendige Reserven wieder aufgebaut werden. Wichtig ist, dass im Berichtsjahr die budgetierten totalen Abschreibungen von CHF 1,021 Mio. voll haben erarbeitet werden können.

Die NWG profitiert nach wie vor von der Tiefzinsphase bei den Hypotheken. Ich verweise hier auf den letztjährigen Jahresbericht mit den äusserst günstigen Hypothekarabschlüssen. Hypothekarerneuerungen haben auch im Berichtsjahr zinsmässig jeweils günstiger als die Althypotheken abgeschlossen werden können. Die totale Hypothekarhöhe konnte im Berichtsjahr um etwas mehr als CHF 1 Mio. verringert werden, was ein Ausfluss des hohen Cash Flow's der NWG ist. Ich gehe davon aus, dass im Budgetjahr 2017, und auch im Jahr 2018, die Hypothekarhöhe weiter gesenkt werden kann. Eine erneute Erhöhung der Hypothek ist erst notwendig, wenn beim Projekt Burgfelderstrasse die ersten grösseren Baurechnungen, wahrscheinlich im Jahr 2019, eintreffen werden. Dannzumal wird aber auf der neuen Baurechtsparzelle ein Gegenwert geschaffen.

Zusammengefasst kann das Jahresergebnis der NWG 2016 als durchwegs positiv bewertet werden. Die Vermietungssituation ist problemlos. Nicht nur die Wohnungen; auch die Autoeinstellhallen sind voll vermietet. Bei den Geschäftsmieten bestehen z. T. langfristige Mietverhältnisse (indexiert).

## Waldhof

Ich verweise auf meine Ausführungen im allgemeinen Teil vorne. Die Verko (Verwaltungskommission) Waldhof, mit dem neuen Präsidenten Roberto Moscato, hat sich gut eingearbeitet und hat eine grosse Akzeptanz. Ich kann auf den ausführlichen Bericht der Verwaltungskommission hinten verweisen.

Bezüglich der Liftmodernisierung werden ab Sommer 2017 gestaffelt die Lifte an der Reinacherstrasse 204 ersetzt. Ein Liftstrang hat eine Sanierungsphase von ca. 8 Wochen. In dieser Zeit kann der Lift nicht benützt werden. Der andere Lift ist jedoch voll nutzbar. Nach Abschluss des ersten Liftes nach ca. 8 Wochen wird dann der zweite Lift an der Reinacherstrasse 204 modernisiert resp. ersetzt. Es ist davon auszugehen, dass im Herbst 2017 die beiden Lifte Reinacherstrasse 204 wieder voll funktionsfähig und erneuert sind. Ab Sommer 2018 findet das Gleiche mit den beiden Liften Reinacherstrasse 202 statt.

Der kleinere Lift im Annex-Bau Reinacherstrasse 206 mit den Behindertenwohnungen ist aufgrund der Bewohnerschaft heikler resp. es kann kein zweiter Ersatzlift zur Verfügung gestellt werden. Mit einem gewissen Aufpreis kann uns Schindler AG garantieren, dass der dortige Liftersatz im Sommer/Herbst 2018 innert maximal fünf Wochen realisiert wird.

Die Verwaltungskommission (Verko) wird alle Betroffenen in enger Zusammenarbeit mit der Schindler AG informieren und begleiten.

### **Habermatten**

Ich kann auf den Jahresbericht des Verwalters Hermann Ammann hinten verweisen. Das Budget wurde eingehalten resp. gar deutlich unterschritten.

An der Äusseren Baselstrasse 308 wird der Lift im Spätsommer 2017 vollkommen ersetzt. Interessant ist, dass der neue Lift, trotz Sicherheitskabine, leicht grösser wird als der Bestehende. Nähere Informationen werden durch den Verwalter und die Schindler AG rechtzeitig allen Bewohnern gegeben. Es wird in den Habermatten, auch an den anderen Standorten, wo der Lift ersetzt und modernisiert wird, darauf geachtet, dass die Eingriffszeit möglichst kurz ist und die diversen Störungen für die Bewohner technisch und organisatorisch eingegrenzt werden. Die Schindler AG hat bei solchen Liftersatzarbeiten in bestehenden Bauten eine jahrzehntelange Erfahrung.

### **Bungestrasse**

Die Arbeit an der Bungestrasse gestaltet sich seit Jahren problemlos. Dies ist nicht selbstverständlich. Ich verweise auf den ausführlichen Jahresbericht 2016 der Bungestrasse. Dieser Jahresbericht wurde erstmals gemeinsam von der Verwalterin Birgit Berghäuser mit der Verwaltungskommission redigiert. Ich danke auch den fünf Mitgliedern der dortigen Verwaltungskommission (je 1 Person pro Haus) für ihre akzeptorientierte und erfolgreiche Arbeit.

Trotz mehrerer Mutationen konnte in der Bungestrasse das Budget wiederum 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. Einige Mitglieder der Siedlung interessieren sich auch für die Mitnutzung des alten Zollhauses. Eine erste Besichtigung hat stattgefunden.

### **Dornacherstrasse**

Es kann auf den kurzen Bericht der Verwalterin Birgit Berghäuser im Nachgang verwiesen werden. Das Budget wurde eingehalten resp. klar unterschritten, obwohl im Berichtsjahr die Mutationen grösser als üblich waren.

## Dank/Vorschau

Ich möchte allen Genossenschafterinnen und Genossenschafteern 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 Hauswartspersonal, die Kompostteams etc.

Die GV findet wiederum 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 11. Mai 2017 findet diese Generalversammlung der Gesamtgenossenschaft zum wiederholten Male im Missionshaus (Restaurant Rosengarten) in idyllischer Umgebung 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. Es geht dort mit der Burgfelderstrasse um ein wichtiges Projekt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bungestrasse. 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 2017

Euer Präsident: René Brigger







René Brigger  
Präsident  
Falknerstrasse 3  
4001 **Basel**  
Tel.: 061 260 92 09 Fax: 061 260 92 01  
Email: [praesident@nwg.ch](mailto:praesident@nwg.ch)

An die Genossenschafter/Innen der  
Neuen Wohnbaugenossenschaft  
Basel/NWG

Basel, anfangs Februar 2017

## **EINLADUNG**

### **Projekt Neubau Burgfelderstrasse / Jury-Entscheid/ Vernissage am 14.02.2017**

Liebe Mitglieder

Gemäss unserem ersten Informationsschreiben vom März 2016, den vertiefenden Informationen an der GV Frühling 2016 sowie den laufenden Informationen im Internet [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch) ist der Projektwettbewerb im Januar 2017 abgeschlossen worden. Eine Jury hat sich aus den sieben eingegebenen Arbeiten für das Projekt „**Sonnenfänger**“ der Architekten Nord GmbH [www.nordarchitekten.ch](http://www.nordarchitekten.ch) in Basel ausgesprochen (in Zusammenarbeit mit META Landschaftsarchitektur GmbH in Basel). Das Projekt ersehen Sie zusammengefasst und visualisiert in der Beilage.

Zusammen mit den Immobilien Basel-Stadt und dem BVD können wir den interessierten Mitgliedern beider beteiligten Wohngenossenschaften vorab und exklusiv alle Wettbewerbsbeiträge präsentieren. **Die beiden Genossenschaften laden ihre interessierten Mitglieder am Dienstag, 14.02.2017 um 17.00 Uhr an die Dufourstrasse 40 in Basel ein** (neue Räumlichkeiten des BVD inkl. Stadtmodell im EG). Die beiden Genossenschaften offerieren allen Anwesenden einen Apéro und stellen die Projekte und im Speziellen das Siegerprojekt vor.

Wir werden bemüht sein, auch die ausgewählten Architekten und einige Fachleute aus der Verwaltung dabei zu haben. Die aktuellen Wettbewerbsunterlagen werden in den nächsten Tagen auch auf unserer Internetseite [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch) aufgeschaltet.

Gerne stellen wir das Siegerprojekt an der Generalversammlung vom 11.5.2017 näher vor. Wir sind überzeugt, mit diesem Projekt eine gute Grundlage für eine zukunftsweisende neue Genossenschaftssiedlung mit ca. 126 Wohnungen geschaffen zu haben.

Mit freundlichen Grüssen

Für den Gesamtvorstand

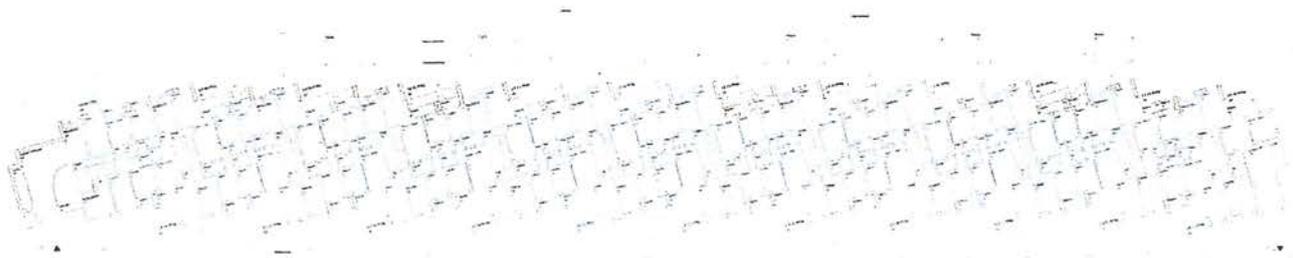
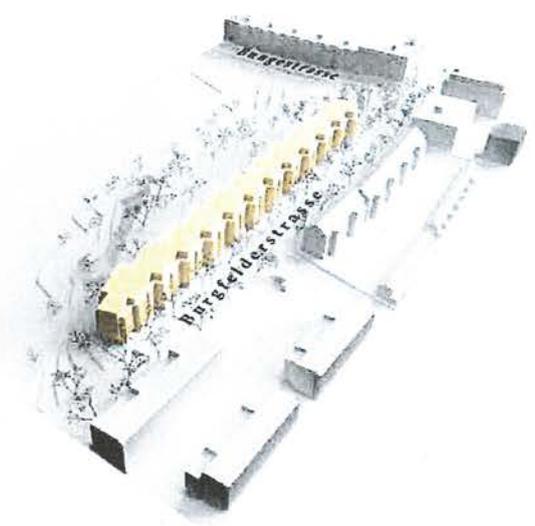
René Brigger, Präsident

Nicolas Rüst

# Projektwettbewerb Wohnungsbau Burgfelderstrasse

„SONNENFÄNGER“

Der Neubau, welcher von den Architekten entworfen wurde, ist ein langgestrecktes Gebäude entlang der Burgfelderstrasse. Es sind insgesamt zwölf aneinandergereihte Mehrfamilienhäuser, welche gegeneinander leicht verdreht wurden, um die Sonne und das Licht einzufangen. Daher der Projektname 'Sonnenfänger'. Der Grossteil der Wohnungen ist sowohl zur Strasse, als auch zur Aussicht in den Schwarzwald orientiert. Somit sind die Wohnungen von morgen bis abends gut belichtet und besonnt. Ebenso sind auf beiden Seiten Terrassen und Balkone vorgesehen, die die Wohnqualität zusätzlich steigern. Die Wohnungen bieten grosse Zimmer an, welche auf verschiedene Arten möbliert werden können. Das Herz der Wohnungen ist die gut gestaltete und grosszügige Wohnküche. Im Erdgeschoss befinden sich gartenseitig die Waschküchen. Im Unter- und Erdgeschoss sowie vor der Haustüre werden Veloabstell-, im Untergeschoss zusätzlich Autoabstellplätze angeboten. Zudem sind durch die Lage direkt an der Tramhaltestelle die neuen Wohnhäuser auch mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen.



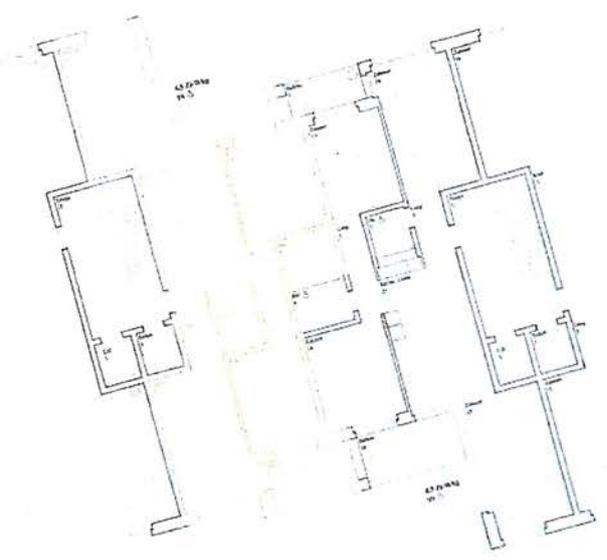
Erdgeschoss



Regelgeschoss 1-3. OG



Ansicht von der Burgfelderstrasse



Beispiel Wohnungstyp 4,5 Zimmer



Datz 18.2.17

# 120 Wohnungen an der Grenze

Nord Architekten gewinnen Wettbewerb mit dem Projekt «Sonnenfänger»

Von Dominik Heitz

**Basel.** Das geplante Wohnbauprojekt auf dem Familiengartenareal an der Burgfelderstrasse, nahe der französischen Grenze, ist einen Schritt weiter. Gestern ist der Gewinner des Architekturwettbewerbs bekannt gegeben worden: das Projekt «Sonnenfänger» der Nord Architekten GmbH und der Meta Landschaftsarchitektur GmbH aus Basel. Es handelt sich um schräg in einer Linie gestaffelte Baukuben entlang der Burgfelderstrasse, die rund 120 Genossenschaftswohnungen beinhalten sollen.

In einer Mitteilung wird festgehalten, dass mit dem Gewinnerentwurf ein Projekt ausgewählt worden sei, «das sowohl städtebaulich und architektonisch, aber auch in der landschaftsarchitektonischen Gestaltung überzeugt». Das Wettbewerbsresultat helfe zudem der Stadtgärtnerei, die Gestaltung der Grünanlagen, abgestimmt auf das

Wohnbauprojekt, weiter zu entwickeln und einen für die Bevölkerung, die Freizeitgärtner und Anwohner attraktiven Freiraum zu schaffen.

## Grünanlage als Zwischennutzung

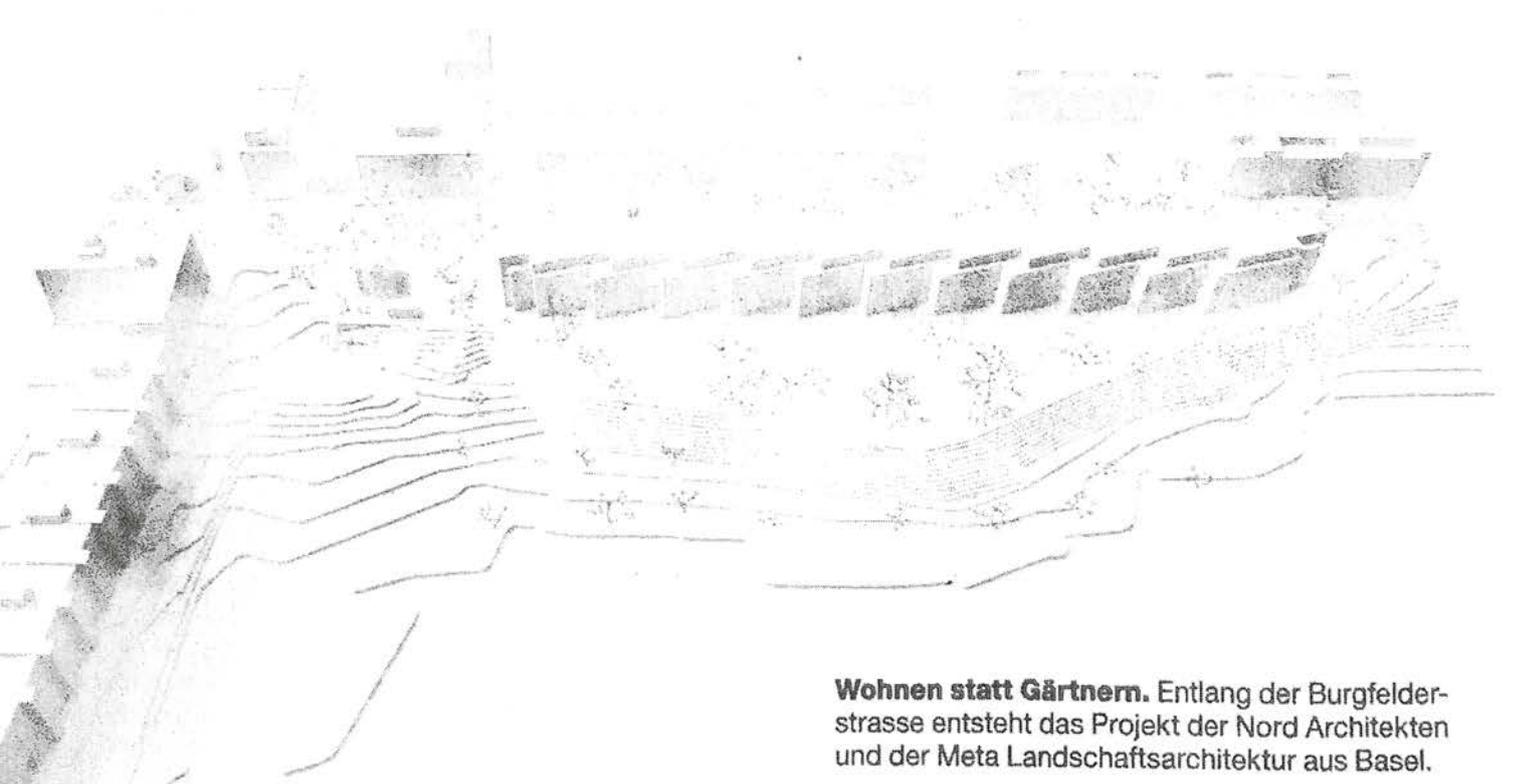
Das Familiengartenareal Milchsuppe gehört Immobilien Basel-Stadt. Im Zuge der Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel hatte der Grosse Rat im Januar 2014 einen Bebauungsplan östlich der Burgfelderstrasse beschlossen. Deshalb sind auf Ende dieses Jahres 84 Familiengärten aufgehoben worden.

Auf verschiedenen Arealen des Kantons sind neue Genossenschaftswohnungen im Bau oder in Vorbereitung. Neben dem Areal entlang der Burgfelderstrasse sind dies der Innenhof Riehenring, ein Teil des ehemaligen Bachgrabenparkplatzes, das Areal des bestehenden Felix-Platter-Spitals sowie das Areal Kohlistieg in Riehen.

Für das an der Burgfelderstrasse entstehende Bauprojekt werden die Wohnbaugenossenschaft Basel und die Wohngenossenschaft Bündnerstrasse verantwortlich sein.

Voraussichtlich im Jahr 2019 werden die Bauarbeiten beginnen können. Bis es aber so weit ist, stellt nun die Stadtgärtnerei die freie Fläche während drei bis vier Jahren für eine öffentliche Zwischennutzung zur Verfügung. Sobald alle Gartenhäuschen, Weglein und allenfalls kontaminierte Erde entfernt sind und die Fläche planiert ist, installiert die Stadtgärtnerei Sitzmöglichkeiten, einen Bolzplatz sowie eine Grillstelle mit Bänken. Die ehemaligen Gartenflächen werden in Naturwiesen umgewandelt.

Die temporäre öffentliche Grünfläche soll von allen genutzt werden können, vor allem aber richtet sich das Angebot an die Anwohner, Kinder und Jugendlichen des Quartiers.



**Wohnen statt Gärtnern.** Entlang der Burgfelderstrasse entsteht das Projekt der Nord Architekten und der Meta Landschaftsarchitektur aus Basel.

# Jahresbericht 2016 Waldhof

Verwaltungskommission Waldhof

## Siedlungsversammlung

Die 34. Siedlungsversammlung vom 3. März 2016 wurde von 69 Mitgliedern besucht (plus 30 Mitglieder durch Vollmachten vertreten). Der Verwalter, Oliver Imark, wurde abgewählt. Die Verkomitglieder Anita Denisov, Santo Cardizzzone, Jasmin Cardone und René Moor sind zurückgetreten; Edith Zamarlik blieb in der Verko.

Die anschliessende ausserordentliche Versammlung vom 16. März 2016 wurde von 58 Teilnehmern besucht (plus 20 Mitglieder durch Vollmachten vertreten). In die neue Verko wurden von den Mitgliedern folgende Personen gewählt: Roberto Moscato, als neuer Verwalter des Waldhofs, Karin Mittelbach, Raffaele Cardone und Regina Leutwyler. Der Vorstand wählte Hermann Ammann in die Verko.

## Liegenschafts-Unterhalt

### RDA (Raudruckanlage)

Die Rauchdruckanlage konnte (trotz Abnahme) nicht in Betrieb genommen werden, da diverse Mängel durch die Gebäudeversicherung Febo beanstandet wurden. Diese Mängelbehebung wird ein Loch ins Budget 2017 reissen.

### Wohnungs-Renovationen

Im Haus 202 mussten zwei 3,5 Zi-Wohnungen (WG 65 und 75) und eine 4,5 Zi-Wohnung (WG 84) komplett renoviert werden. Im Haus 204 musste eine 2,5 Zi-Wohnung (WG 32) komplett renoviert werden. Die 2,5 Zi-Wohnung (WG 122) musste nicht saniert werden. Im Haus 206 wurde in der 2,5 Zi-Wohnung (WG 5) einen Badewanneneinstieg eingebaut. Die 1,5 Zi-Wohnung (WG 7) musste nicht saniert werden.

### Reparaturen

Der Kostenaufwand für die Reparaturen in den Wohnungen und Häusern hat auch im 2016 wieder zugenommen. Insbesondere Kühlschränke, Backöfen, Herde und Wassermischer, die in die Jahre gekommen sind, wurden ausgewechselt. Von März bis Dezember 2016 sind über 300 Reparaturscheine bearbeitet worden.

## Mutationen

### Wegzüge

Lotti Bill	31.03.2016	Haus 202, WG 65
Paul Reichert	31.05.2016	Haus 206, WG 5
Cornelia Tribelhorn	31.05.2016	Haus 204, WG 122
Evelyne Brändli	30.06.2016	Haus 206, WG 7
Marcel Vogt	31.01.2017	Haus 204, WG 46

### Einzüge

Maya Schneider	01.03.2016	Haus 206, WG 9
Hermann Ammann	01.04.2016	Haus 204, WG 32
Noemi Lombardi	01.05.2016	Haus 202, WG 65
Monika Ambauen	01.06.2016	Haus 206, WG 7
Leo und Berthe Brigger	15.06.2016	Haus 206, WG 5
Marc und Bolortuya Leutwyler	15.08.2016	Haus 202, WG 84
Alfredo D'Urso	01.03.2017	Haus 206, WG 7

Bei Einzügen erhalten die neuen Mieter ein Dossier mit allen Informationen des Waldhofs.

### **Interne Wechsel**

Maurizio Sciacca von Haus 202, WG 75, in Haus 204, WG 122 per 15.07.2016  
Gudrun Thummel von Haus 202, WG 84, in Haus 202, WG 75 per 15.07.2016  
Monika Ambauen von Haus 206, WG 7, in Haus 202, WG 46 per 01.03.2017

### **Auto-Einstellplätze**

Es sind alle Plätze vermietet.

### **Abmahnungen**

Es mussten sieben Abmahnungen wegen Lärmbelästigungen, unerlaubtes Lagern in den Gängen und Waschküchen, unsachgemässe Waschmaschinenbedienung, wildes Entsorgen, Rauchen in der Einstellhalle und urinieren im Treppenhaus U2 ausgesprochen werden.

### **Anteilschein-Abrechnungen**

Im 2016 wurden 11 Anteilschein-Abrechnungen ausgestellt. 6 davon waren Altlasten vom Vorjahr.

### **Betreuung**

Edith Zamarlik besucht jeweils die Mitbewohner des Waldhofs bei 75. Geburtstage und bringt ab dem 80. Lebensjahr jedes Jahr ein Präsent. Sie besucht die Mitbewohner auch bei Krankheiten, nach dem Einzug, bei Geburten, bei Todesfällen und macht Spitalbesuche. Die Invaliden des Hauses 206 erhalten jeweils an Weihnachten ein kleines Präsent.

Im 2016 organisierte sie ein Pensioniertentreffen, das grossen Anklang fand. Im Jahre 2016 fanden 19 Geburtstagsbesuche, 23 Krankenbesuche, 5 Spitalbesuche, 1 Diamantene Hochzeit (60 Jahre verheiratet) und 6 Einzüge statt. Stellvertreterinnen im April 2016 waren Jris Buschor und Monique Stump.

### **Innendienst**

Nach dem Verkowechsel hat es Zeit und diverse Gespräche mit den Hauswarten und dem Reinigungspersonal benötigt, um einen neuen Weg einzuschlagen und anstehende Probleme zu lösen. Immer noch ein grosses Thema ist das Sauberhalten der Waschküchen, das von vielen Mitgliedern nicht ernst genommen wird. Eine monatliche Sprechstunde mit zwei Verkomitgliedern wurde eingeführt, die jedoch, wegen Besuchermangel (3 Personen in 6 Monaten) wieder aufgehoben wurde.

### **Garagen**

Nach diversen Kontrollen und Schreiben an die Mitglieder die Abfall auf ihren Abstellplätzen deponiert hatten, hat sich die Situation verbessert. Auch das Rauchverbot in den Einstellhallen wird nach diversen Abmahnungen beachtet.

### **Aussendienst**

Die Blumenkisten aus Asbest wurden entsorgt und neue Blumenkisten gesetzt und mit Pflanzen versehen. 4 Holzbänke wurden gespendet. Die alte Wippe wurde frisch gestrichen, instand gestellt und neben die Schaukeln versetzt. Eine zweite neue Wippe wurde von der Verwaltung besorgt und eingesetzt. Mit Erlaubnis des Försters, wurde ein gestürzter Baum in unserem Wald zu Brennholz für den Grillplatz zu Grillholz verarbeitet.

Herr M. Todaro ist neu für den Unterhalt der Gartengeräte/Maschinen zuständig, somit entfallen die Kosten der Instandstellung/Revisionen der Apparate.

Für die Baumpflege wurde die Firma Löw verpflichtet. Die Bäume wurden mit Hilfe unserer Gärtner zurückgeschnitten und das ganze Geäst mitgenommen. Die

Gartenmöbel, bzw. Tische und Stühle, wurden teilweise entsorgt. Das Trampolin musste entsorgt werden. Im Frühjahr 2017 werden die Gartenmöbel und das Trampolin ersetzt.

Die Weihnachtsbeleuchtung wurde wieder, zur Freude aller Hausbewohner, an der grossen zentralen Tanne angebracht. Diese Beleuchtung und das Rentier mit dem Schlitten wurden gespendet.

Bei der grossen Eingangswiese wurde eine Hecke gepflanzt, welche uns geschenkt wurde. Diese Hecke und die Eingangshecke wurden während der Weihnachtszeit mit Lichterketten geschmückt und versprühte, zur Freude von Gross und Klein, eine herrliche Weihnachtsstimmung.

Unser Dank geht an die Damen und Herren: A. und R. Raciti, G. Rrahimi, M. D'Ercole, F. Buschor, D. Jukic, E. Radlingmayr, K. und T. Mittelbach, J. und R. Cardone, K. Mustafic und R. Moscato.

### **Fronarbeit**

Am 11.06. und am 15.10.2016 fanden die Fronarbeitstage statt. Die Keller wurden von unerlaubten Gegenständen befreit. Alle Waschküchen geschwemmt, die Umgebung gesäubert, der Mergelweg aufgefüllt, der Sand im Sandkasten erneuert, alte Bahnschwellen teilweise entfernt und entsorgt, die Garagen U1 und U2, und die beiden Velokeller gesäubert. Die Liftkabinen und die Vorräume inkl. Briefkasten aussen, gereinigt. Die Kellerräume wurden von Spucke an Wänden und Böden befreit. Der Heizungsraum wurde gründlich gereinigt. Die Verko bedankt sich recht herzlich bei allen freiwilligen Helfern an beiden Fronarbeitstagen.

### **Gartenprojekt**

Das Gartenprojekt wurde, wegen mangelnden Geldressourcen auf Eis gelegt. Kleine Anpassungen wie Neukauf einer Wippe und Schaukeln konnte ergänzt werden. Im Jahre 2017 wird eine Sitzgelegenheit beim Grillplatz erstellt.

### **Homepage Waldhof**

Die Wohnungstypen bzw. die neuen Mieten ab 01.05.2016 für neue Mieter (Baurechtszinserhöhung), wurden leicht angepasst. Die Beschreibung des Waldhofs wurde angepasst.

### **Schlüsselbuch**

Das Schlüsselbuch wurde bereinigt. Wenige fehlende Schlüssel konnten nicht ausfindig gemacht werden.

### **Budget**

Das Budget konnte dank Einsparungen eingehalten werden.

### **Übergabe Unterlagen der alten Verko**

Die Arbeitsübergabe der alten zur neuen Verko verlief nicht ideal. Mit Hilfe des Präsidenten mussten beim ehemaligen Verko-Präsidenten mit viel Druck Akten und Schlüssel etc. beschafft werden. Die führte zu einem grossen Mehraufwand.

### **Ausblick**

In baulicher Hinsicht stehen folgende Arbeiten an:

- Die Liftanlagen werden im 2017 +2018 durch die Firma Schindler AG umgebaut
- Die RDA-Anlage muss den Vorschriften entsprechend angepasst werden

- Neues Einstellhallentor U1 bestellt. Das Tor war dringend erforderlich, da immer wieder Reparaturen anfielen
- Wasserleitungen bzw. Fallstränge stinken trotz Ausspülungen immer noch
- Diverse Wohnungssanierungen

Basel, im Januar 2017

Für die Verwaltungskommission  
Roberto Moscato, Verko-Präsident

## Jahresbericht 2016 Habermatten

*Die Fragen sind es, aus denen das,  
was bleibt entsteht. (Erich Kästner)*

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschafter

Nach 16 jährigem Unterbruch konnte ich die Siedlung Habermatten ab April 2016 wieder als Verwalter übernehmen. Es freut mich, nach so langer Zeit wieder durch dieses Haus zu laufen. Dabei habe ich festgestellt, dass gut zu dieser Siedlung geschaut wurde.

### **Umbauarbeiten**

Es wurde schon lange über den Umbau der Waschküche geschrieben und geredet. Im 2016 wurde die Planung bewilligt und abgeschlossen. Die Arbeiten sind im Januar 2017 abgeschlossen worden. Ab 01. Februar 2017 war die Waschküche wieder betriebsbereit. Es wurde der Boden geplättelt, ebenso die Wände. Neu stehen den GenossenschafterInnen 2 Waschmaschinen und 2 Tumbler zur Verfügung.

2016 wurde auch die Liftsanierung bewilligt. Diese Arbeiten werden im Herbst 2017 ausgeführt. Der alte wird durch einen neuen, etwas grösseren. Lift ersetzt.

### **Garten**

Im Garten an der Grenze Richtung Riehen wurde durch Herr Peter ein neuer Zaun aus Kirschlorbeer errichtet. Dieser wird in zwei Jahren die richtige Höhe erreichen.

Die Bäume wurden von den Klettergärtnern der Firma Löw wieder richtig gestutzt. An dieser Stelle spreche ich einen grossen Dank an unseren Gärtner Mario D'Ercole aus, der seit 40 Jahren den Garten in der Siedlung Habermatten mit viel Liebe und Engagement pflegt.

### **Mutationen**

Auszug: Frau Nietlisbach  
Verstorben 06.12.2015

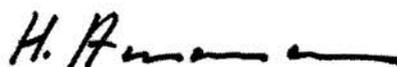
Einzug: Herr Majeed Ardalan 01.07.2016

Schön, dass wir keine Leerstände in der Siedlung ausweisen müssen.

Zum Schluss möchte ich mich noch bedanken bei allen die dazu beitragen, dass es solche Genossenschaften geben kann, denn ohne die Helfer im Hintergrund läuft nichts. Danke.

Basel, im Februar 2017

Der Verwalter:



Hermann Ammann

## **Jahresbericht der Verwaltung und der VerKo 2016 Bungestrasse**

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschaffer

Die VerKo (Verwaltungskommission) hat sich im vergangenen Jahr vier Mal getroffen. Als Nachfolgerin der Ende 2015 weggezogenen Mireia Casañá stellte sich neu Clémentine Raymond als Vertretung des Hauses 20 zur Verfügung. Auch eine Nachfolgerin für Annakarin Adam für Haus 28 wurde gefunden. Carolin Stockmeyer hat ihren Sitz in der VerKo übernommen.

Die alljährliche Siedlungsversammlung vom 14. März 2016 war gut besucht. Nach der Diskussion und Abstimmung wurde das Projekt gemeinsamer Grill auf dem Dach begraben. Auch gegen das Sonnensegel wurde entschieden, weil es zu gefährlich sei (Wind, Regen). Hingegen wurde beschlossen, einen schweren Ständer für Sonnenschirme aufzustellen.

Das Budget konnte weitestgehend eingehalten werden, obwohl Instandsetzungsarbeiten auch in diesem Jahr zu Buche schlugen. 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.

Wie in den vergangenen Jahren fand sowohl im Frühling als auch im Herbst eine Gartenaufräumaktion statt. Zahlreiche fleissige, sowohl grosse, als auch kleine Bewohnerinnen und Bewohner halfen mit, den Garten, die Velounterstände, den Spielplatz, den Kompostplatz und auch die Boulebahn sommer- respektive winterfertig zu machen. Im Anschluss sass man gemütlich zum gemeinsamen Imbiss zusammen und nutzte die Gelegenheit auch die Neuzuzüger kennenzulernen und willkommen zu heissen. Im Frühling wurde erstmals ein gemeinsames Grillieren organisiert und im Herbst eine warme Suppe und Wienerli offeriert, was grossen Anklang fand.

Am 1. Mai ereilte uns alle die traurige Nachricht über den Tod unseres langjährigen Genossenschafers Patrik Tschudin. Patrik war sehr aktiv in der Siedlung. Unter anderem entwickelte er das Projekt Bunge-Bibliothek mit, welches bereits im Frühling startete. Clémentine und Carolin haben das Projekt gemeinsam übernommen. Die Bibliothek im Aufenthaltsraum 24 ist seit der Gartenaktion im Herbst in Betrieb.

Aus dem Erlös der Konfi-Aktion 2015 wurde ein dekorativer Gartentisch mit Stühlen angeschafft, der neben der zentralen Rasenfläche bei Haus 24/26 steht, sowie drei schwere Sonnenschirm-Sockel mit dazugehörigen Schirmen.

Wegen diversen Problemen auf dem Kompostplatz wurde beschlossen, den Kompost nach den letzten Sommerferien vorerst zu schliessen. Der Kompostplatz wurde in einem ausserordentlichen Arbeitseinsatz von einigen Mitgliedern der Kompostgruppe aufgeräumt und in Stand gestellt. Die Stadtgärtnerei hat daraufhin die alten Behälter durch Kleinere ersetzt, die einfacher zu handhaben sind und seit Ende 2016 ist die Kompostanlage wieder in Betrieb.

Am Wochenende nach den Sommerferien stand das alljährliche Sommerfest an. Mit mitgebrachten Speisen und Getränken sass man bis in die Nacht hinein gemütlich zusammen.

Im Aufenthaltsraum des Hauses 22 wurde ein Adventszimmer eingerichtet und man traf sich zweimal die Woche zum gemeinsamen Singen und Geschichteerzählen.

### **Mutationen**

#### **Auszug**

Familie Ratz/Casaña (Haus 20)  
(Haus 20)

Familie Vitelli (Haus 26)  
Marelli (Haus 26)

Familie Seminara (Haus 26)  
(Haus 26)

Familie Seminara (Haus 26) zu (Haus 20) (interner Wohnungswechsel)

#### **Einzug**

Familie Urs Halter und Julie Bräuning

Familie Sybilla Marelli und Hans Simon-

Marelli  
Familie Thierry Erne / Jennifer Zeder

### **Verstorben**

Herr Patrick Tschudin (Haus 20) 1. Mai 2016

### **Geburten**

10.4.2016: Elina Louisa, Tochter von Magdalena Töngi und Michael Figueras (Nr. 22)

7.6.2016: Jameson, Sohn von Eliane Lee Fässler und Jay Lee in Hausnr. 26

Ganze herzliche Gratulation!

### **Ausblick 2017:**

Folgende Projekte werden im 2017 verfolgt:

Die VerKo plant einen Antrag für eine Begegnungszone (Tempo 20) für Bunge/Julia Gauss einzureichen, um den Strassenverkehr zu verlangsamen.

Die Schaukeln im Garten sollen mit neuen und robusten Schaukelsitzen ausgestattet werden.

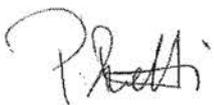
Im Garten des Hauses 20 sind Kinderbeete geplant, damit die Kinder Blumen und Gemüse anpflanzen können. Statt dafür ein Teil des Rasens zu opfern, hat sich die VerKo darauf geeinigt, Kisten oder Hochbeete entlang der Wiese zu stellen. Vielen Dank an Julie für diese tolle Idee!

Einen Dank möchten wir auch alldenjenigen aussprechen, die tagtäglich ihren Beitrag und Einsatz für das Wohl der Siedlung erbringen. Das sind: Technischer Dienst, Gärtnerin, Reinigungsfachkräfte, Bibliothek-Team, Kompostteam und alle freiwilligen HelferInnen-

Basel, 20.03.2017

Für die VerKo:

Die Verwalterin:



Pamela Ruetti

Birgit Berghäuser

## Jahresbericht 2016 Dornacherstrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschafter

Das Jahr 2016 verlief ohne Umbauten oder Vorkommnisse. Ebenfalls konnte das Budget wieder einmal eingehalten werden. Das gemeinsamen Grillfest konnte leider nicht stattfinden, da kein Termin gefunden werden konnte. Es wäre schön, es fände im nächsten Jahr mit vielen Teilnehmern wieder einmal statt.

Ein Dankeschön an die gute, unkomplizierte Mietgemeinschaft.

Insbesondere gilt der Dank dem Hauswart, Herrn Armin Lenzin, der sich um den Garten und die Reinigung des Hauses kümmert. Ebenfalls ist er immer zur Stelle, wenn Handwerker in die Wohnungen müssen und die Mieterschaft nicht anwesend sein kann.

Ihm ein herzliches Dankeschön für seine umsichtige Arbeit.

### **Mutationen:**

Auszug:	Herr Charly Kneubühl 30.06.2017 Frau Katrien van den Bergh 14.10.2016
Einzug:	Frau Sophie Herrmann und Frau Meret Morin 01.08.2016 Frau Corinne Borter 15.10.2016

Basel, 04.04.2017

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser

# Bilanz

31. Dezember 2016

31. Dezember 2015

## AKTIVEN

### Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	632'607		506'310
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28'809		21'415
übrige kurzfristige Forderungen	17'065		28'015
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	17'100		17'100
aktive Rechnungsabgrenzung	133'697		173'164
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>829'278</b>		<b>746'004</b>

### Anlagevermögen

WBG, Pflichteinlage	4'830		4'830
Beteiligung EGW	5'000		5'000
Beteiligung "Wohnen + mehr"	5'000		5'000
Beteiligung ARGE Burgfelderstrasse	20'000		

### Waldhof

Immobilien 1969	8'765'676		8'765'676
Immobilien 1969 Abschr. kumuliert	-5'219'676		-5'087'676
Immobilien 1969 Abschr. Berichtsjahr	-132'000	3'414'000	-132'000
Sanierung san. Anlagen 1999	3'300'000		3'300'000
Sanierung san. Anlagen 1999 Abschr. kumuliert	-2'885'000		-2'685'000
Sanierung san. Anlagen 1999 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	215'000	-200'000
Erwtg. Geschäftsobj. 2006/2007	300'000		300'000
Erwtg. Geschäftsobj. 2006/2007 Abschr. kumuliert	-260'000		-230'000
Erwtg. Geschäftsobj. 2006/2007 Berichtsjahr	-30'000	10'000	-30'000
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013	10'589'418		10'589'418
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. kum.	-1'058'418		-705'418
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. BJ	-353'000	9'178'000	-353'000

### Habermatten

Immobilien 1972	1'842'412		1'842'412
Immobilien 1972 Abschr. kumuliert	-798'412		-770'412
Immobilien 1972 Abschr. Berichtsjahr	-28'000	1'016'000	-28'000
Umbau/Renovation 2001-2007	871'400		871'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. kumuliert	-464'400		-420'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. Berichtsjahr	-44'000	363'000	-44'000

### Bungestrasse

Immobilien 1993	12'777'813		12'777'813
Immobilien 1993 Abschr. kumuliert	-3'837'813		-3'637'813
Immobilien 1993 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	8'740'000	-200'000

### Dornacherstrasse

Immobilien 1998	1'280'346		1'280'346
Immobilien 1998 Abschr. kumuliert	-361'346		-341'346
Immobilien 1998 Abschr. Berichtsjahr	-20'000	899'000	-20'000
Zentralheizung 2010	170'000		170'000
Zentralheizung 2010 Abschr. kumuliert	-166'000		-130'000
Zentralheizung 2010 Abschr. Berichtsjahr	-4'000	0	-36'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015	80'000		80'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. Berichtsj	-10'000	70'000	

Total immobile Sachanlagen

23'905'000 24'926'000

**23'939'830 24'940'830**

**24'769'108 25'686'834**

**Total Anlagevermögen**

**TOTAL AKTIVEN**

# Bilanz

31. Dezember 2016

31. Dezember 2015

## PASSIVEN

### Fremdkapital

Schulden aus Lieferungen und Leistungen	102'913	91'543
übrige kurzfristige Schulden	32'624	69'679
passive Rechnungsabgrenzung	361'013	365'578
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>496'550</i>	<i>526'800</i>

Hypotheken Waldhof	13'030'000	13'630'000
Hypotheken Habermatten	980'000	1'020'000
Hypotheken Bungestrasse	7'680'880	8'050'000
Hypotheken Dornacherstrasse	700'000	720'000
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	<i>22'390'880</i>	<i>23'420'000</i>

**Total Fremdkapital** **22'887'430** **23'946'800**

### 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	11'700	11'500
<i>Anteilscheinkapital</i>	<i>1'176'400</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		
freiwillige Gewinnreserven Habermatten		
freiwillige Gewinnreserven Bungestrasse	659'000	559'000
freiwillige Gewinnreserven Dornacherstrasse	40'000	40'000
<i>freiwillige Gewinnreserven</i>	<i>699'000</i>	<i>599'000</i>

Vortrag Waldhof	-260'521	-128'517
Vortrag Habermatten	-142'475	-69'755
Vortrag Bungestrasse	27'847	1'656
Vortrag Dornacherstrasse	3'983	1'082
<i>Vortrag</i>	<i>-371'166</i>	<i>-195'534</i>

Bilanzerfolg 141'444 -75'632

**Total Eigenkapital** **1'881'678** **1'740'034**

**TOTAL PASSIVEN** **24'769'108** **25'686'834**

Basel, 23. Februar 2017

Präsident:  
R. Brigger

Kassier:  
J. Kernberger

# Erfolgsrechnung 2016

1		Resultat	Budget	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
3000	Mietzinse Wohnungen	2'298'718	2'298'300	1'149'533	153'732	878'723	116'730
3010	Mietzinse Gewerbe	229'482	229'000	215'082	14'400		
3020	Mietzinse Einstellhalle	188'773	190'300	120'715		68'058	
	<i>Mietzinse</i>	<i>2'716'973</i>	<i>2'717'600</i>	<i>1'485'330</i>	<i>168'132</i>	<i>946'781</i>	<i>116'730</i>
3102	Pauschalen	174'798	174'900	82'790	11'292	72'826	7'890
	<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>174'798</i>	<i>174'900</i>	<i>82'790</i>	<i>11'292</i>	<i>72'826</i>	<i>7'890</i>
3600	Erträge WM/Tumbler	15'769	20'600	12'036		3'210	523
3690	diverse Erträge	9'679	700	4'820	641	3'759	459
	<i>übrige Erträge</i>	<i>25'448</i>	<i>21'300</i>	<i>16'856</i>	<i>641</i>	<i>6'969</i>	<i>982</i>
3910	Leerstände Wohnungen/Gewerbe	-10'315	-17'700	-5'499	-2'742	-2'074	
3910	Leerstände Einstellhalle	0	-2'500				
3950	Debitorenverluste	6'122	-9'000	-496	6'618		
	<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-4'193</i>	<i>-29'200</i>	<i>-5'995</i>	<i>3'876</i>	<i>-2'074</i>	<i>0</i>
	<b>Ertrag</b>	<b>2'913'026</b>	<b>2'884'600</b>	<b>1'578'981</b>	<b>183'941</b>	<b>1'024'502</b>	<b>125'602</b>
4020	Hypothekarzinsen	93'199	83'100	33'808	5'627	43'789	9'975
4030	EGW-Anleihenzinsen	274'107	282'800	162'500	15'000	96'607	
4040	Bankzinsen, Darlehenszinsen	0	0				
4050	EGW-Globalkosten	6'000	8'200	4'000		2'000	
	<i>Finanzaufwand</i>	<i>373'306</i>	<i>374'100</i>	<i>200'308</i>	<i>20'627</i>	<i>142'396</i>	<i>9'975</i>
4090	Baurechtszinsen	346'835	346'900	198'050		148'785	
4091	Miete Autoeinstellhalle	54'573	56'400			54'573	
	<i>Baurechtszinsen</i>	<i>401'408</i>	<i>403'300</i>	<i>198'050</i>	<i>0</i>	<i>203'358</i>	<i>0</i>
4100	URE Gebäude	45'802	146'000	15'976	1'423	27'303	1'100
4101	URE Wohnungen	297'874	264'500	109'004	23'135	145'276	20'459
4102	URE Weiterbelastungen an Mieter	-16'044	0	-9'262	-2'108	-4'674	
4103	URE Geräte und Anlagen	116'412	109'500	102'773	1'750	11'889	
4104	URE Umschwung	26'828	6'700	20'040	5'076	1'574	138
4105	URE Einstellhalle	4'228	3'000	4'228			
4106	URE WM	6'145	10'900	3'345	1'384	1'141	275
4107	HW-Aufwand	4'525	900	588	853	2'619	465
4108	URE Lift	42'811	42'400	25'656	1'825	15'330	
4109	URE übriger	1'620	12'200	1'620			
4111	Schadenfälle	-25'673	0	-20'551		-5'122	
	<i>URE laufend</i>	<i>504'528</i>	<i>596'100</i>	<i>253'417</i>	<i>33'338</i>	<i>195'336</i>	<i>22'437</i>
4300	Gebäudeversicherung	24'809	24'800	18'990	819	4'459	541
4301	Sachversicherungen	8'755	10'000	4'316	587	3'432	420
	<i>Versicherungen</i>	<i>33'564</i>	<i>34'800</i>	<i>23'306</i>	<i>1'406</i>	<i>7'891</i>	<i>961</i>
4400	Liegenschaftssteuern	74'642	78'200	41'073	5'370	24'444	3'755

# Erfolgsrechnung 2016

1		Resultat	Budget	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
4501	nicht verteilbare HBK	69'184	74'000	43'474	6'614	16'132	2'964
4502	Fernsehen	0	0				
4505	Energie Leerstände	0	900				
4506	Entsorgung	0	3'000				
4509	Diverses	0	1'600				
	<i>HBK, TV, Energie, Entsorgung usw</i>	<i>69'184</i>	<i>79'500</i>	<i>43'474</i>	<i>6'614</i>	<i>16'132</i>	<i>2'964</i>
4600	Inserataufwand	0	0		0		0
4601	Website	0	1'000				
4610	Repräsentationsspesen	0	0		0		0
	<i>Werbung, Repräsentation</i>	<i>0</i>	<i>1'000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
4700	Verwaltungskosten Dritte	0	0		0		0
4701	Verwaltungskosten eigene	8'170	3'000	5'702	0	2'468	0
	<i>Verwaltungskosten</i>	<i>8'170</i>	<i>3'000</i>	<i>5'702</i>	<i>0</i>	<i>2'468</i>	<i>0</i>
4900	Abschr. Liegenschaften	380'000	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
4901	Abschr. Fassadensanierung	363'000	363'000	353'000		0	10'000
4902	Abschr. San. Anlagen	200'000	200'000	200'000		0	
4903	Abschr. Umbau/Renovationen	48'000	48'000	0	44'000	0	4'000
4904	Abschr. Geschäftsobjekte	30'000	30'000	30'000		0	
	<i>Abschreibungen</i>	<i>1'021'000</i>	<i>1'021'000</i>	<i>715'000</i>	<i>72'000</i>	<i>200'000</i>	<i>34'000</i>
	<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2'485'802</b>	<b>2'591'000</b>	<b>1'480'330</b>	<b>139'355</b>	<b>792'025</b>	<b>74'092</b>
	<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>427'224</b>	<b>293'600</b>	<b>98'651</b>	<b>44'586</b>	<b>232'477</b>	<b>51'510</b>

# Erfolgsrechnung 2016

1		Resultat	Budget	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
5000	Löhne	195'054	199'000	95'691	15'005	75'669	8'689
5080	AHV/ALV/FAK	13'779	12'400	6'744	1'066	5'355	614
5090	übriger Personalaufwand	2'300		1'134	154	902	110
5730	UVG	921	900	454	62	361	44
5810	Personalschulung	2'354	1'200	2'227	17	98	12
	<i>Personalaufwand</i>	<i>214'408</i>	<i>213'500</i>	<i>106'250</i>	<i>16'304</i>	<i>82'385</i>	<i>9'469</i>
6100	Raumkosten	299	1'000	147	20	117	14
6120	Büromat,Tel,Porti,usw	4'168	3'300	2'374	293	1'338	164
6190	übriger Büroaufwand	848	400	418	57	332	41
6150	Verbandsbeiträge	2'710	3'000	1'336	182	1'062	130
6160	Informatikaufwand	5'901	4'100	3'687	293	1'711	210
	<i>Büroaufwand</i>	<i>13'926</i>	<i>11'800</i>	<i>7'963</i>	<i>844</i>	<i>4'561</i>	<i>559</i>
6200	Rechts und Beratungsspesen	8'517	10'000	4'707	503	2'945	361
6201	Buchhaltungsspesen	30'082	33'000	14'724	1'837	12'079	1'442
		<i>38'599</i>	<i>43'000</i>	<i>19'431</i>	<i>2'340</i>	<i>15'024</i>	<i>1'803</i>
6300	Geschenke, Repräsentation	751	3'500	642		109	
	<i>Repräsentation</i>	<i>751</i>	<i>3'500</i>	<i>642</i>	<i>0</i>	<i>109</i>	<i>0</i>
6600	Sitzungsspesen	0	0				
6610	GV	7'263	6'200	3'970	586	2'256	451
6620	Revisionsstelle	3'089	3'500	1'523	207	1'211	148
6640	Organhaftpflichtversicherungen	1'020	1'100	503	68	400	49
6650	Domizilkosten	5'580	5'600	2'751	374	2'187	268
	<i>Organkosten</i>	<i>16'952</i>	<i>16'400</i>	<i>8'747</i>	<i>1'235</i>	<i>6'054</i>	<i>916</i>
	<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>284'636</b>	<b>288'200</b>	<b>143'033</b>	<b>20'723</b>	<b>108'134</b>	<b>12'746</b>
	<b>Betriebserfolg</b>	<b>142'588</b>	<b>5'400</b>	<b>-44'382</b>	<b>23'863</b>	<b>124'343</b>	<b>38'764</b>
6800	übriger Zinsaufwand	61	0	30	4	24	3
6840	Bankspesen	2'343	2'300	1'155	157	919	112
6850	Zinsertrag Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
	<i>Finanzerfolg</i>	<i>2'404</i>	<i>2'300</i>	<i>1'185</i>	<i>161</i>	<i>943</i>	<i>115</i>
7000	a.o. Ertrag	-1'260	0	-622	-84	-494	-60
7101	a.o. Aufwand	0	0				
	<i>a.o. Erfolg</i>	<i>-1'260</i>	<i>0</i>	<i>-622</i>	<i>-84</i>	<i>-494</i>	<i>-60</i>
8901	Direkte Bundessteuern	0	0				
	<b>Reinerfolg</b>	<b>141'444</b>	<b>3'100</b>	<b>-44'945</b>	<b>23'786</b>	<b>123'894</b>	<b>38'709</b>

## Antrag zur Resultatsverwendung

**Gewinn 2016** **141'444**

Zuweisung an die freien Reserven

Bungestrasse 100'000

Dornacherstrasse 20'000

Zuweisung an den Gewinn-/Verlustvortrag

Waldhof -44'937

Habermatten 23'787

Bungestrasse 23'885

Dornacherstrasse 18'709

**141'444**

## Budget 2017

		<b>Gesamt</b>	<b>WH</b>	<b>HM</b>	<b>BU</b>	<b>DO</b>
3000	Mietzinse Wohnungen	2'298'300	1'150'600	153'300	877'200	117'200
3010	Mietzinse Gewerbe	229'000	214'600	14'400		
3020	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>
3102	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>
3600	Erträge WM/Tumbler	20'600	16'000		2'700	1'900
3690	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>
3910	Leerstände Wohnungen/Gewe	-17'700	-7'300	-2'500	-7'000	-900
3910	Leerstände Einstellhalle	-2'500	-1'200		-1'300	
3950	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>
	<b>Ertrag</b>	<b>2'884'600</b>	<b>1'572'600</b>	<b>175'500</b>	<b>1'011'300</b>	<b>125'200</b>
4020	Hypothekarzinsen	67'700	33'000	4'000	24'700	6'000
4030	EGW-Anleihenszinsen	275'600	162'000	15'000	98'600	
4040	Bankzinsen, Darlehenszinsen	0	0		0	0
4050	EGW-Globalkosten	6'000	3'500		2'500	
	<i>Finanzaufwand</i>	<i>349'300</i>	<i>198'500</i>	<i>19'000</i>	<i>125'800</i>	<i>6'000</i>
4090	Baurechtszinsen	346'900	198'000		148'900	
4091	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>
4100	URE Gebäude	139'700	87'700	2'000	50'000	
4101	URE Wohnungen	250'000	72'000	30'000	98'000	50'000
4102	URE Weiterbelastungen an Mic	0				
4103	URE Geräte und Anlagen	109'100	78'400	4'000	23'200	3'500
4104	URE Umschwung	34'100	25'100	5'000	3'500	500
4105	URE Einstellhalle	20'800	20'800			
4106	URE WM	7'900		2'000	5'400	500
4107	HW-Aufwand	30'100	27'000	1'000	1'500	600
4108	URE Lift	16'700		2'000	14'700	
4109	URE übriger	6'500	6'000	500		
4111	Schadenfälle	2'400	1'000	300	800	300
	<i>URE laufend</i>	<i>617'300</i>	<i>318'000</i>	<i>46'800</i>	<i>197'100</i>	<i>55'400</i>
4300	Gebäudeversicherung	24'400	18'700	800	4'400	500
4301	Sachversicherungen	8'800	4'300	600	3'500	400
	<i>Versicherungen</i>	<i>33'200</i>	<i>23'000</i>	<i>1'400</i>	<i>7'900</i>	<i>900</i>
4400	Liegenschaftssteuern	78'200	42'300	5'400	26'600	3'900
4401	öffentliche Abgaben	5'700	3'700	400	1'400	200

## Budget 2017

		<b>Gesamt</b>	<b>WH</b>	<b>HM</b>	<b>BU</b>	<b>DO</b>
	<i>öffentliche Abgaben</i>	<i>78'200</i>	<i>42'300</i>	<i>5'400</i>	<i>26'600</i>	<i>3'900</i>
4501	nicht verteilbare HBK	66'000	41'300	7'600	14'600	2'500
4502	Fernsehen	0				
4505	Energie Leerstände	1'000	400	100	400	100
4506	Entsorgung	3'000	3'000			
4509	Diverses	0				
	<i>HBK, TV, Energie, Entsorgung u.</i>	<i>70'000</i>	<i>44'700</i>	<i>7'700</i>	<i>15'000</i>	<i>2'600</i>
4600	Inserataufwand		0	0	0	0
4601	Website	500	300	0	200	0
4610	Repräsentationsspesen	500	300	0	200	0
	<i>Werbung, Repräsentation</i>	<i>1'000</i>	<i>300</i>	<i>0</i>	<i>200</i>	<i>0</i>
4700	Verwaltungskosten Dritte		0	0	0	0
4701	Verwaltungskosten eigene	8'500	6'000		2'500	
	<i>Verwaltungskosten</i>		<i>6'000</i>	<i>0</i>	<i>2'500</i>	<i>0</i>
4900	Abschr. Liegenschaften	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
4901	Abschr. Fassadensanierung	363'000	353'000			10'000
4902	Abschr. San. Anlagen	200'000	200'000			
4903	Abschr. Umbau/Renovationen	44'000		44'000		
4904	Abschr. Geschäftsobjekte	10'000	10'000			
	<i>Abschreibungen</i>	<i>997'000</i>	<i>695'000</i>	<i>72'000</i>	<i>200'000</i>	<i>30'000</i>
	<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2'549'300</b>	<b>1'525'800</b>	<b>152'300</b>	<b>780'400</b>	<b>98'800</b>
	<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>335'300</b>	<b>46'800</b>	<b>23'200</b>	<b>230'900</b>	<b>26'400</b>

## Budget 2017

		<b>Gesamt</b>	<b>WH</b>	<b>HM</b>	<b>BU</b>	<b>DO</b>
5000	Löhne	196'000	96'000	15'000	76'000	9'000
5080	AHV/ALV/FAK	13'700	6'700	1'100	5'300	600
5090	übriger Personalaufwand	1'000	500	100	300	100
5730	UVG	900	500	100	300	0
5810	Personalschulung	1'200	600	100	400	100
	<i>Personalaufwand</i>	<i>212'800</i>	<i>104'300</i>	<i>16'400</i>	<i>82'300</i>	<i>9'800</i>
6100	Raumkosten	400	100	100	100	100
6120	Büromat,Tel,Porti,usw	4'200	2'000	400	1'500	300
6190	übriger Büroaufwand	900	500	100	300	0
6150	Verbandsbeiträge	2'800	1'400	200	1'100	100
6160	Informatikaufwand	6'400	3'200	400	2'500	300
	<i>Büroaufwand</i>	<i>14'700</i>	<i>4'000</i>	<i>800</i>	<i>3'000</i>	<i>500</i>
6200	Rechts und Beratungsspesen	10'000	4'900	700	3'900	500
6201	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>
6300	Geschenke, Repräsentation	0	0	0	0	0
	<i>Repräsentation</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
6600	Sitzungsspesen	0				
6610	GV	7'700	4'200	600	2'400	500
6620	Revisionsstelle	3'400	1'700	200	1'300	200
6640	Organhaftpflichtversicherungen	1'100	500	200	300	100
6650	Domizilkosten	5'600	3'100	300	2'000	200
	<i>Organkosten</i>	<i>17'800</i>	<i>9'500</i>	<i>1'300</i>	<i>6'000</i>	<i>1'000</i>
	<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>288'300</b>	<b>140'700</b>	<b>21'200</b>	<b>106'800</b>	<b>13'200</b>
	<b>Betriebserfolg</b>	<b>47'000</b>	<b>-93'900</b>	<b>2'000</b>	<b>124'100</b>	<b>13'200</b>
6800	übriger Zinsaufwand	0				
6840	Bankspesen	2'400	1'200	200	900	100
6850	Zinsertrag Finanzanlagen	0	0	0	0	0
	<i>Finanzerfolg</i>	<i>2'400</i>	<i>1'200</i>	<i>200</i>	<i>900</i>	<i>100</i>
8901	Direkte Bundessteuern	0	0	0	0	0
		<i>2'400</i>	<i>1'200</i>	<i>200</i>	<i>900</i>	<i>100</i>
	<b>Reinerfolg</b>	<b>44'600</b>	<b>-95'100</b>	<b>1'800</b>	<b>123'200</b>	<b>13'100</b>



Basel, 27. Februar 2017

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

4001 B a s e l

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2016  
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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Erfolgsverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,  
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldimann,  
Revisionsexperte



Basel, 27. Februar 2017

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

4001 B a s e l

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2016  
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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Erfolgsverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,  
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldimann,  
Revisionsexperte

## Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR 959c

### Grundsätze

2016

Vermietung der Mietobjekte zu Kostenmiete. Konstante jährliche Abschreibungen der Liegenschaften. Laufende Instandhaltung und Erneuerung befriedigendem Niveau.

### Liegenschaftsbestand

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

### Total

### Brandversicherungswert

38'759'000  
 3'274'000  
 17'722'000  
 2'161'000

**61'916'000**

1	Firma, Name, Rechtsform, Sitz	Neue Wohnbaugenossenschaft Basel
2	Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10
3	Direkte oder wesentliche Beteiligungen an Unternehmen	Arge Burgfelderstrasse 50%
4	Gehaltenes 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.	23'905'000
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 Anleihsobligationen	keine

Die NWG ist zusammen mit der WG Bündnerstrasse je zur Hälfte an der Arge Burgfelderstrasse beteiligt. Die Arge Burgfelderstrasse hat zum Ziel, das Areal "Burgfelderstrasse Nord", welches vom Kanton Basel-Stadt zur Verfügung gestellt wird, zu überbauen. Es hat ein Architekturwettbewerb stattgefunden. Die Projekte sind im Januar 2017 juriert worden. Im Laufe der nächsten Jahre soll das prämierte Projekt ausgeführt werden. Nach der Fertigstellung wird die Überbauung an die beiden Wohngenossenschaften aufgeteilt.

## Statistische Kennziffern

	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Eigenfinanzierungsgrad	9.1%	8.80%	8.81%	9.82%	10.66%	8.37%	7.50%	7.20%	6.87%	7.60%	7.60%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel)/kurzfristiges Fremdkapital	10%	18%	121%	41%	25%	9%	63%	13%	55%	127%	127%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital	61%	45%	141%	64%	44%	83%	75%	26%	101%	167%	167%
Abschr. auf Liegensch.in % der Amort. auf Hypotheken	808%	833%	531%	59%	119%	154%	431%	1703%	312%	156%	99%
Cash-Flow	607'667	512'062	654'478	807'155	994'785	610'965	883'107	826'025	673'610	967'368	1'162'444
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	78%	71%	71%	75%	71%	71%	74%	75%	65%	60%	65%
Verwaltungskosten im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen	4.8%	4.7%	4.8%	4.2%	4.2%	4.2%	4.7%	4.9%	5.1%	5.0%	4.6%
Unterhaltskosten pro Wohnung inkl. 4 Geschäftsobjekte (165	3'402	4'660	3'001	2'923	3'929	5'284	3'718	3'158	3'368	3'550	3'058
Brandversicherungswert (in Mio CHF)	50.406	52.708	54.827	55.505	56.337	57.277	57.502	57.502	61.965	62.673	61.916
Steuervwert (in Mio CHF)	25.461	25.688	24.543	26.227	27.564	30.407	32.254	32.799	33.545	38.805	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	7.39%	7.43%	7.39%	7.47%	7.52%	7.56%	7.49%	7.60%	7.99%	8.32%	8.38%