

Jahresrechnung  
—  
Budget  
—  
Einladung  
Generalversammlung

Einladung zur 54. ordentlichen Generalversammlung

—  
**Donnerstag, den 16. Mai 2019, 19.00 Uhr**

—  
Bildungszentrum 21  
(hinter Missionshaus, Restaurant Jardin)

—  
Missionsstrasse 21, 4055 Basel  
Tram Nr. 3 (Haltestelle Pilgerstrasse)

## Vorstand der NWG 2018:

Präsident:	René Brigger	Falknerstrasse 3	4001 Basel Tel. 061 260 92 09
Sekretärin:	Anita Denisov	Reinacherstrasse 202/9	4053 Basel Tel. 061 331 13 81
Kassier:	Jürg Kernberger	Bärenfelsenstrasse 19	4057 Basel Tel. 061 271 41 07
Mietzinskassier:	Viktoria Rüegg*	Tel. 079 211 71 85 nwg@bluewin.ch	<b>Tel. 061 331 03 85</b> (Mo 10–14h)
Mitglieder:	Hermann Ammann Birgit Berghäuser Patrick Gössi Nicolas Rüst Roberto Moscato Edy Schär	Reinacherstrasse 204 Bungestrasse 22 Reinacherstrasse 204 Sandgrubenstrasse 61 Reinacherstrasse 204 Reinacherstrasse 204	4053 Basel 4055 Basel 4053 Basel 4058 Basel 4053 Basel 4053 Basel

## Verwalter/Verwalterinnen:

Habermatten:	Hermann Ammann	Reinacherstrasse 204 verwalter.habermatten@nwg.ch	4053 Basel Tel. 079 229 73 82
Bungestrasse:	Birgit Berghäuser	Bungestrasse 22 verwalterin@nwg.ch	4055 Basel Tel. 061 331 12 49
Dornacherstrasse:	Birgit Berghäuser	Bungestrasse 22 verwalterin@nwg.ch	4055 Basel Tel. 061 331 12 49

## Verwaltungskommission Waldhof:

Präsident:	Roberto Moscato	Reinacherstrasse 204 verwalter.waldhof@nwg.ch	4053 Basel Tel. 078 805 38 50
Sekretärin:	Regina Leutwyler	Reinacherstrasse 204	4053 Basel
Mitglieder:	Hermann Ammann Edith Zamarlik Karin Mittelbach Raffaele Cardone	Reinacherstrasse 204 Reinacherstrasse 204 Reinacherstrasse 202 Reinacherstrasse 204	4053 Basel 4053 Basel 4053 Basel 4053 Basel

## Verwaltungskommission Bungestrasse:

Lena Erbertshäuser	Bungestrasse 20
Pamela Ruetti	Bungestrasse 22
Sabine Keller	Bungestrasse 24
Gabriele Hersberger	Bungestrasse 26
Caroline Stockmeyer	Bungestrasse 28

**Revisionsstelle:** WG-Treuhand AG, Waldeckstrasse 5, 4053 Basel (Herr Ruedi Böhler)

**Domizil:** Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG), Falknerstrasse 3, 4001 Basel

**Büro:** Im Sitzungszimmer Reinacherstrasse 202 (Parterre links)

Briefkasten: NWG, Reinacherstrasse 204, 4053 Basel

**Internet:** www.nwg.ch

\* (kein Vorstandsmitglied)

---

## Einladung zur 54. ordentlichen Generalversammlung

---

**Donnerstag, den 16. Mai 2019, 19.00 Uhr, im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Restaurant Jardin) Missionsstrasse 21, 4055 Basel**

### Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokoll der 53. ordentlichen Generalversammlung vom 3.5.2018
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2018 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2018 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2019
10. Anträge:
  - a) der Mitglieder (kein Eingang)
  - b) des Vorstandes: Statutenänderungen Art. 24 Abs. 4, Art. 30 Abs. 2 (richtig Art. 31 Abs. 2) sowie Art. 33 (neu) gemäss Vorschlag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO vom 2.4.2019 (vgl. Details Seite 4 ff)
11. Wahlen (vgl. Details nächste Seite):
  - a) Bestätigung/Wahl Präsidium: René Brigger
  - b) Bestätigungen von Mitgliedern des Vorstandes: Jürg Kernberger und Hermann Ammann
  - c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Neubauprojekt Burgfelderstrasse / Vorprojekt / Vorstellung durch Architekten (Nord GmbH in Basel) und Baukommission
13. Allfälliges

Dem Jahresbericht legen wir **die blaue Einladung zum Nachtessen** bei (im Format A5). 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 54. ordentlichen Generalversammlung:**

10. b) Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat äusserst kurzfristig (vgl. Brief vom 2.4.2019, nachfolgend integral abgedruckt, Seite 5 und 6) kleinere **Statutenanpassungen** gewünscht. Diese sind nicht schwergewichtig und werden vom Vorstand der GV zur Annahme empfohlen. Es wird ein Zweidrittelsmehr benötigt. Weitere Erläuterungen an der GV.
11. a) **René Brigger** ist seit 1995 Präsident der NWG. Mit seinen 61 Lebensjahren ist er als selbständiger Anwalt noch voll im Berufsleben. Er ist zugleich auch Vizepräsident unseres Dachverbandes und berät und vertritt viele Genossenschaften in der Region. Er stellt sich für eine weitere Amtszeit von drei Jahren zur Wiederwahl. Der Vorstand unterstützt diese Bestätigung einstimmig.
11. b) An dieser Generalversammlung laufen die dreijährigen Amtszeiten zwei Vorstandsmitgliedern aus: Hermann Ammann und Jürg Kernberger.  
**Herrmann Ammann** (Verwalter Habermatten und Vizepräsident Verko Waldhof) ist seit drei Jahren Vorstandsmitglied. Er hat sich gut eingearbeitet und stellt sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.  
**Jürg Kernberger** (Kassier) stellt sich noch für mindestens 2 Jahre zur Verfügung. Jürg Kernberger hat im Berichtsjahr eine neue Buchhaltungssoftware eingeführt und ist mit der Mietzinskassiererin Viktoria Rüegg zusammen verantwortlich, dass diese auch in Praxis gut umgesetzt wird. Seine Erfahrung ist wichtig, damit auch das Projekt Burgfelderstrasse buchhalterisch gut aufgegleist wird.  
Der Vorstand unterstützt beide Bestätigungen/Wiederwahlen ausdrücklich.
11. c) Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die WG-Treuhand AG in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2019 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.



**EINGEGANGEN**  
05. April 2019

**P.P.** CH-2540 Grenchen, Bundesamt für Wohnungswesen

**A-Post**

Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG)  
Herrn René Brigger  
Falknerstrasse 3  
4001 Basel

Referenz:

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: ama  
Grenchen, 2. April 2019

**Prüfung der Statuten der Neuen Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG)**

Sehr geehrter Herr Brigger

Im Zusammenhang mit der Prüfung Ihres Gesuches für ein "Fonds de roulement" Darlehen, haben wir die Statuten der Neuen Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG) im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG; SR 842) geprüft.

Die Statutenprüfung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) bezieht sich im Besonderen auf das Kriterium der Gemeinnützigkeit der betreffenden Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus (vgl. Art. 37 Abs. 1 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [WFV; SR 842.1]). Eine Organisation gilt dann als gemeinnützig, wenn sie den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Zudem ist die Dividende auf eine Höhe gemäss Artikel 6 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben (StG; SR 641.10) zu beschränken und keine Gewinnbeteiligung (Tantiemen) vorzusehen. Bei der Auflösung hat die Genossenschaft den nach Rückzahlung des einbezahlten Kapitals verbleibenden Teil des Vermögens einem Zweck zuzuwenden, der die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen verfolgt. Dabei darf das Kapital höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden. Ferner sind die Statuten und ihre Änderungen dem BWO zur Zustimmung vorzulegen. Die Rechnungslegung sollte im Übrigen nach kaufmännischen Grundsätzen erfolgen. Um dies sicherzustellen, ist auf die Artikel 957 bis 960e des Obligationenrechts (OR; SR 220) zu verweisen.

Die Statutenprüfung durch das BWO hat ergeben, dass obgenannte Kriterien noch nicht ganz erfüllt sind.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Aldiana Mazza  
Storchengasse 6, 2540 Grenchen  
Tel. +41 58 480 91 53, Fax +41 58 480 91 08  
aldiana.mazza@bwo.admin.ch  
www.bwo.admin.ch

Wir bitten Sie, folgende Korrekturen (*in kursiver Schrift*) vorzunehmen:

Artikel 24 Abs. 4: „Für Statutenänderungen sowie Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. **Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.**“

Artikel 30 Abs. 2: „Bleibt nach vollzogener Liquidation ein Überschuss, so muss dieser für gleiche Zwecke bestimmt werden, sie wie die Genossenschaft nach Art. 3 dieser Statuten anstrebt. Es ist, falls das Ziel nicht auf anderem Weg erreicht werden kann, der Überschuss je hälftig der Stiftung Solidaritätsfonds **des Verbandes für gemeinnützige Wohnbauträger "Wohnbaugenossenschaften Schweiz - wbg schweiz" und des Regionalverbandes Nordwestschweiz "wbg-nordwestschweiz"** zu übergeben.“

Artikel 33 (neu): „**Die Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.**“

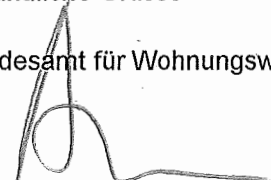
Der heutige Artikel 33 (Inkrafttreten) wird neu zum Artikel 34.

Damit wir die Übereinstimmung mit den vorgeschriebenen Anforderungen anerkennen können, bitten wir Sie, diese Anpassungen vorzunehmen und uns ein bereinigtes Exemplar der Statuten zur Genehmigung einzureichen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Cipriano Alvarez  
Leiter

Kopie an: Wohnbaugenossenschaften Schweiz (zK)

**Protokoll**  
 der 53. ordentlichen Generalversammlung  
 der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel)  
 vom Donnerstag, den 3. Mai 2018, 19.00 im Bildungszentrum 21  
 (hinter Missionshaus, Restaurant Rosengarten),  
 Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Beginn der Versammlung			19.05 Uhr	
Anwesende	Waldhof	=	29	29 Stimmen
	Bungestrasse	=	11	11 Stimmen
	Dornacherstrasse	=	4	4 Stimmen
	Habermatten	=	1	1 Stimme
	Vorstand	=	9	9 Stimmen
	Externe Mitglieder	=	3	4 Stimmen
	Gäste	=	3	
	<b>Total anwesend</b>	=	<b>61</b>	<b>58 Stimmen</b>

Diverse entschuldigte Abwesende

Vorsitz: Herr René Brigger, Präsident NWG

**Traktanden:**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmen zählenden und der Protokoll führenden Personen
3. Protokoll der 52. ordentlichen Generalversammlung vom 11.05.2017
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2017 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2017 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2018
10. Anträge:
  - a) der Mitglieder (kein Eingang)
  - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
11. Wahlen:
  - a) Bestätigung von Mitgliedern des Vorstandes:  
Anita Denisov, Birgit Berghäuser, Patrick Gössi, Nicolas Rüst
  - b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel  
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Neubauprojekt Burgfelderstrasse / Vorprojekt / Vorstellung durch Architekten (Nord GmbH in Basel) und Baukommission
13. Allfälliges

### 1. Begrüssung

Der Präsident R. Brigger begrüsst alle Anwesenden. Gäste sind Frau Küng von der Fachstelle für Wohnraumentwicklung des Präsidialdepartements Basel-Stadt sowie der Präsident der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse Stephan Weippert und der Vizepräsident Thomas Lenzin. Er heisst auch die Architekten Matthias Baumann und Moritz Birkholz vom Architekturbüro Nord GmbH willkommen.

R. Brigger stellt fest, dass die Rechnungsaufgabe stattgefunden hat. Die Einladung ist rechtzeitig verschickt worden und es sind keine Anträge eingegangen.

### 2. Wahl der Stimmzähler und der Protokollführerin

Die Versammlung wählt Patrick Gössi (Waldhof) und Armin Lenzin (Bungestrasse) als Stimmzähler.

Das Protokoll schreibt die Sekretärin Anita Denisov.

Die Versammlung wählt die vorgeschlagenen Personen einstimmig und ohne Enthaltungen.

### 3. Protokoll der 52. Generalversammlung (S. 4 - 8 des Jahresberichtes)

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung vom 11.5.2017 wird einstimmig ohne Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt und der Sekretärin verdankt.

### 4. Mutationen (S. 17, S. 20, S. 22 und S. 23 des Jahresberichtes)

Im Waldhof gab es je 4 Wegzüge, 4 Einzüge und 2 interne Wechsel. An der Bungestrasse waren es 3 Auszüge bei 2 Einzügen und 1 Tausch. An der Dornacherstrasse gab es 3 Mutationen und in den Habermatten keine.

Gesamthaft waren es 9 externe Ein- und Auszüge bei 165 Wohnungen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Mietdauer von 18 Jahren. Die NWG geht davon aus, dass die Genossenschafter und Genossenschafterinnen mit den Mietverhältnissen zufrieden sind.

Leo Brigger und Evelyn Grether vom Waldhof sind im Berichtsjahr von uns gegangen. Die Versammlung gedenkt der Toten mit einer Schweigepause.

An der Bungesstrasse sind Nya von Ayla Walther und Max Borrmann, Mattea von Lena und Daniel Ebertshäuser sowie Levi von Jenny Zeder und Thierry Erne auf die Welt gekommen. Vor Einzug im Waldhof ist Paul von Carolin Luck und Christian Hausmann geboren.

### 5. Mitteilungen

Es gibt keine Mitteilungen.

### 6. Jahresbericht 2016 des Präsidenten (S. 10 – 15)

Das Jahresberichtbüchlein hat vom Graphiker Guido Köhler ein neues Erscheinungsbild bekommen. Es ist jetzt grösser, modern gestaltet und gut lesbar. G. Köhler betreut noch andere Genossenschaften und hat sein Büro in Binningen. R. Brigger verweist auf das neu erstellte Organigramm der NWG, welches im Jahresbericht und auf der Homepage [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch) ersichtlich ist. Carolin Luck wird das neu geschaffene Logo in der Homepage aufnehmen.

R. Brigger dankt seinen Vorstandskolleginnen und Kollegen für die Mitarbeit in diesem intensiven Jahr. Das Bauprojekt an der Burgfelderstrasse ist ein Höhepunkt.

Die Tiefzinslage bei den Hypotheken ist für die NWG wirtschaftlich sehr gut. Dank der Bürgschaften, die der Bund der EGW gibt, kann günstig Geld aufgenommen werden.

J. Kernberger lässt den Jahresbericht genehmigen.

Der Jahresbericht wird einstimmig und ohne Enthaltungen angenommen und dem Präsidenten verdankt.

R. Brigger dankt der Versammlung für das Vertrauen. Er sei weiterhin motiviert, die NWG tatkräftig zu präsidieren.



7. *Jahresrechnung 2017 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (Bilanz: S. 24 – 25; Erfolgsrechnung S. 27 – 28; Antrag der Resultatsverwendung S. 30 des Jahresberichtes)*  
J. Kernberger erläutert, dass sich das Umlaufvermögen gesteigert habe. Die Kosten für die ARGE (Arbeitsgemeinschaft) Burgfelderstrasse werden mit dem Fortschritt des Projekts weiter steigen. Der Bilanzgewinn beträgt Fr. 118'137.-.  
Die Erfolgsrechnung bewegt sich im konstanten Rahmen ohne grosse Ausschläge. Die Verteilung der Gewinne und Auslagen ist je nach Siedlung unterschiedlich. Der Waldhof schreibt aufgrund der grossen Sanierungen und der daraus folgenden höheren Abschreibungen rote Zahlen. Die anderen Siedlungen verzeichnen Gewinne.  
R. Brigger bedankt sich bei J. Kernberger für die professionelle Rechnungsführung und bei V. Rüegg, die das Tagesgeschäft des Kassiers tätigt, für die gute Zusammenarbeit.  
Die Jahresrechnung inklusive der vorgeschlagenen Gewinnverteilung wird mit grossem Mehr zu 4 Gegenstimmen und 1 Enthaltung angenommen.
8. *Bericht und Antrag der Revisionsstelle und Décharge (lose Beilage im Umschlag des Jahresberichtes )*  
Die Revisionsstelle beantragt die Genehmigung des Jahresberichts und der Décharge.  
Einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Enthaltung erteilt die Versammlung dem Vorstand die Décharge.
9. *Budget 2018 (S. 31 - 33 des Jahresberichtes)*  
Zum ersten Mal seit 2012 kommt der Waldhof 2018 wieder in die schwarzen Zahlen. Dies ist nachhaltig und wird wahrscheinlich weitere Jahre so andauern.  
Es ist von grossem Vorteil, dass die NWG vier verschiedene Siedlungen besitzt und alle in verschiedenen Perioden gebaut worden sind. Dadurch haben nicht alle Häuser gleichzeitig einen grossen Sanierungsbedarf. Der Waldhof musste teuer saniert werden.  
Die Verwalter haben sehr genau budgetiert. Doch sind die Unterhaltspositionen schwierig zu erfassen. Budgetiert ist ein Gesamtgewinn der NWG im Jahr 2018 von ca. Fr. 106'000.-.  
Einstimmig, ohne 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)*  
Die Amtszeit der Vorstandsmitglieder dauert 3 Jahre.  
a) Bestätigung bzw. Wahl von Mitgliedern des Vorstands  
A. Denisov, B. Berghäuser, P. Gössi und N. Rüst stellen sich für eine weitere Amtszeit zur Verfügung.  
Niemand der Anwesenden spricht sich gegen den Vorschlag einer offenen Wahl aus.  
Mit grossem Mehr bei 3 Enthaltungen und ohne Gegenstimme bestätigt die Versammlung die Vorstandsmitglieder in globo in ihrem Amt.  
Die Versammlung applaudiert zum Ausgang der Wahlen.
- b) 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. Die Revisionsstelle muss jedes Jahr gewählt werden.

Einstimmig, ohne Enthaltungen und Gegenstimmen ist die Revisionsstelle im Amt bestätigt. Die Versammlung bekräftigt die Abstimmung mit Applaus.

12. *Neubauprojekt Burgfelderstrasse / Vorprojekt / Vorstellung durch Architekten (Nord GmbH in Basel)*

Die ARGE Burgfelderstrasse trifft sich mindestens einmal im Monat. Es besteht ein Mandatsvertrag mit der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse, die die ganze Geschäftsführung (Rechnung, Buchhaltung) übernimmt. Andreas Herbst aus der Wohnstadt begleitet die ARGE zusätzlich als Bauherrenvertreter. Die ARGE hat eine Internet Homepage für das Projekt Sonnenfänger unter [www.ARGEBurgfelderstrasse.ch](http://www.ARGEBurgfelderstrasse.ch) und [www.sonnenfaenger.ch](http://www.sonnenfaenger.ch) reserviert.

Jede Genossenschaft hat eine Baurechtsparzelle mit Stockwerkeigentum. Es gibt 12 Mehrfamilienhäuser mit je 6 Häusern pro Genossenschaft. Total 125 Wohnungen. Die Autoeinstellhalle mit 50 AEH-Plätzen und das Zollhaus sind gemeinsam. Dadurch braucht es nur eine Baubewilligung und keine Brandmauer. Es gilt das Reglement des Stockwerkeigentums. Dr. Stefan Grundmann waltet als Notar.

Der Kostenrahmen des Vorprojekts beträgt Fr. 47,6 Mio.. Dies wird je zur Hälfte auf jede Genossenschaft aufgeteilt. Der Mietzins für eine 4-1/2-Zimmer-Wohnung beträgt unter Fr. 2'000.- netto.

Die Architekten stellen das Projekt mit Bildern vor. Vom Haus aus hat man einen freien Ausblick auf den Tüllinger Hügel nach hinten und Grünflächen zwischen der Strasse und dem Gebäude dämmen den Strassenlärm nach vorne.

R. Brigger betont, dass ein privater Investor viele Millionen für eine solche Bauelegenheit zahlen würde. Dank politischen Druck haben die Genossenschaften auch an der Burgfelderstrasse eine Chance zum Bauen bekommen. Dafür ist die NWG der aktuellen Kantonsregierung dankbar.

13. *Allfälliges*

R. Brigger erläutert, wie die Wohnbaugenossenschaften zur Zeit günstig zu Geld für ihre Projekte aufnehmen können (Tiefzins, EGW mit Bundesbürgschaft). Dadurch ist die NWG mittel- und langfristig finanziell auf der sicheren Seite.

S. Leuenberger stellt fest, dass der Vorstand seriös und nachhaltig arbeitet. Die Versammlung stimmt mit Applaus zu.

Alljährlich geht ein spezieller Dank an alle, die sich für die NWG tatkräftig beim Putzen und mit dem Kompost etc. einsetzen. Damit greift R. Brigger dem Anliegen von E. Grether vor. Die Versammlung schliesst mit grossem Applaus und geht zum gemeinsamen Nachtessen über.

Ende der GV: 20.10 Uhr

Basel, den 14. Mai 2018

Die Protokollführerin:

A. Denisov

Der Präsident NWG:

R. Brigger

# BERICHT DES PRÄSIDENTEN

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2018 (Berichtsjahr) wie folgt umreissen:

## Allgemeines

Neben den üblichen Geschäften wurde auch im Berichtsjahr 2018 ein Funktionärsessen organisiert. Dieses fand anfangs März 2018 mit einem Besuch des wenig bekannten Fasnachtsmuseums am Münsterplatz statt. Nach einem Apéro in den Räumen einer Zunft gab es anschliessend ein feines gemeinsames Nachtessen im Restaurant Schnabel. Edy Schär hat dieses Amt von Birgit Berghäuser übernommen und den Anlass mit viel Herzblut sehr gut organisiert.

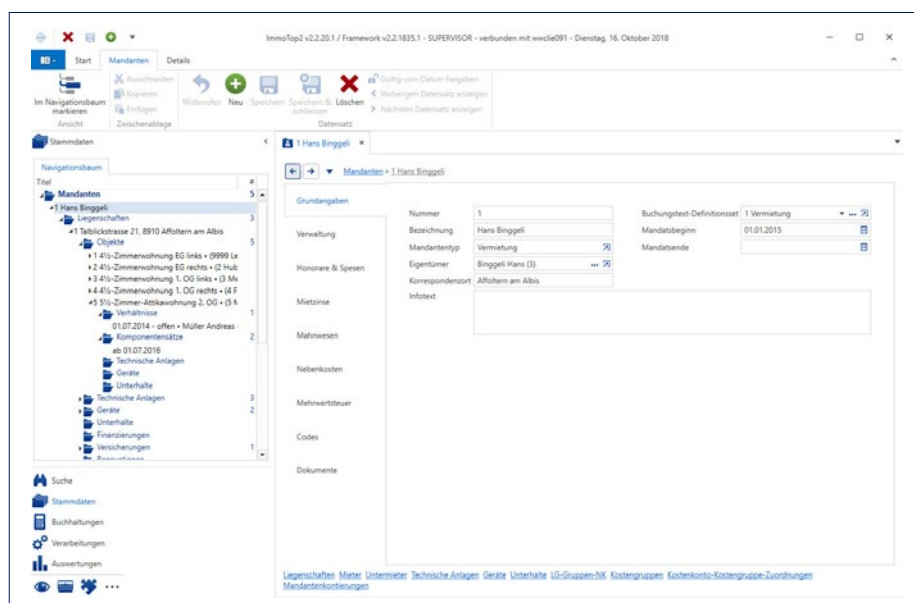
Es gibt vielerlei Lärme.  
Aber es gibt nur eine Stille.

*Kurt Tucholsky*

Der neu von Guido Köhler gestaltete Jahresbericht der NWG im Format A4 ist bei allen gut angekommen. Auch dieses Jahr haben wir einige gesellschaftliche Highlights der Genossenschaft mit Fotos darstellen können. Unsere Homepage [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch) wird neu gestaltet und hat ab Frühling 2019 ein neues Bild. Gleichfalls hat der Vorstand das Logo der NWG erneuert und die entsprechenden Dokumente digital und auf Papier angepasst. Ich danke unserem Grafiker Guido Köhler für den beruflichen Lead inklusive unserem Mitglied Carolin Luck für die Mitarbeit.

Gegen Ende des Berichtsjahres wurde auch das professionelle Immo-Bewirtschaftungsprogramm Immo Top 2 (von der Firma W&W Informatik AG) erworben und implementiert. Die Arbeiten dazu waren für Jürg Kernberger, aber vor allem auch für die Mietzinskassiererin Viktoria Rüegg, relativ gross. Das Programm hat sich bis heute bewährt. Alle Mitglieder mussten ihre aktuellen Daten eingeben und erhielten für den Mietzins ab Januar 2019 neue Einzahlungsscheine.

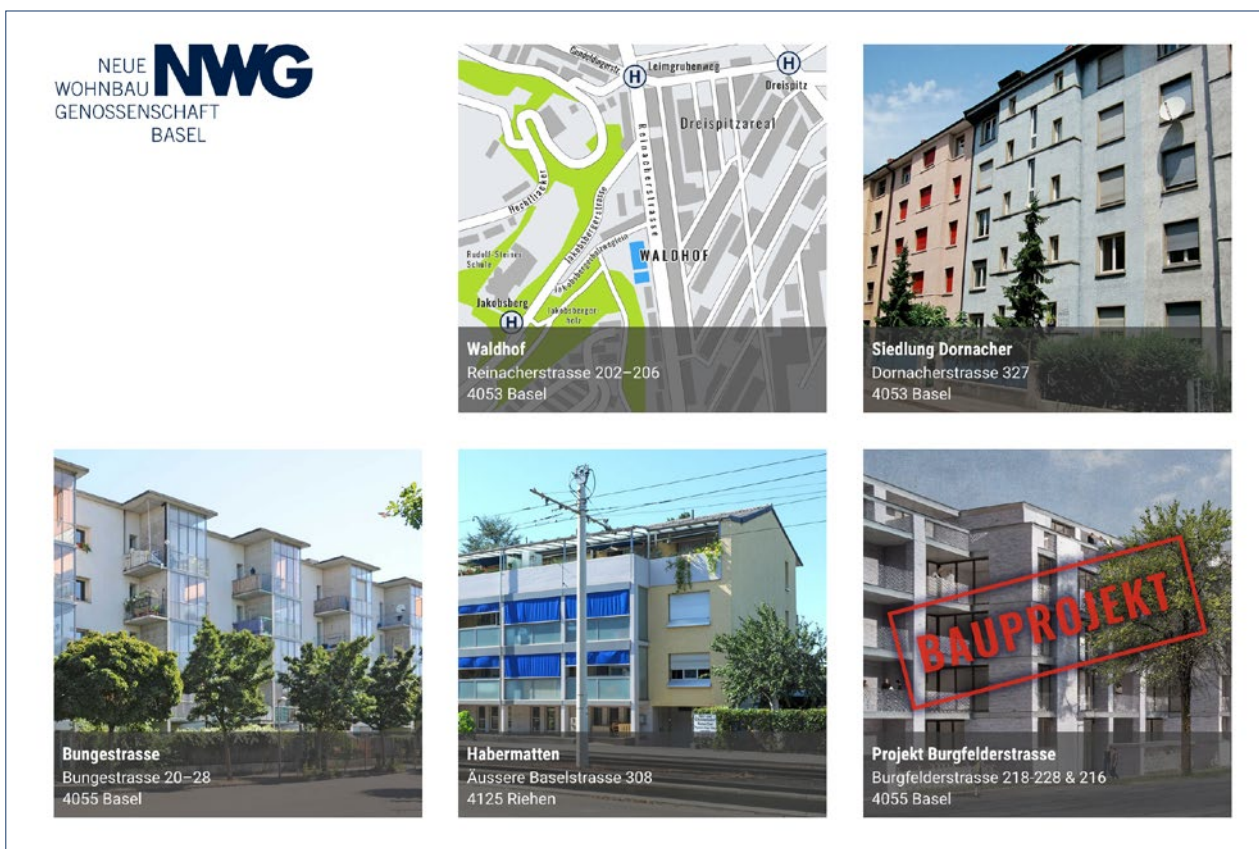
Der Vorstand war mit diesen oben dargelegten internen Projekten gefordert. Für die nebenamtlich tätigen Vorstandsmitglieder war dies, neben den ordentlichen Arbeiten im Verlauf des Jahres sowie den



*Screenshot vom neuen ImmoTop 2: Die bisherige Lösung war so stark veraltet, dass es mit dem Betriebssystem, dem Bankensystem und den Einzahlungsscheinen Probleme gab. Das neue Programm ist aufgeräumt und gibt uns viele Möglichkeiten und ist effizienter als die alte Lösung.*

Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten in allen vier Liegenschaften, eine Herausforderung. Bezüglich der letzten Lifterneuerung im Waldhof, der Flachdach- und Liftprüfung in der Bungestrasse und der Erneuerung der Fassade und des Vorplatzes Dornacherstrasse ersehen Sie Ausführungen nachfolgend unter den einzelnen Siedlungen. Schwerwiegend war jedoch der Kellerbrand vom Juni 2018 in den Habermatten. In guter Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung konnten die Brandschäden in der Folge ohne Verzug beseitigt werden. Die dortigen Mitglieder hatten ein gewisses Verständnis. Zum Glück gab es nur Sach- und keinerlei Personenschäden.

Das grosse Bauprojekt Burgfelderstrasse war auch in diesem Berichtsjahr zentral. Vom Vorstand sind René Brigger und Nicolas Rüst in die Baukommission delegiert. Der Vorstand wird jeweils eng informiert und spricht bei zentralen Punkten mit. Das gemeinsame Projekt mit der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse (12 Häuser mit total 125 Wohnungen und 50 Autoeinstellhallenplätzen) ist im Berichtsjahr gut vorangetrieben worden. Es konnten im Berichtsjahr folgende Meilensteine erreicht werden: Erstens konnte Ende November 2018 das Baugesuch eingegeben werden. Es sind keine Einsprachen eingetroffen. Wir warten aktuell noch auf die Baubewilligung. Ein Baubeginn Mitte 2019 ist nun realistisch. Zweitens ist auch grundbuchlich Ende 2018 alles erledigt worden. Es wurde mit dem Kanton ein Baurechtsvertrag abgeschlossen, den die Regierung im Dezember 2018, mit einer Pressemitteilung, gutgeheissen hat. Es besteht nun eine Baurechtsparzelle für das eigentliche Baufeld der Wohnungen inklusive das direkt anschliessende alte Zollhaus. Drittens sind die Kosten, auch nach



Die Startseite der neuen Website im Kachel-Look. Unter jeder Liegenschaft verbrigt sich ein Plan, der erscheint, wenn man über das Bild fährt, hier beim Waldhof aktiv.

detaillierter Baukostenprognose, im Griff. Die definitive Finanzierung steht kurz bevor. Das Zinsumfeld hierfür ist immer noch sehr gut.

Unerfreulich waren die Spannungen zwischen den fünf Vorstandsmitgliedern, welche im Waldhof wohnen. Diese liessen sich nicht überbrücken, sodass mit Hilfe eines Organisationsberaters anfangs 2019 eine Lösung hat gefunden werden müssen. Anita Denisov und Patrick Gössi treten auf kommende GV 2019 aus dem Vorstand zurück. Diese Rücktritte sind zwar Folge dieses Konflikts, erfolgen jedoch ausdrücklich ohne gegenseitige Schuldzuweisung und sind im Interesse der Gesamtgenossenschaft vorgenommen worden. Ich bedaure diese



*Das alte Zollhaus mit Nussbaum*

Rücktritte; danke jedoch den beiden für diesen lösungsorientierten Schritt. Patrick Gössi war seit vier Jahren im Vorstand. Anita Denisov war als Sekretärin des Vorstandes und auch in anderen Chargen seit nunmehr 22 Jahren für die NWG tätig. Für ihre Arbeit möchte ich den beiden herzlich danken. Der Vorstand muss nicht zwangsläufig erweitert werden. Sinnvoll wäre aber spätestens in einem Jahr ein neues Vorstandsmitglied, welches entweder an der Bungestrasse, Habermatten oder Dornacherstrasse wohnt, vorzugsweise eine Frau. Die starke personelle Vertretung im Vorstand durch Mitglieder, welche im Waldhof wohnen, war rückblickend nicht von Vorteil.

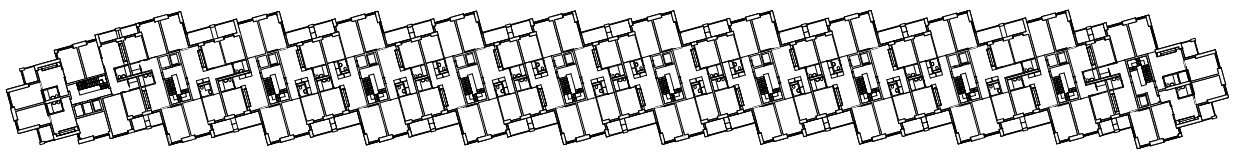
Finanziell resultiert auch im Berichtsjahr ein Gewinn von ca. CHF 177'000, welcher den Gewinn des Vorjahres und jenen des Budgets übertrifft. Dieser positive Rechnungsabschluss ist trotz grösserer Investitionen unter Einhaltung der korrekten Abschreibungshöhe erzielt worden.

Die Mutationen waren auch im Berichtsjahr 2018 gesamthaft tief. Negative Überraschungen wie der Kellerbrand in den Habermatten blieben nicht aus; wurden jedoch schnell an die Hand genommen und waren finanziell unter dem Strich nicht aufwendig resp. wurden durch die kantonale Gebäudeversicherung voll gedeckt.

Unser Dachverband (Wohnbaugenossenschaften Regionalverband Nordwestschweiz) ist auch im Berichtsjahr sehr aktiv und erfolgreich gewesen. Allein in der Nordwestschweiz sind gesamthaft gut 2'000 genossenschaftliche Wohneinheiten in Projektierung oder Planung. Das Volk hat bei der Überbauung Lysbüchel (Volta Nord) im Herbst 2018 klar «Ja» gesagt. Allein dort werden ca. 300 neue Genossenschaftswohnungen entstehen. Interessant sind die mittelfristig geplanten Überbauungen Walkeweg und die Wohnüberbauung der CMS an der Nordspitze des Dreispitzes. Die NWG wird, sobald und soweit das grössere Projekt Burgfelderstrasse erfolgreich abgeschlossen ist, sich auch für dieses interessieren und die Mitglieder frühzeitig informieren. Auf politischer Ebene kann ich als Grossrat bestätigen, dass die Genossenschaften zumindest im Kanton Basel-Stadt bei der Wohnpolitik nicht nur ernst genommen werden, sondern bei der Beschaffung von genügendem und preisgünstigem Wohnraum sogar als wichtigster Partner der Verwaltung mitarbeiten.

## Projekt Burgfelderstrasse

Es kann auf die Ausführungen unter vorne Allgemeines und die weitere Information an der GV durch die Architekten verwiesen werden. Die wesentlichen Punkte sind auch auf unserer Homepage einsehbar unter [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch). Das Projekt «Sonnenfänger» hat nun das Stadium des Vorprojektes verlassen und die Baueingabe ist eingereicht worden. Die NWG hat zusammen mit der WG Bündnerstrasse ab 1. November 2018 das bestehende Gebäude Altes Zollhaus an der Burgfelderstrasse Nr. 216 übernommen. Die NWG wird die sechs neuen Häuser an der Burgfelderstrasse Nr. 218 bis 228,



### *125 Wohnungen: Das Regelgeschoss der Burgfelderstrasse*

---

unsere Partnergenossenschaft WG Bündnerstrasse die sechs folgenden Häuser Nr. 230 – 240 erstellen. Besonders erfreulich ist, dass die Anwohnerschaft, welche wir vorab in einer öffentlichen Veranstaltung im Pflanzehaus Milchsuppe informiert hatten, Verständnis zeigt. Jedenfalls ist keine Einsprache eingetroffen, was bei einem grösseren Projekt in Basel doch die Ausnahme darstellt. Die bisher einbezogenen Fachämter haben positiv auf das Bauprojekt reagiert. Baubeginn ist idealerweise Mitte 2019. Die wesentlichen Meilensteine dieses Projekts sind im Berichtsjahr ohne Verzug erreicht worden.



*Es kann losgehen: Blick aufs Baufeld vom Dach der Bungestrasse 20 aus gesehen.*

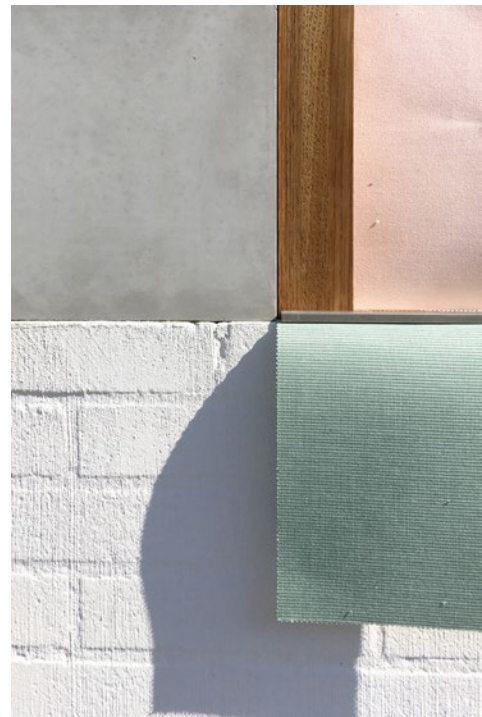
---

Der Baurechtsvertrag der NWG und der WG Bündnerstrasse mit dem Kanton ist mit einem totalen Baurechtszins von jährlich CHF 447'000.-- abgeschlossen worden. Gemäss partnerschaftlichem Baurechtsvertrag gibt es für die ersten acht Jahre einen Rabatt von bis zu 50% auf den ausgehandelten Betrag. Der erste (reduzierte) Baurechtszins ist erst nach Bezug, jedoch spätestens zwei Jahre nach rechtskräftiger Baubewilligung, fällig.

Dieses Bauprojekt ist für die NWG nach wie vor eine Herausforderung. Wir sind der Basler Regierung resp. dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften dankbar, dass uns und der Partnergenossenschaft WG Bündnerstrasse die Möglichkeit gegeben wird, den Perimeter Burgfelderstrasse zum Bauen nutzen zu können.



*Das Zollhaus vom Baufeld aus gesehen.*



*Links: Musterelement für die Loggien. Rechts: Materialisierung der Fassade.  
Fotos: Nord Architekten*

## Finanzen

Der budgetierte Gesamtgewinn der Genossenschaft betrug CHF 106'300.–. Mit dem nun erzielten Jahresgewinn von CHF 177'331.– wurde dies übererfüllt. Auch das Budget 2019 sieht einen Gewinn vor.

Die Siedlungen Waldhof, Habermatten und Bungestrasse haben wie budgetiert mit einem Gewinn abgeschlossen. Beim Waldhof konnte wie geplant im Berichtsjahr ein «turnaround» geschafft werden. Die grösseren akkumulierten Verluste aufgrund der umfassenden Fassadensanierung sind nun Vergangenheit. Gemäss Finanz- und Sanierungsplan ist im Waldhof in den nächsten Jahren ein grösserer Gewinn möglich und nötig. Nach Abbau des Verlustvortrages in den nächsten ca. 5 Jahren können auch im Waldhof die Reserven wieder geäufnet werden. An der Dornacherstrasse wurde im Berichtsjahr gemäss Budget ein kleiner Verlust geschrieben. Die Sanierung und Erneuerung der Vorderfassade und des Vorplatzes von gegen CHF 70'000.– wurden bewusst auch nicht teilweise aktiviert, so dass dieses Resultat zwangsläufig war und keineswegs alarmierend ist.

Die neu installierten restlichen Lifte im Waldhof wurden grösseren Teils aktiviert. Die Position Lifterneuerung wird im Waldhof und in den Habermatten in maximal 10 Jahren abgeschrieben.

Die Projektkosten Burgfelderstrasse per Ende 2018 sind voll aktiviert worden. Dies nicht mehr als «Beteiligung», sondern als neues Objekt im Anlagevermögen. Wie oben dargelegt haben wir seit Ende 2018 einen entsprechenden Baurechtsvertrag über eine grosse Bauparzelle und sind zur Hälfte Eigentümer des bestehenden alten Zollhauses (3 Stockwerke mit je 3 Zimmern, WC und Küche und Nebengebäude). Dieses bestehende alte Zollhaus (Baujahr 1894) an der Burgfelderstrasse 216 (plus Nebengebäude) hat im Übrigen schon heute einen Gebäudeversicherungswert von über CHF 800'000.–

Die NWG profitiert nach wie vor von der Tiefzinsphase bei den Hypotheken. So konnte im Berichtsjahr eine bestehende Hypothek günstiger erneuert werden (0.98 % für 7 Jahre). Auf dem Objekt Waldhof konnten wir im Mai 2018 für ein Jahr eine Hypothek für 0,23 % abschliessen (Ablösung Libor-Kredit). Dort konnten wir gleich Liquidität für das Projekt Burgfelderstrasse beschaffen. Die Zinsen für den Teil Projekt Burgfelderstrasse werden dort aktiviert. Die Zinsbelastung für den Waldhof hat sich bei dieser Hypothekartranche auf knapp 30 % reduziert. Für das neue Projekt Burgfelderstrasse müssen ab Mitte 2019 Hypotheken auf das dortige Grundstück aufgenommen werden. Das Finanzierungsgesuch beim eidg. Fonds de roulement ist eingegeben worden.

Zusammengefasst kann das finanzielle Jahresergebnis der NWG 2018 als positiv bewertet werden. Die Vermietungssituation ist problemlos; es bestehen Wartelisten. Nicht nur die Wohnungen, auch die Autoeinstellhallen sind voll vermietet. Bei den beiden grössten Geschäftsmietern im Waldhof bestehen langfristige Mietverhältnisse mit indexierten Mietpreisen.



## Waldhof

Ich verweise auf meine Ausführungen im allgemeinen Teil vorne. Die Verko (Verwaltungskommission) Waldhof, mit dem Präsidenten Roberto Moscato, musste diverse Probleme angehen. Ich kann auf den ausführlichen Bericht der Verwaltungskommission hinten verweisen.

Die grösste Investition bedeutete der Ersatz der Liftanlagen im Berichtsjahr im Haus 202 und 206. Auch diese Lifterneuerungen konnten ohne grössere Probleme und zeitlich im Rahmen des Kommunizierten umgesetzt werden. Ich danke vor allem den Bewohnern des Hauses 206, welche drei Wochen ohne Lift auskommen mussten für ihr Verständnis. Der neue Lift im behindertengerechten Haus Nr. 206 stellt eine klare Verbesserung dar (Grösse, Bedienung, Tempo, Fahrkomfort).

Es konnte leider bei den Subventionen für die RDA nicht so viel erhältlich gemacht werden, wie budgetiert. Die Gebäudeversicherung hat aber die Gefahrenstufe des Waldhofes herabgesetzt, sodass ab anfangs 2018 die Gebäudeversicherungsprämien spürbar sinken.

Die gesellschaftlichen Aktivitäten im Waldhof sind reichhaltig. So fand im August des Berichtsjahres ein Sommerfest und im Dezember ein Raclette-Essen inklusive vorab ein Auftritt des Santiklaus für die Kleinen statt. Im Jahr 2019 feiert der Waldhof 50 Jahre seit Erstbezug. Aus dieser Zeit sind immer noch 13 Mitglieder im Waldhof wohnhaft, welche entsprechend gewürdigt werden.

Ich kann vorne auf die Ausführungen unter Finanzen verweisen. Das eingehaltene Budget und der erzielte Gewinn sind für diese Siedlung wichtig. Ich hoffe, dass sich die vorhandenen Meinungsverschiedenheiten in der Siedlung zukünftig legen.

## Habermatten

Ich kann auf den Jahresbericht des Verwalters Hermann Ammann hinten verweisen. Das Budget wurde eingehalten. Es fanden im Berichtsjahr keine Mutationen statt.

Wie bereits vorne dargelegt, war die Habermatten von einem grösseren Brand im Keller betroffen. Die Rauchentwicklung ging zum Teil über das Entrée und das Treppenhaus hoch. Dieser Brand vom Juni 2018 hatte Kosten von fast CHF 115'000.– zur Folge. Ich danke dem Verwalter Hermann Ammann und unserem Vorstandsmitglied und Architekt Nicolas Rüst im Zusammenarbeit mit Roberto Moscato dafür, dass die Sanierung sofort erfolgreich an die Hand genommen wurde. Den Bewohnern danke ich für das Verständnis.



*Bilder des Kellerbrands in den Habermatten.*

Die Gebäudeversicherung war hier sehr kulant und hat praktisch den ganzen Schaden bezahlt. Die Brandursache ist nach wie vor nicht bekannt. Die polizeilichen Ermittlungen laufen noch.

## Bungestrasse

Wie bereits im letzten Jahresbericht dargelegt, wurde das Flachdach von einer Fachfirma umfassend begutachtet. Im Berichtsjahr konnte das Dach mit diversen kleineren Massnahmen wieder so abgedichtet werden, dass im 4. OG in einigen Wohnungen keine Feuchtigkeitsstellen mehr vorhanden waren. Auch wurde klar, dass die 5 Lifte gestaffelt saniert werden müssen. Der erste Lift ist im Berichtsjahr entsprechend aufgerüstet worden.

Ich danke der Verwalterin Birgit Berghäuser und der aktiven Verko für die Arbeiten zugunsten der Siedlung. Auch im Bereich Kompost und Garten findet in dieser Siedlung viel Fronarbeit statt. Dies möchte ich hier in aller Form würdigen und auch die Aktivitäten wie Adventszimmer für die Kinder und das jährliche Sommerfest kommen immer sehr gut an und sorgen für eine gute Stimmung und einen erfreulichen Zusammenhalt.



*Gut sichtbar: Die Fugen links wurden neu gemacht und die Drainagen saniert, vgl. Umschlag Rückseite*

---

*Rechts oben: Die neu gestrichene Fassade der Dornacherstrasse*

---

## Dornacherstrasse

Wie bereits im Vorjahr dargelegt, wurden die Vorderfassade und der Vorplatz saniert. Eigentlich wurden die Arbeiten im Berichtsjahr aufgenommen, da das AUE für die Fenster eine Subvention in Aussicht gestellt hatte. Diese kantonale Kostenbeteiligung muss jedoch verschoben werden. Die Sanierung wurde trotzdem vorgenommen. Die eigentlichen Isolierfenster werden aber erst appliziert, wenn diese Kostenbeteiligung wirklich auch fliesst.

Ich danke Birgit Berghäuser und ihrem Partner Armin Lenzin für die gute Betreuung der Dornacherstrasse und kann für Details auf den Jahresbericht der Verwalterin verweisen.



## Dank/Vorschau

Ich möchte allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern, welche durch ihre Arbeit einen Beitrag zum Wohl der NWG geleistet haben, herzlich danken. Dies gilt insbesondere für alle meine Vorstandskolleginnen und -kollegen, die Verwaltungen, den Mitgliedern der Verkos, das Reinigungs- und Hauswartpersonal, die Kompostteams etc.

An der GV im Mai 2019 wird das Bauprojekt Burgfelderstrasse auch von den Architekten näher vorgestellt werden. Für Fragen und eine allfällige Diskussion stehen die Beteiligten bereit. Ihr Interesse würde den Vorstand, die Baukommission sowie die referierenden Architekten freuen. Die GV findet zum wiederholten Male im Missionshaus in idyllischer Umgebung statt. Neu findet die GV und das Nachtessen im kürzlich erbauten Restaurant Jardin im Innenhof des Missionshauses statt. Dieses Lokal liegt in der Nähe der Bungestrasse. Gerade für die Mitglieder der Bungestrasse sollte es interessant sein, was in ihrer unmittelbarer Nachbarschaft in den nächsten wenigen Jahren beim Projekt Burgfelderstrasse geschieht. Es wäre daher schön, wenn Sie sich Zeit für diese wichtige Jahresveranstaltung der NWG 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, Ende März 2019

Euer Präsident: René Brigger

## Jahresbericht 2018 der Verwaltungskommission Waldhof

### Siedlungsversammlung

Die 36. Siedlungsversammlung vom 8. März 2018 wurde von 48 Teilnehmern besucht.

### Liegenschafts-Unterhalt

#### Malerarbeiten Haus 204

Die Vorplätze und Treppenhäuser im Haus 204 wurden neu gestrichen.

#### RDA (Raudruckanlage), BMA (Brandmeldeanlage) und Notbeleuchtung

Die RDA Rauchdruckanlage wurde am 3.4.2018 durch die Febo-Brandschutz GmbH freigegeben. Die beanstandeten Mängel wurden behoben.

#### Autoeinstellhalle U2 neues Tor

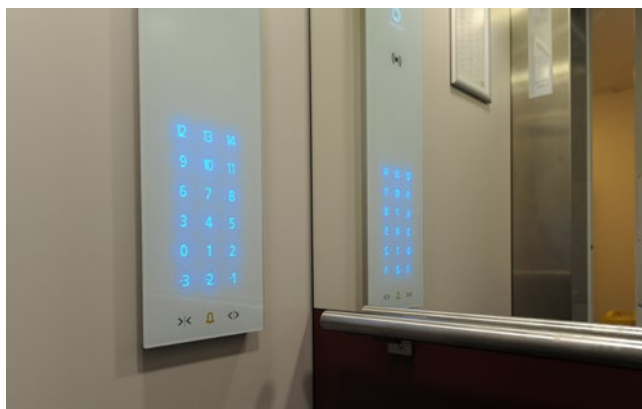
Am 26.4.2018 wurde ein neues Tor eingebaut und den Mietern eine Fernbedienung abgegeben.

#### Liftnanlagen Haus 202 und Haus 206

Die Firma Schindler AG hat die beiden Lifte im Haus 202 umgebaut und die Erneuerung des Lifts im Haus 206 termingemäss eingebaut.

#### Enthärtungsanlage / Wasseraufbereitung

Eine Enthärtungsanlage musste wegen schlechter Wasserqualität (verkalkte Rohre) eingebaut werden. Die Enthärtungsanlage wurde beim Umbau der Fassade im Jahre 2013 entfernt und nicht wieder erneuert.



#### Wohnungs-Renovationen

Im Haus 202 und 204 wurden je eine 3,5 Zi-Wohnung und im Haus 206 eine 1,5 Zi-Wohnung komplett renoviert.

#### Belag Vorplatz TCB Töff-Center

Der Belag des Vorplatzes vom Töff-Center wurde erneuert.



#### Reparaturen

Im Jahre 2018 sind über 200 Reparaturscheine bearbeitet worden. Der Kostenaufwand für die Reparaturen in den Wohnungen und Häusern hat im 2018 vor allem wegen den Wohnungsbegehungen in den Häusern 202, 204 und 206 enorme Kosten (CHF 50'000.00) verursacht. Es konnten jedoch noch nicht alle Reparaturen der Wohnungsbegehungen vorgenommen werden. Insbesondere Dampfabzüge, Ventilatoren, Fenster- und Loggiatürenjustierungen und Wassermischer, die in die Jahre gekommen sind, mussten ausgewechselt werden. Ein Wasserschaden im Haus 204 wurde von der Helvetia Versicherung übernommen.

**Mutationen****Wegzüge**

Emma Abt	31.03.2018	Haus 204, WG 41
Haller Adolf (Todesfall)	31.07.2018	Haus 202, WG 116
Beck Felix	31.07.2018	Haus 206, WG 4

**Einzüge**

Hausmann Christian / Luck Carolin mit Sohn Paul	01.05.2018	Haus 204, WG 41
Ambauen Stephan	01.08.2018	Haus 206, WG 4
Oliveri Nunzio / Raciti Adriana	01.09.2019	Haus 202, WG 116

**Geburten**

Emilie, Tochter von Carmela und Patrick Da Silva Pedrosa	23.05.2018	Haus 204
Alessandro, Sohn von Rosanna Dotolo und Domenico Rondinelli	18.06.2018	Haus 202

**Todesfall**

Adolf Haller	per 27.05.18	Haus 202, WG 116
--------------	--------------	------------------

**Auto-Einstellplätze**

Es sind alle Plätze vermietet. Im 2018 gab es 4 Kündigungen und 4 neue Mietverträge. 2 AEP wurden intern getauscht.

**Anteilschein-Abrechnungen**

Im 2018 wurden zwei Anteilschein-Abrechnungen ausgestellt.

**Betreuung**

Im Jahre 2018 besuchte Edith Zamarlik 55 Personen. Dies waren 22 Geburtstagsbesuche, 16 Krankenbesuche, 7 Spitalbesuche, 1 Altersheimbesuch, 1 Diamantene und 2 Goldene Hochzeitsbesuche, 1 Kondolenzbesuch und 3 Einzugsbesuche. Den Invaliden des Hauses 206 überreichte sie an Weihnachten ein kleines Präsent. Am 30.6.2018 organisierte sie einen Brunch für Pensionierte, an dem 21 Personen teilnahmen.

**Innendienst**

**Es wurde eine neue Hausordnung, gültig ab 1.7.2018 verteilt.**

Wir hatten leider wieder verschiedene Abfallentsorger im Haus z.B. in den Kellerräumen, Treppenhäuser und Autoeinstellhallen, die ermahnt werden mussten.

Die Etagenreinigungen werden von einigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter nicht oder nicht regelmässig ausgeführt. Es sind deshalb in den Elektrokästen (Vorplatz) turnusmässige Reinigungspläne für die jeweiligen Mieter angebracht worden.

Unsere Reinigungskraft, Frau Heidi Sicakyuez, hat sich per Ende 2018 zur Ruhe gesetzt. Ab Januar 2019 wird Jasmin Cardone den Reinigungsdienst übernehmen.

**Aussendienst**

Die Stelle des Gärtners musste auf Ende Januar 2018 gekündigt werden und wurde nach einer 3-monatigen Probezeit, ab Anfang Mai 2018, neu an Patrick da Silva Pedrosa und Nunzio Oliveri vergeben.

### **Fronarbeitstage**

Sie fanden am 21.4. und am 15.9.2018 statt.

### **Sommerfest, Racletteabend und Santiglaus**

Am Sonntag, 26. August 2018 fand das Sommerfest statt. Ein toller Tag, wunderbare Stimmung und wieder ein super Fest.

Der Racletteabend mit dem vorherigen Santiglausbesuch für unsere Kleinen, fand am 15. Dezember 2018 statt. Solche Ereignisse braucht es in einer Genossenschaft unbedingt, denn es bietet die Möglichkeit alle zusammenzubringen, was viele nutzen und schätzen.

Wie jedes Jahr wurde die grosse Tanne geschmückt und die Weihnachtsbeleuchtung angebracht.

### **Gartenprojekt**

Alle alten Gartenplatten wurden entfernt und durch neue ersetzt. Der Grillplatz wurde vergrössert und der Grill durch einen Stahlgrill ersetzt. Beim Grillplatz stehen nun auch Wasser und Strom zur Verfügung. Um den grossen Waldahorn wurden alle Pflanzen entfernt und mit Pflanzensteinen und Kunststoffplatten umrandet, was sich nun als praktische Sitzgelegenheit anbietet. Die Sandkastenumrandung wurde mit Gummipplatten versehen, die Treppe zum Fussballfeld hinter der Schaukel entfernt und eine Wasserpumpe für die Kinder eingesetzt. Neu ist der Boden um das Bassin nicht mehr aus Steinplatten, sondern aus Kunststoffplatten. Das Trampolin musste nach einem Jahr entsorgt werden, ein neues wird nach Möglichkeit besorgt.



*Herbstlicher Waldhof: Waldahorn mit Sitzgelegenheiten, dahinter die neue Feuerstelle. Foto: G. Köhler*

---

## Ausblick

In baulicher Hinsicht stehen folgende Arbeiten an: Vordere Fassade ab Garagenabgang bis Ende Tankstelle muss frisch gestrichen bzw. diverse Defekte an der Fassade ausgebessert werden. Treppenabgang zu den Autoeinstellhallen müssen erneuert werden.

## Diverse Wohnungsanierungen

Es war ein turbulentes Jahr. Einige Termine konnten wegen anderweitigen Arbeiten der Handwerker nicht zeitig vorgenommen werden. Das Budget konnte eingehalten werden.

Ich möchte allen Helferinnen und Helfer der Fronarbeiten, der Festaktivitäten, der Mithilfe bei der Gartengestaltung und allen die sich für den Waldhof einsetzen, herzlich danken.

Basel, im Januar 2019 Für die Verwaltungskommission

*Moscato*

*Roberto Moscato, Verko-Präsident*



*Waldhof: Fronarbeit in typisch männlicher und weiblicher Ausprägung! Fotos zVg.*



*Waldhof: Der Racletteabend sorgte wie jedes Jahr für viel fröhliche Gesichter.*

## Jahresbericht 2018 Habermatten

---

Du selbst zu sein, in einer Welt,  
die dich ständig anders haben will,  
ist die grösste Errungenschaft.

Ralph Waldo Emerson

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschafter

Im vergangenen Jahr (14.Juni 2018) mussten wir leider einen grösseren Kellerbrand verzeichnen. Dies hatte zur Folge, dass alle Keller geräumt, Elektroleitungen und Zähler ersetzt, Kellerabtrennungen erneuert, alles gereinigt und vom Keller bis ins 3.OG das Treppenhaus neu gestrichen werden musste.

Die Waschküche war auch wieder ein Thema, wurden doch die alten Tumbler und eine Waschmaschine ersetzt.

### **Reparaturen und Ersatz**

Reparaturen im Haus sind im Rahmen gewesen.

### **Mutationen**

Keine Aus- und Einzüge. Keine Geburten oder Todesfälle.

### **Allgemeines**

Das Budget 2018 konnte eingehalten werden.

Für das Jahr 2019 ist vorgesehen, dass im Keller eine Brandmeldeanlage installiert wird.

Wie alle Jahre möchte ich mich bei den Helfern Herr Hans Peter und Mario d'Ercole bedanken.

Allen Mitbewohnern wünsche ich ein gutes Jahr und Gesundheit.

Basel, im März 2018

Der Verwalter:



Hermann Ammann



---

## Jahresbericht 2018 Bungestrasse

---

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschaffer

Die Siedlungsversammlung fand am 20. März 2018 statt. Anträge von Seiten der GenossenschafferInnen gab es keine.

Die Verwalterin und die VerKo informierte die Anwesenden über den Stand der Dinge bezüglich des Antrags auf Umzonung der Julia Gauss-Strasse und der Bungestrasse in eine Tempo 20- resp. Begegnungszone. Zwar gab es im unteren Teil der Bungestrasse (unsere Genossenschaft) genügend Unterschriften, jedoch fehlen die nötigen Unterschriften sowohl des oberen Teils der Bunge sowie der Julia Gauss-Strasse, um den beim Bau- und Verkehrsdepartement eingereichten Antrag voranzutreiben. Lena Ebertshäuser, die seit Anfang Jahr den Sitz von Clémentine Reymond in der VerKo für das Haus 20 übernommen hat und dieses Projekt weiterführt, findet unter den Versammelten 4 Mitstreiterinnen, die das Projekt aktiv weiterbringen wollen.

Wie in den vergangenen Jahren fand sowohl im Frühling als auch im Herbst eine Gartenaufräumaktion statt. Es kamen wieder zahlreiche fleissige, kleine und grosse Helferlein und machten den Garten sommerrespektive winterfertig. Die Velounterstände wurden geputzt und alles in Schuss gebracht, vom Spielplatz über die Boulebahn, vom Dach bis zum Kompostplatz. Wie an der letzten Siedlungsversammlung besprochen, wurde die Frühlingsaktion auch dazu genutzt, diverse «Veloleichen», welche viel Platz wegnehmen, zu entsorgen. Nach getaner Arbeit sass man wie immer gemütlich zu einem gemeinsamen Imbiss zusammen und nutzte die Gelegenheit sich auszutauschen.



*Der Aufwand lohnt: Rosen im Hinterhof*

---

Am Wochenende nach den Sommerferien stand das alljährliche Sommerfest an. Der Einsatz eines an der letzten Siedlungsversammlung auserkorenen Festkomitees, das jeweils die Vorbereitungen trifft, hat sich gelohnt. Mit mitgebrachten Speisen und Getränken sass man wieder bis in die Nacht hinein gemütlich zusammen und auch das Tanzbein wurde in diesem Jahr wieder kräftig geschwungen.

In der Adventszeit traf man sich wie jedes Jahr zweimal die Woche im Aufenthaltsraum des Hauses 22 zum Singen und Geschichtenerzählen.

Im November und Dezember fanden die an der letzten Siedlungsversammlung angekündigten Wohnungsbegehungen statt. Die Verwalterin besichtigte zusammen mit je einer Person aus der VerKo alle Wohnungen. Es wurde eine Bestandsaufnahme gemacht, um die Planung und Zusammenlegung gewisser ausstehender Reparaturarbeiten zu machen, die dann budgetiert werden können.

## Mutationen

### Auszug

31.07.2018 Familie Toengi/Figueras  
31.08.2018 Familie Fässler/Lee  
14.12.2017 Frau Nicole Cavin

### Einzug

01.09.2018 Familie Piretto-Seminara  
01.09.2018 Frau Hanni Gerber  
01.02.2018 Familie Seminara

## Geburten

Keine im Jahr 2018

## Ausblick 2019

Folgende Projekte werden im 2019 verfolgt:

- Die VerKo verfolgt den eingereichten Antrag für eine Begegnungszone (Tempo 20) für Bunge/Julia Gauss weiter.
- Die Bestandsaufnahme der Wohnungsbegehungen wurde zusammengefasst und anstehende Reparaturarbeiten werden gebündelt und budgetiert.

## Dank

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, im März.2019

Für die VerKo:



Pamela Ruetti

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser

---

## Jahresbericht 2018 Dornacherstrasse

---

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschaffer

Wieder ist ein Jahr verstrichen. In diesem Jahr wurde die Vorderfassade gestrichen und die Fenster hätten von Basel Stadt für den Lärmschutz bezuschusst werden sollen. Leider erhielten wir im August die Nachricht, die Gelder seien bereits aufgebraucht, sodass wir im Oktober diese dann nicht ersetzen konnten. Basel Stadt hat uns auf Ende 2019 vertröstet.

Die Bewohner haben es auch in diesem Jahr nicht geschafft ein Sommerfest auf die Beine zu stellen. Es gab zwar die Idee dieses durchzuführen, konnte dann aber nicht umgesetzt werden. Vielleicht gelingt es im 2019.

Kurz vor Jahresende gab es dann noch einen Wasserschaden in der Wohnung Frau Granert, der durch einen Selbstentlüfter im Badezimmer im 4. Stock bei Frau Müller ausgelöst wurde. Es handelte sich um einen kleineren Schaden, der sofort behoben werden konnte.

Ein Dankeschön an die gute, unkomplizierte Mietgemeinschaft.

Wie jedes Jahr danken wir Herrn Armin Lenzin für seine Dienste als Hauswart.

### Mutationen:

Auszug:	31.05.2018	Frau Carolin Luck
Einzug:	01.06.2018	Frau Annika Luck

Geburten:		
Paul Luck	18.02.2018	

Basel, 19.02.2019

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser

	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'427'127	655'354
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13'245	11'983
übrige kurzfristige Forderungen	14'308	18'515
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	0	17'100
aktive Rechnungsabgrenzung	158'689	223'104
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'613'369</b>	<b>926'056</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
WBG, Pflichteinlage	4'830	4'830
Beteiligung EGW	5'000	5'000
Beteiligung Baugenossenschaft "Wohnen + mehr"	5'000	5'000
Beteiligung ARGE Burgfelderstrasse	0	396'500
<b>Waldhof</b>		
Immobilien 1969	8'765'676	8'765'676
Immobilien 1969 Abschr. kumuliert	-5'483'676	-5'351'676
Immobilien 1969 Abschr. Berichtsjahr	-132'000	-132'000
Sanierung san. Anlagen 1999	3'300'000	3'300'000
Sanierung san. Anlagen 1999 Abschr. kumuliert	-3'285'000	-3'085'000
Sanierung san. Anlagen 1999 Abschr. Berichtsjahr	-15'000	-200'000
Erwgt. Geschäftsubj. 2006/2007	300'000	300'000
Erwgt. Geschäftsubj. 2006/2007 Abschr. kumuliert	-300'000	-290'000
Erwgt. Geschäftsubj. 2006/2007 Berichtsjahr	0	-10'000
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013	10'589'418	10'589'418
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. kum.	-1'764'418	-1'411'418
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. BJ	-353'000	-353'000
Lifterneuerung 2017/18	540'231	240'933
Lifterneuerung 2017/18 Abschr. kumuliert	-6'933	0
Lifterneuerung 2017/18 Abschr. Berichtsjahr	-39'298	-6'933
<b>Habermatten</b>		
Immobilien 1972	1'842'412	1'842'412
Immobilien 1972 Abschr. kumuliert	-854'412	-826'412
Immobilien 1972 Abschr. Berichtsjahr	-28'000	-28'000
Umbau/Renovation 2001-2007	871'400	871'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. kumuliert	-552'400	-508'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. Berichtsjahr	-44'000	-44'000
Liftersatz 2017	51'963	51'963
Liftersatz 2017 Abschr. kumuliert	-1'963	0
Liftersatz 2017 Abschr. Berichtsjahr	-5'000	-1'963
<b>Bungestrasse</b>		
Immobilien 1993	12'777'813	12'777'813
Immobilien 1993 Abschr. kumuliert	-4'237'813	-4'037'813
Immobilien 1993 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	-200'000
<b>Dornacherstrasse</b>		
Immobilien 1998	1'280'346	1'280'346
Immobilien 1998 Abschr. kumuliert	-401'346	-381'346
Immobilien 1998 Abschr. Berichtsjahr	-20'000	-20'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015	80'000	80'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. kumuliert	-20'000	-10'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. Berichtsjahr	-10'000	-10'000
<b>Burgfelderstrasse</b>		
STWEG Arge Burgfelderstrasse	1'497'713	
<i>Total immobile Sachanlagen</i>	<i>24'142'713</i>	<i>23'192'000</i>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>24'157'543</b>	<b>23'603'330</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>25'770'912</b>	<b>24'529'386</b>

	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	123'402	195'939
übrige kurzfristige Schulden	24'822	26'018
passive Rechnungsabgrenzung	375'642	346'833
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>523'866</i>	<i>568'790</i>
Amortisation Hypotheken Folgejahr	200'000	200'000
Darlehen Waldhof	2'700'000	
Darlehen Bungestrasse	1'300'000	
<i>kurzfristig verzinsliche Schulden</i>	<i>4'200'000</i>	<i>200'000</i>
Hypotheken Waldhof	10'000'000	12'700'000
Hypotheken Habermatten	860'000	900'000
Hypotheken Bungestrasse	7'370'000	7'500'880
Hypotheken Dornacherstrasse	640'000	660'000
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	<i>18'870'000</i>	<i>21'760'880</i>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>23'593'866</b>	<b>22'529'670</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital Waldhof	694'200	694'200
Anteilscheinkapital Habermatten	65'000	65'000
Anteilscheinkapital Bungestrasse	354'000	354'000
Anteilscheinkapital Dornacherstrasse	51'500	51'500
Anteilscheinkapital Diverse	11'600	11'600
<i>Anteilscheinkapital</i>	<i>1'176'300</i>	<i>1'176'300</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	949'000	759'000
freiwillige Gewinnreserven Dornacherstrasse	85'000	60'000
<i>freiwillige Gewinnreserven</i>	<i>1'034'000</i>	<i>819'000</i>
Vortrag Waldhof	-406'355	-305'458
Vortrag Habermatten	-115'789	-118'687
Vortrag Bungestrasse	52'238	51'732
Vortrag Dornacherstrasse	23'321	22'692
<i>Vortrag</i>	<i>-446'585</i>	<i>-349'721</i>
Bilanzerfolg	177'331	118'137
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2'177'046</b>	<b>1'999'716</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>25'770'912</b>	<b>24'529'386</b>

	<b>Resultat 2018</b>	<b>Resultat Vorjahr</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>WH Resultat</b>	<b>HM Resultat</b>	<b>BU Resultat</b>	<b>DO Resultat</b>
Mietertrag Wohnungen	2'309'382	2'305'041	2'309'600	1'155'105	154'152	882'315	117'810
Mieterertrag Gewerbe	233'982	229'482	233'900	219'582	14'400		
Mietertrag Einstellhalle	182'565	189'655	196'400	117'901		64'664	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'725'929</i>	<i>2'724'178</i>	<i>2'739'900</i>	<i>1'492'588</i>	<i>168'552</i>	<i>946'979</i>	<i>117'810</i>
Pauschalen	187'002	176'383	177'000	91'405	11'340	76'517	7'740
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>187'002</i>	<i>176'383</i>	<i>177'000</i>	<i>91'405</i>	<i>11'340</i>	<i>76'517</i>	<i>7'740</i>
Erträge WM/Tumbler	16'239	20'041	21'500	12'840		3'030	369
diverse Erträge	1'977	2'746	700	1'561	48	283	85
<i>übrige Erträge</i>	<i>18'216</i>	<i>22'787</i>	<i>22'200</i>	<i>14'401</i>	<i>48</i>	<i>3'313</i>	<i>454</i>
Leerstände Wohnungen/Gewerbe	-5'139	-8'505	-13'800	-1'004		-3'235	-900
Leerstände Einstellhalle	0	0	-2'500				
Debitorenverluste	0	-1'252	-3'600				
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-5'139</i>	<i>-9'757</i>	<i>-19'900</i>	<i>-1'004</i>	<i>0</i>	<i>-3'235</i>	<i>-900</i>
<b>Ertrag</b>	<b>2'926'008</b>	<b>2'913'591</b>	<b>2'919'200</b>	<b>1'597'390</b>	<b>179'940</b>	<b>1'023'574</b>	<b>125'104</b>
Hypothekarzinsen	47'401	63'781	59'800	9'534	3'026	29'394	5'447
EGW-Anleihenzinsen	276'400	276'400	276'400	162'500	15'000	98'900	
Bankzinsen, Darlehenszinsen	0	0	0				
EGW-Globalkosten	13'600	39'600	13'600	5'000	1'000	7'600	
Baurechtszinsen	346'835	346'835	348'800	198'050		148'785	
Miete Autoeinstellhalle	56'400	55'672	56'400			56'400	
<i>Finanzaufwand</i>	<i>740'636</i>	<i>0</i>	<i>755'000</i>	<i>375'084</i>	<i>19'026</i>	<i>341'079</i>	<i>5'447</i>
URE Gebäude	173'482	61'330	234'600	105'826	4'943	22'369	40'344
URE Wohnungen	301'962	238'232	275'100	137'544	6'819	128'715	28'884
URE Weiterbelastungen an Mieter	431	12'676	0	56	508	-133	
URE Geräte und Anlagen	53'002	105'592	123'900	50'735	2'022	245	0
URE Ger. und Anl. (Subv. RDA)	-14'680		-25'000	-14'680			
URE Umschwung	58'226	24'456	43'500	53'302	402	3'480	1'042
URE Einstellhalle	24'545	16'270	26'500	24'545			
URE WM	26'193	30'237	13'500	4'351	11'541	10'080	221
HW-Aufwand	4'030	2'210	5'100	1'354	992	1'068	616
URE Lift	48'608	41'643	43'800	27'113	2'132	19'363	
URE übriger	0	0	1'800				
Schadenfälle	135'470	117'253	0	7'361	115'631	7'598	4'880
Vergütung für Schadenfälle	-130'989	-89'440	0	-3'744	-114'357	-7'888	-5'000
<i>URE laufend</i>	<i>680'280</i>	<i>560'459</i>	<i>742'800</i>	<i>393'763</i>	<i>30'633</i>	<i>184'897</i>	<i>70'987</i>
Gebäudeversicherung	19'938	24'363	24'400	14'224	804	4'379	531
Sachversicherungen	9'632	9'808	9'800	6'030	509	2'757	336
<i>Versicherungen</i>	<i>29'570</i>	<i>34'171</i>	<i>34'200</i>	<i>20'254</i>	<i>1'313</i>	<i>7'136</i>	<i>867</i>
Liegenschaftssteuern	60'249	82'300	79'200	34'023	3'107	20'561	2'557
öffentliche Abgaben			5'700				
<i>öffentliche Abgaben</i>	<i>60'249</i>	<i>82'300</i>	<i>79'200</i>	<i>34'023</i>	<i>3'107</i>	<i>20'561</i>	<i>2'557</i>

	<b>Resultat 2018</b>	<b>Resultat Vorjahr</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>WH Resultat</b>	<b>HM Resultat</b>	<b>BU Resultat</b>	<b>DO Resultat</b>
nicht verteilbare HBK	76'189	59'508	53'100	39'953	9'560	21'638	5'038
Fernsehen	2'040	-1'836	0		2'040		
Energie Leerstände	0	90	800				
Entsorgung	0	0	3'000				
Diverses	0	0	1'300				
<i>HBK, TV, Energie, Entsorgung usw</i>	<i>78'229</i>	<i>57'762</i>	<i>58'200</i>	<i>39'953</i>	<i>11'600</i>	<i>21'638</i>	<i>5'038</i>
<i>Werbung, Repräsentation</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1'500</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verwaltungskosten Dritte	0	0			0		0
Verwaltungskosten eigene	3'108	1'813	2'800	1'553	220	1'166	169
<i>Verwaltungskosten</i>	<i>3'108</i>	<i>1'813</i>	<i>2'800</i>	<i>1'553</i>	<i>220</i>	<i>1'166</i>	<i>169</i>
Abschr. Liegenschaften	380'000	380'000	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
Abschr. Fassadensanierung	363'000	363'000	363'000	353'000		0	10'000
Abschr. San. Anlagen/lift	59'298	208'896	44'000	54'298	5'000	0	
Abschr. Umbau/Renovationen	44'000	44'000	44'000	0	44'000	0	0
	0	44'000	0				
Abschr. Geschäftsobjekte	0	10'000	0			0	
<i>Abschreibungen</i>	<i>846'298</i>	<i>1'005'896</i>	<i>831'000</i>	<i>539'298</i>	<i>77'000</i>	<i>200'000</i>	<i>30'000</i>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2'438'370</b>	<b>2'524'689</b>	<b>2'504'700</b>	<b>1'403'928</b>	<b>142'899</b>	<b>776'477</b>	<b>115'065</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>487'638</b>	<b>388'902</b>	<b>414'500</b>	<b>193'462</b>	<b>37'041</b>	<b>247'097</b>	<b>10'039</b>
Löhne	194'312	181'195	182'700	96'678	16'094	71'664	9'876
AHV/ALV/FAK	12'574	12'488	27'400	6'257	1'044	4'633	640
übriger Personalaufwand	30	0	1'000				30
UVG	0	842	900				
Personalschulung	0	3'014	4'400				
<i>Personalaufwand</i>	<i>206'916</i>	<i>197'539</i>	<i>216'400</i>	<i>102'935</i>	<i>17'138</i>	<i>76'297</i>	<i>10'546</i>
Raumkosten	0	0	400				
Büromat, Tel, Porti, usw	4'835	3'164	3'900	2'901	255	1'496	183
übriger Büroaufwand	3'956	54	400	1'950	265	1'551	190
Verbandsbeiträge	2'760	2'580	2'600	1'361	185	1'082	132
Informatikaufwand	15'283	1'188	18'100	7'535	1'024	5'991	734
<i>Büroaufwand</i>	<i>26'834</i>	<i>6'986</i>	<i>25'400</i>	<i>13'746</i>	<i>1'729</i>	<i>10'120</i>	<i>1'239</i>
Rechts und Beratungsspesen	9'353	5'623	10'000	4'958	581	3'398	416
Buchhaltungsspesen	29'823	30'076	33'300	14'738	1'761	11'900	1'424
	39'176	35'699	43'300	19'696	2'342	15'298	1'840
Geschenke, Repräsentation	383	2'234	2'500	383			
Siedlungsaufwendungen	7'404	8'797	8'900	6'320		1'084	
<i>Repräsentation</i>	<i>7'787</i>	<i>11'031</i>	<i>2'500</i>	<i>6'703</i>	<i>0</i>	<i>1'084</i>	<i>0</i>
Sitzungsspesen	0	0	0				
GV	8'137	7'586	8'000	4'448	657	2'527	505
Revisionsstelle	3'081	3'089	3'400	1'519	206	1'208	148

	Resultat 2018	Resultat Vorjahr	Budget 2018	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat
Organhaftpflichtversicherungen	1'020	1'020	1'100	503	68	400	49
Domizilkosten	5'580	5'580	5'600	2'751	374	2'187	268
übrige Organkosten	100	0		49	7	39	5
<i>Organkosten</i>	<i>17'918</i>	<i>17'275</i>	<i>18'100</i>	<i>9'270</i>	<i>1'312</i>	<i>6'361</i>	<i>975</i>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>298'631</b>	<b>268'530</b>	<b>305'700</b>	<b>152'350</b>	<b>22'521</b>	<b>109'160</b>	<b>14'600</b>
<b>Betriebserfolg</b>	<b>189'007</b>	<b>120'372</b>	<b>108'800</b>	<b>41'111</b>	<b>14'520</b>	<b>137'937</b>	<b>-4'561</b>
übriger Zinsaufwand	36	0	0	18	2	14	2
Bankspesen	2'429	2'235	2'500	1'197	163	952	117
Zinsertrag Finanzanlagen	91	0	0	45	6	36	4
<i>Finanzerfolg</i>	<i>2'556</i>	<i>2'235</i>	<i>2'500</i>	<i>1'260</i>	<i>171</i>	<i>1'002</i>	<i>123</i>
a.o. Aufwand	9'120			4'496	611	3'575	438
<i>a.o. Erfolg</i>	<i>9'120</i>			<i>4'496</i>	<i>611</i>	<i>3'575</i>	<i>438</i>
	<b>11'676</b>	<b>2'235</b>	<b>2'500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Reinerfolg</b>	<b>177'331</b>	<b>118'137</b>	<b>106'300</b>	<b>35'355</b>	<b>13'738</b>	<b>133'360</b>	<b>-5'122</b>



Impressionen Bungestrasse: Links Adventszimmer, rechts Sommerfest, Fotos: zVg.



Impressionen Waldhof: Sommerfest oben und «Niggi Näggi-Daag» rechts, Fotos zVg.



**Grundsätze**

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

**2018**

**2017**

**Liegenschaftsbestand**

**Brandversicherungswert**

Reinacherstrasse 202 - 206, Basel	38'146'000	38'062'000
Äussere Baselstrasse 308, Riehen	3'222'000	3'125'000
Bungestrasse 20 - 28, Basel	17'442'000	17'404'000
Dornacherstrasse 327, Basel	2'127'000	2'123'000
Burgfelderstrasse 216, Basel	407'000	
<b>Total</b>	<b>61'344'000</b>	<b>60'714'000</b>

1	Firma, Name, Rechtsform, Sitz	Neue Wohnbaugenossenschaft Basel	
2	Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10	unter 10
3	Direkte oder wesentliche Beteiligungen an Unternehmen	Arge Burgfelderstrasse 50%	
4	Gehaltenes eigenes Anteilscheinkapital	0.00	0.00
5	Erwerb und Veräusserung von eigenem Anteilscheinkapital	0.00	0.00
6	Leasingverbindlichkeiten	keine	keine
7	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
8	Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten		
9	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven, sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.	23'070'000	23'192'000
10	Eventualverbindlichkeiten	Arge Burgfelderstrasse	
11	Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten oder Optionen für alle Leitungs- und Verwaltungsorgane sowie für die Mitarbeiter	keine	keine
12	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	keine	keine
13	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		weitere Zahlung an die Arge Burgfelderstrasse CHF 500'000
14	Gründe, die zu einem vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle geführt haben.	entfällt	entfällt
15	ausstehende Anleiheobligationen	keine	keine

Das Projekt der Arge Burgfelderstrasse wird bei Fertigstellung eine Gesamtbausumme von CHF 47 Mio erreichen.



## ANTRAG ZUR RESULTATVERWENDUNG

---

**Gewinn 2018** **177'331**

---

**Zuweisung an  
die freien Reserven**

Bungestrasse	185'000
Dornacherstrasse	18'000

---

**Zuweisung zum oder Entnahme vom  
Gewinn-/Verlustvortrag**

Waldhof	35'355
Habermatten	13'738
Bungestrasse	- 51'640
Dornacherstrasse	- 23'122

---

**177'331**

---



*Projekt Burgfelderstrasse: Visualisierungen von der Fassade (Vorderseite) und von einer Wohnung, Blick in die Wohnküche. © Nord Architekten*

---



Basel, 04. März 2019

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

4001 B a s e l

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2018 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 2018 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.

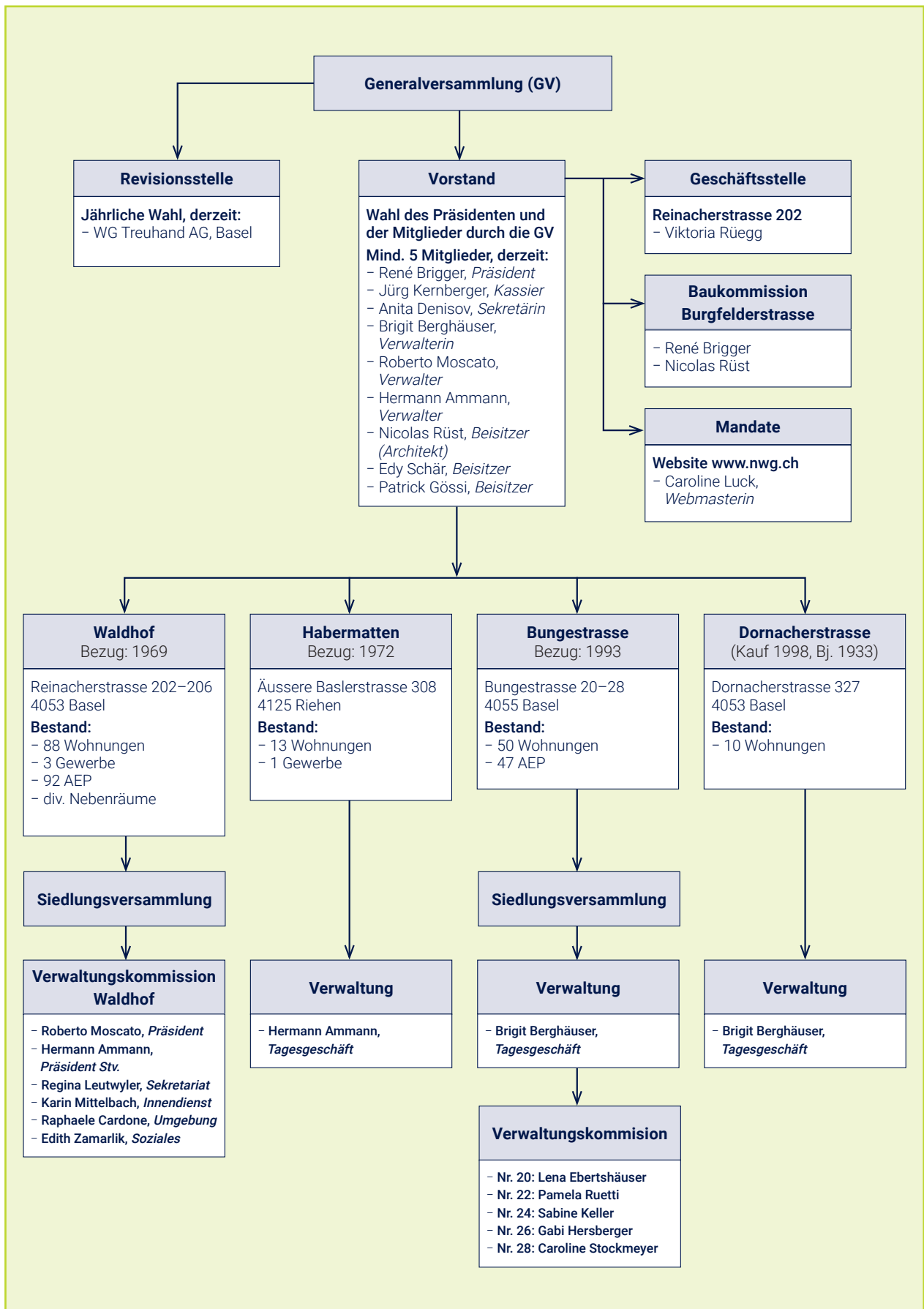
WG-Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,  
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldimann,  
Revisionsexperte

	Budget	WH	HM	BU	DO
Mietertrag Wohnungen	2'311'100	1'155'600	154'200	883'500	117'800
Mieterertrag Gewerbe	235'000	220'600	14'400		
Mietertrag Einstellhalle	193'500	126'500		67'000	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'739'600</i>	<i>1'502'700</i>	<i>168'600</i>	<i>950'500</i>	<i>117'800</i>
Pauschalen	178'400	85'700	11'300	73'700	7'700
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>178'400</i>	<i>85'700</i>	<i>11'300</i>	<i>73'700</i>	<i>7'700</i>
Erträge WM/Tumbler	19'700	14'000		4'900	800
diverse Erträge	1'000	600	100	200	100
<i>übrige Erträge</i>	<i>20'700</i>	<i>14'600</i>	<i>100</i>	<i>5'100</i>	<i>900</i>
Leerstände Wohnungen/Gewerbe	-10'900	-5'300	-1'200	-3'500	-900
Leerstände Einstellhalle	-5'300	-600		-4'700	
Debitorenverluste	-2'300	-1'000	-300	-800	-200
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-18'500</i>	<i>-6'900</i>	<i>-1'500</i>	<i>-9'000</i>	<i>-1'100</i>
<b>Ertrag</b>	<b>2'920'200</b>	<b>1'596'100</b>	<b>178'500</b>	<b>1'020'300</b>	<b>125'300</b>
Hypothekarzinsen	51'000	20'000	3'000	24'000	4'000
EGW-Anleihenzinsen	276'400	162'500	15'000	98'900	
Baurechtszinsen	348'800	200'000		148'800	
Miete Autoeinstellhalle	56'400			56'400	
<i>Finanzaufwand</i>	<i>746'200</i>	<i>387'500</i>	<i>19'000</i>	<i>335'700</i>	<i>4'000</i>
URE Gebäude	309'000	129'000	5'000	135'000	40'000
URE Wohnungen	302'500	122'500	12'000	138'000	30'000
URE Geräte und Anlagen	94'300	66'800	11'000	13'000	3'500
URE Umschwung	27'500	20'000	500	3'500	3'500
URE Einstellhalle	9'500	9'500			
URE WM	6'500		1'000	5'000	500
HW-Aufwand	600				600
URE Lift	48'000	25'900	2'200	19'900	
URE übriger	700	300	100	200	100
<i>URE laufend</i>	<i>798'600</i>	<i>374'000</i>	<i>31'800</i>	<i>314'600</i>	<i>78'200</i>
Gebäudeversicherung	20'000	14'300	800	4'400	500
Sachversicherungen	9'800	4'800	700	3'800	500
<i>Versicherungen</i>	<i>29'800</i>	<i>19'100</i>	<i>1'500</i>	<i>8'200</i>	<i>1'000</i>
Liegenschaftssteuern	73'200	40'900	5'000	23'600	3'700
öffentliche Abgaben	5'500	3'700	300	1'300	200
<i>öffentliche Abgaben</i>	<i>73'200</i>	<i>40'900</i>	<i>5'000</i>	<i>23'600</i>	<i>3'700</i>
nicht verteilbare HBK	71'700	37'000	9'700	20'000	5'000
Fernsehen	2'000		2'000		
Energie Leerstände	1'500	800	100	500	100
Entsorgung	3'100	2'000	200	700	200
Diverses	1'100	500	200	300	100
<i>HBK, TV, Energie, Entsorgung usw</i>	<i>79'400</i>	<i>40'300</i>	<i>12'200</i>	<i>21'500</i>	<i>5'400</i>

	<b>Budget</b>	<b>WH</b>	<b>HM</b>	<b>BU</b>	<b>DO</b>
<i>Werbung, Repräsentation</i>	1'500	800	100	500	100
Verwaltungskosten eigene	3'200	1'400	300	1'200	300
<i>Verwaltungskosten</i>	3'200	1'400	300	1'200	300
Abschr. Liegenschaften	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
Abschr. Fassadensanierung	363'000	353'000			10'000
Abschr. San. Anlagen/lift	59'000	54'000	5'000		
Abschr. Umbau/Renovationen	44'000		44'000		
<i>Abschreibungen</i>	846'000	539'000	77'000	200'000	30'000
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2'577'900</b>	<b>1'403'000</b>	<b>146'900</b>	<b>905'300</b>	<b>122'700</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>342'300</b>	<b>193'100</b>	<b>31'600</b>	<b>115'000</b>	<b>2'600</b>
Löhne	196'500	98'000	16'500	72'000	10'000
AHV/ALV/FAK	12'900	6'400	1'100	4'700	700
übriger Personalaufwand	1'000	500	100	300	100
UVG	900	500	100	300	0
Personalschulung	4'400	2'400	300	1'500	200
<i>Personalaufwand</i>	215'700	107'800	18'100	78'800	11'000
Raumkosten	200	100	0	100	0
Büromat, Tel, Porti, usw	5'000	2'500	300	2'000	200
übriger Büroaufwand	400	200		200	
Verbandsbeiträge	2'800	1'400	200	1'000	200
Informatikaufwand	18'100	8'900	1'200	7'100	900
<i>Büroaufwand</i>	26'500	4'200	500	3'300	400
Rechts und Beratungsspesen	10'000	4'900	700	3'900	500
Buchhaltungsspesen	30'700	16'800	1'900	10'700	1'300
	40'700	21'700	2'600	14'600	1'800
Geschenke, Repräsentation	2'500	1'200	200	1'000	100
Siedlungsaufwendungen	8'900	4'400	600	3'500	400
<i>Repräsentation</i>	2'500	1'200	200	1'000	100
GV	8'500	4'700	600	2'700	500
Revisionsstelle	3'400	1'700	200	1'300	200
Organhaftpflichtversicherungen	1'100	500	200	300	100
Domizilkosten	5'600	2'800	300	2'200	300
übrige Organkosten					
<i>Organkosten</i>	18'600	9'700	1'300	6'500	1'100
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>304'000</b>	<b>144'600</b>	<b>22'700</b>	<b>104'200</b>	<b>14'400</b>
<b>Betriebserfolg</b>	<b>38'300</b>	<b>48'500</b>	<b>8'900</b>	<b>10'800</b>	<b>-11'800</b>
Bankspesen	2'500	1'200	200	1'000	100
<i>Finanzerfolg</i>	2'500	1'200	200	1'000	100
	<b>2'500</b>	<b>1'200</b>	<b>200</b>	<b>1'000</b>	<b>100</b>
<b>Reinerfolg</b>	<b>35'800</b>	<b>47'300</b>	<b>8'700</b>	<b>9'800</b>	<b>-11'900</b>



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eigenfinanzierungsgrad	9.82%	10.66%	8.37%	7.50%	7.20%	6.87%	7.60%	7.60%	8.15%	8.45%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel)/kurzfristiges Fremdkapital	41%	25%	9%	63%	13%	55%	96%	127%	115%	30%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital:	64%	44%	83%	75%	26%	101%	142%	167%	120%	34%
Abschr. auf Liegensch.in % der Amort. auf Hypotheken	59%	119%	154%	431%	1703%	312%	156%	99%	503%	22%
Cash-Flow	807'155	994'785	610'965	883'107	826'025	673'610	967'368	1'162'444	1'124'033	1'023'629
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	75%	71%	71%	74%	75%	65%	60%	65%	69%	75%
Verwaltungskosten im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen	4.2%	4.2%	4.2%	4.7%	4.9%	5.1%	5.0%	4.6%	4.9%	5.4%
Unterhaltskosten pro Wohnung inkl. 4 Geschäftsobjekte (165	2'923	3'929	5'284	3'718	3'158	3'368	3'550	3'058	3'397	4'123
Brandversicherungswert (in Mio CHF)	55.505	56.337	57.277	57.502	57.502	61.965	62.673	62.916	60.714	61.344



Foto: G. Köhler