



Jahresrechnungen 2022

—
Budget 2023

—
Einladung
Generalversammlung

Einladung zur 58. ordentlichen Generalversammlung

—
**Donnerstag, 25. Mai 2023: 18.30 Uhr GV 2023,
Türöffnung 17.30 Uhr mit kleinem Apéro**

—
Bildungszentrum 21
(hinter Missionshaus, Odelya)

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

**BEILIEGEND:
GUTSCHEIN FÜRS
CAFÉ IM
ALTEN ZOLLHAUS**

Vorstand der NWG 2022:

Präsident:	René Brigger	Falknerstrasse 3 praesident@nwg.ch	4001 Basel Tel. 061 260 92 09
Geschäftsleiterin:	Birgit Berghäuser	(kein Vorstandsmitglied) nwg@nwg.ch	4053 Basel Tel. 061 331 03 85
Kassier:	Jürg Kernberger	Bärenfelderstrasse 19	4057 Basel Tel. 061 271 40 75
Mietzinskassier:	Viktoria Rüegg	Tel. 079 964 30 93 nwg@bluewin.ch	Tel. 061 331 03 85 (Montag 10 – 16 h)
Mitglieder:	Hermann Ammann Nicolas Rüst Roberto Moscato Edy Schär Silvanus Leuenberger Anja Wolff	Reinacherstrasse 206 Eimeldingerweg 33 Finkenweg 15 Reinacherstrasse 204 Dornacherstrasse 327 Burgfelderstrasse 218	4053 Basel 4057 Basel 4147 Aesch 4053 Basel 4053 Basel 4055 Basel

Verwalter/in:

Habermatten:	Hermann Ammann	Reinacherstrasse 206 verwalter.habermatten@nwg.ch	4053 Basel Tel. 079 229 73 82
Bungestrasse:	Birgit Berghäuser	Geschäftsstelle NWG	
Burgfelderstrasse:	Birgit Berghäuser	Reinacherstrasse 202	4053 Basel
Dornacherstrasse:	Birgit Berghäuser	verwalterin@nwg.ch	Tel. 061 331 03 85

Verwaltungskommission Waldhof:

Präsident:	Roberto Moscato	Finkenweg 15 verwalter.waldhof@nwg.ch	4147 Aesch Tel. 078 805 38 50
Sekretärin:	Regina Leutwyler	Reinacherstrasse 204	4053 Basel
Mitglieder:	Hermann Ammann Edith Zamarlik Karin Mittelbach	Reinacherstrasse 206 Reinacherstrasse 202 Reinacherstrasse 202	4053 Basel 4053 Basel 4053 Basel

Verwaltungskommission Bungestrasse:

Lena Erbertshäuser	Bungestrasse 20
Pamela Ruetti	Bungestrasse 22
Laura Fink	Bungestrasse 24
Gabriele Hersberger	Bungestrasse 26
Caroline Stockmeyer	Bungestrasse 28

Verwaltungskommission Burgfelderstrasse:

Rebecca Aldinger	Burgfelderstrasse 218
Thomas Schreier	Burgfelderstrasse 220
Valentina Heiss	Burgfelderstrasse 222
Lukas Alessandri	Burgfelderstrasse 224
Ernst Steiger	Burgfelderstrasse 226
Johanna Beyeler	Burgfelderstrasse 228

Geschäftsstelle/Domizil:

Adresse:	Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG), Reinacherstrasse 202, 4053 Basel
Öffnungszeiten:	Mo – Mi 08.00 – 13.00 Uhr, Do 08.00 – 12.30 und 13.00 – 15.30 Uhr
Internet:	www.nwg.ch

Revisionsstelle:

Adresse:	WG-Treuhand AG, Waldeckstrasse 5, 4053 Basel (Beat Guldemann)
----------	---

Einladung zur 58. ordentlichen Generalversammlung 2023

(Geschäftsjahr 2022)

Donnerstag, 25. Mai 2023, 18.30 Uhr, im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Odelya) Missionsstrasse 21, 4055 Basel, Türöffnung, 17.30 Uhr mit kleinem Apéro

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmezählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokoll 57. Generalversammlung, Geschäftsjahr 2022 (S. 5–9)
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2022 des Präsidenten (S. 10–16)
7. Jahresbericht 2022 der Geschäftsleiterin (S. 17, 18)
8. Siedlungsberichte 2022 (S. 19–30)
9. Jahresrechnung 2022 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (S. 31–37)
10. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge (S. 38, 39)
11. Budget 2023 (S. 40–42)
12. Anträge
 - a) der Mitglieder (kein Eingang)
 - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
13. Wahlen (S. 4):
 - a) Bestätigung der Mitglieder des Vorstandes:
Silvanus Leuenberger, Edy Schär, Roberto Moscato
 - b) Neuwahl eines Mitglieds des Vorstandes:
Laura Fink
 - c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
14. Allfälliges und anschliessend gemeinsames Nachtessen (ab spätestens 20.00 Uhr)

Dem Jahresbericht legen wir die blaue **Einladungskarte zum Nachtessen** bei (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.

Dem Jahresbericht ist ein Gutschein im Wert von 20.00 CHF beigelegt, mit dem jedes Mitglied der NWG und WG Bündnerstrasse die Möglichkeit hat, das neu eingerichtete Café im «Alten Zollhaus», welches am 01.06.2023 eröffnen wird, zu besuchen und dort etwas zu konsumieren.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorstand

PS. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass am Anlass Fotoaufnahmen gemacht werden. Diese können durch die NWG in der internen und/oder externen Kommunikation verwendet werden. Sollten Sie damit nicht einverstanden sein, melden Sie sich bitte vor der Veranstaltung bei der Registration.

Zu den Traktanden der 58. ordentlichen Generalversammlung (2023):

Die dreijährige Amtszeit der Vorstandsmitglieder Silvanus Leuenberger, Roberto Moscato und Edy Schär laufen aus.

12. a) Silvanus Leuenberger wurde an der Generalversammlung vom Mai 2019 als Sekretär gewählt. Er hätte also bereits an der letztjährigen GV bestätigt werden müssen. Dies wird nun hier nachgeholt. Seine Wahlperiode läuft daher bis zur GV 2025. Nach Einführung einer Geschäftsleitung wurde Silvanus von diversen Sekretariatsarbeiten entlastet. Er amtet nach wie vor aber als Stellvertreter für die Geschäftsleiterin. Der Vorstand schätzt seine Mitarbeit und unterstützt seine Bestätigung einstimmig.

Roberto Moscato wurde letztmals an der Generalversammlung 2020 bestätigt. Als Verko-Präsident des Waldhofs und als Baufachmann ist er für die NWG von grossem Nutzen. Der Vorstand freut sich, dass er für weitere drei Jahre kandidiert und unterstützt seine Wahl.

Edy Schär ist seit vielen Jahren der Organisator von sozialen Anlässen in der NWG. Er stellt sich hier der Wahl resp. der Bestätigung. Edy Schär wird auch aufgrund seines Alters jedoch sein Vorstandsamt nur ein Jahr bis GV 2024 ausfüllen. Der Vorstand freut sich über seine zwar zeitlich beschränkte Kandidatur und unterstützt diese einstimmig.

12.b) Laura Fink (Bewohnerin an der Bungestrasse) ist seit Juni 2022 Hospitantin im Vorstand der NWG. Sie hat auch an der Retraite der Vorstandsmitglieder teilgenommen und stellt sich für den Vorstand zur Wahl. Der Vorstand unterstützt auch hier die Wahl einstimmig. Laura Fink wird sich an der GV kurz persönlich vorstellen.



12.c) Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die **WG-Treuhand AG** in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2023 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.

PROTOKOLL DER 57. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel) vom Donnerstag, 19. Mai 2022,
18.30 Uhr im Bildungszentrum 21, Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Beginn der Versammlung 18.35 Uhr

Anwesende		Stimmen und Vollmachten	
Waldhof	21		21
Bungestrasse	9		9
Dornacherstarsse	2		2
Habermatten	2		2
Burgfelderstrasse	29		29
Vorstand	8		8
Externe Mitglieder	2		2
Gäste	6		0
Total Anwesende	79	Total Stimmen	73

Diverse entschuldigte Abwesende

Vorsitz: Herr René Brigger, Präsident NWG

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokolle der 55. + 56. schriftlichen Generalversammlung
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2021 des Präsidenten
7. Jahresbericht 2021 der Geschäftsleiterin
8. Jahresrechnung 2021 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
9. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
10. Budget 2022
11. Anträge:
 - a) der Mitglieder (kein Eingang)
 - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
12. Wahlen:
 - a) Bestätigung des Präsidiums:
René Brigger
 - b) Bestätigung der Mitglieder des Vorstandes:
Jürg Kernberger, Hermann Ammann
 - c) Neuwahl eines Mitglieds des Vorstandes:
Anja Wolff
 - d) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
13. Projekt Zollhaus: Vorstellung durch Architekturbüro Büchli und Pfaff / Betriebsphase Burgfelderstrasse
14. Allfälliges

1. Begrüssung

Der Präsident R. Brigger begrüsst alle Anwesenden und freut sich, dass nach zwei Jahren auf Grund der Corona Situation nun wieder eine physische Generalversammlung stattfinden kann.

Insbesondere heisst er die neuen Mitglieder der Burgfelderstrasse zur ersten Generalversammlung nach Erstbezug willkommen. Als Gäste heisst er willkommen: Frau Rebekka Holinger, die vor der Eröffnung der Geschäftsstelle die rechte Hand des Präsidenten war; Herrn Thomas Lenzin, Vizepräsident der WohngenosSENSCHAFT Bündnerstrasse und Herrn Ruedi von Allmen, Mitglied der NWG und ehemaliger Bewohner des Waldhofs. Zudem werden als Gäste willkommen geheissen: Frau Monika Willin, Geschäftsführerin des Dachverbandes Nordwestschweiz; Herr Martin Kübler, Präsident der Genossenschaft Belforterstrasse; Herr Jürg Erdin von der WohngenosSENSCHAFT Fürstenstein und das Architektenteam Kim Büchli und Kathrin Pfaff, die später zum Projekt «Zollhaus» zu Wort kommen werden.

R. Brigger verweist nochmals auf den Jahresbericht, in dem alles ausführlich dargelegt wurde. Die Rechnungsaufgabe hat stattgefunden, die Einladung ist rechtzeitig verschickt worden und es sind keine Anträge eingegangen.

2. Wahl der stimmzählenden und der Protokollführerin

Der Präsident schlägt Frau E. Radlingmayer (Waldhof) und Herrn R. von Allmen als Stimmzählende vor. Für das Protokoll wird Frau B. Berghäuser, die seit einem Jahr als Geschäftsleiterin für die NWG tätig ist, vorgeschlagen.

Die Versammlung wählt die vorgeschlagenen Personen einstimmig und ohne Enthaltungen.

3. Protokoll der 55. + 56 schriftlichen Generalversammlung (S. 38 – 41 des Jahresberichtes)

Das Protokoll der 55. Schriftlichen Generalversammlung 2020 wird mit 5 Enthaltungen ohne Gegenstimmen genehmigt. Frau B. Berghäuser wird als Protokollantin verdankt.

Ebenfalls wird das Protokoll der 56. schriftlichen Generalversammlung 2021 mit 7 Enthaltungen ohne Gegenstimmen genehmigt und verdankt.

4. Mutationen

R. Brigger weist auf die jeweiligen Jahresberichte der Verwalter im aktuellen/vorliegenden Jahresbericht hin, in denen auch die Mutationen erfasst sind. Explizit erwähnt er die beiden Todesfälle im Waldhof: Herr Markus Stöckli, verstorben am 22.03.2021 und Frau Ruth Ammann, verstorben am 14.06.2021. Die Versammlung gedenkt den Toten in einer Schweigeminute.

Erfreulicherweise gab es in der neuen Überbauung Burgfelderstrasse fünf Geburten, die R. Brigger namentlich aufzählt und den Eltern im Namen der NWG gratuliert.

5. Mitteilungen

J. Kernberger (Kassier) teilt allen Anwesenden mit, dass, wie schon im Jahresbericht erwähnt, die Umstellung auf QR-Codes von Seite der Banken vor der Tür steht. Die NWG wird die neuen Einzahlungsscheine mit QR Code Ende Juni/Anfang Juli an die Mitglieder versenden. Er weist ebenfalls darauf hin, dass die alten Daueraufträge entsprechend abgeändert werden müssen.

6. Jahresbericht 2021 des Präsidenten

R. Brigger weist auf den vorliegenden Jahresbericht 2021 hin und ergänzt, dass die Schwerpunkte der Arbeit in der Neuvermietung und dem Abschluss des Neubaus Burgfelderstrasse lagen. Er erwähnt auch den erfolgreichen Tag der Genossenschaften, der im Berichtsjahr 2021 im «Sonnenfänger»/Burgfelderstrasse stattgefunden hat. Die gesamten Baukosten für den «Sonnenfänger» werden sich für die NWG auf ca. 24 Mio. CHF belaufen. Die definitive Bauabrechnung wird gegen Ende 2022 vorliegen. Die Überbauung konnte trotz Corona und Lieferengpässen weitestgehend ohne grössere Verzögerungen und gemäss

Budget umgesetzt werden. Die Fenster der Firma Gerber Vogt AG weisen allerdings erhebliche Mängel auf. Aktuell findet eine Expertisierung statt. Im Juni 2021 konnte die Geschäftsstelle an der Reinacherstrasse 202 eröffnet werden. R. Brigger ist mit der Arbeit von Frau B. Berghäuser, der Geschäftsleiterin und Verwalterin der Liegenschaften Dornacherstrasse, Bungestrasse und Burgfelderstrasse sehr zufrieden. Die neue Geschäftsstelle bedeutet eine grosse Entlastung für ihn. Er dankt allen Vorstandsmitgliedern für die tolle Zusammenarbeit. Gesamthaft war das Geschäftsjahr 2021 erfolgreich. Das Zollhaus (Burgfelderstrasse 216), welches je zur Hälfte der NWG und WGB gehört, wird ab Juli 2022 saniert werden. Das Architektenteam Büchli und Pfaff wird unter Punkt 13. mehr dazu ausführen.

N. Rüst lässt den Jahresbericht genehmigen. Der Jahresbericht wird mit Applaus und Dank einstimmig ohne Enthaltungen angenommen.

7. Jahresbericht 2021 der Geschäftsleiterin

B. Berghäuser möchte ihrem abgedruckten Jahresbericht nichts hinzufügen. Sie bedankt sich ebenfalls für die gute Zusammenarbeit.

B. Berghäuser zeigt im Anschluss einige Drohnenvideos vom Entstehungsprozess der Überbauung «Sonnenfänger», Burgfelderstrasse 218 – 240.

8. Jahresrechnung 2021 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (S. 32 des Jahresberichtes)

J. Kernberger weist auf die Ausführungen im Jahresbericht hin. Die Aufwendungen sind einigermaßen im Budget und der Ertrag wurde «punktgenau» budgetiert. Teilweise gibt es höhere Unterhaltungspositionen als veranschlagt. Die Kosten bewegen sich aber im Rahmen. Insgesamt wurden ca. 115'000 CHF Reinerfolg erzielt, was etwas mehr ist als budgetiert (74'700 CHF). Die Bilanz (S. 26-27) sieht ebenfalls gut aus. Der Wert der Immobilien hat durch die Burgfelderstrasse weiter zugenommen, dadurch wurde aber auch mehr Fremdkapital benötigt (Hypotheken). Das Anteilscheinkapital hat sich entsprechend durch die neuen Mitglieder der Überbauung Burgfelderstrasse erhöht (knapp 600'000 CHF). J. Kernberger dankt V. Rüegg, die für das Tagesgeschäft der Buchhaltung jeweils montags zuständig ist. Er bedankt sich bei den Anwesenden für das entgegengebrachte Vertrauen. Aus dem Plenum kommen keine Fragen.

Die Jahresrechnung 2021 inkl. vorgeschlagene Gewinnverteilung werden einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

9. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge (S. 34 des Jahresberichtes)

R. Brigger dankt der Revisionsstelle WG-Treuhand AG, Herrn Böhler, der schon mehrfach an den Generalversammlungen der NWG anwesend war, in diesem Jahr aber verhindert ist.

Einstimmig erteilt die Versammlung dem Vorstand die Décharge.

10. Budget 2022 (S. 36-37 des Jahresberichtes)

J. Kernberger verweist auf das Budget im Jahresbericht. Die Prozesse an der Burgfelderstrasse und die aktuell noch unklaren Kosten, die dort entstehen werden, bedeuten eine Herausforderung für den Budgetprozess. Es konnte nicht mit den Erfahrungszahlen des Vorjahres verglichen werden.

M. Vogt stellt die Frage, ob die Negativzinsen im Budget erscheinen. Die NWG war, ist und wird höchstwahrscheinlich und glücklicherweise nicht von Negativzinsen betroffen sein. Die NWG investiert ihr Geld oder baut Hypotheken ab und hat ein gutes «Cash Management».

Einstimmig wird das Budget genehmigt.

11. Anträge:

- a) Von Seiten der Mitglieder: keine Anträge.
- b) Von Seiten des Vorstandes: keine Anträge

12. Wahlen:**a) Bestätigung des Präsidiums:**

N. Rüst empfiehlt gemäss einstimmigem Vorstandsbeschluss der Versammlung, R. Brigger als Präsidenten für weitere drei Jahre zu bestätigen. Er dankt ihm für sein grosses Engagement in der NWG. R. Brigger hat gute Kontakte in der Politik und zu anderen Genossenschaften und ist ein ausgewiesener Branchenkenner. *R. Brigger wird einstimmig für weitere drei Jahre als Präsident der NWG gewählt.*

b) Bestätigung der Mitglieder des Vorstandes:

Herr H. Ammann ist Vizepräsident der Verwaltungskommission im Waldhof. J. Kernberger ist seit langer Zeit Hauptverantwortlicher für die Buchhaltung, vorwiegend für die Abschlussarbeiten. Beiden wurde für die gute Zusammenarbeit gedankt. Der Vorstand empfiehlt, beide für eine weitere Amtszeit zu wählen. *Jürg Kernberger und Hermann Ammann werden in globo zu weiteren drei Jahren einstimmig von den Anwesenden in den Vorstand gewählt resp. bestätigt.*

c) Neuwahl eines Mitglieds des Vorstandes:

Anja Wolff ist 49 Jahre jung, Berufsschullehrerin und seit Juni 2021 mit ihrer Familie Bewohnerin in der Burgfelderstrasse 218. Sie hat ein Jahr als Hospitantin im Vorstand geschnuppert und auch schon aktiv mitgearbeitet. Der Vorstand schlägt vor, A. Wolff in den Vorstand zu wählen.

A. Wolff wird einstimmig in den Vorstand gewählt.

Die Versammlung bekräftigt den Ausgang der Wahlen mit grossem Applaus.

d) 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 ist die Revisionsstelle wieder gewählt.*

13. Projekt Zollhaus: Vorstellung durch Architekturbüro Büchli und Pfaff / Betriebsphase Burgfelderstrasse

N. Rüst macht die Überleitung zum Architekten Kim Büchli und der Architektin Kathrin Pfaff, die den «Schlussstein», das Zollhaus, ab Mitte Juli 2022 umbauen werden. Nach dem Umbau hoffen wir, eine/n geeignete/n Pächter/in oder Pachtgemeinschaft gefunden zu haben, der das Café bewirtschaftet. Es soll ein Treffpunkt für das ganze Quartier werden. Im Aussenbereich wird ein begehbarer Garten entstehen. Der Umbau wird ca. 1.2 Mio. CHF kosten und wird je zur Hälfte von der WGB und der NWG getragen.

K. Büchli startet mit der Geschichte des Zollhauses, welches 1855 erbaut wurde. Dazu wird ein altes Foto aus dem Jahre 1890 auf die Leinwand projiziert. In dieser Zeit diente es noch als Zollhaus mit einer Wohnung für Zollbeamte. 1910 wurde das Zollhaus zum reinen Wohnhaus. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt. Nach dem Umbau soll es seinen Charakter behalten.

Die Gebäudehülle inklusive Dach wird komplett saniert. Im Inneren werden soweit möglich die alten Elemente, wie etwa das Holztreppenhaus, behalten und sanft restauriert. Die Garage wird abgerissen. Der älteste Nussbaum von Basel-Stadt im Aussenbereich wird ebenfalls mit in die Aussengestaltung integriert, die durch Meta Landschaftsarchitektur übernommen wird.

Das Gebäude wird wieder zur Strasse hin geöffnet werden und mit einer Terrasse versehen. Der EG- Bereich wird aus drei Gasträumen, einer kleinen Theke und einer Küche bestehen. Insgesamt gibt es im Innen- und Aussenbereich je 21 Sitzplätze. Das ehemalige Waschhaus wird als Lager und Gäste-Toilette umgebaut. Das Haus erhält eine Erdsonde für die Heizung. Die Fernwärmelösung über die IWB wäre zu teuer gewesen. Strom- und Wasserleitungen werden komplett erneuert.

Mit Hilfe eines Gastroexperten wird eine geeignete Person oder eine Gemeinschaft gesucht, die ab Ende Frühling 2023 das Café betreiben und beleben soll.

Aus der Versammlung kommen Fragen nach den Besucherparkplätzen bzw. deren Absperrung und nach der Grösse und den Mietkosten der einzelnen Zimmer auf.

Die Ateliers befinden sich im 1. und 2. OG. Die Räume sind eher klein (ca. 13 qm) und der Mietpreis für die Räumlichkeiten ist noch offen. Eine gemeinschaftliche Nutzung wird priorisiert (Atelier, co-working-space etc.). Es wird total drei Aussenparkplätze geben, die mit Pollern versehen werden.

R. Moscato, Vorstandsmitglied, hat als Bauleiter während des Ausbaus der Strecke des 3er Tram über die Burgfeldergränze an der Burgfelderstrasse mitgearbeitet. Bei den Aushubarbeiten hat er im Verborgenen, ganz an der Ecke, wenn man vor dem Nussbaum steht, rechts unten, einen Grenzstein mit Basler Stab entdeckt. Dieser befindet sich noch immer an dieser Stelle.

Das Gelände kurz vor der Hangkante und v.a. unterhalb der Hangkante gehört der Stadt-Basel. Dort wird im Jahr 2023 eine Begegnungszone in Anbindung an das Freizeitgartenareal «Milchsuppe» realisiert. Der Grosse Rat hat die Gelder mittlerweile definitiv gesprochen. Es sollen auch Gemeinschaftsgärten entstehen, Obstbäume gepflanzt werden und der Spielplatz bei der Pflanzerbeiz modernisiert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Ebenfalls soll ein Quartierkompost entstehen. Leider sind die Basta und die SVP nicht damit einverstanden, dass in Basel grosse Familiengartenareale geöffnet werden. Das Referendum ist zustande gekommen und die Volksabstimmung wird im Herbst 2022 stattfinden. Zum Glück ist das Projekt an der «Milchsuppe» davon nicht betroffen. Die NWG unterstützt das Projekt der Stadtgärtnerei ausdrücklich. Die ersten Arbeiten werden anfangs 2023 an die Hand genommen. Zuerst kommt der zu uns angrenzende Teil dran. Dies ergibt eine Aufwertung des ganzen Quartiers und ist vor allem für die neue Siedlung ein klarer Mehrwert. Das Projekt wird den Kanton ca. 3-4 Mio. CHF kosten.

R. Brigger bedankt sich bei dem Architektenteam K. Pfaff und K. Büchli.

14. Allfälliges

R. Brigger bedankt sich bei allen stillen Helferinnen und Helfer in den Siedlungen.

Die GV wird mit Beifall geschlossen und es schliesst sich das gemeinsame Nachtessen im Restaurant Odelya an.

Die nächste GV findet am Donnerstag, 25. Mai 2023 am gleichen Ort statt.
Neu wird es vor der GV ab 17.30 Uhr einen Apéro geben.

Ende der GV: 19.50 Uhr

Basel, 25. Juli 2022

Für den Vorstand:

René Brigger, Präsident



Die Protokollführerin:

Birgit Berghäuser, Geschäftsleiterin



Bericht des Präsidenten

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2022 wie folgt zusammenfassen:

Allgemeines

Das Geschäftsjahr 2022 war glücklicherweise kaum mehr von Covid mitbestimmt. Dafür mussten wir, wahrscheinlich alle überrascht wie bestürzt, vom Krieg in der Ukraine nach dem russischen Angriff Kenntnis nehmen. Irgendwie hat man den Eindruck, dass die Hiobsbotschaften nicht enden

Die Welt hat genug für jedermanns Bedürfnisse, aber nicht für jedermanns Gier.

Mahatma Gandhi

wollen. Unsere kleine Schweiz, unser übersichtlicher Kanton und die noch viel kleinere NWG ist von diesem bis heute zum Glück nicht direkt betroffen. Trotz unserer Komfortzone mussten wir aber feststellen, dass wir mit der Erhöhung der Energiepreise, dem Steigen der Hypothekarzinsen, wie auch der Lieferschwierigkeiten im Rahmen der Beendigungsarbeiten an der Burgfelderstrasse und des Umbaus des Zollhauses auch indirekt betroffen waren und nach wie vor sind. Es ist daher damit zu rechnen, dass die Nebenkostenabrechnungen für die Periode 2022/23 aufgrund der gestiegenen Energiepreise höher

ausfallen. Da wir jedoch die Mietzinse nach den Kosten festsetzen und unsere Hypotheken mehrheitlich langfristig bezogen wurden, wird ein gestiegener Referenzzinssatz nicht zu Mietzinserhöhungen führen.

Nach zwei schriftlichen Generalversammlungen für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 konnte das Geschäftsjahr 2021 erfreulicherweise an einer Präsenz-GV vom 19.05.2022 stattfinden (Protokoll vgl. Seite 5–9). Diese Generalversammlung war gut besucht und auch 29 Neumitglieder aus der Burgfelderstrasse haben daran teilgenommen. Auch die jährlichen genossenschaftlichen Anlässe wie Siedlungsversammlungen, Fronarbeit/Gartenaktionen, Santiglaus, Raclette, Sommerfest, Adventszimmer, Stammtisch, Seniorentreff etc. haben im Berichtsjahr alle stattfinden können.

Neben den sieben Vorstandssitzungen hat der Vorstand sich anfangs September 2022 an einem Wochenende Zeit für eine Retraite genommen. Diese Retraite in idyllischer Umgebung (Feldbach am Bodensee) wurde von Franz Horvath vom Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz/ Weiterbildung gut organisiert und geleitet. Die dortigen Erfahrungen und Erkenntnisse fliessen zum Teil schon in unsere Vorstandsarbeit ein. Ziel ist es auch, dass die NWG erstmals ein Leitbild erstellt. Als Oberbegriff und Schlagwort gefiel dabei dem Vorstand besonders: „Wohnen bleiben wollen!“ An dieser Retraite wurde uns allen klar, dass die mittlerweile fünf Siedlungen der NWG verschiedenen „ticken“ und auch nicht einheitlich organisiert sind. Zudem mussten wir erkennen, dass die Siedlung Habermatten in unserer Arbeit und Wahrnehmung oft zu kurz kommt. Mir ist die Siedlungsautonomie ein grosses Anliegen. Was auf Siedlungsebene direkt und unkompliziert erledigt und entschieden werden kann, soll dort geschehen. Ein selbstbestimmtes Wohnumfeld stellt einen klaren Mehrwert dar und fördert den Kontakt und die Identität.

Mittlerweile ist Birgit Berghäuser als Geschäftsleiterin schon fast zwei Jahre im Amt. Die neu eingerichtete Geschäftsstelle im EG an der Reinacherstrasse 202 wird rege besucht und ist neu auch

Schaltzentrale der NWG. Ich verweise hier auf den Jahresbericht der Geschäftsleiterin auf Seite 17–18. Birgit Berghäuser ist zu einem 70 % Pensum angestellt. Jeweils montags ist Viktoria Rüegg als Mietzinskassiererin auch vor Ort und steht für buchhalterische Fragen zur Verfügung. Die stärkere Trennung zwischen operativer Tätigkeit und strategischen Arbeiten (Vorstand) hat sich eingespielt. Birgit Berghäuser bringt sich gut ein und ich hoffe, dass dies auch bei den Mitgliedern positiv in Erscheinung tritt. Mittlerweile sind auch alle Häuser der NWG mit unserem Logo kenntlich gemacht worden. Auf unserer Homepage www.nwg.ch werden jeweils auch Aktualitäten aufgeschaltet. Besuchen Sie diese Homepage!

Neben den obgenannten Punkten bezüglich Organisation und Retraite gab es baulich zwei Schwerpunkte: Abschluss- und Garantearbeiten und Mängelbehebungen an der Burgfelderstrasse (v.a. Fensterproblematik) sowie Umbau und Vermietung des Zollhauses. Nachfolgend dazu Weiteres.

Das Berichtsjahr 2022 war insgesamt erfolgreich. Es lagen bei den Wohnungen, Geschäftsobjekten und den diversen Autoeinstellhallenplätzen keine Leerstände vor. Der unterzeichnende Präsident ist darauf bedacht, den Vorstand weiter zu verjüngen. Erfreulicherweise hat sich Laura Fink, welche als Hospitantin ein Jahr im Vorstand mitgearbeitet hat, bereit erklärt, für den Vorstand definitiv zu kandidieren. Die NWG als typische Mietergenossenschaft (über 90 % der Mitglieder haben ein Mietverhältnis mit der NWG), ist gut positioniert und auch finanziell solide. Mit den neuen Strukturen ist auch mittelfristig ein Neubauprojekt möglich (z. B. Nordspitze Dreispitz) oder auch ein Kauf einer Bestandesliegenschaft im Sinne der sozialen Nachlassplanung denkbar (vgl. Beispiel Dornacherstrasse). Auch könnte die NWG mit einer kleineren Genossenschaft fusionieren. Meine Erfahrung zeigt, dass die Führung einer Wohngenossenschaft immer schwieriger wird und die Leitung durch einen reinen Freizeitvorstand ohne spezielle operative Ebene kaum mehr möglich ist.

Erneuerbare Energien

Ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Prüfung und mögliche Umstellung aller Siedlungen auf erneuerbarer Energie. Die neueren Bauten an der Bungestrasse und Burgfelderstrasse sind schon heute am IWB-Fernwärmenetz angeschlossen.

Bei der Burgfelderstrasse besteht schon eine Solaranlage auf dem Dach. Die Solaranlage an der Bungestrasse ist in Planung (voraussichtlich auf dem Dach aufgeständert, was somit einen Sonnenschutz und keinen Verlust der nutzbaren Dachfläche ergibt). Der Vorstand hat beschlossen, diese PVA möglichst mit der Fassaden- und Dachsanierung zu kombinieren. Es liegt vom Architekturbüro Rüst & Gerle eine Sanierungskonzept und



Die Retraite war sehr arbeitsintensiv und erfolgreich, gemütliches Beisammensein durfte aber nicht fehlen.

eine Vertiefungsstudie aus dem Jahre 2022 vor. Wir haben im März 2023 das Vorprojekt mit einem Realisierungshorizont ab 2024 ausgelöst. Die Kosten dafür sind voraussichtlich und grob geschätzt ca. 3 Mio. CHF. Der Vorstand hat zudem die Baukommission für dieses grössere Projekt eingesetzt. Neben Laura Fink als Bewohnerin der Bungestrasse, sind Roberto Moscato und Birgit Berghäuser, welche gleichfalls mit ihrer Familie an der Bungestrasse wohnt, Mitglieder dieser neuen Baukommission. Es wird sich noch weisen, ob und wie die PK des Basler Staatspersonals, welche die Häuser Bungestrasse 10–18 besitzt, sich diesem Projekt anschliesst.

Bei der Dornacherstrasse haben wir im Berichtsjahr mit der IWB einen Fernwärmeanschluss unterzeichnet. Die Umsetzung wird in den nächsten ein bis zwei Jahren stattfinden.

Das Zollhaus (Burgfelderstrasse 216) erhielt beim Umbau eine Erdwärmelösung, welche einerseits günstiger war als die hohen Gebühren für einen Fernwärmeanschluss IWB (obwohl die Fernwärmeleitung direkt vor dem Haus durchführt) und uns andererseits vom steigenden Fernwärmetarif entkoppelt. Dieser Fernwärmetarif, das ist das problematische, orientiert sich leider stark am Öl- und Gaspreis. Die beiden Erdwärmesonden im Zollhaus gehen ca. 145 Meter tief und liegen in einem Abstand von sieben Metern vor dem Haus (bodeneben verschlossen).

In den Habermatten/Riehen ist die Umstellung schon deutlich schwieriger. Das kommunale Fernwärmenetz Riehen reicht aktuell leider nicht bis an unsere Liegenschaft an der Äusseren Baselstrasse. Die NWG hat sich dort einer IG der Nachbarschaft angeschlossen, in der versucht wird, die fehlenden ca. 300 Meter durchzusetzen, damit auch ein Fernwärmeanschluss in den Habermatten möglich wird. Alternative Energien (Wärmepumpe, Erdwärme) sind dort schwierig. Das Gebiet liegt in der Grundwasserschutzzone, so dass Erdwärme nicht möglich ist. Die Alternative wäre eine Wärmepumpe, welche nur im Verbund im Quartier sinnvoll erstellt werden könnte.

Im Waldhof besteht aktuell kein IWB Fernwärmenetzanschluss. Wir haben diverse Male mit der IWB gesprochen und auch versucht, Druck auszuüben. Die IWB behält sich jedoch sehr bedeckt, um es mal vorsichtig auszudrücken! Die bestehende IWB-Leitung geht zwar bis über den Viertelkreis; die Verlängerung bis zum Jakobsbergerholzweg wurde jedoch aktuell abgelehnt bzw. die verlängerte Leitung ist offenbar zu klein dimensioniert, damit auch der Waldhof noch genügend Wärme erhält! Der Waldhof liegt knapp ausserhalb des gemäss Energierichtplans definierten Fernwärmegebietes. Dieses Gebiet umfasst jedoch das direkt anschliessende Dreispitz-Areal. Es ist unerklärlich, wieso da der Anschluss nicht kurzfristig möglich sein sollte. Immerhin führt die IWB aus, dass die Erweiterung der Fernwärme bis zur Siedlung Waldhof gemäss Planung frühestens ab 2027 startet. Wir mussten daher die Möglichkeit der Erdwärme näher prüfen. Es liegt ein geotechnisches Gutachten vor. Die Erdwärme mit einigen Dutzend Bohrlöcher im Bereich Fussballplatz, kombiniert mit einer z. T. solarbetriebenen Wärmepumpe ist grundsätzlich möglich. Der Vorstand und die Verwaltungskommission



*Auch gemeinsames Anpacken, wie hier am Freitag im Waldhof, gehören zur NWG.
Foto: G. Köhler*

Waldhof arbeiten daran, dass in wenigen Jahren erneuerbare Energie möglich wird. Gemäss kantonalem Energiegesetz muss diese Umstellung bis spätestens 2037 erfolgen! Die Variante Erdwärme muss jedoch mit der Ersetzung des Gussasphaltes um das Doppelhochhaus sowie der allfälligen Ausnutzung der freien Kindergartenparzelle hinten kombiniert werden. Bei dieser Kindergartenparzelle stellt sich aber zuerst die Frage, ob das Erziehungsdepartement für einen Kindergarten einen Bedarf hat. Die dortigen Abklärungen dauern noch an.

Altes Zollhaus / neues Café im EG / Gutschein für alle Mitglieder

Das alte und nun sanierte Zollhaus ziert vorliegenden Jahresbericht auf der Titelseite. Der Umbau des Zollhauses hat im August 2022 begonnen. Die fünf Ateliers können ab Mai 2023 vermietet werden. Im 1. OG (mittlerer Raum) besteht für die Siedlung Burgfelderstrasse, aber auch für andere genossenschaftliche Bedürfnisse ein neuer Gemeinschaftsraum. Dieser Raum steht Kommissionen und genossenschaftlichen Aktivitäten unentgeltlich zur Verfügung.

Dieser Umbau des Zollhauses, inklusive neue Gastroeinrichtung im EG/UG, umfassende Sanierung des freistehenden Waschhauses, neue Umgebungsgestaltung sowie Erdwärme kosten der NWG und der Partnergenossenschaft WG Bündnerstrasse ca. CHF 1,3 Mio. resp. je 650'000 CHF. Die definitive Bauabrechnung liegt noch nicht vor. Die bisherigen Baukosten per Ende 2022 sind in der Bilanz aktiviert.

Ich bin überzeugt, dass damit ein neues Bijou im Quartier entsteht. Das Pächterteam (Verein «IG Zollhaus»; im Handelsregister eingetragen) hat sich viel vorgenommen, um diesen Ort als Café/Buvette attraktiv zu bespielen. Der Pachtvertrag wurde anfangs März 2023 für mindestens fünf Jahre ab Betriebsbeginn unterschrieben. Das Pächterteam (Urs Peter Halter als Geschäftsführer sowie Gabriele Papale, Rebekka Stämpfli und Pascal Goffin) hat vor, das Café anfangs Juni 2023 zu eröffnen. Das neue Pächterteam wird sich noch bei allen Mitgliedern vorstellen. Die NWG und die Partnergenossenschaft WBG unterstützen dieses Projekt aktiv. Jedes Mitglied erhält mit vorliegendem Jahresbericht einen Gutschein über CHF 20. Damit können doch einige Kaffees konsumiert werden und das neue Angebot persönlich kennen gelernt werden. Ich bitte alle Mitglieder, auch ausserhalb der benachbarten Siedlungen Bunge- und Burgfelderstrasse, dort mal vorbeizuschauen. Ich bin schon heute überzeugt, dass es sich lohnen wird, einen Kaffee unter dem ältesten Nussbaum von Basel zu geniessen!



*Bunte Kunstwerke im Waldhof.
Foto: Guido Köhler.*

Neubau Burgfelderstrasse / Umgebung / Panoramaweg / Gemeinschaftsgärten

Beim Neubau der Wohnungen an der Burgfelderstrasse konnten die Schlussrechnungen aller beteiligten Handwerker beglichen werden. Das grosse Problem der Eichenfenster ist jedoch nach wie vor nicht behoben. Viele der applizierten Fenster (v.a. im Attikageschoss) sind undicht und es liegen einige Reklamationen vor. Ende Juli 2022 wurde das auf eigene Kosten in Auftrag gegebene um-

fassende gemeinsame Fachgutachten (durch fensterinform GmbH) abgeliefert. Dieses Gutachten weist dem Fensterbauer Gerber-Vogt AG in Allschwil die Hauptursache für die Mängel zu. Gerber-Vogt AG hat dieses Gutachten jedoch nicht anerkannt, obwohl dabei mitgewirkt wurde. Da wir in der Folge die Schlussrechnung der Gerber-Vogt AG nicht bezahlt haben, wurden bei der NWG und der WG Bündnerstrasse Bauhandwerkerpfandrechte gelegt. Letztere Problematik ist mittlerweile erledigt. Gerber-Vogt AG ist zumindest bereit, die laufende zweite Expertisierung zu akzeptieren und auch Sofortmassnahmen umzusetzen. Dieses Problem wird uns leider noch länger beschäftigen. Wir entschuldigen uns bei den betroffenen Mitgliedern an der Burgfelderstrasse für die Unannehmlichkeiten.

Gesamthaft konnte dieser grosse Neubau mit total 125 Wohnungen im Zeit- und Kostenrahmen abgeschlossen werden. Gemäss provisorischer Schlussabrechnung vom Dezember 2022 wurden dafür 49,136 Mio. CHF aufgewendet (davon die Hälfte von knapp 24,6 Mio. CHF zu Lasten der NWG). Verglichen zum revidierten Kostenvoranschlag ist dies ein Plus von 1,72 %, was aufgrund der Bauteuerung und der diversen Probleme ein akzeptables Ergebnis darstellt.

Die Öffnung der unten liegenden Familiengärten bei der Burgfelderstrasse mit der Gestaltung des Panoramaweges etc. wird gemäss letzter Information durch die Stadtgärtnerei nun ab Frühjahr 2023 an die Hand genommen. Die Arbeiten beginnen oben bei uns an der Hangkante und gehen dann weiter in die unten liegenden Gärten. Dieser Panoramaweg (der voraussichtlich «Eiszeitenweg» heissen wird) hinter den Häusern, auf dem Grundstück des Kantons noch vor der Hangkante liegend, wird jedoch nur bis auf die Höhe des Zollhauses geführt. Gemäss letzter Auskunft der Stadtgärtnerei wird die direkte Verbindung dieses Weges in den Kreuzungsbereich Burgfelderstrasse/Bungestrasse nur provisorisch ausgestaltet, damit der Wurzelbereich des mächtigen Nussbaumes nicht tangiert wird. Nach Bearbeitung der Hangkante werden dann die Gemeinschaftsgärten erstellt. Mitglieder und Quartierbewohner werden bei der Verpachtung prioritär behandelt. Bezüglich dieser Entwicklung werden wir die Siedlung Burgfelderstrasse, aber auch Bungestrasse, jeweils auf dem Laufenden halten. Die beiden Verwaltungskommissionen Burgfelderstrasse und Bungestrasse werden eng einbezogen. Für

Fragen richten Sie sich an die Mitglieder dieser Verwaltungskommissionen, an Birgit Berghäuser oder mich.

Finanzen

Das Budget mit einem Reinertrag von CHF 21'300.– konnte deutlich übertroffen werden (Reingewinn 202'006 CHF). Alle Siedlungen ausser dem Waldhof konnten positiv abschliessen. Der volle Einbezug der Burgfelderstrasse in die Jahresrechnung ist 2022 erstmals erfolgt. Die dortige Rechnung sieht sehr positiv aus, da alle Unterhaltsarbeiten entweder Garantiarbeiten darstellen oder mit den Erstellungskosten aktiviert wurden. Im Vorjahr war das Ergebnis an der Burgfelderstrasse noch negativ. In



Die Siedlung an der Burgfelderstrasse: Auch sie schreibt nun positive Zahlen.

NEUBAU 32
NEUBAU 33

Der «Sonnenfänger» macht seinem Namen alle Ehre und lässt durch raumhohe Fenster viel Licht in die Wohnungen.

Zur Burgfelderstrasse wickelt die 200 Meter lange Gehlhornallee urban. Die Fassade wurde nicht verputzt, sondern geschliffen: als Abdichtungsvorhaben, das besonders gut vor Feuchtigkeit schützt.

Die raumhohen Türen sorgen für eine helle und luftige Atmosphäre in den Wohnungen. Alle Zimmer sind flexibel nutzbar und abschliessbar.

NEUBAU 32 (2022) NEUBAU 33 (2022)

Die beiden Basler Genossenschaften Blindnerstrasse und NWG erstellen gemeinsam Neubau

Mehr Licht geht nicht

Zwei Basler Genossenschaften haben auf Baurechtsland einen Langbau mit 125 Wohnungen erstellt. Nicht nur das Gebäudevolumen ist aussergewöhnlich, auffällig sind auch die durchdachten Wohnungstypen.

Von Daniel Krucker

Kurz vor der französischen Grenze steht es, der fast 200 Meter lange und mit bis zu 22 Metern auch ausserordentlich tiefe Zellenbau «Sonnenfänger» der beiden Basler Genossenschaften Blindnerstrasse und Neue Wohnbau-genossenschaft Basel (NWG). An diesem sonnen-

Tag leuchtet die weiss geschliffene Fassade besonders hell. Viel natürliches Licht – der Siedlungsname «Sonnenfänger» deutet es unmissverständlich an – flutet auch die 125 Wohnungen. Matthias Baumann vom Büro Nord Architekten, das den Einladungswettbewerb

gewonnen hatte, erzählt, dass etwa achtzig Prozent aller Wohnungen nach dem Durchwohnprinzip funktionieren. Die Bewohnerinnen und Bewohner dürfen sich in diesen Wohnungen sowohl über Mittag- als auch über Abendsonne freuen.

«Diese überdurchschnittliche Belichtung der meisten Wohnungen haben wir erreicht, indem wir die Wohneinheiten aus den Längswohnen «ausgedreht» haben», erklärt Matthias Baumann. Von aussen betrachtet hat die Verdrehung den Effekt, dass der gewaltige Baukörper mit seinen insgesamt zwölf Hauseingängen vertikal geteilt und sein modelliert daher kommt. «Wir haben in der Anfangsphase des Wettbewerbs mit unterschiedlichen Baudeckern experimentiert», erzählt der Architekt. «Mit dem Zellenbau konnten wir aber bis in die Spitzen der Parzelle gehen und so ein Maximum an Wohnraum herausbrücken». René Brigger ist Präsident der NWG und erinnert sich, dass die bei-

den Bauträger bei Projektbeginn damit gerechnet hätten, an diesem Standort etwa 70 bis 100 Wohnungen realisieren zu können.

Der Spätererfolg zum Sonnenfänger erfolgte im Sommer 2019, die ersten Wohnungen wurden ziemlich genau zwei Jahre später bezogen. Auf Baurechtsgrund stehend, profitieren die beiden Genossenschaften vom sogenannten Baurechtsvertrag Plus, den es im Stadtkanton seit 2010 gibt. Im Kern geht es bei diesem Vertrag darum, dass Baurechtsnehmerinnen dank eines gestaffelten Zinses die hohen Anfangsinvestitionen leichter schultern können. Beide Genossenschaften, sagt Stephan Weppert, Präsident der Genossenschaft Blindnerstrasse, seien aber trotz des Baurechtsvertrages Plus auf weitere vorteilhafte Finanzierungsmöglichkeiten wie EGW-Anleihen und Fonds-de-Roulement-Darlehen angewiesen gewesen. Auch die eigenen Bestandsliegenschaften im Portfolio hätten in Bezug auf das geforderte Eigenkapital

In der Zeitschrift «Wohnen» der WBG Nordwestschweiz erschien ein Artikel über den Sonnenfänger.

der ersten Phase der Lebensdauer der Burgfelderstrasse müssen einerseits für kommende Sanierung Reserven gebildet werden; andererseits haben wir dort über den Baurechtsvertrag in den ersten Jahren auf dem Baurechtszins noch einen Bonus von 50 %. Ab 2023 kommt dann noch das umgebaute Zollhaus dazu. Die Bauarbeiten an der Burgfelderstrasse, wie beim Zollhaus, wurden in der Bilanz voll aktiviert. Die letzten Baurechnungen für das Zollhaus werden erst gegen Ende des Jahres 2023 eintreffen. Dementsprechend mussten neue Hypotheken aufgenommen werden. Die wahrscheinlich letzte Erhöhung der Hypothekarschuld im Rahmen des Neubaus Burgfelderstrasse hat anfangs 2023 stattgefunden. In allen Siedlungen werden laufend Abschreibungen in genügender Höhe getätigt. Für das Projekt Solarisierung, Fassaden- und Dachsanierung Burgfelderstrasse und die leider immer noch offene Mängelfrage i.S. Fenster an der Burgfelderstrasse, wo wir trotz anderer Haftungssituation als Bauherrschaft vorleistungspflichtig sind, mussten Rückstellungen von je 100'000 CHF vorgenommen werden.

Im Berichtsjahr war die seit Mitte Jahr erhöhte Zinssituation klar spürbar. Die NWG hatte, auch aufgrund einer günstigen langfristigen Finanzierung bei der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW), anfangs Berichtsjahr eine Durchschnittszins von knapp 0,7 %. Dieser Durchschnittszins ist nun anfangs 2023 auf leicht über 1 % gestiegen und wird im Verlaufe des Jahres 2023 aufgrund von notwendigen Erneuerungen von Hypothekartranchen weiter steigen. Die letzten Hypotheken im Rahmen des Umbaus des Zollhauses und Schlussrechnungen Siedlung Burgfelderstrasse mussten relativ teuer

aufgenommen werden. Es ist damit zu rechnen, dass die Hypothekarzinsen die NWG in den nächsten Jahren stärker belasten werden. Ich bin jedoch dafür besorgt, dass die NWG als solvente Schuldnerin bei den diversen Finanzierern optimale Konditionen erhält.

Das Budget 2023 ist positiv, muss aber mit Vorsicht genossen werden. Das Ergebnis wird auch davon abhängen, ob im Rahmen des Solar- und Fassadenprojektes Bungestrasse und bei der Fenster-sanierung an der Dornacherstrasse schon grössere Rechnungen bezahlt werden müssen.

Ich verweise auch auf die Kennzahlen und den Anhang zur Jahresrechnung der NWG. Nach Fertigstellung des Zollhauses und aufgrund der Bauteuerung wird der Gebäudeversicherungswert unserer Liegenschaften in den nächsten Jahren noch weiter anwachsen. Weiter verweise ich auf den Bericht der Revisionsstelle. Unsere Revisionsstelle hat nicht nur die Jahresrechnung der NWG 2022 geprüft (vgl. S. 38 JB), sondern auch in einem Review/prüferische Durchsicht den Neubau und die Ausgaben an der Burgfelderstrasse der beiden Genossenschaften für gut befunden (vgl. S. 39 JB). Unser Kassier Jürg Kernberger kann bei der Rechnungsaufgabe oder an der GV dieses Zahlenmaterial bei Bedarf weiter vertiefen und Fragen beantworten.

Waldhof, Habermatten, Bungestrasse, Dornacherstrasse und Burgfelderstrasse (inkl. Zollhaus)

Ich verweise hier unter Verzicht auf Wiederholungen auf die Jahresberichte der fünf Siedlungen auf Seiten 19–30 des Jahresberichtes. Das Zollhaus wird buchhalterisch und organisatorisch unter der Burgfelderstrasse behandelt. Weitere Informationen über die einzelnen Siedlungen können auch dem aktuellen Organigramm und der Jahresrechnung entnommen werden.

Dank/Vorschau

Ich möchte allen Mitgliedern, welche durch ihre Arbeit einen Beitrag zum Wohl der NWG geleistet haben, herzlich danken. Dies gilt insbesondere meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, den Verwaltern, den Mitgliedern der Verwaltungskommissionen (Verko) der drei grössten Siedlungen im Waldhof, Bungestrasse und Burgfeldersrasse, dem Reinigungs- und Hauswartspersonal, dem Kompostteam und den Arbeitsgruppen etc. Besonders möchte ich der Geschäftsleiterin Birgit Berghäuser für ihr Engagement, ihre Initiative und ihre Geduld mit mir danken.

An der Generalversammlung vom Donnerstag, 25. Mai 2023 erhoffe ich mir einen guten Besuch aus allen fünf Siedlungen. Neu beginnt die Generalversammlung mit einem Apéro bereits ab 17.30 Uhr, welcher bei gutem Wetter im schönen Garten des Missionshauses stattfindet. Wir gehen mal alle davon aus, dass nicht ein Unglück, eine Pandemie o.ä. diese Präsenz-GV ab 18.30 Uhr und das anschlies-sende Essen verhindert! In diesem Sinne freue ich mich auf Ihr möglichst zahlreiches Erscheinen!

Basel, im März 2023 Euer Präsident: René Brigger



Bericht der Geschäftsleiterin

Im Juni 2022 feierte die Geschäftsstelle 1-jähriges Bestehen. Als neue Geschäftsleiterin lud ich zu diesem kleinen Jubiläum alle Mittätigen der NWG, also Verko, Hauswartung, Reinigungskräfte, Vorstand und Präsident zu einem kleinen Umtrunk am späteren Nachmittag im Garten des Waldhofes ein.

Im September fand dann die zweitägige Retraite des Vorstandes und der Geschäftsleitung am schönen Bodensee in Feldbach statt. Die Retraite wurde von Franz Horvath, Leiter der Weiterbildungen des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz, gut moderiert. Während der zwei Tage wurde klar, es gibt viel zu tun. Eine Hausaufgabe war, ein Leitbild für die NWG zu erstellen. Die Amtszeiten wurden offen diskutiert und die Personal- bzw. Nachfolgeplanung an die Hand genommen. Ziel ist mittelfristig eine Verjüngung des Vorstandes und eine höhere Beteiligung der Frauen. Es wurde klar, dass beim Präsidenten in seinen zwanzig Jahren als konstante Person sehr viel Wissen vorhanden ist, welches verloren geht, sollte er nicht mehr dabei sein. Es gilt also dieses Wissen zu teilen, aufzuschreiben und auf mehreren Schultern zu verteilen. Diese Kontinuität ist mit der Einführung der Geschäftsstelle nun besser gewährleistet. Ich bin aber froh, dass René Brigger plant, noch fünf Jahre als Präsident zu amten.

Die Stellung der Geschäftsleitung wurde in der Retraite ebenfalls angeschaut und es wurden manche Wege klarer definiert. Insgesamt war dieser Austausch wichtig und erfolgreich. Es hat uns auch gezeigt, dass die Einführung einer Geschäftsstelle alte Bahnen aufbricht bzw. das neue Wege gegangen werden können und sollten. Dies ist nur langsam möglich, da alte Strukturen über lange Zeit gegolten haben. Es bleibt eine Herausforderung mit fünf Überbauungen/Siedlungen und den einzelnen Charakteren. Jede Siedlung hat ihre Eigenarten und es gilt diese zu verstehen und entsprechend zu behandeln.

In der Geschäftsstelle ist kein Tag wie der andere. Die meiste Zeit kann ich in Ruhe meiner Arbeit nachgehen. Am Montag gibt es Synergien mit der Buchhaltung, denn dann arbeitet Viktoria Rüegg, die den Zahlungsverkehr betreut. Den Austausch mit anderen Personen vermisse ich nicht, kommt doch Regina Leutwyler, Mitglied der Verwaltungskommission (Verko) im Waldhof für administrative Dinge immer mal wieder ins Büro. Natürlich habe ich als Verwalterin von drei Überbauungen Kontakt zu der Mieterschaft, den beiden Verwaltungskommissionen (Bungestrasse und Burgfelderstrasse) sowie den diversen Handwerkern und Kommissionen. Das macht die Arbeit sehr abwechslungsreich.

Besonders bereichernd war meine Mitarbeit in der Baukommission Burgfelderstrasse. Das Schwergewicht lag dabei beim Umbau des Zollhauses sowie die Mängelbehebungen beim Neubau der Häuser an der Burgfelderstrasse. Dort konnte ich mich gut einbringen und meine Arbeit wurde bei diesen z.T. komplexen Fragestellungen geschätzt.

Teilweise überschlagen sich die Ereignisse und Tätigkeiten. Dies ist der Fall bei mehreren Kündigungen und somit Neuvermietungen. Doch der Kontakt zu den neuen und alten Mietern ist für mich eine Bereicherung. Weniger erfreulich sind die Probleme, die es in verschiedener Hinsicht geben kann. In diesen Fällen gilt es Lösungen zu finden, was mal mehr und mal weniger gelingt. Ich gebe jeweils mein Bestes und kleinere Probleme werden unkompliziert und kulant gelöst. Wunder dauern immer etwas länger!

Dann sind da noch die diversen Fortbildungen, Tagungen und Exkursionen, die vom Verband der Schweizerischen Wohnbaugenossenschaft und des Regionalverbandes Nordwestschweiz angeboten werden. So konnten wir im Januar 2023 ein Treffen aller Wohngenossenschaften im Quartier Gundeldingen und Bruderholz in unserem Gemeinschaftsraum im Waldhof organisieren. Der Kontakt zu anderen Genossenschaften bereichert meine Tätigkeit jedenfalls sehr. Mit diesen Angeboten kann man gewissermassen über den «eigenen Tellerrand» hinausschauen. Für mich ist es wichtig zu sehen, wie machen es andere Genossenschaften, sei es in puncto Bau oder Sozialengagement bzw. was bietet die einzelne Genossenschaft ihrer Bewohnerschaft. Es gibt jedes Mal spannende Begegnungen, einen regen Austausch und auch eine fachliche Bereicherung.

Basel, im Februar 2023 Birgit Berghäuser

B. Berghäuser



Das Funktionärsessen fand im Haus der Safranzunft statt. Foto: G. Köhler

Jahresbericht der Verwaltungskommission Waldhof

Siedlungsversammlung

Die 40. Siedlungsversammlung vom 20. August 2022 fand um 16.00 Uhr im Garten des Waldhofs statt und wurde von 55 Genossenschafterinnen und Genossenschafter besucht.

Liegenschafts-Unterhalt

Wasserleitungen

Im Januar 2022 wurden die letzten Verteilungen von den Einstellhallen zum Töff-Center durch die Firma Colanero erneuert. Kosten: CHF 38'000.00.

Autoeinstellhallen

Diverse Schachtabdeckungen und Fugen in Betonplatten wurden durch die Firma RSAG erstellt. Kosten: CHF 7'438.00.

Tankreinigung

Im April 2022 wurde der Öltank gereinigt und frisch aufgefüllt. Da das Öl im Jahr 2022 günstiger als Gas war, wurde mit Öl geheizt.

Sanierung Vorplatz und Treppenabgang zu den Einstellhallen

Der Umbau des Treppenabgangs zu den Einstellhallen erfolgte im April 2022. Die Arbeiten wurden durch die Firma Cavallaro ausgeführt. Die Stahlkonstruktion und Verglasungen wurden erneuert. Das Dach durch die Firma Dalhäuser Ledermann abgedichtet und neu bepflanzt. Vor den Besucherparkplätzen musste der Humus und die alten Wurzelstöcke durch die Firma Tozzo entfernt werden. Die Bepflanzung erfolgte durch unseren Gärtner, Roland Krüger. Ebenso wurde der Steingarten daneben fertiggestellt. Gesamtkosten CHF 50'945.00.

Periodische Brandmeldewechsel

119 Brandmelder mussten durch die Firma Johnson Controls ersetzt werden. Kosten: CHF 13'150.00.

Sanierung Heizung

Die Umbauarbeiten am Heizsystem wurden durch die Firma GGAG Gerber und Güntlisberger AG vorgenommen. Kosten: CHF 45'425.00.

Autowaschplätze U1 und U2 ohne Böden

Die Auto-Waschplätze wurden durch Angelo Raciti erneuert. Es wurden neue Wandplatten verlegt und Leitungen angepasst. Kosten: CHF 25'848.00. Aus Kostengründen werden die Harzböden im 2023 ev. 2024 erneuert.

Wartung Fenster und Loggia-Türen

Die Fenster und Loggia-Türen mussten in allen Wohnungen durch die Firma Aregger justiert und repariert werden. Zudem wurden die defekten Lamellenstoren, welche durch den Sturm vom 20.07.22 entstanden sind, erfasst. Kosten: CHF 7'712.00.

Neue Waschmaschinen und Trockner in Miete

Ab Juli 2022 sind 7 Waschmaschinen und 5 Trockner durch die Firma Schulthess ersetzt worden. Das Zahlssystem erfolgt mit einer washMaster App oder Prepaid Karte. Diese Maschinen sind auf 10 Jahre mit Vollservice gemietet.

Waldweg

Da die Christoph Merian Stiftung nicht bereit war, uns bei der Waldwegsanie rung finanziell zu unterstützen, mussten die Kosten von der NWG vollumfänglich getragen werden. Die Tiefbauarbeiten wurden durch die Firma Tozzo ausgeführt. Die Altlasten (Bahnschwellen), der Betonboden und die defekten Rinnen wurden entsorgt. Ein Trockenmauerwerk, 80 cm hoch mit Kalkstein-Zyklopen am Rand zum Wald, wurden gestellt. Der Weg mit Mergel 16/32 aufgefüllt. Normal wäre die Ausführung auf CHF 60'000.00 gekommen. Roberto Moscato konnte den Betrag mit der Firma Tozzo auf CHF 40'000.00 runterhandeln.



Der Waldweg im Waldhof nach der gelungenen Sanierung.

Brandschutztüren Haus 206

Im Haus 206 mussten 9 Brandschutztüren und Fensterfronten erneuert werden. Kosten: CHF 53'224.00, wovon die Gebäudeversicherung CHF 12'363.00 übernahm.

Defekte Lamellenstoren aus Hagelschaden vom 26.07.2019 und 20.07.2022

Wegen der Pandemie konnten die defekten Lamellenstoren noch nicht repariert werden. Gemäss Gebäudeversicherung haben wir bis 2024 Zeit, diese Mängel zu beheben.

Wohnungs-Renovationen 2022

Im Haus 204 wurde eine 2.5-Zi-Wohnung komplett inkl. neuer Küche und neuen Stromleitungen renoviert. Im Haus 206 musste eine 1,5-Zi-Wohnung komplett inkl. neuer Küche, Dusche, WC und neuen Stromleitungen saniert werden. Zudem wurden diverse Renovationsarbeiten vorgenommen. Der Gesamtbetrag der Wohnungsrenovationen 2022 betrug (ohne Reparaturscheine) CHF 177'304.00.

Mutationen**Wegzüge**

-

Einzüge

Scheidegger Cornelia	01.03.2022	Haus 204, WG 82
Dinger Markus	01.03.2022	Haus 206, WG 1

Geburten

Valentina, Tochter von Vaneza Huari und Tonino Chiaramonte	22.02.2022	Haus 204, WG 21
--	------------	-----------------

Todesfälle

Maurer Gertrud	31.01.2022	Haus 206, WG 5
Czvek Margaretha	04.02.2022	Haus 202, WG 125
Schmucki Felix	04.04.2022	Ex-Mitbewohner Haus 204, WG 82

Auto-Einstellplätze

Es sind alle Plätze vermietet. Im 2022 gab es 8 Kündigungen und 10 neue Mietverträge.

Anteilschein-Abrechnungen

Im 2022 wurden zwei Anteilschein-Abrechnungen ausgestellt.

Betreuung**Besuche**

Im Jahre 2022 besuchte Edith Zamarlik 43 Personen. Dies waren 18 Geburtstage, 15 Krankenbesuche, 4 Spitalbesuche, 1 Diamantene Hochzeit, 1 Hochzeit, 1 Geburt, 2 Kondolenzbesuche und 3 Einzugsbesuche. Den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Behinderungen des Hauses 206, überreichte sie an Weihnachten ein kleines Präsent.

Edith Zamarlik hatte am 24.09.2022 den Pensionierten Brunch mit Regina Leutwyler durchgeführt. Es haben 19 Personen an diesem gemütlichen Treffen teilgenommen.

Innendienst**Oster- und Weihnachtsdekorationen**

Unsere Hauseingänge wurden an Ostern und Weihnachten mit wunderschönen Dekorationen von Karin Mittelbach und Monika Ambauen bestückt.

Aussendienst

Gartenbeleuchtung im Advent

Wie jedes Jahr haben Angelo Raciti, Mario D'Ercole und Mario Rondinelli die grosse Tanne weihnächtig geschmückt und den Garten mit zusätzlich schönen Weihnachtsdekorationen, die vielen grosse Freude bereitete, dekoriert.

Santiglaus

Der Santiglaus kam am 3. Dezember 2022 zu den Kindern in den Garten des Waldhofs. Die Kinder erhielten wie immer vom Santiglaus ein Päckli. Auf diesem Weg möchten wir dem Santiglaus danke sage. Danke, dass du die Kinder des Waldhofs immer wieder besuchst und ihnen so viel Freude bereitest.

Racletteabend

Der Racletteabend fand am 3. Dezember 2022 statt. Es haben 48 Erwachsene und 11 Kinder an diesem gemütlichen Anlass teilgenommen.

Ausblick

In baulicher Hinsicht stehen folgende Arbeiten an:

- Diverse Wohnungssanierungen
- Harzböden der Auto-Waschplätze U1 und U2 renovieren, müssen aus Kostengründen auf das Jahr 2023 ev. 2024 verschoben werden
- Mittelfristige Umstellung auf erneuerbare Energie: Erdbohrungen/Erdwärme oder Fernwärmeanschluss
- Nutzungsprüfung Kindergartenparzelle im Garten längs des Jakobsbergerholzwegs



Der Racletteabend ist jedes Jahr ein gemütlicher Anlass – dank dem Engagement unserer Mitglieder.

Ich möchte allen Helferinnen und Helfer, die sich im Jahre 2022 für den Waldhof einsetzten, herzlich danken.

Basel, im Februar 2023

Für die Verwaltungskommission

Roberto Moscato, Verko-Präsident

Jahresbericht Habermatten

An sich ist nichts weder gut noch böse.
Das Denken macht es erst dazu.

William Shakespeare

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Das Jahr 2022 verlief für die Habermatten ruhig, wir hatten nur kleinere Defekte im Haus. Die Warmwasserzirkulationspumpe musste ersetzt werden.

Im Januar 2023 wurde vom Vorstand ein Neujahrs-Apéro organisiert, der Rege zu Diskussionen benutzt wurde.

Programm für 2023

Im Frühjahr 2023 wird der Zustand der Liegenschaft mit unserem Architekten Nicolas Rüst aufgenommen und im Vorstand unterbreitet, was alles saniert werden sollte.

Mutationen

Es gab in diesem Jahr keine Mieterwechsel und auch keine Geburten.

Allgemeines

Damit alles reibungslos läuft, braucht es immer Leute, die Arbeit nicht scheuen.

In diesem Sinne danke ich allen Helfern für ihren unermüdlichen Einsatz, der nicht immer leicht ist. Vor allem danke ich der Hauswartin Jasmin Cardone, die sich gut eingearbeitet hat und dem Gärtner Mario D'Ercole, der seine Arbeit für die Habermatten bereits seit 48 Jahren erledigt.

Allen Mitbewohnern wünsche ich im Namen der NWG ein gutes Jahr 2023, Gesundheit und Zufriedenheit.

Basel, im Februar 2023 Hermann Ammann, der Verwalter



Jahresbericht Bungestrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen

Geschätzte Genossenschafter

Das Jahr 2022 verlief glücklicherweise wieder in normalem Rahmen, also ohne Einschränkungen, was Corona betraf. Die Siedlungsversammlung fand am 7. Mai 2022 statt und die Verko begrüßte die GenossenschafterInnen zum zweiten Mal in Folge an einem Samstagvormittag im Gemeinschaftsgarten. Auch die GV konnte wie gewohnt im Odelya, Mission 21 am 19.05.2022 durchgeführt werden.

Die Verko hat sich im vergangenen Jahr viermal zu einer Sitzung getroffen. Bedauerlicherweise hat Sabine Keller ihren Austritt aus der Verko bekannt gegeben. Laura Fink hat ihren Sitz für das Haus 24 übernommen und wurde in der Siedlungsversammlung willkommen geheißen.

Die Gartenaktionen im Frühling und im Herbst fanden ebenfalls wieder wie gewohnt statt. Es kamen zahlreiche fleissige, kleine und grosse Helferlein und machten den Garten sommer- respektive winterfertig. Die Velounterstände wurden geputzt und alles in Schuss gebracht, vom Spielplatz über die Boulebahn, vom Dach bis zum Kompostplatz. Nach getaner Arbeit sass man gemütlich zu einem gemeinsamen Imbiss zusammen und nutzte die Gelegenheit sich auszutauschen.

Kurz vor den Sommerferien waren die «Rabtaldirndeln» aus Graz im Garten der Bungestrasse zu besuch und gaben Ihr Stück im Auftrag des Roxy Theaters zum Besten.

Die Bungestrasse 20–28 feierte im Jahr 2022 gemeinsam mit der Burgfelderstrasse 218–228 ihr alljährliches Sommerfest, welches immer am 1. Samstag nach den Sommerferien stattfindet. Das Fest startete bereits am Nachmittag an der Burgfelderstrasse mit Kaffee und Kuchen und einer anschliessenden Wasserschlacht. Zum Abendprogramm trafen sich die GenossenschafterInnen beider Standorte zum gemeinsamen Grillplausch auf dem Kehrplatz der Bungestrasse der zum ersten Mal exklusiv abgesperrt war. Es wurde noch bis spät in die Nacht hineingetanz und gefeiert. Im nächsten Jahr werden wir erneut die untere Bungestrasse sperren lassen. Es wird wohl auch ein besonderes Fest werden, da die Bungestrasse 30-Jahre alt wird. Wer also Ideen hat, kann diese gern an die Verkovertreterinnen oder an die Verwaltung richten. Ebenfalls wird es tatkräftige Helfer/innen brauchen, um das Fest zum Gelingen zu bringen.

Schon länger war bekannt, dass der Zaubergarten in die Jahre gekommen und teilweise auch nicht mehr sicher und kindergerecht war. Die Bauarbeiten starteten direkt nach den Fasnachtsferien Mitte März. Dabei wurde der Hügel und die Rutschbahn erneuert, sowie zwei Holzhäuschen erstellt. Holzschnitzel wurden ausgestreut und Beerensträucher gepflanzt. Zudem wurde Tribüne entlang des Zaunes zur Bungestrasse errichtet. Die Gartenbaufirma Lashaja und die BewohnerInnen der Bungestrasse wurden in die Arbeiten mit einbezogen, auch die Kinder halfen kräftig mit.

An der Siedlungsversammlung wurde nochmals auf die Solargruppe, die es im Jahr 2019 gab, hingewiesen. Das Projekt ist nicht gestorben, sondern wird im Rahmen eines Vorprojektes, welches vom Architekturbüro Rüst & Gerle übernommen wird, konkretisiert. Dies auf der Basis eines erarbeiteten

Sanierungskonzeptes und einer Vertiefungsstudie aus dem Jahr 2022. Das Projekt kann dann hoffentlich im Jahr 2024 umgesetzt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Dach 30-jährig und sollte vor der PV-Anlage unbedingt erneuert werden. Im Laufe der Liftsanierung wurden die schmalen, von der Waschküche her zugänglichen Kellerräume frei, dadurch konnten das Equipment der Reinigung dort Einzug halten und die etwas grösseren Räume neben der Kellertreppe wurden im Haus 20 und 22 frei. Diese sollen nun für verschiedene Zwecke genutzt werden könnten. In dem Zug wurden auch die Idee geboren, einen der Gemeinschaftsräume als Mehrzweckraum umzunutzen. Es wurde an eine Übernachtungsmöglichkeit für Besucher gedacht. Die gebildete AG Keller/Gemeinschaftsräume wird sich mit der Machbarkeit der gesammelten Ideen auseinandersetzen. Leider wurden bis heute noch keine konkreten Massnahmen zur Umgestaltung gefunden.

Im Rahmen der Überlegungen zur Fassadensanierung kam die Idee auf, ob die grosse Gebäudewand am Kopfende der Bunge Siedlung künstlerisch gestalten werden könnte. Erste Abstimmungen an der Siedlungsversammlung haben gezeigt, dass dies durchaus von der Mehrheit der Anwesenden gewünscht wird. Das wie etc. ist jedoch noch nicht näher definiert.

Die Grünfläche rund um die Boulebahn gehört der NWG, darf aber durch die Allgemeinheit mitbenutzt werden. Die Grünflächen wurden von der Stadtgärtnerei mit zahlreichen einheimischen Sträuchern bepflanzt. Ausserdem gab es drei neue Bäume und es wurden zwei Sitzbänke von der Stadtgärtnerei montiert.



Der Zaubergarten in der Bungestrasse erstrahlt dank der Mithilfe von Gross und Klein in neuem Glanz.



Auch das Konzert am Sommerfest kam sehr gut an.

Mutationen

Christina Manger, Haus 28 ist in die Dachwohnung am 01.01.2022 gezogen, da Daniel Herzig bereits im November 2021 in die Siedlung Burgfelderstrasse/Sonnenfänger umgezogen ist.

Am 01.02.2022 ist in die frei gewordene 4.5 Zimmer Wohnung dann Familie Scheller/Schulenburg mit Mattea gezogen

Ausblick 2023

Wie bereits erwähnt, stehen verschiedene Projekte für das Jahr 2023 an: Sanierungskonzept mit Umsetzung im Jahr 2024, Sanierung Dach / Solarprojekt, Fassadenrenovation. Dabei werden die Fenster aus ökologischen wie Kostengründen erst später ersetzt.

In diesem Zusammenhang kann dann angeschaut werden in welcher Weise die Kopf Wand gestaltet wird und ob es der vorhandene Putz zulässt.

Das Lichtkonzept im Treppenhaus ist auch noch ausstehend, allerdings sind Daniel Ebertshäuser, Alessandro Vaccariello und die Verwaltung schon einen Schritt weiter. Die Gruppe hat einen Glasbläser in Biel aufgesucht und wird dort einen Glas-Prototypen anfertigen lassen, da es keine Lampe von der Stange gibt, die in etwa der alten Leuchte entspricht. Im Moment können nur LED-Leuchtmittel mit wenig Leuchtkraft eingesetzt werden. Ziel ist es, mehr Leuchtkraft mit LED zu erhalten, aber die Wertigkeit der Leuchte zu erhalten und ebenfalls kein Wegwerfprodukt zu installieren. Elektrik und Glosche sind separat austauschbar, wie bis anhin.

Das Zollhaus wurde von Sommer bis Dezember 2022 im Inneren umgebaut. Das Café, welches im EG entsteht, ist ebenfalls im Dezember bis auf die Inneneinrichtung wie Theke, Küchenmobiliar, Lampen etc. fertig gestellt worden. Es konnten sich ebenfalls nach fachmännisch begleiteter Suche und Präsentation eine Gruppe finden, die ab ca. Juni 2023 das Café betreiben wird. Der langfristige Mietvertrag soll in den nächsten Tagen unterschrieben werden und dann kann das neue Pächterteam (Verein IG Zollhaus) allen näher vorgestellt werden.

Einen Dank möchten wir denjenigen 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.

Danken möchte ich als Verwalterin ebenfalls dem Verko-Team, welches sich mit verschiedenen Tätigkeiten jedes Jahr mit Engagement für die Genossenschaft einsetzt, sei es beim Organisieren der Adventsevents, der Gartenaktionen oder anderen Aktivitäten.

Basel, im Februar 2023

Pamela Ruetti, Vertretung Verko,



Birgit Berghäuser, die Verwalterin



Jahresbericht Dornacherstrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen

Geschätzte Genossenschafter

Das Zusammenleben in der Dornacherstrasse war wie jedes Jahr sehr angenehm und es gab keine besonderen Vorkommnisse. Ein Dankeschön an die gute und unkomplizierte Mietgemeinschaft.

Im Sommer konnten gleich zwei runde Geburtstage im Garten gefeiert werden.

Anfang November hat Aurelia Granert erneut zu einem Hausfest eingeladen. Es kamen bis auf zwei Parteien alle. Sie verwöhnte uns mit einem festlichen Menü. Die Stimmung war fröhlich. Es wäre schön, wenn ein anderes Mitglied aus der Dornacherstrasse im nächsten Jahr die Planung für das Hausfest übernehmen würde.

Vielen Dank Aurelia.

Ende Dezember sollten alle Neonröhren durch LED-Leuchten ersetzt werden, leider erlag der Monteur einem Herzinfarkt. So wurden diese dann erst im Januar 2023 ersetzt.

Leider ist das Thema neue Fenster zur Strassenseite (mit klar besseren Lärm- und Dämmschutzwerten) noch auf dem Tisch. Das Amt für Umwelt und Energie wird wohl im Jahr 2023 die Fenster Renovierung gutheissen respektive die entsprechenden Subventionen sprechen. Jedenfalls wurde es so avisiert. Es müssen allerdings erneut Offerten eingeholt werden.

Für eine geplante Treppenhaus Renovation sind Offerten eingeholt und auch für eine Verschönerung im Garten. Sollte das eingereichte Budget gutgeheissen werden, wird im Jahr 2023 der Gartenbereich aufgewertet und auch das Treppenhaus wird gestrichen, die Treppenstufen abgeschliffen und neu versiegelt.

Ein Dank geht wie jedes Jahr an Armin Lenzin der sich als Hauswart seit sehr langer Zeit gut um die Liegenschaft kümmert.

Mutationen

Auszug:	30.06.2022	Renata Müller (nach 20 Jahren)
Einzug:	01.08.2022	Nora Lützel Schwab

Basel, im Februar 2023 Birgit Berghäuser, die Verwalterin



Jahresbericht Burgfelderstrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen

Geschätzte Genossenschafter

Das Jahr 2022 war für den «Sonnenfänger» das zweite Jahr nach der Inbetriebnahme.

Die erste Siedlungsversammlung konnte am 12. Mai 2022 im Igelsaal im Kannenfeldpark stattfinden. René Brigger der Präsident der NWG war ebenfalls anwesend und 50 Personen aus der Burgfelderstrasse kamen zu diesem Anlass. Nach dem offiziellen Teil gab es mit den mitgebrachten Köstlichkeiten ein buntes Buffet und die Gelegenheit einander kennenzulernen. Es herrschte eine fröhliche Stimmung.

Die Umbauarbeiten des alten Zollhauses starteten am 11. Juli 2022. Der jeweilige Renovationsstand konnte auf der Homepage der NWG verfolgt werden. Nach der Renovation wird ab Sommer 2023 im Parterre ein Café eröffnet und insgesamt werden je 3 Ateliers von der WGB und 2 Ateliers von der NWG ab 1. April 2023 an die Bewohnerschaft vermietet. Das mittlere Zimmer im 1. OG ist der sogenannte Gemeinschaftsraum und dient für beide Genossenschaften als Sitzungszimmer für Kommissionen und andere Events.

Nach der Siedlungsversammlung folgte am 20. August 2022 ein Sommerfest, welches zusammen mit der Bewohnerschaft der Bungestrasse durchgeführt wurde. Am Nachmittag traf man sich bei Kaffee und Kuchen in der Burgfelderstrasse. Die Kinder der beiden Siedlungen veranstalteten eine Wasserschlacht und am Abend wurde gemeinsam auf dem Wendekreis der Bungestrasse, der extra gesperrt wurde, grilliert. Es gab eine musikalische Darbietung und es wurde bis in den späten Abend bei Musik ausgelassen gefeiert.

Unerfreulicherweise kamen nach verschiedenen Starkregen mehrere Meldungen, dass v.a. in den Attika- Wohnungen Wasser in die Zimmer eingetreten sind. In diesem Zusammenhang wurden auch Meldungen von oxidierten Beschlägen, Kondenswasserbildung etc. entgegengenommen. Von den Folgeschäden, die entstanden sind, ganz zu schweigen. Die Baukommission beschloss, von der Planer-Seite her (Sebastian De Luca) jedes Fenster (total 1'700 Fenster!) nochmals genau aufzunehmen. Diese Bestandesaufnahme ergab leider ein grosses Schadensbild. So wurde ein externes Fachgutachten in Auftrag gegeben (fensterinform GmbH). Die Firma Gerber - Vogt AG wurde über die Verschiedenartigkeit des Schadensbild informiert und abgemahnt. Die NWG sowie die WGB hofften auf baldige Massnahmen seitens des Fensterbauers. Leider blieben diese aus, auch nachdem das gemeinsame Fachgutachten von Ende Juli 2022 die Verantwortung klar dem Fensterbauer zuwies. Stattdessen kam es zu einem Rechtsstreit, in dem wir uns noch immer befinden. Nur langsam wurden Abklebarbeiten an stark betroffenen Fenstern vorgenommen. Im Januar 2023 machte es dann einen kleinen Ruck und Gerber - Vogt AG haben Anfang Februar die wichtigsten Fenster angeschaut und die Mängel, soweit vor Ort möglich, provisorisch behoben. Ein Ende dieser Mängelgeschichte ist jedoch noch nicht in Sicht. Es muss nun ein neuer Gutachter beauftragt und bezahlt werden, welcher hoffentlich die Ursache und Verantwortung definitiv klären kann. Wir hoffen, dass im Laufe des Jahres 2023 diese Mängelproblematik gelöst wird und die Eichenfenster nicht mehr im Fokus stehen.

An dieser Stelle einen ganz grossen Dank für die Geduld, die in diesem Zusammenhang an den Tag gelegt wird.

Im Dezember konnte unter der Initiative von Rosaria Ruiz, Burgfelderstrasse 228 der Nikolaus in die Burgfelderstrasse kommen und bei Grättimann und Kakao mit 50 Personen inklusive 19 Kindern im Alter bis 10 Jahren gefeiert werden.

Ein Stammtisch hat sich aus beiden Genossenschaften gebildet und trifft sich jeweils am 1. Montag im Monat. Im Moment finden die Treffen im Gartenbereich statt.

Ab 1. April 2023 sind die Räume im Zollhaus fertig gestellt, und Kommissionen und auch der Stammtisch haben dann die Möglichkeit, sich jeweils im mittleren Zimmer im 1. Stock zu treffen.

Die Vergabe an einen Pächter oder Pächtergruppe beschäftigte die Baukommission zwischen Frühling und Herbst stark. Unter Einbezug eines Gastroplaners hatten sich 3 Pächter vorgestellt. Um eine Auswahl zu treffen, wurden alle vier eingeladen. Valentina Heiss, Verkomitglied und Frau Birgit Berghäuser waren von Seite NWG im Vergabeausschuss mit der WGB, Stephan Weippert und Thomas Lenzin involviert. Nach längeren Verhandlungen konnten sich das Gremium auf die «IG Zollhaus», einer Gruppe, die sich aus der Bungestrasse formiert hat, einigen. Die Vertragsunterzeichnung hat anfangs März 2023 stattgefunden.

Das Café soll erstmalig seine Tore am 1. Juni 2023 öffnen, auf dann sollte das Zollhaus mit der Gastroeinrichtung vollständig fertig sein.

Im Moment laufen noch die Umgebungsarbeiten und die Inneneinrichtungen des Cafés. Wir hoffen, dass dieser Ort mit dem kleinen Garten (inkl. ältester Nussbaum des Kantons) vor und hinter dem Haus ein geselliger Treffpunkt für Gross und Klein wird. Die Gruppe hat auf jeden Fall sehr viel Engagement und Ideen, wie dieser Ort attraktiv wird. An anderer Stelle wird es sicher die Gelegenheit geben, dass sich das Team vorstellen kann.

Auf unserer NWG Homepage kann der Fortschritt des Baus, Grundrisse und das Bewirtungs- und Gastrokonzept angeschaut werden. Jedes Mitglied der NWG erhält einen Gutschein über Fr. 20, mit welchem in diesem Café konsumiert werden kann. Damit kann jedes Mitglied der NWG, auch ausserhalb der beiden Siedlungen Burgfelderstrasse und Bungestrasse, dieses Lokal «gratis» kennenlernen und hof-fentlich dann auch später fre-quentieren.



Das Treppenhaus im alten Zollhaus wurde sorgfältig renoviert.

Die beiden Carsharing-Autos der IWB hatten im Rückblick eine zu geringe Auslastung, daher wurde Anfang Februar 2023 ein Auto von der IWB zurückgezogen. Der freiwerdende Platz wurde als Parkplatz umfunktioniert und der vor dem technischen Raum parkierte Wagen konnte umgeparkt werden. Wir bedauern den Entscheid der IWB sehr. Im entstehenden Westfeld wird es für 530 Wohnungen auch nur einen IWB Parkplatz geben. Wir und die IWB waren da wohl zu optimistisch.



Ein Highlight des Jahres: Das gemeinsame Sommerfest der Burgfelder- und Bungestrasse!

Mutationen

Wegzüge

Kathrin Geier/Christoph Pauli 27.08.2022 Burgfelderstr. 224

Einzüge

Familie Rühl 15.09.2022 Burgfelderstr. 224

Geburten

Zoë Bolanz/Ionici (M) 13.07.2022 Burgfelderstr. 224

Iringo Strassburg-Sepsi (M) 04.12.2022 Burgfelderstr. 226

Die Verwaltungskommission (Verko) wird sich auch im Jahr 2023 regelmässig treffen und Projekte und Ideen aus der Bewohnerschaft prüfen und mit der Verwaltung zur Umsetzung bringen.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft bestehend aus den beiden Genossenschaften werden für den «Sonnenfänger» vor allem in den gemeinsamen Teilen (Autoeinstellhalle, Garten/Umgebung und Zollhaus) nun in der Betriebsphase auch in den Details einen Modus finden.

Das Zollhaus bleibt ebenfalls weiter ein spannendes Projekt und wir freuen uns schon jetzt auf die Eröffnung des neuen Cafés. Wie es dann wohl heissen mag? Was es für Köstlichkeiten geben wird und welche Events dort stattfinden werden? Auf jeden Fall hat sich die «IG Zollhaus» auf die Fahne geschrieben, das Quartier durch ihre Angebote näher zu verbinden. Viel Erfolg!

Zum Schluss gilt mein Dank Marina Gregorovic, die für die Sauberkeit in der Burgfelderstrasse und Bungestrasse zuständig ist; ihre Vertretung Nada Majic ausdrücklich eingeschlossen. Einen Dank auch an alle sechs Mitglieder der Verko (je ein Mitglied pro Haus), Hauswartung und allen die mit Engagement in der NWG tätig sind und werden.

Basel, im Februar 2023 Birgit Berghäuser, Verwalterin

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021	
AKTIVEN				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		242'540		903'750
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		11'744		6'116
übrige kurzfristige Forderungen		319'180		120'377
aktive Rechnungsabgrenzung		77'720		38'800
Total Umlaufvermögen		651'184		1'069'043
Anlagevermögen				
WBG, Pflichteinlage		6'690		4'830
Beteiligung EGW		1		5'000
Beteiligung Baugenossenschaft "wohnen + mehr"		1		5'000
Waldhof				
Immobilien 1969	8'765'676		8'765'676	
Immobilien 1969 Abschr. kumuliert	-6'011'676		-5'879'676	
Immobilien 1969 Abschr. Berichtsjahr	-132'000	2'622'000	-132'000	2'754'000
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013	10'589'418		10'589'418	
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. kum.	-3'176'418		-2'823'418	
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. BJ	-353'000	7'060'000	-353'000	7'413'000
Liftersatz 2017/18	540'231		540'231	
Liftersatz 2017/18 Abschr. kumuliert	-208'231		-154'231	
Liftersatz 2017/18 Abschr. Berichtsjahr	-54'000	278'000	-54'000	332'000
Habermatten				
Immobilien 1972	1'842'412		1'842'412	
Immobilien 1972 Abschr. kumuliert	-966'412		-938'412	
Immobilien 1972 Abschr. Berichtsjahr	-28'000	848'000	-28'000	876'000
Umbau/Renovation 2001-2007	871'400		871'400	
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. kumuliert	-728'400		-684'400	
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. Berichtsjahr	-44'000	99'000	-44'000	143'000
Liftersatz 2017	51'963		51'963	
Liftersatz 2017 Abschr. kumuliert	-21'963		-16'963	
Liftersatz 2017 Abschr. Berichtsjahr	-5'000	25'000	-5'000	30'000
Bungestrasse				
Immobilien 1993	12'777'813		12'777'813	
Immobilien 1993 Abschr. kumuliert	-5'037'813		-4'837'813	
Immobilien 1993 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	7'540'000	-200'000	7'740'000
Liftersatz 2021	344'532		344'532	
Liftersatz 2021 Abschr. Kumuliert	-25'532		-25'532	
Liftersatz 2021 Abschr. Berichtsjahr	-34'000	285'000	-25'532	319'000
Dornacherstrasse				
Immobilien 1998	1'280'346		1'280'346	
Immobilien 1998 Abschr. kumuliert	-481'346		-461'346	
Immobilien 1998 Abschr. Berichtsjahr	-20'000	779'000	-20'000	799'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015	80'000		80'000	
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. kumuliert	-60'000		-50'000	
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. Berichtsj	-10'000	10'000	-10'000	20'000
Burgfelderstrasse				
STWEG Burgfelderstrasse	24'319'971		22'269'971	
STWEG Burgfelderstrasse Abschr. kumuliert	-223'971			
STWEG Burgfelderstrasse Abschr. Berichtsjahr	-426'000	23'670'000	-223'971	22'046'000
<i>Total immobile Sachanlagen</i>		<i>43'216'000</i>		<i>42'472'000</i>
Total Anlagevermögen		43'222'692		42'486'830
TOTAL AKTIVEN		43'873'876		43'555'873

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	155'816	84'574
übrige kurzfristige Schulden		
passive Rechnungsabgrenzung	1'282'446	751'320
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>1'438'262</i>	<i>835'894</i>
Darlehen Waldhof	2'700'000	2'700'000
Darlehen Burgfelderstrasse	2'300'000	2'300'000
<i>kurzfristig verzinsliche Schulden</i>	<i>5'000'000</i>	<i>5'000'000</i>
Hypotheken Waldhof	9'500'000	9'600'000
Hypotheken Habermatten	740'000	780'000
Hypotheken Bungestrasse	7'450'000	7'470'000
Hypotheken Dornacherstrasse	580'000	600'000
Hypotheken Burgfelderstrasse	15'720'820	16'026'940
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	<i>33'990'820</i>	<i>34'476'940</i>
Total Fremdkapital	40'429'082	40'312'834
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 Burgfelderstrasse	596'000	596'000
Anteilscheinkapital Diverse	11'800	11'700
<i>Anteilscheinkapital</i>	<i>1'772'500</i>	<i>1'772'400</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 Bungestrasse	1'525'000	1'344'000
freiwillige Gewinnreserven Dornacherstrasse	225'000	192'000
Vortrag Waldhof	-382'678	-301'753
Vortrag Habermatten	-73'609	-99'874
Vortrag Bungestrasse	207	720
Vortrag Dornacherstrasse	646	-210
Vortrag Burgfelderstrasse	-44'070	
Vortrag (unverteilt)		
<i>freie Gewinnreserven/Gewinn-, Verlustvorträge</i>	<i>1'250'496</i>	<i>1'134'883</i>
eigene Kapitalanteile	-16'208	-15'858
Bilanzerfolg	202'006.00	115'614
Total Eigenkapital	3'444'794	3'243'039
TOTAL PASSIVEN	43'873'876	43'555'873

Basel, 22. Februar 2023

Präsident:
R. BriggerKassier:
J. Kernberger

	2022		2021	WH	HM	BU	DO	BF
	Resultat	Budget	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
Mietertrag Wohnungen	3'628'435	3'618'500	2'746'119	1'159'844	155'352	883'469	117'810	1'311'960
Mietertrag Gewerbe	235'032	235'000	235'032	220'632	14'400	-	-	0
Mietertrag Einstellhalle	248'180	247'100	215'896	128'720	-	71'580	-	47'880
<i>Mietzinse</i>	<i>4'111'647</i>	<i>4'100'600</i>	<i>3'197'047</i>	<i>1'509'196</i>	<i>169'752</i>	<i>955'049</i>	<i>117'810</i>	<i>1'359'840</i>
Pauschalen	180'226	179'200	178'765	87'662	10'812	74'072	7'680	-
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>180'226</i>	<i>179'200</i>	<i>178'765</i>	<i>87'662</i>	<i>10'812</i>	<i>74'072</i>	<i>7'680</i>	<i>0</i>
Erträge WM/Tumbler	9'433	14'400	12'344	5'789	0	3'290	354	0
diverse Erträge	13'573	8'500	8'632	4'285	635	7'784	286	583
<i>übrige Erträge</i>	<i>23'006</i>	<i>22'900</i>	<i>20'976</i>	<i>10'074</i>	<i>635</i>	<i>11'074</i>	<i>640</i>	<i>583</i>
Leerstände Whg./Gewerbe	-6'320	-19'000	-12'649	-2'954	0	-1'696	-840	-830
Leerstände Einstellhalle	-2'658	-3'700	-3'663	-280	-	-258	-	-2'120
Debitorenverluste	-10'000	-2'500	-3'212	-10'000	0	0	0	0
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-18'978</i>	<i>-25'200</i>	<i>-19'524</i>	<i>-13'234</i>	<i>0</i>	<i>-1'954</i>	<i>-840</i>	<i>-2'950</i>
Ertrag	4'295'901	4'277'500	3'377'264	1'593'698	181'199	1'038'241	125'290	1'357'473



Waldhof im Vollmond. Foto: G. Köhler

	2022		2021	WH	HM	BU	DO	BF
	Resultat	Budget	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
Hypothekarzinsen	156'693	142'900	118'821	28'525	10'882	43'005	7'336	66'945
EGW-Anleihenszinsen	122'575	116'200	116'200	100'300	0	15'900	0	6'375
EGW-Globalkosten	3'390	2'500	2'450	1'750	0	700	0	940
Baurechtszinsen	463'985	464'300	462'984	198'000	0	154'136	0	111'849
Miete Autoeinstellhalle	53'263	60'700	59'544	-	-	53'263	-	-
<i>Finanzaufwand</i>	<i>799'906</i>	<i>786'600</i>	<i>759'999</i>	<i>328'575</i>	<i>10'882</i>	<i>267'004</i>	<i>7'336</i>	<i>186'109</i>
URE Gebäude	244'326	383'000	124'658	88'849	1'260	45'366	3'049	105'802
URE Wohnungen	370'267	501'500	384'854	217'650	5'332	105'879	39'960	1'446
URE Weiterbelastungen	0	0	259					
URE Geräte und Anlagen	100'485	165'200	263'398	60'081	26'079	11'156	1'138	2'031
URE Umschwung	133'271	87'200	43'034	82'502	0	48'829	450	1'490
URE Einstellhalle	74'830	27'000	62'851	74'830	-	-	-	0
URE WM	21'758	20'500	10'363	9'181	806	11'239	0	532
HW-Aufwand	21'299	20'700	22'640	10'066	8'700	431	0	2'102
URE Lift	62'259	86'500	62'756	43'638	4'395	13'990	0	236
URE übriger	0	14'700	0	0	0	0	0	0
Schadenfälle	19'615	0	0	10'482	0	9'133	0	0
Vergütung für Schadenfälle	-15'543	0	0	-10'483	0	-5'060	0	0
Aufw. STWEG Burgfelderst	65'000	40'000	0	0	0	0	0	65'000
<i>URE laufend</i>	<i>1'097'567</i>	<i>1'346'300</i>	<i>974'813</i>	<i>586'796</i>	<i>46'572</i>	<i>240'963</i>	<i>44'597</i>	<i>178'639</i>
Auflösung Rückstellungen	0	0	-200'000					
Bildung Rückst. Fassade/Fa	200'000	100'000	100'000			100'000		100'000
Bildung Rückst. Zollhaus	0	150'000						
<i>erweiterter Unterhalt</i>	<i>200'000</i>	<i>250'000</i>	<i>-100'000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>100'000</i>	<i>0</i>	<i>100'000</i>
Gebäudeversicherung	29'983	30'200	20'167	14'544	822	4'479	555	9'583
Sachversicherungen	9'738	13'600	9'745	6'096	515	2'787	340	
<i>Versicherungen</i>	<i>39'721</i>	<i>43'800</i>	<i>29'912</i>	<i>20'640</i>	<i>1'337</i>	<i>7'266</i>	<i>895</i>	<i>9'583</i>
Liegenschaftssteuern	114'362	109'000	81'328	41'728	5'458	23'386	3'761	40'029
öffentliche Abgaben	5'634	8'000	5'233	3'715	0	1'734	185	
<i>öffentliche Abgaben</i>	<i>119'996</i>	<i>117'000</i>	<i>86'561</i>	<i>45'443</i>	<i>5'458</i>	<i>25'120</i>	<i>3'946</i>	<i>40'029</i>
nicht verteilbare HBK	63'440	83'800	68'058	32'020	8'333	15'500	2'677	4'910
Energie Leerstände	1'309	2'500	1'072	786	0	416	64	43
Entsorgung	0	2'500	0					
URE Diverses	0	1'200	0					
Nebenkosten Leerstände	0	1'000	0					
<i>HBK, TV, Energie, Entsorg.</i>	<i>64'749</i>	<i>91'000</i>	<i>69'130</i>	<i>32'806</i>	<i>8'333</i>	<i>15'916</i>	<i>2'741</i>	<i>4'953</i>
Logo/Website usw.	1'167	2'100	0	461	68	262	52	324
Repräsentationsspesen	0	1'000	0			0	0	0
<i>Werbung, Repräsentation</i>	<i>1'167</i>	<i>3'100</i>	<i>0</i>	<i>461</i>	<i>68</i>	<i>262</i>	<i>52</i>	<i>324</i>
Verwaltungskosten Dritte	6'413	0	2'425	1'914	283	2'651	217	1'348
Verwaltungskosten eigene	24'322	5'000	29'592	7'607	4'072	4'186	837	7'620
<i>Verwaltungskosten</i>	<i>30'735</i>	<i>5'000</i>	<i>32'017</i>	<i>9'521</i>	<i>4'355</i>	<i>6'837</i>	<i>1'054</i>	<i>8'968</i>

	2022		2021 Resultat	WH Resultat	HM Resultat	BU Resultat	DO Resultat	BF Resultat
	Resultat	Budget						
Abschr. Liegenschaften	806'000	732'000	603'972	132'000	28'000	200'000	20'000	426'000
Abschr. Fassadensanierung	363'000	363'000	363'000	353'000			10'000	
Abschr. San. Anlagen/lift	93'000	97'000	84'532	54'000	5'000	34'000	0	0
Abschr. Umb./Renovation	44'000	44'000	44'000	0	44'000	0	0	
<i>Abschreibungen</i>	<i>1'306'000</i>	<i>1'236'000</i>	<i>1'095'504</i>	<i>539'000</i>	<i>77'000</i>	<i>234'000</i>	<i>30'000</i>	<i>426'000</i>
Liegenschaftsaufwand	3'659'841	3'878'800	2'947'936	1'563'242	154'005	897'368	90'621	954'605
Liegenschaftserfolg	636'060	398'700	429'328	30'456	27'194	140'873	34'669	402'868
Löhne	253'204	234'900	192'679	77'215	5'920	81'330	16'705	72'034
AHV/ALV/FAK	47'848	27'000	22'175	16'547	1'682	13'585	2'185	13'849
übriger Personalaufwand	1'194	5'500	1'665	445	50	286	35	378
BVG/UVG	11'654	1'000	0	1'588	180	4'349	927	4'610
Personalschulung	0	9'500	0					
<i>Personalaufwand</i>	<i>313'900</i>	<i>277'900</i>	<i>216'519</i>	<i>95'795</i>	<i>7'832</i>	<i>99'550</i>	<i>19'852</i>	<i>90'871</i>
Raumkosten	0	1'000	2'930	0	0	0	0	0
Büromat.,Tel.,Porti,usw.	7'190	9'900	4'539	3'706	345	1'375	245	1'519
Verbandsbeiträge	4'744	3'700	2'980	1'764	200	1'138	139	1'503
Informatikaufwand	8'903	11'000	9'367	3'312	375	2'135	260	2'821
übriger Büroaufwand	100	1'000	9'272	37	4	24	3	32
<i>Büroaufwand</i>	<i>20'937</i>	<i>26'600</i>	<i>29'088</i>	<i>8'819</i>	<i>924</i>	<i>4'672</i>	<i>647</i>	<i>5'875</i>
Rechts , Beratungsspesen	0	5'000	0	0	0	0	0	0
Buchhaltungsspesen	39'700	39'100	38'205	14'771	1'670	9'519	1'161	12'579
	<i>39'700</i>	<i>44'100</i>	<i>38'205</i>	<i>14'771</i>	<i>1'670</i>	<i>9'519</i>	<i>1'161</i>	<i>12'579</i>
Geschenke, Repräsentation	2'420	1'500	0	1'093	47	299	67	914
Siedlungsaufwendungen	9'090	3'000	9'385	5'348	0	2'489	264	989
<i>Repräsentation</i>	<i>11'510</i>	<i>4'500</i>	<i>9'385</i>	<i>6'441</i>	<i>47</i>	<i>2'788</i>	<i>331</i>	<i>1'903</i>
GV	12'722	13'000	4'490	5'021	742	2'852	570	3'537
Revisionsstelle	3'080	5'000	3'081	1'145	130	739	90	976
Organhaftpflichtvers.	1'020	1'300	1'019	379	43	245	30	323
übrige Organkosten	1'682	700	0	626	71	403	49	533
<i>Organkosten</i>	<i>18'504</i>	<i>20'000</i>	<i>8'590</i>	<i>7'171</i>	<i>986</i>	<i>4'239</i>	<i>739</i>	<i>5'369</i>
Verwaltungsaufwand	404'551	373'100	301'787	132'997	11'459	120'768	22'730	116'597
Betriebserfolg	231'509	25'600	127'541	-102'541	15'735	20'105	11'939	286'271
Bankspesen	1'626	2'500	0	605	68	390	48	515
Zinsertrag	-120	0	0	-44	-5	-29	-4	-38
übriger Finanzaufwand	9'998	0	0	3'720	421	2'397	292	3'168
<i>Finanzerfolg</i>	<i>11'504</i>	<i>2'500</i>	<i>0</i>	<i>4'281</i>	<i>484</i>	<i>2'758</i>	<i>336</i>	<i>3'645</i>
Direkte Bundessteuern	17'999	1'800	9'820	-8'739	1'248	1'419	949	23'122
	29'503	4'300	9'820	-4'458	1'732	4'177	1'285	26'767
Reinerfolg	202'006	21'300	117'721	-98'083	14'003	15'928	10'654	259'504

Grundsätze

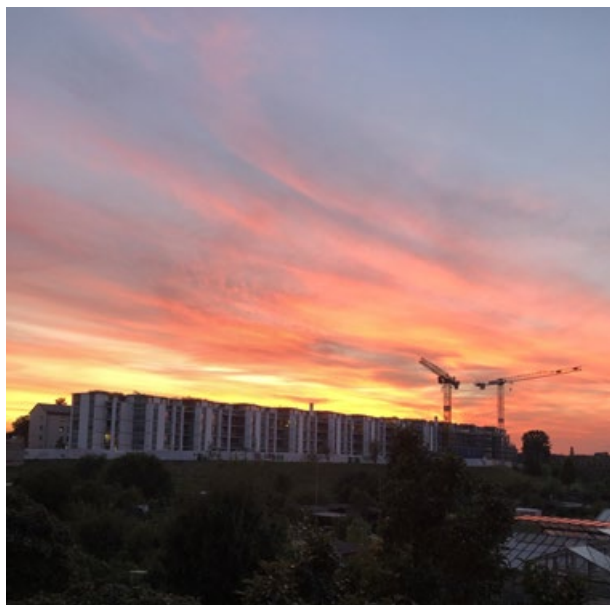
Vermietung der Mietobjekte zu Kostenmiete. Konstante jährliche Abschreibungen der Liegenschaften. Laufende Instandhaltung und Erneuerung auf befriedigendem Niveau.

	2022
Gebäudeversicherungswert	
Reinacherstrasse 202 - 206, Basel	38'925'000
Äussere Baselstrasse 308, Riehen	3'288'000
Bungestrasse 20 - 28, Basel	17'798'000
Dornacherstrasse 327, Basel	2'217'000
Burgfelderstrasse 216-228	23'218'000
Total	85'446'000
1 Firma, Name, Rechtsform, Sitz	
2 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10
3 Direkte oder wesentliche Beteiligungen an Unternehmen	
4 Gehaltene eigenes Anteilscheinkapital	16'208
5 Erwerb und Veräusserung von eigenem Anteilscheinkapital	350
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.	43'216'000
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 Anlehensobligationen	keine

Das Projekt Arge Burgfelderstrasse 216 bis 240 wurde im Verlaufe des Jahres 2022 definitiv fertiggestellt. Es besteht eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Stockwerkeigentümer sind die NWG und die WG Bündnerstrasse. Anteil Wertquoten je 50% (100% Wohnhäuser Burgfelderstrasse 218 bis 228; 50% am Zollhaus Burgfelderstrasse 216 und an der Autoeinstellhalle). Das Zollhaus wird 2023 fertig saniert.

ANTRAG ZUR RESULTATSVERWENDUNG

Gewinn 2022	202'006
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	
Burgfelderstrasse	119'000
Zuweisung/Entnahme freiwillige Gewinnreserven	
Burgfelderstrasse	140'000
Bungestrasse	16'000
Dornacherstrasse	11'000
Zuweisung/Reduktion Gewinn-/Verlustvortrag	
Waldhof	-98'083
Habermatten	14'003
Bungestrasse	-72
Dornacherstrasse	-346
Burgfelderstrasse	504
	202'006



Eine schöne Überraschung im Jahr 2022 war die Prämierung des Neubaus an der Burgfelderstrasse (oben) durch den Heimatschutz Basel (links).

**WG-Treuhand AG**

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 17. März 2023

Neue Wohnbaugenossenschaft Basel
Reinacherstrasse 202
4053 Basel**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2022 der
Neue Wohnbaugenossenschaft Basel, Basel**Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter


Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Neue Wohnbaugenossenschaft Basel für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

WG-Treuhand AG, Basel


Beat Guldemann
Mandatsleiter, Revisionsexperte
Ruedi Böhler
Revisionsexperte



WG-Treuhand AG

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 16. Februar 2023

ARGE Burgfelderstrasse
p.A. WG Bündnerstrasse
Luzernerring 130

4055 B a s e l

Bericht über die Review der Jahresrechnung 2022

Sehr geehrte Damen und Herren


Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung der ARGE Burgfelderstrasse für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung sind die Vorstände der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel, und der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse, Basel, verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Bewertungen in der Jahresrechnung per 31. Dezember 2022 der beiden Wohngenossenschaften nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel


Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte


Beat Guldimann,
Revisionsexperte

	Total	WH	HM	BU	DO	BF
3000 Mietertrag Wohnungen	3'630'600	1'161'900	155'400	883'500	117'800	1'312'000
3001 Mietertrag Gewerbe	236'700	222'300	14'400	-	-	-
3005 Mietertrag Einstellhalle	249'900	130'400	-	71'600	-	47'900
<i>Mietzinse</i>	<i>4'117'200</i>	<i>1'514'600</i>	<i>169'800</i>	<i>955'100</i>	<i>117'800</i>	<i>1'359'900</i>
3102 Pauschalen	179'700	87'000	10'600	74'400	7'700	-
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>179'700</i>	<i>87'000</i>	<i>10'600</i>	<i>74'400</i>	<i>7'700</i>	<i>0</i>
3600 Erträge WM/Tumbler	12'400	8'000	0	3'900	500	0
3690 diverse Erträge	8'500	5'000	300	2'000	200	1'000
<i>übrige Erträge</i>	<i>20'900</i>	<i>13'000</i>	<i>300</i>	<i>5'900</i>	<i>700</i>	<i>1'000</i>
3910 Leerstände Whg./Gewerbe	-19'000	-8'900	-2'400	-3'400	-700	-3'600
3910 Leerstände Einstellhalle	-3'700	-1'300	0	-1'900	0	-500
3950 Debitorenverluste	-2'500	-300	-1'000	-800	-200	-200
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-25'200</i>	<i>-10'500</i>	<i>-3'400</i>	<i>-6'100</i>	<i>-900</i>	<i>-4'300</i>
Ertrag	4'292'600	1'604'100	177'300	1'029'300	125'300	1'356'600
4020 Hypothekarzinsen	218'800	50'000	5'800	18'000	5'000	140'000
4030 EGW-Anleihenszinsen	182'000	100'000	0	17'000	0	65'000
4050 EGW-Globalkosten	8'800	1'200	0	1'300	0	6'300
4090 Baurechtszinsen	464'300	198'100	-	154'300	-	111'900
4091 Miete Autoeinstellhalle	60'700	-	-	60'700	-	-
<i>Finanzaufwand</i>	<i>934'600</i>	<i>349'300</i>	<i>5'800</i>	<i>251'300</i>	<i>5'000</i>	<i>323'200</i>
4100 URE Gebäude	320'000	84'000	15'000	131'000	50'000	40'000
4101 URE Wohnungen	527'000	297'000	20'000	150'000	20'000	40'000
4103 URE Geräte und Anlagen	98'700	64'200	9'000	21'000	4'500	-
4104 URE Umschwung	65'200	28'500	1'500	5'000	10'200	20'000
4105 URE Einstellhalle	8'500	8'500	-	-	-	-
4106 URE WM	25'900	9'400	1'000	10'000	500	5'000
4107 HW-Aufwand	2'700	0	600	1'500	600	0
4108 URE Lift Unterhaltsabo	86'500	44'000	4'500	20'000	-	18'000
4109 URE übriger	3'500	1'000	400	800	300	1'000
4112 Aufwand STWEG BF	57'100	-	-	-	-	57'100
<i>URE laufend</i>	<i>1'195'100</i>	<i>536'600</i>	<i>52'000</i>	<i>339'300</i>	<i>86'100</i>	<i>181'100</i>
4300 Gebäudeversicherung	30'200	14'600	900	4'500	600	9'600
4301 Sachversicherungen	9'800	3'900	600	2'200	400	2'700
<i>Versicherungen</i>	<i>40'000</i>	<i>18'500</i>	<i>1'500</i>	<i>6'700</i>	<i>1'000</i>	<i>12'300</i>
4400 Liegenschaftssteuern	109'600	40'200	5'200	22'300	3'600	38'300
4401 öffentliche Abgaben	0	-	-	-	-	-
<i>öffentliche Abgaben</i>	<i>109'600</i>	<i>40'200</i>	<i>5'200</i>	<i>22'300</i>	<i>3'600</i>	<i>38'300</i>
4501 nicht verteilbare HBK	85'500	38'500	9'500	18'500	3'000	16'000
4505 Energie Leerstände	3'800	1'800	500	700	100	700
4506 Entsorgung	4'000	4'000	-	-	-	-
4509 URE Diverses	5'300	5'000	-	-	-	300
4590 Nebenkosten Leerstände	600	-	100	200	100	200
<i>HBK, TV, Energie, Entsorgung</i>	<i>99'200</i>	<i>49'300</i>	<i>10'100</i>	<i>19'400</i>	<i>3'200</i>	<i>17'200</i>

	Total	WH	HM	BU	DO	BF
4601 Website	2'100	800	100	500	100	600
4610 Repräsentationsspesen	1'000	400	100	200	0	300
<i>Werbung, Repräsentation</i>	<i>3'100</i>	<i>1'200</i>	<i>200</i>	<i>700</i>	<i>100</i>	<i>900</i>
4701 Verwaltungskosten eigene	6'600	2'600	400	1'500	300	1'800
<i>Verwaltungskosten</i>	<i>6'600</i>	<i>2'600</i>	<i>400</i>	<i>1'500</i>	<i>300</i>	<i>1'800</i>
4900 Abschr. Liegenschaften	806'000	132'000	28'000	200'000	20'000	426'000
4901 Abschr. Fassadensanierung	363'000	353'000	-	-	10'000	-
4902 Abschr. San. Anlagen/Lift	93'000	54'000	5'000	34'000	-	-
4903 Abschr. Umbau/Renovation	44'000	-	44'000	-	-	-
<i>Abschreibungen</i>	<i>1'306'000</i>	<i>539'000</i>	<i>77'000</i>	<i>234'000</i>	<i>30'000</i>	<i>426'000</i>
Liegenschaftsaufwand	3'694'200	1'536'700	152'200	875'200	129'300	1'000'800
Liegenschaftserfolg	598'400	67'400	25'100	154'100	-4'000	355'800
5000 Löhne	254'100	77'500	6'000	81'500	16'800	72'300
5080 AHV/ALV/FAK	48'200	14'700	1'100	15'500	3'200	13'700
5090 übriger Personalaufwand	5'500	1'700	500	1'500	300	1'500
5730 UVG	1'100	300	0	400	100	300
5810 Personalschulung	9'500	2'500	1'500	2'000	1'500	2'000
<i>Personalaufwand</i>	<i>318'400</i>	<i>96'700</i>	<i>9'100</i>	<i>100'900</i>	<i>21'900</i>	<i>89'800</i>
6100 Raumkosten	900	400	0	200	0	300
6120 Büromat., Tel., Porti, usw.	10'000	3'700	400	2'400	300	3'200
6150 Verbandsbeiträge	3'800	1'400	200	900	100	1'200
6160 Informatikaufwand	11'000	4'100	500	2'600	300	3'500
6190 übriger Büroaufwand	1'900	400	0	200	0	1'300
<i>Büroaufwand</i>	<i>27'600</i>	<i>10'000</i>	<i>1'100</i>	<i>6'300</i>	<i>700</i>	<i>9'500</i>
6200 Rechts und Beratungssp.	5'000	1'900	200	1'200	100	1'600
6201 Buchhaltungsspesen	39'100	14'600	1'600	9'400	1'100	12'400
<i>Beratung, Buchhaltung</i>	<i>44'100</i>	<i>16'500</i>	<i>1'800</i>	<i>10'600</i>	<i>1'200</i>	<i>14'000</i>
6300 Geschenke, Repräsentation	1'600	600	100	400	0	500
6310 Siedlungsaufwendungen	3'000	900	100	500	100	1'400
<i>Repräsentation</i>	<i>4'600</i>	<i>1'500</i>	<i>200</i>	<i>900</i>	<i>100</i>	<i>1'900</i>
6610 GV	13'000	5'100	800	2'900	600	3'600
6620 Revisionsstelle	5'000	2'000	300	1'100	200	1'400
6640 Organhaftpflichtvers.	1'300	500	100	300	100	300
6690 übrige Organkosten	700	300	0	200	0	200
<i>Organkosten</i>	<i>20'000</i>	<i>7'900</i>	<i>1'200</i>	<i>4'500</i>	<i>900</i>	<i>5'500</i>
Verwaltungsaufwand	414'700	132'600	13'400	123'200	24'800	120'700
Betriebserfolg	183'700	-65'200	11'700	30'900	-28'800	235'100
6840 Bankspesen	2'500	1'000	100	600	100	700
<i>Finanzerfolg</i>	<i>2'500</i>	<i>1'000</i>	<i>100</i>	<i>600</i>	<i>100</i>	<i>700</i>
8901 Direkte Bundessteuern	14'200	-5'200	900	2'400	-2'300	18'400
	16'700	-4'200	1'000	3'000	-2'200	19'100
Reinerfolg	167'000	-61'000	10'700	27'900	-26'600	216'000

Statistische Kennziffern 2014–2022

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eigenfinanzierungsgrad	6.87 %	7.60%	7.60%	8.15%	8.45%	8.92%	7.66%	7.45%	7.85%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel/ kurzfristiges Fremdkapital)	55%	96%	127%	115%	30%	5%	14%	15%	4%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital	101%	142%	167%	120%	34%	8%	17%	18%	10%
Cash-Flow	673'610	967'368	1'162'444	1'124'033	1'023'629	1'053'051	1'009'085	1'111'118	1'508'006
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	65%	60%	65%	69%	75%	81%	87%	96%	80%
Unterhaltskosten pro Wohnung inkl. 4 Geschäftsobjekte (233)	3'368	3'550	3'058	3'397	4'123	4'031	4'160	4'184	4'711
Gebäudeversicherungswert (in Mio CHF)	61.965	62.673	62.916	60.714	60.804	82.870	83.479	84.399	85.446

