



Einladung zur 60. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 22. Mai 2025: 18.30 Uhr GV 2025

—

Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Odelya)

—

Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Tram Nr. 3 (Haltestelle Pilgerstrasse)

Foto: Eingangsbereich an der Burgfelderstrasse, T. Schreier

Einladungskarte GV und
«60 Jahre NWVG Fest»
inliegend

Vorstand der NWG 2024:

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:	Christian Ballmer	Birsfelderstrasse 44	4132 Muttenz Tel. 061 903 20 32
Mietzinskassierin:	Viktoria Rüegg (kein Vorstandsmitglied)	nwg@bluewin.ch	Tel. 061 331 03 85 (Montag 10 – 16 h)
Mitglieder:	Hermann Ammann Laura Fink Daniel Gmür Silvanus Leuenberger Roberto Moscato Nicolas Rüst Anja Wolff	Reinacherstrasse 206 Bungestrasse 24 Falknerstrasse 3 Dornacherstrasse 327 Finkenweg 15 Eimeldingerweg 33 Burgfelderstrasse 218	4053 Basel 4055 Basel 4001 Basel 4053 Basel 4147 Aesch 4057 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

Siedlungskommission Bungestrasse:

Lena Erbertshäuser	Bungestrasse 20
Pamela Ruetti	Bungestrasse 22
Laura Fink	Bungestrasse 24
Gabriele Hersberger	Bungestrasse 26
Salome Rätz	Bungestrasse 28

Siedlungsskommission Burgfelderstrasse:

Alexander Reder	Burgfelderstrasse 218
Olivia Luis	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 60. ordentlichen Generalversammlung 2025

Donnerstag, 22. Mai 2025, 18.30 Uhr, im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Odelya) Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmenzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokoll 59. Generalversammlung, Geschäftsjahr 2023 (S. 7–15)
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2024 des Präsidenten (S. 16–21)
7. Jahresbericht 2024 der Geschäftsleiterin (S. 22–23)
8. Siedlungsberichte 2024 (S. 24–37)
9. Jahresrechnungen 2024 inkl. Antrag Resultatverwendung (S. 38–44)
10. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge (S. 45–46)
11. Budget 2025 (S. 47–49)
12. Verabschiedung des Präsidenten René Brigger und der Vorstandsmitglieder Herrmann Ammann und Silvanus Leuenberger
13. Wahlen:
 - a) Bestätigung der Mitglieder des Vorstandes:
Anja Wolff
 - b) Neuwahl des Präsidenten:
Daniel Gmür
 - c) Neuwahl eines Mitgliedes in den Vorstand:
Thomas Ruesch
 - d) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
14. Anträge:
 - a) der Mitglieder (kein Eingang)
 - b) des Vorstandes
Konsultativabstimmung PV-Anlage Bungestrasse (vorsorglich)
15. Allfälliges und anschliessend gemeinsames Nachtessen (ab spätestens 20.00 Uhr)

Dem Jahresbericht legen wir **die blaue Einladungskarte zum Nachtessen nach der GV und die Einladung für das Sommerfest «60 Jahre NWG»** bei (A5). Wir freuen uns, wenn Sie mit Ihrer Partnerin/Ihrem Partner teilnehmen (Bitte Anmeldung bis 10. Mai 2025 retournieren).

Achtung: Mit dem vorliegenden Jahresbericht erhalten Sie bei der Eingangskontrolle einen Stimmausweis. Ehegatten oder in häuslicher Gemeinschaft lebende Personen sind beide Mitglieder/Genossenschafter und somit beide stimmberechtigt. Vertretung ist nur über ein anderes Mitglied mit schriftlicher Vollmacht möglich (**max. zwei Stimmen pro Mitglied**). Eine Beteiligung an den Wahlen und Abstimmungen ohne Stimmausweis ist nicht zulässig.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorstand

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 60. ordentlichen Generalversammlung (2025):

12) Verabschiedung/Rücktritte:

René Brigger tritt wie angekündigt und geplant per dieser Generalversammlung zurück. 1995 wurde er in die NWG als Präsident gewählt. Er war in all den Jahren eine entscheidende Stütze und hat die NWG wie die gesamten Genossenschaften in der Nordwestschweiz sehr geprägt. Wir verweisen auf seinen Rückblick im präsidialen Jahresbericht. Wir werden ihn nach 30 Jahren Amtszeit gebührend an der GV verabschieden.

Herrmann Amman tritt auf diese Generalversammlung nach 8 Jahren Vorstandstätigkeit, Verkomitglied und als Verwalter in der Habermatten zurück. Der Vorstand dankt bereits an dieser Stelle für das Engagement. An der GV werden wir seine Mitarbeit gebührend würdigen.

Silvanus Leuenberger Silvanus Leuenberger tritt per Generalversammlung 2025 nach 6 Jahren Vorstandstätigkeit zurück. Der Vorstand dankt ihm für sein Engagement – zuletzt z.B. bei der Ausarbeitung unseres neuen Leitbildes – und wird dies gebührend an der GV würdigen.

13) Wahlen

13a) Bestätigung:

An dieser Generalversammlung läuft die dreijährige Amtszeit von **Anja Wolff** aus.

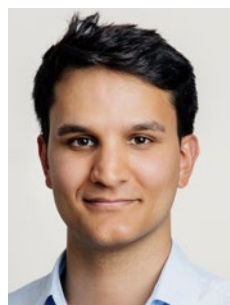
Anja Wolff kandidiert erfreulicherweise für eine weitere Amtszeit. Sie ist wohnhaft an der Burgfelderstrasse und seit Einzug im Jahr 2021 eine Stütze im Vorstand. Sie war mit Silvanus Leuenberger massgeblich an der Umsetzung des Leitbildes beteiligt. Der Vorstand unterstützt diese Kandidatur ausdrücklich.



13b) Neuwahl Präsident:

Daniel Gmür wurde im Rahmen der Nachfolgeplanung bereits letztes Jahr in den Vorstand gewählt. René Brigger konnte ihn nun zu einer Kandidatur als Präsident gewinnen, sodass er sich in der diesjährigen GV zur Wahl als Präsident stellen wird.

Daniel Gmür (Jahrgang 1994) arbeitet als selbständiger Anwalt und ist Partner in der gleichen Kanzlei wie der Präsident. Er berät schon seit einigen Jahren Genossenschaften in der Region in verschiedenen Rechtsgebieten. Daniel Gmür ist in einer Wohnbaugenossenschaft im Kanton Baselland aufgewachsen und wohnt heute in Basel. Er ist bei diversen gemeinnützigen Organisationen tätig und kann so eine reichhaltige Organisationserfahrung mitbringen. Seit Februar 2025 ist Daniel Gmür im Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt und wurde dort als Mitglied der kantonalen Bau- und Raumplanungskommission gewählt. Er kandidiert als Präsident für die NWG.



13c) Kandidat für den Vorstand

Thomas Ruesch (Jahrgang 1984) ist seit Juli 2024 als Hospitant im Vorstand. Sein Erstberuf ist Landschaftsgärtner EFZ mit Fachausweis Obergärtner HF. Ausserdem hat er einen Bachelor in Sozialer Arbeit FHNW Muttenz mit Schwerpunkt Kindheit/Jugend und Behinderung/Beeinträchtigung. Aufgewachsen ist er in Arlesheim, er ist verheiratet und wohnt seit 2022 im Waldhof. Er engagiert sich in einem Fussballverein und ist im Vorstand sowie aktives Mitglied bei einer Wagenclique der Basler Fasnacht. Er kandidiert als Beisitzer für den Vorstand und wird hierfür vom Vorstand empfohlen.



13d) Revisionsstelle

Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die WG-Treuhand AG in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2024 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.

14b) Konsultativabstimmung PV-Anlage Bungestrasse (vorsorglich)

Seit einigen Jahren wird in der Siedlung Bungestrasse ein Projekt zur Installation einer Photovoltaikanlage (PVA) auf dem Dach verfolgt. Das Projekt wurde mittlerweile bewilligt – sowohl eine Einsprache als auch ein Rekurs wurden abgewiesen – wird jedoch nicht von der gesamten Bewohnerschaft mitgetragen.

Die Diskussionen rund um das Projekt führten, neben der Einsprache und dem Rekurs, auch zu einer Aussprache mit externer Moderation. Dabei wurde deutlich, dass eine zukünftige Zusammenarbeit in der Siedlung nur dann gut funktionieren kann, wenn die Bewohnerschaft für das laufende PVA-Projekt wieder stärker einbezogen wird. Der Konflikt rund um das PVA-Projekt hat den Vorstand und die Arbeit in der Siedlung im vergangenen Jahr teils erheblich blockiert. Ein geplanter Dialogprozess zur künftigen Organisation von Bauvorhaben wurde deshalb pausiert – und wird von einigen Bewohner:innen auch nicht als Lösung der aktuellen Situation gesehen.

Vor diesem Hintergrund wird an der kommenden Siedlungsversammlung vom 10. Mai 2025 eine konsultative Abstimmung durchgeführt (die formale Entscheidung liegt weiterhin beim Vorstand). Dabei soll die Meinung der Siedlung dazu eingeholt werden, ob das bewilligte PVA-Projekt umgesetzt werden soll. Falls sich die Siedlungsversammlung nicht für eine Umsetzung ausspricht, wird der Vorstand der Generalversammlung eine konsultative Entscheidung darüber vorlegen, ob das Projekt dennoch umgesetzt oder – unter Abschreibung der bisher angefallenen Kosten – abgebrochen werden soll. Aus diesem Grund wird dieses Thema vorsorglich unter den Anträgen des Vorstands traktandiert.

Leitbild der Neuen Wohnbaugenossenschaft Basel

Werte und Haltungen

- Wir ...
- ... kommunizieren persönlich, direkt und wertschätzend.
 - ... legen Wert auf wirkungsvolle Informations- und Kontaktstrategien.
 - ... pflegen einen wertschätzenden und akzeptierenden Umgang sowie die Vielfalt im Miteinander.
 - ... stehen für Erneuerung: über Generationen hinweg gewachsen, stellen wir uns immer neu den jeweiligen Herausforderungen der Zeit.
 - ... entwickeln uns weiter und achten auf eine Ausgewogenheit zwischen Milizsystem und Professionalisierung.

Orientierung nach innen

- Wir ...
- ... bieten eine Bandbreite von einfachem bis hochwertigem Ausbaustandard, in Alt- und Neubauten, Wohn- und Gewerberäumen.
 - ... schaffen Wohnzufriedenheit für unterschiedliche Bedürfnisse durch eine Vielfalt an Wohnungen in verschiedenen Siedlungen.
 - ... setzen Ressourcen im Sinne der Generationengerechtigkeit vorausschauend und verantwortungsvoll ein.
 - ... ermöglichen Gefässe und Gelegenheiten zum Mitmachen und Mitgestalten.

Orientierung nach aussen

- Wir ...
- ... streben gesundes Wachstum durch Bautätigkeiten, Fusionen, Erwerb von Liegenschaften idealerweise in der Nähe von Bestandesliegenschaften im Rahmen der sozialen Nachlassplanung und Zusammenarbeit mit anderen Wohnbaugenossenschaften an.
 - ... schaffen Wohnraum und entziehen dem Markt spekulative Grundstücke.
 - ... berücksichtigen, nachhaltiges, energieeffizientes Bauen, setzen ökologische Aspekte um und achten bei der Umgebungsgestaltung auf Biodiversität.
 - ... wir können Mietpreise zur Kostenmiete unter dem Marktwert und einen weitgehenden Kündigungsschutz anbieten.
 - ... berücksichtigen in strategischen Prozessen sowohl interne Interessen als auch gesamtgesellschaftliche Herausforderungen und Notwendigkeiten.
 - ... wir pflegen partnerschaftliche Kontakte im Quartier und der Region, unter anderem zu Gewerbe, Politik, Kultur.
 - ... wirken im Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften der Nordwestschweiz mit und pflegen Kontakte zu anderen Wohnbaugenossenschaften.
 - ... mischen uns im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch in politische Diskussionen ein und schützen unsere Interessen auch rechtlich.

Geschäftsstelle NWG
Reinacherstrasse 202
4053 Basel
Tel. +41(0)61 331 03 85
nwg@nwg.ch

Vorstandsbeschluss vom 19. Juni 2024

PROTOKOLL DER 59. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel) vom Donnerstag, 30. Mai 2024, 18.30 Uhr im Odelya, Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Beginn der Versammlung 18.40 Uhr (verzögert aufgrund vieler Vollmachten)

Anwesende		Stimmen und Vollmachten			
Waldhof	24		25		
Bungestrasse	25		36		
Dornacherstarsse	1		1		
Habermatten	5		5		
Burgfelderstrasse	24		33		
Vorstand	10		10		
Externe Mitglieder	4		4		
Gäste	9		0		
Total Anwesende	102	Total Stimmen	114		

Diverse entschuldigte Abwesende.
Vorsitz: René Brigger, Präsident NWG

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmenzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokolle 58. Generalversammlung, Geschäftsjahr 2023
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2023 des Präsidenten
7. Jahresbericht 2023 der Geschäftsleiterin
8. Siedlungsberichte 2023
9. Jahresrechnung 2023 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
10. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
11. Budget 2024
12. Anträge:
 - a) der Mitglieder (keine bei Drucklegung)
 - b) des Vorstandes (keine)
13. Verabschiedung der zurücktretenden Mitglieder aus dem Vorstand
14. Wahlen:
 - a) Bestätigung eines Mitglieds des Vorstandes:
Nicolas Rüst
 - b) Neuwahl zweier Mitglieder in den Vorstand:
Christian Ballmer (Nachfolge Kassier, Jürg Kernberger) und Daniel Gmür
 - c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)

15. Allfälliges

1. Begrüssung

Der Präsident R. Brigger begrüsst alle Anwesenden und eröffnet die Generalversammlung. Namentlich werden die anwesenden Gäste erwähnt: Beat Guldemann von der WG-Treuhand AG, 2 Personen der WG Solidar, Martin und Martina Kübler (Präsident) WG Belforterstrasse, Ruedi von Allmen mit Frau, die langjährige Bewohner des Waldhofs waren. Thomas Lenzin und Barbara Goncalves aus der WG Bündnerstrasse.

R. Brigger hält fest, dass die Einladung rechtzeitig verschickt worden ist und keine Anträge eingegangen sind. Die Rechnungsaufgabe wurde ordnungsgemäss in der Geschäftsstelle durchgeführt. Jürg Kernberger konnte zwei Personen aus dem Waldhof zur Rechnungsaufgabe begrüßen. Ohne Gegenantrag wird gemäss den vorgesehenen Traktanden vorgegangen.

2. Wahl der stimmberechtigten und der Protokollführerin

Für die Stimmberechtigten schlägt der Präsident Hanny Beyeler (Burgfelderstrasse) und Max Vogt (Waldhof) vor. Das Protokoll wird von Birgit Berghäuser, Geschäftsleitung der NWG übernommen.

./ Die Stimmberechtigten und die Protokollführerin werden ohne Gegenstimmen und Enthaltungen gewählt.

3. Protokoll der 58. Generalversammlung (S. 5-10 des Jahresberichtes)

./ Das Protokoll der 58. Generalversammlung wird einstimmig ohne Gegenstimme genehmigt.

B. Berghäuser wird als Protokollantin verdankt.

4. Mutationen

R. Brigger weist auf die jeweiligen Jahresberichte der Verwalter im aktuellen/vorliegenden Jahresbericht hin, in denen auch die Mutationen erfasst sind. Im Waldhof erwähnt er Vreni Vogt, verstorben am 22.08.2023 und Josef Baumann verstorben am 19.10.2024. R. Brigger bittet um eine Gedenkminute.

Wo Schatten ist, da ist auch Licht: In der Burgfelderstrasse (BF) wurden 4 Kinder, im Waldhof (WH) und Dornacherstrasse (DO) wurden je ein Kind geboren. R. Brigger gratuliert den stolzen Eltern.

5. Mitteilungen

Es gibt keine Mitteilungen aus dem Plenum oder vom Vorstand.

6. Jahresbericht 2023 des Präsidenten (S. 11-15 des Jahresberichtes)

R. Brigger dankt allen Mitwirkenden, die in irgendeiner Weise an der Gestaltung des Jahresberichtes beteiligt waren.

Er kommt auf die noch immer bestehenden Fensterängel an der BF zu sprechen. Hierzu gab es im November 2023 eine Informationsveranstaltung. Herr Käsermann, der das zweite Gutachten erstellt, konnte sich von diversen Wohnungen einen vertieften Einblick verschaffen. Anfangs Januar 2024 wurden drei verschiedenen Sanierungsvarianten definiert und entsprechend einige Pilotwohnungen saniert. Um zu entscheiden, welche

Möglichkeit wirksam ist, muss es wieder Starkregen geben. Nur so kann Herr Käsermann sein Urteil abgeben und die Sanierungsmassnahmen mit allen Beteiligten absprechen. Ebenfalls wurden mehrere Wohnungen mit einem Feuchtigkeitsmesser ausgestattet. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Ein weiteres zentrales Thema ist die geplante Sanierung in der Bungestrasse und das damit verknüpfte PV-Projekt. Nachdem das Projekt an der Siedlungsversammlung 2023 vorgestellt und begrüsst wurde, sich die Stadtbildkommission zum Projekt äusserst positiv geäussert hat, wurde im Dezember 2023 (nach Vorankündigung an die gesamte Bewohnerschaft) ein Baugesuch eingereicht. Leider hat am letzten Tag ein Bewohner der Bungestrasse Bau Einsprache erhoben. Die Baubewilligung wird voraussichtlich in den nächsten Tagen erteilt werden. Da das Projekt aus zwei Teilen besteht, wird mit den Sanierungsmassnahmen (Fassade, Dach) anfangs Juli 2024 begonnen.

Eine weitere Überraschung war der Konkurs des Geschäftsmieters Töff-Centers im Waldhof. Nachdem das Konkursamt Ende April 2024 die Räume frei gegeben hat, mussten diese auf Kosten der NWG geräumt werden!

Ein anderes Thema, welches den Vorstand beschäftigte, war seit der Retraite im Jahr 2022 das Verfassen eines Leitbildes. Die Verabschiedung wird in der nächsten Vorstandssitzung am 19.06.2024 vorgenommen und nach Abschluss der grafischen Bearbeitung allen Genossenschaftern: innen zugänglich gemacht.

R. Brigger stellt hocherfreut die gesellschaftlich-politische Entwicklung im gemeinnützigen Wohnungsbau in den Blickpunkt. In der Region werden in nächster Zukunft tausende neue Wohnungen im Klybeck, Dreispitz und Wolf entstehen. Ein Drittel davon müssen in Kostenmiete vermietet werden und einige Wohnbaugenossenschaften werden einbezogen. Dies war ein Erfolg der Initiative «Basel baut Zukunft», welches der Präsident als Grossrat und Mitinitiant eng begleitete. In diesem Rahmen wird auch das Projekt im Westfeld der BG wohnen & mehr positiv und als Leuchtturm hervorgehoben. Eva Herzog war damals als Finanzdirektorin faktisch Schirmherrin dieser grossen Parzelle und Sie ist die Präsidentin des Dachverbandes der Schweizer Wohnbaugenossenschaften.

R. Brigger weist darauf hin, dass die Leitzinsen gestiegen sind. Wir haben das Glück, viele langfristige Hypotheken abgeschlossen zu haben. Zum Teil haben noch in der Tiefzinsphase bei der EGW (Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger) gute Abschlüsse über 20 Jahre erzielt werden können.

R. Brigger dankt dem Vorstand, der Geschäftsleiterin und der Kassiererin.

./ Laura Fink lässt den Jahresbericht des Präsidenten genehmigen. Der Jahresbericht wird mit Applaus und Dank einstimmig angenommen.

7. Jahresbericht 2023 der Geschäftsleiterin (S. 16, S. 17 des Jahresberichtes)

B. Berghäuser möchte ihrem abgedruckten Jahresbericht nichts hinzufügen.

./ Der Bericht der Geschäftsleitung wird einstimmig ohne Gegenstimmen verabschiedet.

R. Brigger hält fest, dass es laut Statuten nicht zwingend ist, dass dieser Bericht formell verabschiedet wird. Dies gilt auch für die Jahresberichte der einzelnen Liegenschaften.

8. Siedlungsberichte 2023 (S. 18 – S. 30)

René Brigger fragt die Verwalter, Verwalterin und Verwaltungskommissionen, ob sie Ergänzungen zu den Jahresberichten machen möchten. Dies wird von allen verneint.

./ Auch die Siedlungsberichte wurden von allen Anwesenden einstimmig verabschiedet.

9. Jahresrechnung 2023 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (S.30 – S.36 des Jahresberichtes)

J. Kernberger hält fest, dass es sich bei der Erfolgsrechnung immer um eine Stichtagsrechnung handelt (31.12.2023). Die Erstellung eines Budgets dagegen basiert immer nur auf einen Teil bekannter Kosten, wie Löhne etc. und variablen Schätzungen wie den Unterhalt. Die Jahresrechnung und das Budget sind bei der NWG jeweils objektgetrennt. J. Kernberger weist auf die Rückstellungen von insgesamt 320 T CHF hin. Dabei entfallen 20 T auf die HM (Wasserschaden), für die BU werden 200 T für das Sanierungsprojekt zurückgestellt und 100 T für die BF (Fenster). Wir sprechen von einem Reinerfolg von 93'278 CHF. Auf der Seite 36 hat sich ein Fehler eingeschlichen (Resultatsverwendung). Bei der Burgfelderstrasse sollte es 44'096 CHF (statt 504 CHF) lauten.

Er dankt auch in diesem Jahr Viktoria 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 2023 inkl. vorgeschlagene Gewinnverteilung werden mit zwei Enthaltungen und grossem Mehr genehmigt.

10. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge (S. 38, 39 des Jahresberichtes)

R. Brigger dankt der Revisionsstelle WG-Treuhand AG und fragt den anwesenden Beat Guldemann, ob er noch etwas zu den Berichten hinzufügen möchte. Er verneint dies.

Der Vorstand hat hier keine Stimme.

R. Brigger verweist auf die abgedruckten zwei Berichte von der WG-Treuhand. Ein Bericht (review) für das Gemeinschaftsprojekt der WG Bündnerstasse und der NWG, «Sonnenfänger» und das Zollhaus (BF). Der andere Bericht (Revisionsbericht) ist für die Gesamt-NWG.

./ Mit 1 Enthaltung ohne Gegenstimmen erteilt die Versammlung dem Vorstand die Décharge.

11. Budget 2024 (S. 40-42 des Jahresberichtes)

J. Kernberger verweist auf das Budget im Jahresbericht. Im Mai ist bereits 5/12 des Budgets Realität geworden.

Für die Unterhaltsarbeiten ist das Erstellen des Budgets immer schwierig. Bei den Wohnungswechseln werden Annahmen getroffen und allgemein auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Er weist auf den budgetierten Total Reinerfolg in Höhe von 32 T CHF hin. Aufgrund der neuesten Wasserschäden HM, die offene Weitervermietung der Geschäftsräumlichkeiten im WH und der allfälligen Verzögerungen beim Projekt BU wird dies jedoch schwer zu erreichen sein. Immerhin sei der Fensterersatz in der DO im Budgetrahmen bereits umgesetzt und das AUE wird dazu einen Subventionsbeitrag leisten.

./ Das Budget wird mit grossem Mehr bei einer Gegenstimme und ohne Enthaltungen genehmigt.

J. Kernberger tritt per heutiger GV von seinem Amt als Kassier zurück. Er bedankt sich an dieser Stelle für das seit 17 Jahren entgegengebrachte Vertrauen. Er wünscht allen Anwesenden «Gute Gesundheit!»

12. Anträge:

- a) Mitglieder: keine Anträge.
- b) Vorstand: keine Anträge

Bevor wir zum nächsten Traktandum (Wahlen) kommen, bringt R. Brigger ein, dass der Vorstand sich weiter verjüngen wird. Es darf sich jedes Mitglied mit Interesse an der Vorstandarbeit melden. Diese Person wird dann das erste Jahr hospitieren, so wie es auch Laura Fink vor zwei Jahren gemacht hat. Bis zur Niederschrift vorliegenden Protokolls hat sich niemand gemeldet.

13. Verabschiedung der zurücktretenden Mitglieder aus dem Vorstand

Als erstes wird Jürg Kernberger, Kassier der NWG, verabschiedet. R. Brigger stellt fest, Jürg und er seien nicht immer der gleichen Meinung gewesen, aber Jürg hätte doch oft Recht behalten. Er konnte sich immer auf seine gewissenhafte Art verlassen. Jürg war für primär für die Analyse, die Abschlüsse und bei Problemfällen zuständig. Viktoria Rüegg erledigte das Tagesgeschäft. Er war als natürliche Person im Vorstand gewählt und somit auch persönlich verantwortlich. Er wird nun noch mehr Zeit für seine Reisen mit dem Velo haben; ist er doch mit dem Rad schon über die Alpen gefahren, nach Wien, Amsterdam, Provence etc. Birgit Berghäuser übergibt ihm 3 Präsente: einen Blumenstrauss, einen Gutschein und eine gute Flasche Rotwein. Der Vorstand wird seinen trockenen Humor vermissen.

Auch Edy Schär wird nach 7 Jahren Vorstandsarbeit verabschiedet. Er kümmerte sich im Vorstand jeweils um das leibliche Wohl mit seiner Ehefrau Vreni Schär. Es wurden immer diverse schmackhafte Gerichte angeboten. Ausserdem organisierte Edy jedes Jahr das Funktionärsessen für alle Mittätigen in der NWG. Der Spatenstich, das Richtfest für den «Sonnenfänger» und viele soziale Events gelangen gut unter seiner Regie. Er war der ruhende Pol im Vorstand. Auch er bekommt von Birgit Berghäuser Blumen, einen Gutschein und zwei Flaschen Weisswein aus dem Wallis, den der Cousin von René Brigger selbst angebaut hat.

Beide bedanken sich für die Geschenke und die gute, kollegiale Zeit im Vorstand. Sie erhalten zum Abschluss kräftigen Applaus der Versammlung.

Wir wünschen beiden alles Gute und anhaltende Gesundheit!

14. Wahlen:

a) Bestätigung von Nicolas Rüst, Vorstandsmitglied

R. Brigger weist darauf hin, dass jeweils über jede Kandidatur einzeln abgestimmt wird. Auf Nachfrage hin wünscht niemand im Plenum eine geheime Wahl.

Bevor es zu den eigentlichen Wahlen kommen kann, kommt es auch der BU zu diversen Anmerkungen. Das geplante Sanierungsprojekt an der BU (Fassade, Dach, PVA) sorgt für Unmut. Das «Doppelmandat» von Nicolas Rüst wird kritisiert. Er ist Architekt und gleichzeitig auch Vorstandsmitglied. Es gab viel Mailverkehr, ausserordentliche Siedlungsversammlungen und Diskussionen.

Birgit Berghäuser erklärt, das Architekturbüro, Rüst + Gerle hat den Auftrag vom gesamten Vorstand erhalten. Nicht die einzelne Person, Nicolas Rüst. Das Doppelmandat und die draus resultierenden Fragen wurden schon damals thematisiert. Der Vorstand hat auf der Grundlage einer überzeugenden Studie und unter Anwendung strenger Ausstands Regeln sich für dieses Architekturbüro entschieden

Maxx Borrmann holt etwas aus und versucht, den anderen Mitgliedern der Genossenschaft die Situation der Bungestrasse zu erklären. Im Jahr 2019 hat sich der Wunsch nach einer PV-Anlage aus der Bewohnerschaft heraus zu einem Projekt hin entwickelt. Zu diesem Zeitpunkt sollte das Dach nicht angetastet werden. Jetzt steht eine aufgeständerter PV-Anlage im Raum und die Bewohnerschaft sei nicht mitgenommen worden. Ein weiteres Mitglied weist darauf hin, dass sie 25 Jahre in der Bungestrasse lebt und es ihrer Meinung nach zu wenig Raum gebe, um partizipativ an Entscheidungen mitzuwirken. Es gäbe auch keine Reaktion auf die Unterschriftenaktion der Bewohnerschaft, bei der 85% eine Sistierung des Projektes um 1 Jahr gefordert haben.

René Brigger erklärt, dass in einem langen, partizipativen Prozess festgestellt wurde, dass die Bewohnerschaft eine Solarisierung möchte. Dies gesamthaft über 4 Jahre mit Arbeitsgruppen und Studien. Dies wurde aufgenommen und nun mit einer gut durchdachten und gewissenhaften Planung umgesetzt. Das vorliegende Projekt sei der Siedlungsversammlung 2023 mit Modell und Plänen (aufgeständerte PVA) vorgestellt worden. Es gab dabei Applaus und keine Kritik. Die Stadtbildkommission habe dann im Herbst 2023 das Projekt in seiner grossen Zusammensetzung (mind. 10 Personen aus Architektur und Stadtplanung) gelobt. Das Baugesuch wurde zudem vorab der ganzen Bewohnerschaft kommuniziert. Die Art und vor allem der Zeitpunkt der Kritik sei daher wenig nachvollziehbar. Im Rahmen der Umsetzung wurde zudem auch Maxx Borrmann als vollwertiges Mitglied in die Baukommission aufgenommen. Die Baukommission besteht somit aus vier Personen, wobei drei in der Bungestrasse wohnhaft sind.

Hans Peter, Bewohner der HM hält fest, dass er Nicolas Rüst bei dem Brandschaden als sehr professionellen Architekten erleben durfte.

Maxx Borrmann stellt sich «spontan» ebenfalls zur Wahl. Er stellt sich kurz als Architekt und Mitglied SIA sowie als Bewohner der Bungestrasse vor.

Birgit Berghäuser fragt nach, ob es bei dieser Konstellation nicht die gleichen Vorbehalte gibt. Da das Alter ebenfalls ein Diskussionspunkt war, fragte sie nach dem Alter von Maxx Borrmann. Es stellt sich, nach Selbstdeklaration heraus, dass Maxx Borrmann zwei Jahre jünger als Nicolas Rüst ist (44/46 Jahre).

Es kommen Wortmeldungen, die das gesamte bestehende System der NWG in Frage stellen. Z. B. wären die Statuten und das Vorgehen mit Projekten, der Einbezug der Mieterschaft nicht mehr zeitgemäss. Der Vorstand sollte verjüngt und Geschlechter durchmischt sein.

R. Brigger verweist darauf, dass die NWG als eine der wenigen Wohnbaugenossenschaften in der Region in den Statuten eine gewisse Siedlungsautonomie festgehalten habe und dass in den drei grossen Siedlungen der NWG entsprechende Strukturen gelebt werden (Siedlungsversammlungen, Verwaltungskommissionen mit je einer Vertretung pro Haus etc.).

./ Im ersten Wahlgang wird das absolute Mehr der Stimmenden durch keinen Kandidaten erreicht.

./ Im zweiten Wahlgang (relatives Mehr) wird Nicolas Rüst mit 55 Stimmen gewählt. Auf Maxx Borrmann entfielen 46 Stimmen. Es gab 13 Enthaltungen. Somit ist Nicolas Rüst auf 3 weitere Jahre in den Vorstand gewählt/bestätigt.

b) Neuwahl zweier Mitglieder des Vorstandes

Christian Ballmer ist 52 Jahre alt, verheiratet und Familienvater mit 3 Töchtern. Hobbys sind Joggen, Gitarrenspielen. Seine Berufliche Laufbahn beginnt in einem Eisenwarenhandel, geht über die Banktätigkeit, Versicherung bis zum heutigen Geschäft ballmertreuhand in Muttentz, welches von seinem Vater gegründet wurde. Er ist Fachmann für Finanz- + Rechnungswesen. Er betreut mittlerweile 9 andere Genossenschaften und kennt daher den Genossenschaftsgedanken gut.

Jürg Kernberger ist soeben verabschiedet worden und der Vorstand schlägt einstimmig Christian Ballmer als Nachfolge vor. Christian Ballmer hat bereits an einigen Vorstandssitzungen teilgenommen. Für das wichtige Amt des Kassiers wurden schon im Herbst 2023 diverse Kandidaturen geprüft.

Auch hier stösst die Kandidatur bei einzelnen Mitgliedern auf Gegenwind. Es wird von »negativen Vibes« gesprochen. Das Doppelmandat wird kritisiert und es wird gefragt, warum die Buchhaltung nicht auswärts abgegeben werden könne. Verschiedene Stimmen aus dem Vorstand äussern sich dazu. Es sei immer besser, wenn die die Buchhaltung/Kassier als verantwortliche und klar ansprechbare Person im Vorstand ist. Bei einem grösseren, aber auch kleineren Treuhandbüro wird dies jeweils intern an Angestellte delegiert. Dann gebe es diverse Ansprechpersonen und die Mutationen wären häufiger. Ein direkt im Vorstand integrierter Buchhalter kennt die internen Abläufe und die Gegebenheiten besser. Er ist der Wachposten der Genossenschaft, muss also ein Auge auf die Finanzen haben, kann aber gewisse Entscheidungen besser nachvollziehen und ist jederzeit im Kontext involviert. Als natürliche Person und Vorstandsmitglied haftet dieser auch persönlich und kann sich nicht hinter einer AG oder GmbH «verstecken».

Christian Ballmer wird direkt gefragt, wie er als wichtiger Vertreter im Vorstand die Mitglieder hört und im Sinne dieser auch handeln wird. Christian Ballmer schätzt die direkte Mitarbeit im Vorstand sehr, da er so einen direkten Einblick bekommen kann, was in den einzelnen Überbauungen läuft. Sein Blick sei aber natürlich klar auf die Finanzen gerichtet. Das sei schliesslich die Aufgabe eines Buchhalters. Ein weiterer Vorteil in den Vorstand als Person gewählt zu sein ist sicher auch die Kündigungsfrist. Externe können ein Mandat kurzfristig künden, als Amtsträger ist er für eine Amtszeit gewählt. Er hat in seiner Funktion ein Beratungsmandat und ein Mitentscheidungsrecht. Der Kassier ist ein wichtiges Organ und für den Vorstand unersetzbar.

Jürg Kernberger hält fest, jedes Mitglied der Genossenschaft hätte auch das Recht, einen Antrag/Vorschlag an den Vorstand zu stellen. Bei einer Nichtwahl von Christian Ballmer hätte die NWG ein Problem und müsste kurzfristig eine neue Person aus dem Hut zaubern oder kurzfristig ein externes Buchhaltungsmandat abschliessen.

./ Christian Ballmer wird mit 68 Ja Stimmen, 13 Enthaltungen und 33 Nein Stimmen von der Versammlung gewählt.

Daniel Gmür wird dieses Jahr 30 Jahre alt. Er war in der Kanzlei basleradvokat:innen in Basel ein Jahr als Volontär tätig. Er hat schon dort viele Fälle mit Genossenschaften betreut. Als selbständiger Anwalt arbeitet er nach erfolgreicher Anwaltsprüfung nun seit Jahresanfang dort.

Er ist in einer Genossenschaft in BL aufgewachsen und schätzt das Konzept der Genossenschaft sehr. Er steht für Wohnen ohne Profit ein und findet es wichtig, dass mehr Boden z.B. im Baurecht abgegeben wird und so der Spekulation entzogen wird. Er findet das Thema Genossenschaften spannend, steht für Kostenmieten ein und sieht seinen zukünftigen Aufgaben mit Spannung entgegen. Daniel Gmür wird sich im Mietrecht weiterbilden und wird zusammen mit Laura Fink den Managementlehrgang des Dachverbandes der Schweizer Wohnbaugenossenschaften absolvieren. Aktuell macht er parallel seinen Doktor an der Uni Luzern.

Es kommt die Zwischenfrage, warum Daniel Gmür nicht zuerst ein Jahr hospitieren müsse, bevor er in den Vorstand gewählt wird. R. Brigger entgegnet, dass er bereits die Geschäfte der Genossenschaft aus der Volontärzeit kenne und seit Anfang 2024 im Vorstand hospitiere und schon an diversen Vorstandssitzungen teilnahm.

Zur Frage, wie Mitglieder partizipieren könnten, beantwortet Daniel Gmür damit, dass er dies als wichtigen Punkt sehe. Er sehe bereits jetzt durch die Siedlungsversammlungen eine Möglichkeit und er sei offen für Diskussionen.

Ein Mitglied hält fest, die NWG sei durch die Burgfelderstrasse gewachsen und dadurch nicht mehr dieselbe. Die Bewohner müssten alle mitgenommen werden.

R. Brigger stellt fest, es herrscht ein gewisser Unmut bei einigen Mitgliedern. Es sollte aber bedacht werden, es sei hier eine GV und keine Siedlungsversammlung. An der GV kommen Themen zum Tragen, die für alle 5 Siedlungen relevant sind. Ebenfalls sei es nicht einfach, eine fähige Nachfolge im Vorstand zu finden. Dies gilt umso mehr für das Präsidialamt.

R. Brigger weist darauf hin, dass seit der Retraite vor zwei Jahren ein Leitbild geschaffen wurde, welches noch vor den Sommerferien vom Vorstand verabschiedet wird. In diesem Zusammenhang steht im Herbst 2024 eine weitere Retraite an, die sich im weitesten Sinn mit dem Thema beschäftigen wird. Begleitet wird dies von Franz Horvath, der im schweizerischen Genossenschaftsdachverband tätig ist und viele Genossenschaften berät.

Anja Wolff ergänzt, dass ihr das Entstehen eines Leitbildes am Herzen lag, da sie vor 5 Jahren, als sie auf der Suche nach einer Wohnung war, bei der NWG vermisste. Nun hängt es noch an der graphischen Umsetzung. Ihr war es damals nach Einzug in die Burgfelderstrasse ein grosses Anliegen sich für die NWG einzubringen und im Vorstand mitzuarbeiten. Sich *für etwas* einzusetzen sei aber auch eine Frage der Geduld, da konstruktive Auseinandersetzungen Zeit brauchen. Dies erlebe sie aber auch so in der Arbeit im Vorstand.

./ Daniel Gmür wird mit 90 Stimmen, 22 Enthaltungen ohne Gegenstimme neu in den Vorstand gewählt.

c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, die WG-Treuhand AG als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr zu bestätigen.

./ Die WG-Treuhand wird einstimmig wieder gewählt.

15. Allfälliges

Hans Peter aus der HM fragt, wie die NWG zu erneuerbarer Energie steht. R. Brigger bestätigt, dass dies ein wichtiges Thema sei, da bis ins Jahr 2037 in Basel-Stadt gesetzlich die Heizungen auf erneuerbare Energien umgestellt sein müssen. Der Vorstand hat die letzten Jahre konkrete Schritte vorgekehrt und will die Frist schon vorher erfüllen. Die Burgfelderstrasse und die Bungestrasse sind am Fernwärmenetz angeschlossen. An der Bungestrasse soll zusätzlich eine Solaranlage entstehen. Das Zollhaus, als Teil der Burgfelderstrasse, wird neu mit Erdwärme betrieben. Am Neubau Burgfelderstrasse ist eine PV-Anlage vorhanden. Die Dornacherstrasse erhält in den nächsten 1 – 2 Jahren Fernwärme durch die IWB. Ein analoger Antrag ist bei der IWB für den Waldhof gestellt worden. Dies nachdem dort ein Erdwärmeprojekt nicht überzeugt hat. Aber vor 2029 wird dort leider aus Kapazitätsgründen seitens IWB nichts passieren. Bei der Habermatten ist die Fernwärme hängig. Die Gemeinde Riehen mit ihrem kommunalen Fernwärmenetz tut sich jedoch schwer. Dabei wäre ein Anschluss in einer Distanz von knapp 300 Meter zu einer bestehenden Leitung technisch problemlos möglich. Die gesamte dortige Nachbarschaft hat sich in einer entsprechenden Arbeitsgruppe organisiert. Die NWG unterstützt diese aktiv und macht Druck auf die Gemeinde.

Bevor es zum Nachtessen geht, bedankt sich der Präsident wie jedes Jahr bei den vielen Helferinnen und Helfer in den Siedlungen, sei es das Kompostteam in der Bungestrasse, die Reinigungskräfte, Hauswartung, Verwaltungskommissionen und allen die in irgendeiner Weise für die Genossenschaft tätig waren und sind.

Die intensive GV wird ohne weitere Wortmeldungen geschlossen und es folgt das gemeinsame Nachtessen im direkt benachbarten Restaurant Odelya.

Die nächste GV findet am **Donnerstag, 22. Mai 2025 um 18.30 Uhr** am gleichen Ort statt.

Ende der GV: 20.20 Uhr
Basel, 25.06.2024

Für den Vorstand:
René Brigger, Präsident



Die Protokollführerin:
Birgit Berghäuser, Geschäftsleiterin



Bericht des Präsidenten

*Planung garantiert keinen Erfolg,
aber Planlosigkeit einen Misserfolg.*

Ernst Reinhardt

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2024 (Berichtsjahr) wie folgt zusammenfassen:

Allgemeines / Schwerpunkte

Das Geschäftsjahr 2024 war wiederum ein intensives Jahr. Im Frühling erhielt die NWG zusammen mit der WG Bündnerstrasse den regionalen Architekturpreis von Pro Velo Beider Basel für den Neubau Burgfelderstrasse mit ihren gut ausgerüsteten und sinnvoll platzierten 470 Veloabstellplätze. Erfreulich und intensiv war die professionell begleitete zweitägige Vorstandsretraite im Herbst im Baselbiet. Das Leitbild der NWG konnte endgültig erstellt werden und ist allen Mitgliedern Ende 2024 zugestellt worden.

Die Fassadensanierung konnte anfangs 2025 an der Bungestrasse abgeschlossen werden. Die Dachsanierung steht mit der Bepflanzung im Endspurt. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach wurde nach der Präsentation an der Siedlungsversammlung 2023 von der Stadtbildkommission im Herbst 2023 in grosser Zusammensetzung gar als «beispielhaft» gelobt. Ein an der Bungestrasse wohnhaftes Mitglied hat die Umsetzung jedoch mit Einsprache an das Bauinspektorat und anschliessendem Rekurs an die Baurekurskommission verzögert und das Projekt somit massgeblich verteuert. Mittlerweile hat nicht nur das Bauinspektorat, sondern auch die Baurekurskommission mit Entscheid von Ende Februar 2025 das Projekt gutgeheissen. Es kann auf den Jahresbericht der Bungestrasse auf den **Seiten 29–33** verwiesen werden. Der von der Siko beantragte und vom Vorstand akzeptierte Dialogprozess begann mit einer Besprechung im Januar 2025. Es folgte eine Aussprache am 25.3.2025 mit professioneller Begleitung (frischer Wind). Es zeigte sich dabei, dass die Gräben gross sind und ein Teil der Siedlung Bungestrasse («Petentengruppe») das PV-Anlage-Projekt grundsätzlich ablehnen. Zumindest ein Petent verliess gar die Besprechung. Dieser Dialogprozess, der vor allem auch zum Ziel hatte, weitere bauliche Massnahmen in Zukunft besser aufzugleisen, wurde daher auch auf Anraten der begleitenden Fachperson zumindest sistiert. Der Vorstand hat daher beschlossen, die Siedlungsversammlung der Bungestrasse vom 10.5.2025 über die bewilligte PV-Anlage konsultativ abstimmen zu lassen. Sollte diese Siedlungsversammlung diesem Projekt nicht zustimmen, so ist dies in Traktandum Ziffer 14.b für die diesjährige GV am 22.5.2025 vorsorglich traktandiert. Diesfalls kann und soll die gesamte NWG über dieses Projekt abstimmen, in Kenntnis des ganzen Sachverhaltes und der Kosten.

Die Fensterproblematik im Neubau Burgfelderstrasse bleibt noch offen, wobei mit dem Gutachter zwischenzeitlich das Schadensbild nochmals detailliert aufgenommen wurde. Ein totaler Fensterersatz wird nur bei wenigen Fenstern nötig.

Ein Schwerpunkt der Vorstandsarbeit und eine grosse finanzielle Belastung stellte der Konkurs des grössten Geschäftsmieters im Waldhof, TCB Töff-Center AG, dar. Das Konkursamt hat uns die Schlüssel erst im April 2024 übergeben. Die Neuvermietung ist zwischenzeitlich gelungen: grössere, teurere und

nicht budgetierte bauliche Eingriffe waren jedoch dafür nötig. Ein grosser Teil der Mietzinsausfälle konnten mit der Retention/Pfändung des Lagers und dem vorhandenen Anteilscheinkapital glücklicherweise abgedeckt werden. Die Schlussabrechnung des Konkurses steht jedoch anderthalb Jahre nach Konkurseröffnung noch aus.

Leider musste das Pachtverhältnis mit dem Café Noisette im alten Zollhaus an der Burgfelderstrasse mittels einer Aufhebungsvereinbarung per Ende 2024 aufgelöst werden. Die Neuausschreibung, die allen Mitgliedern der Burgfelder- und Bungestrasse zugestellt wurde, läuft. Es werden Lena Wyss (Burgfelderstrasse) und Birgit Berghäuser (Bungestrasse) als Jurymitglieder den Prozess begleiten.

Alle Helfenden der NWG wurden im Frühling des Berichtsjahres vom Vorstand zu einem gemeinsamen Essen in der Job Factory eingeladen, vorab wurde eine Führung durch das Trammuseum organisiert.

Im laufenden Jahr feiert die NWG ihr 60-Jahre Jubiläum. Dies wird gebührend mit einem Sommerfest gefeiert werden. Diesem Jahresbericht liegt die Einladung für dieses Fest am Samstag, 23. August 2025 im Zic Zac bei. Alle Mitglieder wurden bereits im Berichtsjahr vororientiert. Ich hoffe auf einen regen Besuch, auf einen lebhaften Austausch und viel Freude an diesem hoffentlich trockenen und sommerlichen Samstagabend.

Personelles / Präsidiumswechsel

An der diesjährigen Generalversammlung gibt es beim Präsidium eine Mutation. Ich trete, wie bereits kommuniziert und geplant, als Präsident auf diese Generalversammlung zurück. Ich bin an der GV 1995 als Präsident gewählt worden. Ich durfte dieses Amt damals von Hans Burri übernehmen. In den 30 Jahren als Präsident – wie die Zeit vergeht! – durfte ich die NWG leiten. Höhepunkte und Erfolge waren der Kauf der Dornacherstrasse im Jahr 1999; Sanierung/Erneuerung Waldhof in mehreren Etappen (Küche/Bad 1999–2000, Energiesanierung/Steig- und Fallleitungen und neue Wintergärten etc. im 2009 und Liftersatz); Sanierung Hülle und neue Wintergärten in den Habermatten; Totalrevision der Statuten 2006; Planung und Neubau Burgfelderstrasse/Sonnenfänger 2015–2022; Zollhaus 2022/23; Schaffung einer erstmaligen Geschäftsstelle der NWG 2021; ein erstmaliges Leitbild der NWG 2024, welches in zwei intensiven Retraiten des Vorstandes in den Jahren 2022 und 2024 erarbeitet und von Anja Wolff, Silvan Leuenberger und Birgit Berghäuser zum Abschluss gebracht wurde. Neben diesen grossen Dossiers gab es unzählige Fragen und Probleme zu lösen und Klippen zu umschiffen! Es war eine intensive und auch lehrreiche Zeit mit viel und vorwiegend angenehmen Austausch mit vielen Mitgliedern und auch externen Personen. Ich konnte als selbständiger Anwalt mein Wissen über den Dachverband und die Beratung von unzähligen Genossenschaften in der Region verwenden. Zudem habe ich als langjähriger Grossrat im Kanton Basel-Stadt den gemeinnützigen Wohnungsbau über die Schaffung des WRFG (2013) und zwei erfolgreichen Initiativen (Bodeninitiative; Basel baut Zukunft) entscheidend mit vorangetrieben. Der Kanton hat seine aktive Rolle im Bodenmarkt wieder «entdeckt» und es sind in BS und BL in der Folge seit 2013 mehr als 2000 neue Genossenschaftswohnungen entstanden oder sind für die nächsten wenigen Jahre fix projektiert.

Ich bin nun seit gut zwei Jahren «AHV-positiv» und es ist Zeit, den Stab weiterzugeben. Daniel Gmür ist bereit, dieses Präsidialamt ab 2025 zu übernehmen. Er ist, nach einem Jahr als Hospitant, letztes Jahr in den Vorstand gewählt worden und hat sich gut eingearbeitet. Dieses Amt beinhaltet eine grosse Verantwortung und braucht viel Sachkenntnis und zeitliche Kapazitäten. Dies will und kann

Daniel Gmür einbringen. Daniel Gmür wie auch Laura Fink haben den Management-Lehrgang des Schweizerischen Dachverbandes belegt, welcher für einmal 2024/2025 in Basel stattfindet. Damit wird die Kompetenz im Vorstand weiter gestärkt. Ich empfehle mit voller Überzeugung Daniel Gmür zur Wahl als neuen Präsidenten der NWG. Es ist nicht selbstverständlich, dass jemand bereit ist, dieses Amt zu übernehmen. Der Vorstand steht einstimmig hinter dieser Kandidatur. Damit wird auch die wichtige Kontinuität in der NWG gewahrt. Ich möchte meinem jungen Nachfolger jedenfalls nicht «reinreden» und trete daher aus dem Vorstand zurück; stehe aber nach wie vor bei Fragen und Probleme gerne zur Verfügung. Daniel Gmür kann sich zudem auch als neu gewählter Grossrat für die NWG auf politischem Parkett einsetzen. Wichtig dabei ist sein Einsitz in der kantonalen Bau- und Raumplanungskommission. Als abtretender Präsident stelle ich zurückblickend fest, dass die Anforderungen an das Präsidium ständig gewachsen sind und dieses Amt nicht nur am «Feierabend» ausgefüllt werden kann. Immerhin ist durch die geschaffene Geschäftsleitung eine Entlastung v. a. im operativen Bereich vorhanden.

Auch Hermann Ammann tritt nach 8 Jahren aus dem Vorstand zurück. Ich danke ihm für die langjährige Mitarbeit im Vorstand und auch als Verwalter der Habermatten. Silvanus Leuenberger tritt nach sechs Jahren Vorstandstätigkeit zurück resp. er stellt sich nicht zur Wiederwahl. Dafür sei ihm als «Vertreter der Dornacherstrasse» herzlich gedankt. Erfreulicherweise haben sich zwei qualifizierte Personen aus der Dornacherstrasse für eine Mitarbeit im Vorstand beworben. Der Vorstand wird sich in Bälde entscheiden, ob diese für ein Jahr als «Hospitant/in» eingeladen werden und bei gegenseitigem Interesse dann an der GV 2026 zur Wahl vorgeschlagen werden.

Vor drei Jahren wurde Anja Wolff aus der Burgfelderstrasse in den Vorstand gewählt. Ich bin froh, dass sie wieder kandidiert. Wir haben Thomas Ruesch als Bewohner des Waldhofs als Hospitant im Vorstand im Berichtsjahr sehr positiv kennen gelernt. Thomas Ruesch kandidiert nun neu für das Vorstandsamt, was mich sehr freut. Seine Personalien sind im Anhang der Traktandenliste näher ausgeführt.

Alle Kandidaturen wurden im Vorstand offen besprochen und einstimmig unterstützt. Interessierte für ein Vorstandsamt können sich gerne bei der Geschäftsleiterin oder einem bisherigen Vorstandsmitglied vertrauensvoll melden. Vor der eigentlichen Wahl gibt es Usanz gemäss eine Hospitanz im Vorstand von einem Jahr.

Ausblick und Geschäftsmieten

Die NWG als typische Mietergenossenschaft (über 90 % der Mitglieder haben ein Mietverhältnis mit der NWG), ist gut positioniert und auch finanziell solide. Die NWG hat zumindest in den drei grösseren Siedlungen Waldhof, Bungestrasse und Burgfelderstrasse eigene Gefässe mit einer gewissen Autonomie (z.B. Siedlungsversammlungen, eigenen Verwaltungs- bzw. Siedlungskommissionen). Dies ist auch bei mittelgrossen Wohnbaugenossenschaften in der Region nicht die Regel. Mit den neuen Strukturen ist auch mittelfristig ein Neubauprojekt möglich oder auch ein Kauf einer Bestandesliegenschaft im Sinne der sozialen Nachlassplanung denkbar (vgl. Beispiel Dornacherstrasse). Auch könnte die NWG mit einer kleineren Genossenschaft fusionieren. Wir erhalten jedenfalls laufend Angebote für den Erwerb von Liegenschaften (nicht nur, aber v. a. im Kanton BS). Ein Wachstum ausserhalb des Kantons Basel-Stadt macht zumindest aktuell keinen Sinn, da wir dann buchhalterisch und steuerlich neu mit zwei Regimen leben müssten. Diese Entwicklung ist an sich positiv und bietet gemeinnützigen

Wohnbauträgern Chancen zum Wachstum. Gemeinnützige Wohnbauträger unterstehen bekanntlich nicht der neuen Wohnschutzgesetzgebung des Kantons. Wir haben da im Gegensatz zu renditeorientierten Investoren einen Wettbewerbsvorteil. Solche Angebote müssen aber strukturell, räumlich und preislich passen.

Die ausgearbeitete Studie des Baus eines Kindergartens im Hinterland des Waldhofs (Parzelle der CMS) mit der Realisierung von neuem Wohnraum in den Obergeschossen wird weiter zurückgestellt. Mit der CMS konnte dort eine Absichtserklärung unterschrieben werden. Bei der Entwicklung des Areals Dreispitz Nord durch die CMS sehe ich mittelfristig auch die Möglichkeit, dass die NWG eine Parzelle an der Münchensteiner- oder Reinacherstrasse zumindest im Baurecht übernehmen und bebauen kann.

Bei fast allen Geschäftsmietverhältnissen der NWG hatten wir im Berichtsjahr grössere und kleinere Probleme. Vorab ist festzuhalten, dass die Sollnettomietzinse aller Geschäftsmieten nur bei 6 % der totalen Sollnettomietzinse liegen. Erfreulich war der Neuabschluss im Waldhof mit der Coop Mineralöl AG. Der Coop Pronto Shop wird nach hinten auf Kosten der Mieterschaft ausgebaut. Es konnte dort neu ein langfristiger Geschäftsmietvertrag abgeschlossen werden (ab September 2024), der Mietzins ist entsprechend gestiegen. Die durch den Konkurs der TCB Töff-Center Basel AG frei gewordenen restlichen Räume konnten per 1.4.2025 resp. 1.5.2025 langfristig an die Firmen Bauservice AG Franco Cecere und Marvida GmbH vermietet werden. Die Aussenparkplätze konnten sofort mit einem Zwischennutzungsvertrag an AMAG-Automobil und Motoren AG vermietet werden. Ab 1.3.2025 wurde dieser Zwischennutzungsvertrag über 19 Parkplätze langfristig der AMAG abgegeben. Die verbleibenden 5 Parkplätze wurden von den neuen Geschäftsmietern übernommen. Alle neu abgeschlossenen Geschäftsmietverträge sind indexiert. Gesamthaft wird der Mietertrag um ca. 20 % steigen, wobei die Investitionen der NWG gross waren. So musste die NWG auf eigene Kosten das Lager der Konkursitin räumen! Die Firmen Franco Cecere Bauservice AG und Marvida GmbH sind Mitglieder geworden und haben sich mit einer grösseren Summe am Anteilscheinkapital beteiligt.

In den Habermatten hat der langjährige Geschäftsmieter Cuel das Mietverhältnis per Ende 2024 aufgelöst. Die Neuvermietung per 1. Juli 2025 ist geregelt (langfristig, mit Indexklausel und höherem Mietzins). Die dort nötigen Investitionen werden die NWG im Jahr 2025 bzw. das Objekt Habermatten belasten.

Wie bereits im Bericht der Burgfelderstrasse und meinem Bericht am Anfang erwähnt, musste das Pachtverhältnis der STWEG (NWG und WG Bündnerstrasse) im Zollhaus mit der IG Zollhaus (im Handelsregister eingetragener Verein) per Ende 2024 aufgehoben werden. Die Neuausschreibung läuft. Ein relevanter Mietertrag ist dort nicht zu erwarten, es geht v. a. um die Belegung des Ortes im Interesse des Quartiers.

Die Geschäftsmietverhältnisse benötigten im Berichtsjahr zusammengefasst einen grossen personellen und finanziellen Aufwand. Ich bin immerhin zuversichtlich, dass die erreichten Neuvermietungen nachhaltig sind und sich auch finanziell positiv für die NWG auswirken.

Finanzen

Die finanziellen Ziele 2024 konnten v.a. aufgrund der notwendigen Investitionen im Bereich Geschäftsmiete im Waldhof nicht erreicht werden. Durch diese Investitionen erreichen wir zwar spätestens ab Frühling 2025 höhere Mietzinse, die Kosten sind jedoch grösseren Teils im Berichtsjahr angefallen. Von einer möglichen Aktivierung dieser Investitionen hat der Vorstand bewusst abgesehen und so einen Verlust in Kauf genommen. Auch in den Habermatten kamen nicht budgetierbare Aufwendungen hinzu, indem ein massiver Wasserschaden in den Kellerräumlichkeiten auftrat und zwei Wohnung nach Auszug vollständig saniert/erneuert werden mussten. Relevant ist, neben dem leicht besseren Budget für 2025, dass nach wie vor Vollvermietung bei den Wohnungen und Autoeinstellhallen herrscht. Die Nachfrage für freien Wohnraum ist so gross, dass leer gewordene Wohnungen von uns mehrfach vermietet werden könnten!

Das Betriebsergebnis der NWG 2024 liegt mit einem Reinverlust von ca. CHF 51'000.– klar unter dem Budget. Die grossen Sanierungskosten im Waldhof im Geschäftsbereich und die Kosten aufgrund der Totalerneuerung von zwei Wohnungen in den Habermatten inkl. Wasserschaden und Kündigung des dort einzigen Geschäftsmieters waren kaum budgetierbar. Diese Kosten wurden dort bewusst nicht aktiviert. Die beiden Objekte weisen entsprechend, einen grossen Verlust aus. Der Verlust in der Dornacherstrasse war aufgrund der Treppenhaussanierung budgetiert und fiel etwas geringer aus. Die Gewinne in der Burgfelderstrasse und Bungestrasse fielen total etwas besser als im Budget aus. Die grossen Investitionen in der Bungestrasse (Fassaden-, Dachsanierung und neue PV-Anlage) wurde jedoch allesamt aktiviert (Ende 2024 knapp 1,3 Mio. CHF; per heute schon deutlich mehr). Die letzten Investitionen an der Burgfelderstrasse wurden noch aktiviert. Die Abschreibungsleistungen wurden daher bereits im Berichtsjahr erhöht und liegen gar über dem Budget.

Das Budget 2025 ist mit ca. CHF 35'000.– nur knapp positiv. Unerfreulich sind die budgetierten grösseren Verluste in den Siedlungen Waldhof und Habermatten. Diese sind aber unausweichlich, da auch im Jahre 2025 viele Investitionen v. a. in den Gewerbeliegenschaften nötig sind. Immerhin führen diese Investitionen spätestens ab Mitte 2025 zu klar höheren Mieterträge bei den Geschäftsmieten. Diese Investitionen werden jedoch bewusst nicht aktiviert. Ich bin zuversichtlich, dass ab 2026 mit den höheren Erträgen zumindest der Waldhof einen Gewinn schreiben kann und der dort akkumulierte hohe Verlustvortrag abgebaut werden kann. Die Dornacherstrasse und die Burgfelderstrasse sind beim Budget im Plus. Die Bungestrasse hat im Budget ein kleines Minus, da dort nach 30 Jahren einige Erneuerungen nötig sind und auch das kostspielige Projekt Fassaden-, Dachsanierung und PV-Anlage höhere Abschreibungsleistungen erfordert. Es wurde wie immer pessimistisch budgetiert, wobei negative Überraschungen leider immer möglich sind.

Trotz sinkender Leitzinse der Nationalbank und entsprechender Zinssenkung bei den Geldmarkthypotheken (Saron) schlägt dies für die NWG und auch andere Genossenschaften kaum positiv durch. Auch die Zinsfüsse der mittel- und langfristigen Hypotheken steigen tendenziell gar an. Der Grund liegt darin, dass die Banken ihre Margen entsprechend erhöht haben. Als Begründung wird jeweils Basel III angeführt. Diese Begründung stimmt aber grösstenteils nicht, da wir erstens als selbstgenutztes Eigentum gelten und zweitens die Belehnung der NWG deutlich unter 50 % liegt. Zum Glück haben wir unsere Grundfinanzierung über die EGW gesichert, welche mit den Bundesbürgschaften konkurrenzlos günstig ist.

Ich verweise auch auf die Kennzahlen und den Anhang zur Jahresrechnung der NWG. Der Gebäudeversicherungswert unserer Liegenschaften ist auf Ende 2024 deutlich über 90 Mio. CHF gestiegen. Die Hypothekarbelastung hat sich leicht vermindert. Weiter verweise ich auf den Bericht der Revisionsstelle. Unsere Revisionsstelle hat nicht nur die Jahresrechnung der NWG 2024 geprüft (vgl. Seite 45), sondern auch in einem Review/prüferische Durchsicht den Neubau und die Ausgaben an der Burgfelderstrasse der beiden Genossenschaften (Stockwerkeigentümergeinschaft) für gut befunden (vgl. Seite 46). Unser Kassier Christian Ballmer 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 den Seiten 24–37 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. Speziell möchte ich Birgit Berghäuser für ihren engagierten Einsatz als Geschäftsleiterin erwähnen. Sie kommt schon ins vierte Jahr ihrer Tätigkeit und hat nun einen reichen Erfahrungsschatz, welcher bei den personellen Wechseln im Vorstand und v. a. im Präsidium sicher besonders hilfreich sein werden. Mein Dank gilt auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, der Verwaltung, den Mitgliedern der Verwaltungskommission (Verko) im Waldhof resp. den Siedlungskommissionen (Siko) an der Bungestrasse und Burgfelderstrasse, dem Reinigungs- und Hauswartspersonal, dem Kompostteam und den Arbeitsgruppen sowie Baukommissionen etc.

An der Generalversammlung vom Donnerstag, 22. Mai 2025 erhoffe ich mir einen guten Besuch aus allen fünf Siedlungen. Die Generalversammlung beginnt um 18.30 Uhr und das gemeinsame Nachtessen sollte spätestens um 20.00 Uhr serviert werden. Ich freue mich auf einen guten persönlichen Austausch!

Zum Schluss weise ich nochmals speziell auf die 60-Jahre Jubiläumsfeier der NWG am 23. August 2025 gemäss beiliegender Einladung hin und danke dem Organisationskomitee für das interessante – heute noch geheim gehaltene – Programm. Ich freue mich schon, dort ohne Amt und Verpflichtungen mit möglichst vielen von Euch anzustossen!

Basel, im April 2025



Euer Präsident: René Brigger

Bericht der Geschäftsleiterin

«Jedermann recht getan, ist eine Kunst, die niemand kann.»

(Friedrich Hebbel)

Das Geschäftsjahr 2024 verlief, wie in den letzten Jahren seit der Eröffnung der Geschäftsstelle, sehr abwechslungsreich und vielfältig. Die Arbeiten als Geschäftsleitung und Verwaltung waren oft fliegend und nicht klar abzugrenzen. Die Geschäftsstelle fungiert gewissermassen als Dreh- und Angelpunkt, eine Schaltzentrale, in der es zu Entscheidungen kommt, wer in die verschiedenen Prozesse miteinbezogen werden muss.

Das Kerngeschäft in diesem Jahr war das Projekt an der Bungestrasse 20–28, die Mithilfe bei der Vermietung des ehemaligen Töff-Centers im Waldhof sowie dessen Konkurs. Ende September erhielten wir zudem die Kündigung der Geschäftsliegenschaft in der Habermatten, die zum Ende Dezember wirksam wurde.

Die Geschäftsstelle war aufgrund zahlreicher vor Ort Termine an der Bungestrasse, Burgfelderstrasse und Besichtigungsterminen in den Geschäftsliegenschaften Waldhof häufig nicht besetzt. An der Bungestrasse fanden wöchentliche Sitzungen mit den Gewerken und dem Bauleiter Maciej Bojarczuk statt. Nach den Sommerferien gab es zudem diverse Endabnahmen für das Sanierungsprojekt an der Bungestrasse 20–28. Ich empfehle daher, für einen persönlichen Besuch in der Geschäftsstelle, Reinacherstrasse 202, 4053 Basel, sich im Vorfeld anzumelden.

Das Konkursverfahren des ehemaligen Töff-Centers ist amtlich noch immer nicht abgeschlossen. Es ist unklar, in welcher Höhe wir eine Erstattung erhalten werden. Ende September konnte jedoch ein grosser Teil des Gewerbeobjektes an die Bauservice AG vermietet werden. Diese wird ab April 2025 die Reinacherstrasse 204 sowie einen grossen Teil des 2. Untergeschosses der Reinacherstrasse 202–204 beziehen. Ab dem 1. Mai 2025 wird die Küchenbaufirma Marvida GmbH, mit der Herr Roberto Moscato seit Jahren zusammenarbeitet, ihre Tore in der Reinacherstrasse 202, Eingang neben der Tankstelle Coop, öffnen. Ein neuer Mietvertrag für den Coop mit Tankstelle wurde am 1. September 2024 entworfen und unterzeichnet. Leider konnte der geplante Umbau durch Coop nicht termingerecht beginnen, da das Bauinspektorat mit der Bewilligung auf sich warten liess. Geplant ist, die Räumlichkeiten hinter der jetzigen Verkaufsfläche umzubauen, um die Verkaufsfläche zu vergrössern. Wann der genaue Beginn sein wird, ist heute noch ungewiss.

Als Geschäftsleitung und Verwalterin von drei der fünf Siedlungen ist es unmöglich, allen Anforderungen gerecht zu werden – das hat mir das vergangene Jahr deutlich gezeigt. Es ist herausfordernd, an alles zu denken und alle Beteiligten mitzunehmen. Durch die verschiedenen Projekte und Kontakte mit den einzelnen Gewerken ist mir aufgefallen, wie zentral das Thema Kommunikation ist. In Sitzungen mit den Gewerken werden klare Termine vereinbart, die dann jedoch oft nicht eingehalten werden. Dies führt zu Missverständnissen und Misskommunikation, insbesondere mit der Mieterschaft. Klare

Abmachungen werden weitergegeben, finden aber nicht statt, was Unfrieden sowohl auf der Seite der Verwaltung als auch im Kontext mit der Mieterschaft verursacht. Ich befinde mich somit in einer Sandwich-Position und muss Lösungen finden. Die Mieterschaft stellt sich auf die Informationen ein, und wenn dann alles anders kommt, bleibt oft die Mitteilung an mich als Zentrale aus. Ich muss häufig hinterhertelefonieren, um zu klären, warum etwas nicht funktioniert hat und wie es weitergeht. Diese Situation ist herausfordernd, da die jeweiligen Gesprächspartner eine Erwartungshaltung haben, die dann nicht erfüllt wird. Dies führt zu Missverständnissen und Unmut auf beiden Seiten, die es auszuhalten gilt.

Am diesjährigen FORUM des Dachverbandes (Wohnbaugenossenschaft Schweiz), welches im Tessin stattfand, konnte ich leider nicht teilnehmen. Ich freue mich aber bereits auf das Forum im September 2025 welches wie alle zwei Jahre in Luzern stattfinden wird. Ich finde es immer wieder bereichernd, sich mit anderen Genossenschaften auszutauschen und der Horizont wird durch die verschiedensten Vorträge erweitert. Es ist in gewissem Mass ein über den Tellerrand schauen.

Eine andere Veranstaltung, an der ich teilgenommen habe, beschäftigte sich mit der künstlichen Intelligenz und digitale Transformation. Prof. Dr. Peter G. Kirchschräger hielt die Auftaktpräsentation mit dem Thema: die ethische Dimension und Dr. Joachim Baldegger stellte Perspektiven und Potenzial in der Immobilienbewirtschaftung dar.

Herr Steffen Gürtler Unternehmensleiter der ICFM/Campos stellte uns anhand eines Beispiels vor, wie z. B. eine Alterssiedlung mit Computergestützten Tools, massgeschneidert auf die Wünsche der verschiedensten Nutzer aussehen kann.

Während der gesamten Veranstaltung hatte ich das Gefühl die KI oder digitale Transformation kann ein Segen aber auch falsch genutzt ein Fluch sein. In jedem Fall gilt es aufmerksam damit umzugehen.

Richtig angewendet kann es aus meiner Sicht eine Erleichterung in bestimmten Abläufen darstellen. Inwieweit sich die NWG mit dem Thema auf sich zugeschnitten beschäftigen wird, ist noch ungewiss.

Zum Schluss danke ich allen Mitwirkenden in der NWG, für die gute Zusammenarbeit und empfehle, das zahlreiche Angebot des Dachverbandes zu nutzen. Diese Fortbildungen werden von der NWG unterstützt (Übernahme der Kosten) und können wertvolle neue Sichtweisen vermitteln.

Basel, im Februar 2025



Birgit Berghäuser

Jahresbericht der Verwaltungskommission Waldhof

Siedlungsversammlung

Die 42. Siedlungsversammlung vom 17. August 2024 fand im Garten des Waldhofes statt und wurde von 70 Genossenschafterinnen und Genossenschafter besucht. Roberto Moscato wurde als Präsident der Verko Waldhof wiedergewählt, ebenso die Verko-Mitglieder Hermann Ammann, Regina Leutwyler und Karin Mittelbach. Edith Zamarlik wurde im Vorjahr neu gewählt.

Liegenschafts-Unterhalt

Heizung

Die Ölheizung wurde durch die Firma GGAG Gerber & Güntlisberger AG erneuert.

Heizkessel

Die Firma Buderus erneuerte das Innenleben des Gaskessels und den Ölbrenner.

5-Jahres-Kontrolle IWB

Die Firma OS Elektro, Mathias Oxé, Basel, führte die 5-Jahreskontrolle durch. Die im Prüfbericht beanstandeten Mängel wurden durch die Firma Butz + Werder behoben.

Wohnungsbegehungen vom 18. und 26.10.2023

Die Begehungen fanden schon im 2023 statt. Die notwendigen Reparaturen wurden aus Kosten- und Kapazitätsgründen im Jahr 2024 durchgeführt.

Sanierung ex Töff-Center

Das ehemalige Töff-Center musste komplett saniert werden, was eine enorme finanzielle Belastung für den Waldhof darstellte (Stand Ende Dezember 2024 über CHF 200'000.00). Die Arbeiten sind noch im Gange. Die Fallleitungen wurden durch die Firma Kanalservice gereinigt, da sie sich in einem schlechten Zustand befanden. Wo nötig wurden Inliner eingebaut. Das Eternit wurde entfernt und diverse Wasserleitungen demontiert und Dachleitungen durch die Firma Colanero erneuert. Die neuen Elektroleitungen wurden von der Firma Elektro Nord verlegt. Die Kernbohrungen wurden von der Firma Tozzo ausgeführt. Diverse Reparaturarbeiten wurden von Angelo Raciti ausgeführt.

Vermietungen ex Töff-Center

Die Firma Bauservice AG, Franco Cecere hat die Geschäftsräumlichkeiten Showroom und Büro im Gebäude 206 und die Lagerräumlichkeiten U2 im Gebäude 204 inkl. 2 Aussenparkplätze per 01. April 2025 langfristig gemietet.

Die Firma Marvida GmbH hat die Geschäftsräumlichkeiten Showroom und Büro im Gebäude 202 und einen Teil der Lagerräumlichkeiten U2 mit internem Zugang inkl. 3 Aussenparkplätze per 01. Mai 2025 langfristig gemietet.

Coop Pronto wurde um 160 m² erweitert. Der Vertrag läuft schon ab 01.09.2024.

Die AMAG übernimmt 19 Aussenparkplätze.

Mottenplage im Keller

Im Keller hatten sich durch Materialien wie alte Teppiche, Wolle usw. hunderte von Motten eingenistet. Die Firma Rentokill musste mehrmals gerufen werden. Die Mieterinnen und Mieter hatten die Möglichkeit, ihre Keller kostenlos zu entrümpeln. Es wurden drei 35 m3 Container und zwei 9 m³ Metallcontainer zur Verfügung gestellt.

Kameras in den Einstellhallen

Verschiedene Sachbeschädigungen und Diebstähle machten die Installation von Kameras notwendig. Diese wurden von der Firma Elektro Nord installiert.

Wohnungssanierungen 2024

Im Haus 202 wurde eine 4,5-Zi-Wohnung, im Haus 204 eine 3,5-Zi-Wohnung und im Haus eine 2,5-Zi-Wohnung komplett saniert, inkl. neue Küche, Bad, WC, Böden und neue Elektroleitungen. Ausserdem wurden diverse Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Mutationen

Auszüge:

Baumann Josef	31.01.2024	Haus 206/1
Chiaramonte Tonino und		
Huari Vaneza	31.05.2024	Haus 204/2
Blum Rolf und Alexandra	31.07.2024	Haus 202/6

Einzüge:

Galliker Thomas	01.04.2024	Haus 206/1
Kolb Peter und Manuela	01.08.2024	Haus 204/2
Di Pasqua Sandro und Francesca, mit Kindern Sophia und Diego	01.11.2024	Haus 202/6

Geburten:

Lyam, Sohn von Santina Simona Scandura und Alfredo D'Urso	01.11.2024	Haus 206/3
--	------------	------------

Todesfälle:

Gianini Astrid	27.10.2024	Haus 202/5
----------------	------------	------------

Auto-Einstellplätze

Es sind alle Plätze vermietet. Im 2024 gab es 5 Kündigungen und 4 neue Mietverträge.

Anteilschein-Abrechnungen

Im Jahr 2024 wurden drei Anteilschein-Abrechnungen ausgestellt.



Schnee im Waldhof am 22.11.24
Foto: Regina Leutwyler

Betreuung

Besuche

Im Jahr 2024 hat Edith Zamarlik 42 Personen besucht. Darunter waren Geburtstage, Krankenbesuche, Krankenhausbesuche, Geburt und Einzugsbesuche.

Den behinderten Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses 206 überreichte sie zu Weihnachten ein kleines Geschenk.

Edith Zamarlik organisierte zusammen mit Regina Leutwyler am 05.10.2024 den Pensionierten Brunch. An diesem gemütlichen Beisammensein nahmen 30 Personen teil.

Innendienst

Fronarbeit vom 21.09.2024

An der Fronarbeit haben 43 Personen teilgenommen.

Oster- und Weihnachtsdekorationen

Unsere Eingänge wurden zu Ostern und Weihnachten mit wunderschönen Dekorationen von Karin Mittelbach und Monika Ambauen geschmückt.



Siedlungsversammlung 17.08.24
Foto: Peter Kolb

Aussendienst

Gartenbeleuchtung im Advent

Wie jedes Jahr haben Angelo Raciti, Mario D'Ercole und Peter Kolb den grossen Tannenbaum weihnachtlich geschmückt und den Garten mit weiteren schönen Weihnachtsdekorationen dekoriert.

Santiglaus

Der Santiglaus kam am 07. Dezember 2024 zu den Kindern in den Garten des Waldhofes. Wie immer bekamen die Kinder vom Santiglaus ein Päckchen. Auf diesem Weg möchten wir uns beim Santiglaus bedanken. Danke, dass Du die Kinder im Waldhof immer wieder besuchst und ihnen so viel Freude bringst.

Raclette-Abend

Der Raclette-Abend vom 07.12.2024 musste wegen Krankheit und Abwesenheit einiger Verko-Mitglieder und Helfer abgesagt werden. Stattdessen gab es nach dem Santiglausbesuch im Gemeinschaftsraum einen Apéro mit Getränken und einem kleinen Imbiss. Wir möchten uns an dieser Stelle nochmals bei den enttäuschten Raclettefans für die Absage entschuldigen.

Ausblick

Baulich stehen folgende Arbeiten an:

- Erneuerung der Harzböden in den Autowaschanlagen U1 und U2
- Umbau Containerraum
- Erneuerung Spielhaus
- Zaun zwischen Haus 206 und Genossenschaft BBB Bundespersonal erstellen

Ich möchte allen Helferinnen und Helfer, die sich im Jahre 2024 für den Waldhof einsetzten, herzlich danken.

Basel, im Januar 2025

Für die Verwaltungskommission

Moscato

Roberto Moscato, Verko-Präsident



Fronarbeit 21.09.24, Znünpause mit dem Verwalter, Foto: Peter Kolb

Jahresbericht Habermatten

«Es ist etwas sehr Leichtes, immer zu kritisieren; durchzuführen schon schwieriger»

Geschätzte Genossenschafterinnen, geschätzte Genossenschafter

Im Geschäftsjahr 2024 mussten nach langjähriger Vermietung, nach Auszug, die beiden leergezogenen Wohnungen saniert werden. Das Badezimmer hat durch die entfernte Badewanne und dem Einbau einer Dusche mehr Raum gewonnen. Der Umbau brachte bei den Sanitäranlagen verschiedenes zu Tage. Eine neue Küche wurde eingebaut und die ganze Elektrik wurde auf den heutigen Standard, sodass auch hier modernisiert werden musste. Bei den Abrissarbeiten kam ein bestehender, unentdeckter Wasserschaden zum Vorschein. Nach Abschluss der grösseren Renovierungsarbeiten konnten beide Wohnungen per 01. Juli 2025 an zwei neue Genossenschafterinnen vermietet werden.

Mutationen

Auszüge:	31. Januar 2024	Herr Cristofaro WG 32
	29. Februar 2024	Herr Majeed WG 22
	31. Dezember 2024	Herr Cuel (Geschäftsräumlichkeiten EG)
Einzug:	01. Juli 2024	Frau Birgit Zeugin WG 32
	01. Juli 2024	Frau Yusimi Cuellar Balmaseda WG 22

Es gab keinen Todesfall und keine Geburten

Programm für 2025

Die Sanierung der Risse im Beton zu den Wohnungen (Laubengänge hinten aussen) sind auf das Geschäftsjahr 2025 verschoben.

Herr Cuel hat per Ende Dezember seine Geschäftsräume im EG aufgegeben, sodass dort, nach langjährigem Mietverhältnis, ebenfalls grössere Renovationsarbeiten im Jahr 2025 erfolgen werden. Die veralteten Stromleitungen müssen ersetzt werden und wir hoffen auf keine bösen Überraschungen.

Am 29. Januar 2025 wurde die Zeder im Garten mit amtlicher Bewilligung gefällt. Die Wurzeln sind zu gross geworden. Es findet eine Ersatzpflanzung statt.

Allgemeines

Im Namen des Vorstandes bedanke ich mich bei Jasmin Cardone (Reinigung) und Mario D'Ercole (Garten) für ihre Arbeit, die sie das ganze Jahr über sorgfältig und zur Zufriedenheit aller ausüben. Bedanken möchte ich mich auch bei den stillen Helfenden im Hintergrund.

Der Bewohnerschaft der Habermatten wünsche ich im Namen des Vorstands ein gutes 2025 mit Gesundheit und Zufriedenheit.

Basel, im Februar 2025

Der Verwalter, Hermann Ammann



Jahresbericht Bungestrasse

«Wo gehobelt wird, fallen Späne»

Geschätzte Genossenschafter:innen

Siko statt Verko

Die Verwaltungskommission (Verko) ist zur Siedlungskommission (Siko) umbenannt worden. Die entsprechenden Richtlinien wurden auf Vorschlag der Siko entsprechend angepasst. Der alte Name wurde historisch von der Verko Waldhof übernommen. Parallel wurde auch in der Burgfelderstrasse der Name angepasst.

Diverse Veranstaltungen und Aktionen

Die Siko hat sich für die Umsetzung eines Gästezimmers eingesetzt. Es war an mehreren Siedlungsveranstaltungen immer wieder ein Thema, ob in irgendeiner Weise ein Gästezimmer für die Bungestrasse eingerichtet werden kann. Da sich die Mietsituation im Haus 28 für die Parterrewohnung im Sommer veränderte, konnte das Pilotprojekt im Herbst starten. Das grosse Zimmer strassenseitig wird neu vom «Fusslädeli», Frau Daniela Hefel, Bewohnerin der Bungestrasse bewirtschaftet. Sie führt dort ihre Podologie Praxis. Die beiden hinteren Zimmer werden für Gäste der Bewohnerschaft in der Bungestrasse vermietet. Ob und in welcher Weise die nahegelegene Burgfeldstrasse davon ebenfalls profitieren kann, wird in den nächsten Wochen noch besprochen. Im Spätsommer 2025 wird aufgrund der Nachfrage entschieden, ob und wie das Pilotprojekt Gästezimmer weitergeführt werden kann.



Eines der neuen Gästezimmer mit Doppelbett
Foto: Carolin Stockmeyer

Die Sanierungsarbeiten in der Siedlung (Fassade und Dach), die ein Teil des geplanten Projektes waren, starteten wie geplant im Mai 2024. Das Gerüst wurde strassenseitig gestellt, ebenso das Gerüst für den Treppenaufgang auf das Dach wurde im Zaubergarten fertiggestellt. Die Reinigungsarbeiten an der Vorderfassade begannen, das Dach wurde vom alten Belag geräumt, im zweiten Schritt wurde hofseitig die Fassade gereinigt, alle Fugen wurden neu gezogen und die ein oder andere Stelle musste ausgebessert werden.

Diese Arbeiten waren teils lärmintensiv und forderte der Bewohnerschaft eine Menge Geduld ab. Konnte doch die Loggia strassenseitig den ganzen Sommer über nicht benutzt werden. Während dieser Zeit diente der hofseitige Balkon als Abstellfläche. Ebenfalls wurden Tische, Schränke etc. teilweise in den Gemeinschaftsräumen und unter die Kellertreppen der Häuser deponiert. Die beiden Balkone dienten jeweils im Wechsel als Abstellflächen. Zwischen Weihnachten und Neujahr kehrte

etwas Ruhe ein, alles konnte nach und nach seinen neuen, alten Platz wiederfinden. Im Januar 2025 wurde von der Genossenschaft eine Mulde gestellt, damit die Bewohnerschaft die Dinge, die nicht mehr gebraucht werden, entsorgen konnten. Dies wurde rege genutzt.

Heute, im März 2025, ist die Ordnung der Bungestrasse zum grössten Teil wieder hergestellt. Das im Zaubergarten stehende Gerüst verbleibt noch bis Ende März, wenn die Endarbeiten auf dem Dach von der Firma Wenger abgeschlossen werden.

Zu den geplanten Dacharbeiten gab es für die Bewohnerschaft zwei Anlässe, in denen sie sich einbringen konnten. Diese Anlässe wurden von ca. 15 Personen besucht und hat zu einer guten Zusammenarbeit geführt. Die geplanten Schritte konnten gemeinsam in der Möblierung und Topografie der Dachgestaltung umgesetzt werden. Am 05.04.2025 wird eine letzte gemeinsame Aktion, mit einpflanzen letzter Gewächse und ausbringen des Totholzes, welches über die Umbauzeit gelagert wurde (Alter Baumabschnitt aus der Bungestrasse) stattfinden.



*Mitwirkungsverfahren Dachgestaltung
Foto: Ludger Krabbe*

Die alljährlich stattfindende Gartenaktionen fand in diesem Jahr nur im Frühling statt, da die Sanierungsarbeiten voll im Gang waren und die Bäume im Gartenareal eingerüstet wurden. Ein paar Wenige hatten sich im Herbst in Eigenregie mit der Gärtnerin Samanta Siegfried, die ab September, neu den Gartenjob übernommen hat, verabredet zum Unkrautjäten etc. Der Zaubergarten wurde ebenfalls ausgelassen, da dort noch immer das Gerüst gestanden ist und mehr als die Hälfte eingezäunt wurde. Nach getaner Arbeit im Frühling sass man wie immer gemütlich zu einem gemeinsamen Imbiss zusammen und nutzte die Gelegenheit, sich auszutauschen.

Das alljährliche Sommerfest konnte wie gewohnt am 1. Samstag nach den Sommerferien, am 17.08.2024 im Wendekreis gefeiert werden. Lena Ebertshäuser sorgte im Vorfeld dafür, dass die Zufahrt zur unteren Bungestrasse wieder gesperrt wurde. Das Buffet war auch in diesem Jahr reichhaltig von der Bewohnerschaft gedeckt worden und es wurde bis spät in die Nacht grilliert, geredet und gegessen. Trotz kurzem Regenschauer war es ein gelungenes Fest.

Noisette / Zollhaus

In der IG-Zollhaus, die sich im vergangenen Jahr gebildet hatte und die CaféBar «Noisette» ins Leben gerufen und den Zuschlag für die Pacht des Zollhauses erhalten hat,



*Die Sommerspezialität des Noisette!
Foto: Rebekka Stämpfli*

gab es personelle Veränderungen. Urs Peter Halter zog sich als Geschäftsleitung zurück und Pascal Goffin zog im Sommer nach Zürich.

Rebecca Stämpfli und Gabriele Papale blieben zurück und versuchten, gemeinsam den Begegnungsort zu beleben. Dabei war Rebecca Stämpfli die tragende Kraft. Mit unermüdlichem Engagement stellte sie verschiedene Events auf die Beine. Sie wurde dabei zum Teil von der Bewohnerschaft der Bungestrasse und Burgfelderstrasse unterstützt.

Trotz aller Anstrengungen und viel ehrenamtlichen, unbezahltem Engagement auch von Seiten weiterer Bewohner:innen konnte das Café wirtschaftlich nicht gehalten werden.

Die Expertise eines zweiten externen Gastroberaters zeigte, dass der Standort und die Grösse des Cafés für einen wirtschaftlichen Betrieb sehr herausfordernd sind. Die erste Expertise war doch sehr optimistisch. Per Ende Dezember 2024 unterzeichneten die IG Zollhaus (im Handelsregister eingetragener Verein) den Auflösungsvertrag mit der STEG-Burgfelderstrasse.



So präsentierte sich das Noisette an einem schönen Apriltag im 2024. Foto: Guido Köhler

PV-Anlage

An der Siedlungsversammlung im Jahr 2023 stellte Nicolas Rüst die geplante PV-Anlage für die Bungestrasse 20 – 28 u.a. mit einem Modell vor. Das Projekt wurde begrüsst, zumindest machte sich keine Opposition bemerkbar. Anschliessend wurde das Projekt im Herbst 2023 der Stadtbildkommission in ihrer grossen Zusammensetzung vorgestellt. Die Stadtbildkommission begrüsst das Projekt ausdrücklich und bezeichnete es gar als beispielhaft. Das Baugesuch wurde nach einer Vorinformation an die ganze Bewohnerschaft beim Bauinspektorat eingereicht. Es wurde im Kantonsblatt publiziert und einer Bautafel anfangs Januar 2024 strassenseitig bei der Bungestrasse 20 aufgestellt. Einen Tag vor Ablauf der Einsprachefrist wurde vom Mitglied Simon Vögeli Einsprache erhoben.

In seiner Einsprache forderte er eine neue Beurteilung, da es sich aus seiner Sicht bei der bestehenden Wohnsiedlung Bungestrasse 20 – 28 (Architekt Michael Alder, Fertigstellung 1992) um «ein architekturhistorisches, bedeutendes und ortsprägendes Bauwerk handle, dessen Denkmalwürdigkeit im Rahmen des laufenden Bewilligungsverfahrens neu beurteilt werden soll».

Vor der regulären Siedlungsversammlung am 05.03.2024 fand, kurzfristig von der Petentengruppe einberufen, eine ausserordentliche ad hoc Siedlungsversammlung zur eingereichten PV-Anlage statt. In dieser Sitzung ging es hoch her. Plötzlich standen noch andere bauliche Veränderungen im Raum, eine Verdichtung. Es wurde über eine Aufstockung auf das Gebäude diskutiert. Genauer kann im umfassenden Protokoll der Sitzung nachgelesen werden.

In der darauffolgenden ordentlichen Siedlungsversammlung, einen Tag später, war es ebenfalls fast unmöglich, die normalen Traktanden zu besprechen, das Thema PV-Anlage überlagerte die anderen Themen.

Es folgten zahlreiche Mails, Schriftverkehr und Gespräche. Es bildete sich eine Gruppe von Gleichgesinnten, die als «Petentengruppe» bezeichnete wurde. Ein Mitglied dieser Gruppe wurde vom Vorstand mit vollem Stimm- und Antragsrecht in die Baukommission aufgenommen (Maxx Borrmann).

In den nachfolgenden Wochen gab es mehrere Umfragen zu dem Thema PV-Anlage. Der Unmut aus der Bewohnerschaft begleitete den Vorstand und war ein grosses Thema in der Retraite des Vorstandes im September 2024.

Die Siedlungskommission (Siko) stellte einen Antrag an den Vorstand mit der Bitte, einen Dialogprozess mit der Bewohnerschaft zu starten. Dieser wurde im Dezember 2024 vom Vorstand befürwortet.

Die Baueinsprache von Simon Vögeli wurde im ersten Schritt durch das Bauinspektorat im Sommer 2024 abgewiesen. Simon Vögeli hat danach rekurriert. Die Baurekurskommission hat nach einem Augenschein Ende Februar 2025 diesen Rekurs vollständig abgewiesen und den Rekurrenten mit allen Verfahrenskosten belastet. Es bleibt zu hoffen, dass Simon Vögeli den Weiterzug an eine dritte Instanz unterlässt, um der NWG weitere Kosten und Verzögerungen zu ersparen.

Die GV konnte wie gewohnt im Odelya, Mission 21, am 30. Mai 2024 durchgeführt werden. Auch hier kam es zu Unruhe, die aus der Bewohnerschaft Bungestrasse angeführt wurde.

Mutationen

Auszug:	Einzug:
31.07.2024 Goffin Pascal / Bommer Vera mit Mauro (26)	01.09.2024 Siegfried Samanta / Tsering Norbu mit Wanja (26)
30.09.2024 Amodeo Carolina (26)	01.012.2024 Ali Simon (26)
31.10.2024 Beilleux Katrin (24)	01.12.2024 Cyrilies Amelie / Heinis Robin (24)

In diesem Jahr gab es keine Geburt und keinen Todesfall.

Ausblick 2025

Das Lichtkonzept wie bereits für das Jahr 2024 angekündigt konnte dann doch noch nicht realisiert werden. Mittlerweile sind die Glaskörper gefertigt, das LED-Innenleben der Firma Regent konzipiert. Daniel Ebertshäuser, Alessandro Vaccariello und die Verwaltung sind zuversichtlich, dass die entstandene wertige neue Leuchte bis zum Sommer 2025 in jedem Treppenhaus der Bungestrasse installiert werden kann. Es handelt sich um kein Wegwerfprodukt, die Elektrik und Glosche werden separat austauschbar bleiben.

In der Siedlungsversammlung 2024 wurde der Vorschlag für den Werkraum verabschiedet. Laura Fink hat ein Regelwerk für die Benutzung des Raumes erstellt und Michi Hefel wird sich um die Einrichtung kümmern, sodass hoffentlich nach der Siedlungsversammlung im Jahr 2025 der Raum, welcher sich im Keller von Haus 24 befinden wird, belebt werden kann. Die Gartengeräte wurden mit der Gärtnerin zusammen in den gleichwertigen Kellerraum von Haus 20 verlegt.

Auch in diesem Jahr möchten wir denjenigen einen Dank aussprechen, die sich Tag täglich um die Sauberkeit gekümmert haben oder sich in anderer Weise für die Bungestrasse eingesetzt haben. Das sind: Technischer Dienst, Gärtnerin, Reinigungsfachkräfte, Bibliothek-Team, Kompostteam und alle freiwilligen HelferInnen.

Danken möchte ich als Verwalterin ebenfalls dem Siko-Team, das Team traf sich im Jahr 2024 wie bisher 4-mal im Jahr. Sie waren ebenfalls durch den gestellten Antrag an den Vorstand mehrheitlich an der Umsetzung eines Dialogkonzeptes, welches am 10.01.2025 mit einer Auftragsklärung begonnen hat, involviert.

Basel, im März 2025

B. Berghäuser

Birgit Berghäuser, die Verwalterin



Seltene winterliche Impression, Blick von der Bunge- auf die Burgfelderstrasse.
Foto: Birgit Berghäuser

Jahresbericht Dornacherstrasse

Geschätzte Genossenschafter:innen

Vielen Dank für das unkomplizierte Zusammenleben in der Dornacherstrasse.

Im Sommer hat sich Aurelia Granert erneut um die Umsetzung des alljährlichen Hausfestes mit einem feinen Nachtessen gekümmert, die Beliebtheit zeigt sich daran, dass sich 7 von 10 Parteien daran erfreuten. Vielen Dank auch in diesem Jahr für Deinen Einsatz.

Diese Gelegenheit wird jeweils auch dazu genutzt, um hausinterne Dinge zu besprechen. Der Schwerpunkt wurde auf die Mitwirkung der Bewohnerschaft gelegt, ein wichtiger Aspekt des Genossenschaftsgedankens. Es wurden auch technische Wünsche eingebracht und durch die Verwaltung genehmigt.

Für ein verbessertes Sicherheitsgefühl im äusseren Eingangsbereich konnte ein Flutlicht mit Bewegungsmelder installiert werden. Das Licht im Keller wurde neu so geschaltet, dass es nach einer halben Stunde selbständig ablöscht.

Im Mai wurden alle Fenster strassenseitig bis auf das Attikageschoss durch Schall-Isolierungs-Fenstern ersetzt und neue Rollladenkästen mit verbesserter Wärmeisolation eingebaut. Ende des Jahres 2024 wurde die geplante Treppenhaus Renovation umgesetzt. Die Mehrheit der Bewohnerschaft beurteilten den Farbton des Erstanstrichs als zu hell, so dass dieser noch einmal angepasst wurde. Nach anfänglichen Startschwierigkeiten, konnten dann im Januar die Schleif- und Versiegelungsarbeiten abgeschlossen werden. Von der Mieterschaft wurde einiges an Flexibilität, Geduld und Verständnis abverlangt.

Für dieses möchte ich mich bei allen herzlich bedanken.

Die Hauswartung (Reinigung Treppenhaus, Keller, Trockenraum und Umgebungsarbeiten) erfolgte durch das Familienunternehmen «wonderclean» mit Frau Tanja und Herrn Mischa Kissling. Vielen Dank den beiden für ihre Arbeit.

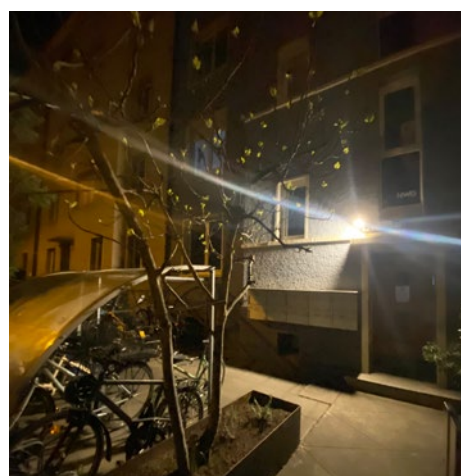
Im Dezember drohte, nach einem heftigen Sturm, ein grosser Ast in den Garten zu stürzen. Die Firma Lashaia konnte sofort eingreifen und den Ast entfernen.

Im Jahr 2024 fanden keine Mieterwechsel statt.

Basel, im Februar 2025

Die Verwalterin:

B. Beyläuser



Mehr Licht, mehr Sicherheit!
Foto: G. Köhler

Jahresbericht Burgfelderstrasse

Geschätzte Genossenschafter:innen

2024 startete die Genossenschaft in das 4. Betriebsjahr der Überbauung. Anders als im Vorjahr wurde das Jahr 2024 nicht mit einem Neujahrsapéro eröffnet. Dafür fand am 25. April 2024 die Siedlungsversammlung im Pflanzehaus der Milchsuppe statt. Agnes Kalla verwöhnte uns mit ihrer leckeren Gulaschsuppe, als Alternative gab es eine köstliche Minestrone. Ein herzliches Dankeschön für die gastfreundliche Bewirtung!

Der Flohmarkt fand, wie bereits im Vorjahr, am 5. Mai 2024 statt. Vor den Häusern an der Burgfelderstrasse 218–228 standen zahlreiche Biertische, beladen mit allerlei Trödel. Der Quartierverein Isaak-Iselin organisiert diesen beliebten Anlass jedes Jahr für das Quartier und wird dies auch 2025 fortführen. In diesem Jahr übernahm Hanny Beyeler aus Haus 228 die Koordination. Im Jahr 2025 wird der Flohmarkt am Sonntag, 18.05.2025 zwischen 11.00 – 17.00 Uhr erneut stattfinden. Also eine gute Gelegenheit wieder Sachen zu verkaufen.

Anfang Juni erhielt die NWG mit der WG Bündnerstrasse zusammen den Pro Velo-Architekturpreis. Im Mai 2025 wird der Pokal dann weitergegeben. Mal sehen, wer dann ausgezeichnet wird, [siehe Foto Seite 44](#).

Nachdem wir, in der damals noch Verko, diskutiert hatten, einen Sandspielkasten Schrank anzuschaffen, wurde dies vor dem Sommerfest umgesetzt. Die Regale wurden in den Waschküchen der einzelnen Häuser aufgestellt.

Auch das Sommerfest durfte nicht fehlen. Am 15. Juni 2024 feierten wir bei schönstem Wetter. Am Abend wurde gegrillt, und das vielfältige Buffet, von der Bewohnerschaft liebevoll zusammengestellt, wurde von allen genossen. An der langen Tafel wurde bis in die späten Abendstunden gegessen, geplaudert und gelacht.

Das nächste Sommerfest wird gemeinsam mit der Bewohnerschaft der gesamten Überbauungen, sowie Mitgliedern der NWG am 23. August 2025 unter dem Motto «60 Jahre NWG» im ZIC ZAC gefeiert.

Die Einladung ist diesem Jahresbericht beigelegt.

«Was lange währt, wird endlich gut.»

(Ovid)



Sommerfest 2024,
Foto: Valentina Heiss

Fensterproblematik

Das Thema «undichte Fenster» konnte auch 2024 nicht abgeschlossen werden. Dennoch gab es bedeutende Fortschritte: Die Zusammenarbeit mit Herrn Käsermann und der Firma Gerber + Vogt wurde intensiviert. Nach einem gemeinsamen Treffen und der Erarbeitung eines Konzepts wurden im Januar 2025 alle Fenster erneut nach diesem Schema begutachtet.

Die Untersuchung ergab erfreulicherweise, dass nur wenige Fensterflügel ersetzt werden müssen. Die meisten Fenster sind weniger stark beschädigt als ursprünglich befürchtet. Besonders in den Attikawohnungen zeigte sich jedoch, dass Wind und Regen eine zusätzliche Schleppdichtung erforderlich macht, um Wassereintritt zu verhindern.

Am 25. März 2025 werden alle Beteiligten erneut zusammenkommen, um die Ergebnisse zu besprechen und die weiteren Massnahmen festzulegen. Wann genau die Arbeiten abgeschlossen sein werden, ist derzeit noch unklar. Alle Beteiligten sind sich jedoch einig, dass eine baldige Lösung gefunden werden muss. Hoffentlich bringt die nächste Sitzung, an der auch die beteiligten Versicherungen teilnehmen, Klarheit.

Die Verko ist jetzt die Siko

Im Herbst 2024 beschäftigte sich die Verko mit der Frage, ob ihr Name «Verwaltungskommission» zutreffend ist und ihrer Rolle und Ihren Aufgaben entspricht. Nach eingehender Diskussion wurde beschlossen, ihn zu ändern und ein neues Reglement zu erarbeiten. Dieses wurde im Dezember einstimmig vom Vorstand verabschiedet und allen Mitgliedern der Wohnerschaft zur Einsicht geschickt. Künftig heisst die Gruppe Siedlungskommission (SiKo).

Ein Wechsel gab es auch in der Besetzung: Thomas Schreier (Haus 220) wurde nach den Sommerferien durch Olivia Luis ersetzt. Ein herzliches Dankeschön an alle für ihre Geduld und ihr Engagement!

Mutationen

Auszug:

31.01.2024: Irem Kabakci, Umut Isik (Haus 226)
30.06.2024: Frédérique Beurret, Dominik Doppler (Haus 222)

Einzug:

01.03.2024: Familie Bicak-Yesilyayla
01.07.2024: Gwen Pollack (intern),
Skyler Phillips

Geburten:

Familie Wyss/Ganter	Elias (24.01.2024)
Familie Freyre	Emma Rose (31.07.2024)
Familie Cécile	Ezékiel Olivier (24.10.2024)
Familie Sturmheit/Vladaj	Nelian Syd (18.11.2024)

Ein grosser Dank an dieser Stelle gilt Marina Gregorovic und ihrer Vertretung Nada Majic für die stets zuverlässige Sauberkeit in der Burgfelderstrasse. Ebenso ein herzliches Dankeschön an die Siko, die Hauswartung und alle engagierten Mitglieder der NWG!

Veränderungen im Zollhaus

2024 brachte grosse Veränderungen im Zollhaus. Der Verein IG-Zollhaus, der sich für ein lebendiges Quartier und die Begegnung unter den Bewohner:innen der Genossenschaft und des Quartiers einsetzt, eröffnete im Juni 2023 die CaféBar Noisette als Quartier Café im Zollhaus. Nach dem Austritt des Betriebsleiters Urs Peter Halter Ende 2023 stellte sich Rebekka Stämpfli der Herausforderung, das Noisette allein weiterzuführen. Ihr unermüdlicher Einsatz trug dazu bei, dass ein neuer Betriebsleiter Marc Lützeltschwab gefunden wurde und der Betrieb, wenn auch eingeschränkt, weitergeführt werden konnte. Rebekka organisierte zahlreiche Veranstaltungen wie Cocktailabende, Kerzenziehen, und Samichlaus usw., die das Genossenschaftsleben sehr bereicherten und Begegnung im Quartier ermöglichten. Ebenso begannen die Bewohner:innen, regelmässige Angebote wie Spieleabende, Kleidertauschbörsen und einen Treff für Eltern mit Kleinkindern in der CaféBar Noisette zu organisieren.

Trotz aller Anstrengungen und viel ehrenamtlichen, unbezahltem Engagement auch von Seiten weiterer Bewohner:innen konnte das Café wirtschaftlich nicht gehalten werden. Eine Expertise eines externen Gastroberaters zeigte, dass der Standort und die Grösse des Cafés für einen wirtschaftlichen Betrieb sehr herausfordernd sind. Ende Dezember unterzeichneten die IG Zollhaus den Auflösungsvertrag mit der STEG-Burgfelderstrasse.

Herzlichen Dank für das grosse Engagement an Rebekka Stämpfli und an alle die sie im TUN unterstützt haben!

Basel, im Februar 2025

B. Bergläuter

Zusammenarbeit Siko und Verwalterin



Foto: Rebekka Stämpfli

	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	382'093	585'360
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26'109	74'291
übrige kurzfristige Forderungen	235'232	205'596
aktive Rechnungsabgrenzung	56'081	43'794
Total Umlaufvermögen	699'514	909'041
Anlagevermögen		
WBG, Pflichteinlage	6'690	6'690
Beteiligung EGW	1	1
Beteiligung Baugenossenschaft "wohnen + mehr"	1	1
Waldhof		
Immobilien 1969	8'765'676	8'765'676
Immobilien 1969 Abschr. kumuliert	-6'275'676	-6'143'676
Immobilien 1969 Abschr. Berichtsjahr	-132'000	-132'000
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013	10'589'418	10'589'418
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. kum.	-3'882'418	-3'529'418
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. BJ	-353'000	-353'000
Liftersatz 2017/18	540'231	540'231
Liftersatz 2017/18 Abschr. kumuliert	-316'231	-262'231
Liftersatz 2017/18 Abschr. Berichtsjahr	-54'000	-54'000
Habermatten		
Immobilien 1972	1'842'412	1'842'412
Immobilien 1972 Abschr. kumuliert	-1'022'412	-994'412
Immobilien 1972 Abschr. Berichtsjahr	-28'000	-28'000
Umbau/Renovation 2001-2007	871'400	871'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. kumuliert	-816'400	-772'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. Berichtsjahr	-28'000	-44'000
Liftersatz 2017	51'963	51'963
Liftersatz 2017 Abschr. kumuliert	-31'963	-26'963
Liftersatz 2017 Abschr. Berichtsjahr	-5'000	-5'000
Bungestrasse		
Immobilien 1993	12'777'813	12'777'813
Immobilien 1993 Abschr. kumuliert	-5'437'813	-5'237'813
Immobilien 1993 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	-200'000
Dachsanierung,PV 2024	1'278'527	150'883
Dach- und Fassadensanierung,PV 2024 Abschr. kumuliert	-883	-300
Dach- und Fassadensanierung,PV 2024 Abschr. Berichtsjahr	-35'644	-583
Liftersatz 2021	344'532	344'532
Liftersatz 2021 Abschr. Kumuliert	-93'532	-59'532
Liftersatz 2021 Abschr. Berichtsjahr	-34'000	-34'000
Dornacherstrasse		
Immobilien 1998	1'280'346	1'280'346
Immobilien 1998 Abschr. kumuliert	-521'346	-501'346
Immobilien 1998 Abschr. Berichtsjahr	-20'000	-20'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015	80'000	80'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. kumuliert	-80'000	-70'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. Berichtsjahr	0	-10'000
Burgfelderstrasse		
STWEG Burgfelderstrasse	25'441'493	25'419'223
STWEG Burgfelderstrasse Abschr. kumuliert	-1'071'223	-649'971
STWEG Burgfelderstrasse Abschr. Berichtsjahr	-436'270	-421'252
Total immobile Sachanlagen	42'988'000	43'164'000
Total Anlagevermögen	42'994'692	43'170'692
TOTAL AKTIVEN	43'694'206	44'079'733

	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	225'648	148'506
übrige kurzfristige Schulden		
passive Rechnungsabgrenzung	1'720'529	1'423'004
kurzfristiges Fremdkapital	1'946'176	1'571'510
Darlehen Waldhof		
Darlehen Burgfelderstrasse		
kurzfristig verzinsliche Schulden	0	0
Hypotheken Waldhof	11'300'000	11'400'000
Hypotheken Habermatten	660'000	700'000
Hypotheken Bungestrasse	7'770'000	7'910'000
Hypotheken Dornacherstrasse	540'000	560'000
Hypotheken Burgfelderstrasse	18'148'580	18'434'700
langfristiges Fremdkapital	38'418'580	39'004'700
Total Fremdkapital	40'364'756	40'576'210
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital Waldhof	533'400	677'350
Anteilscheinkapital Habermatten	44'792	48'792
Anteilscheinkapital Bungestrasse	352'100	347'200
Anteilscheinkapital Dornacherstrasse	51'500	51'500
Anteilscheinkapital Burgfelderstrasse	605'000	596'000
Anteilscheinkapital Diverse	22'900	11'900
Anteilscheinkapital	1'609'692	1'732'742
gesetzliche Gewinnreserve Waldhof	181'000	181'000
gesetzliche Gewinnreserve Habermatten	9'000	9'000
gesetzliche Gewinnreserve Bungstrasse	41'000	41'000
gesetzliche Gewinnreserve Dornacherstrasse	5'000	5'000
gesetzliche Gewinnreserve Burgfelderstrasse	119'000	119'000
gesetzliche Gewinnreserve	355'000	355'000
freiwillige Gewinnreserven Bungestrasse	1'543'000	1'541'000
freiwillige Gewinnreserven Dornacherstrasse	255'000	236'000
freiwillige Gewinnreserven Burgfelderstrasse	345'000	140'000
Vortrag Waldhof	-659'991	-480'761
Vortrag Habermatten	-58'184	-59'606
Vortrag Bungestrasse	780	135
Vortrag Dornacherstrasse	645	301
Vortrag Burgfelderstrasse	530	-43'566
Vortrag (unverteilt)		
freie Gewinnreserven/Gewinn-, Verlustvorträge	1'426'781	1'333'503
eigene Kapitalanteile	-11'000	-11'000
Bilanzerfolg	-51'023	93'278
Total Eigenkapital	3'329'450	3'503'523
TOTAL PASSIVEN	43'694'206	44'079'733

Basel, 25. März 2025

Präsident:
R. Brigger

Kassier:
Ch. Ballmer

Erfolgsrechnung 2024	2024		2023	WH	HM	BU	DO	BF
	Resultat	Budget		2024 Resultat	2024 Resultat	2024 Resultat	2024 Resultat	2024 Resultat
Mietertrag Wohnungen	3'710'722	3'720'200	3'630'902	1'242'474	156'552	881'926	117'810	1'311'960
Mieterertrag Gewerbe	264'204	231'500	236'672	249'804	14'400	0	0	0
Mietertrag Einstellhalle	258'330	258'300	249'700	138'870	0	71'580	0	47'880
Mietertrag BF Zollhaus	6'050	9'300	9'295					6'050
Mietminderungen	-4'996							-4'996
Mietzinse	4'234'310	4'219'300	4'126'569	1'631'148	170'952	953'506	117'810	1'360'894
Pauschalen	164'392	180'000	164'740	76'107	10'360	70'185	7'740	0
Stockwerkbzuschlagspauschalen	14'732	0	15'463	10'052	0	4'680	0	0
Nebenkostenpauschalen	179'124	180'000	180'203	86'159	10'360	74'865	7'740	0
Erträge WM/Tumbler	11'866	12'000	11'759	8'734	0	3'090	42	0
diverse Erträge	13'763	25'200	25'295	4'259	652	3'044	264	5'544
übrige Erträge	25'629	37'200	37'054	12'993	652	6'134	306	5'544
Leerstände Whg./Gewerbe	-64'898	-71'400	-26'337	-49'904	-6'988	-6'026	0	-1'980
Leerstände Einstellhalle	-1'800	-2'500	-2'418	0	0	0	0	-1'800
Debitorenverluste	-60	-52'200	5'265	-60	0	0	0	0
Ertragsminderungen	-66'758	-126'100	-23'490	-49'964	-6'988	-6'026	0	-3'780
Ertrag	4'372'305	4'310'400	4'320'336	1'680'336	174'976	1'028'479	125'856	1'362'658



Die fortgeschrittenen Dachsanierungsarbeiten,
Foto: Wenger AG Gartenbau

Erfolgsrechnung 2024	2024		2023	WH	HM	BU	DO	BF
	Resultat	Budget		2024 Resultat	2024 Resultat	2024 Resultat	2024 Resultat	2024 Resultat
Hypothekarzinsen	274'392	291'900	280'935	55'555	6'110	17'108	5'170	190'448
EGW-Anleihezsinsen	179'950	182'000	179'950	96'525	0	19'675	0	63'750
EGW-Globalkosten	2'950	8'800	2'950	1'582	0	323	0	1'045
Baurechtszinsen	464'199	464'300	464'249	198'050	0	154'300	0	111'849
Miete Autoeinstellhalle	60'865	60'700	68'231	-	-	60'865	-	-
Finanzaufwand	982'356	1'007'700	996'315	351'712	6'110	252'271	5'170	367'092
URE Gebäude	266'802	168'000	57'231	9'732	64'212	15'167	81'096	96'595
URE Wohnungen	608'762	676'000	720'617	260'427	188'019	132'531	10'447	17'338
URE Geräte und Anlagen	78'338	134'200	45'350	59'800	12'666	1'445	2'000	2'427
URE Umschwing	69'439	57'000	57'200	31'469	2'413	6'844	876	27'837
URE Einstellhalle	23'413	9'500	5'390	19'943	0	0	0	3'470
URE WM	25'330	19'000	14'532	9'864	1'667	12'752	0	1'047
HW-Aufwand	29'789	17'400	20'926	12'000	11'819	1'846	2'970	1'154
URE Lift Unterhaltsabo	74'163	88'300	66'088	47'151	5'372	20'692	0	948
URE Lift	0	500	0	0	0	0	0	0
URE übriger	320	8'700	7'088	0	0	320	0	0
Schadenfälle	29'488	0	213'036	0	26'439	0	0	3'049
Vergütung für Schadenfälle	-26'249	0	-202'053	-416	-21'277	0	0	-4'556
Aufwand STWEG BF Zollhaus	4'657	6'000	4'988	-	-	-	-	4'657
URE laufend	1'184'252	1'184'619	1'010'393	449'970	291'330	191'597	97'389	153'965
Gebäudeversicherung	33'758	32'300	32'115	16'376	926	5'043	624	10'789
Sachversicherungen	14'305	14'100	13'369	6'583	556	3'009	367	3'790
Versicherungen	48'063	46'400	45'484	22'959	1'482	8'052	991	14'579
Liegenschaftssteuern	111'561	111'000	108'010	42'558	5'045	22'203	3'625	38'130
öffentliche Abgaben	6'234	6'400	6'211	3'728	402	1'339	185	580
öffentliche Abgaben	117'795	117'400	114'221	46'286	5'447	23'542	3'810	38'710
nicht verteilbare HBK	61'583	70'300	67'005	25'351	8'217	17'514	2'586	7'915
Energie Leerstände	0	14'400	2'713	0	0	0	0	0
Entsorgung	9'730	15'500	0	5'867	0	70	0	3'793
URE Diverses	281'544	5'300	0	281'544	0	0	0	0
Nebenkosten Leerstände	8'062	0	2'885	5'694	1'474	399	9	486
HBK, TV, Energie, Entsorgung usw	360'920	105'500	72'603	318'457	9'691	17'983	2'595	12'194
Inserataufwand	0	4'000	0	0	0	0	0	0
Website	0	3'000	2'877	0	0	0	0	0
Repräsentation	540	2'000	1'452	0	0	0	0	540
Werbung, Repräsentation	540	9'000	4'329	0	0	0	0	540
Verwaltungskosten Dritte	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungskosten eigene	15'994	6'600	5'323	6'312	932	3'586	717	4'447
Verwaltungskosten	15'994	6'600	5'323	6'312	932	3'586	717	4'447

Erfolgsrechnung 2024	2024		2023	WH	HM	BU	DO	BF
	Resultat	Budget	Resultat	2024 Resultat	2024 Resultat	2024 Resultat	2024 Resultat	2024 Resultat
Abschr. Liegenschaften	816'270	821'000	801'251	132'000	28'000	200'000	20'000	436'270
Abschr. Fassadensanierung	388'644	353'000	363'000	353'000	0	35'644	0	0
Abschr. San. Anlagen/Lift	93'000	93'000	93'000	54'000	5'000	34'000	0	0
Abschr. Umbau/Renovation	28'000	44'000	44'883	0	28'000	0	0	0
Abschreibungen	1'325'914	1'311'000	1'302'134	539'000	61'000	269'644	20'000	436'270
Liegenschaftsaufwand	4'035'833	3'788'219	3'870'802	1'734'696	375'992	766'675	130'672	1'027'798
Liegenschaftserfolg	336'472	522'181	449'534	-54'360	-201'016	261'803	-4'816	334'861
Löhne	253'262	238'400	236'775	91'264	10'436	82'686	12'477	56'399
AHV/ALV/FAK	11'257	16'000	12'867	4'469	494	6'438	967	-1'111
übriger Personalaufwand	6'056	5'500	118	2'429	376	1'332	266	1'653
BVG/KTG/UVG	11'023	15'300	15'198	1'483	229	3'393	969	4'949
Personalschulung	0	9'500	0	0	0	0	0	0
Personalaufwand	281'598	284'700	264'958	99'645	11'535	93'849	14'679	61'890
Raumkosten	0	900	0	0	0	0	0	0
Büromat., Tel., Porti, usw.	8'336	7'000	6'408	3'849	442	1'568	314	2'164
Verbandsbeiträge	4'859	4'800	4'859	1'948	301	1'069	214	1'327
Informatikaufwand	7'060	6'000	4'836	2'232	345	1'224	245	3'015
übriger Büroaufwand	13'897	14'900	13'256	0	0	0	0	13'897
Büroaufwand	34'152	33'600	29'359	8'029	1'088	3'861	772	20'403
Rechts und Beratungssp.	4'493	20'000	17'438	1'802	279	989	198	1'227
Buchhaltungsspesen	40'247	42'000	39'700	16'139	2'495	8'854	1'771	10'987
Beratung, Buchhaltung	44'740	62'000	57'138	17'941	2'774	9'843	1'969	12'214
Geschenke, Repräsentation	1'460	3'100	3'091	281	43	426	92	618
Siedlungsaufwendungen	4'686	15'200	12'575	2'635	0	1'019	412	620
Repräsentation	6'146	18'300	15'666	2'916	43	1'445	504	1'238
GV	14'144	17'000	15'129	5'582	825	3'171	634	3'932
Revisionsstelle	4'324	5'000	4'308	1'517	235	832	166	1'574
Organhaftpflichtvers.	1'020	1'000	1'020	409	63	224	45	279
übrige Organkosten	0	1'000	266	0	0	0	0	0
Organkosten	19'488	24'000	20'723	7'508	1'123	4'227	845	5'785
Verwaltungsaufwand	386'125	422'600	387'844	136'038	16'563	113'225	18'769	101'530
Betriebserfolg	-49'653	99'581	61'690	-190'398	-217'580	148'578	-23'584	233'331
Bankspesen	1'402	4'000	3'671	542	84	297	59	420
Zinsertrag Finanzanlagen	-32	0	0	-13	-2	-7	-1	-9
übriger Finanzaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzerfolg	1'370	4'000	3'671	529	82	290	58	411
a.o. Ertrag	0	0	-30'906	0	0	0	0	0
a.o. Erfolg	0	0	-30'906	0	0	0	0	0
Direkte Bundessteuern	0	7'100	-4'353	0	0	0	0	0
	1'370	11'100	-31'588	529	82	290	58	411
Reinerfolg	-51'023	84'481	93'278	-190'927	-217'662	148'288	-23'642	232'920

Grundsätze

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

		2024
Gebäudeversicherungswert		
Reinacherstrasse 202 - 206, Basel		43'825'000
Äussere Baselstrasse 308, Riehen		3'702'000
Bungestrasse 20 - 28, Basel		20'040'000
Dornacherstrasse 327, Basel		2'496'000
Burgfelderstrasse 216-228, Basel		25'361'500
Total		95'424'500
1	Firma, Name, Rechtsform, Sitz	Neue Wohnbaugenossenschaft Basel
2	Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10
3	Direkte oder wesentliche Beteiligungen an Unternehmen	
4	Gehaltenes eigenes Anteilscheinkapital	11'000
5	Erwerb und Veräusserung von eigenem Anteilscheinkapital	0
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.	42'988'000
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	Die Mieterin Töff-Center Basel AG an der Reinacherstrasse ist im Konkurs. Das Anteilscheinkapital von CHF 100'000.00 wurde mit der Position Leerstandsverlust verrechnet. Das Konkursverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es kann mit einem weiteren Ertrag aus den retinierten Gegenständen gerechnet werden. Die Vollvermietung wird mit Abschluss der Sanierungsarbeiten im Frühling 2025 erreicht
14	Gründe, die zu einem vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle geführt haben.	entfällt
15	ausstehende Anlehensobligationen	keine

Für die STWEG wird eine separate Buchhaltung extern durch die Wohngenossenschaft Bündnerstrasse geführt. Für die Übernahme von deren Zahlen in die Buchhaltung der NWG wurde eine separate Überleitung erstellt. Dabei wurden notwendige Umgliederungen vorgenommen, damit es mit der Buchhaltung der NWG kompatibel wird.

Die Baumängel in der Burgfelderstrasse erfordern noch grössere Reparaturen an den Fenstern. Im 2024 wurden weitere Gutachten eingeholt. Es ist jedoch nach wie vor unklar, wie hoch der Aufwand sein wird und wer wieviel davon übernehmen muss. Die Rückstellung bleibt daher unverändert bestehen.

ANTRAG ZUR RESULTATSVERWENDUNG

Verlust 2024	- 51'023
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	
Burgfelderstrasse	51'000
Zuweisung/Entnahme freiwillige Gewinnreserven	
Burgfelderstrasse	181'000
Bungestrasse	148'000
Dornacherstrasse	- 23'000
Zuweisung/Reduktion Gewinn-/Verlustvortrag	
Waldhof	- 190'927
Habermatten	- 217'662
Bungestrasse	288
Dornacherstrasse	- 642
Burgfelderstrasse	920
	- 51'023



Positive News: Roland Cretien, Geschäftsführer von Pro Velo Basel, übergibt den Wanderpreis an Stephan Weippert und Birgit Berghäuser



WG-Treuhand AG Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 16. April 2025

Neue Wohnbaugenossenschaft Basel
Reinacherstrasse 202
4053 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2024 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 2024 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, mail: info@wgtreuhandag.ch
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MWST CHE-113.859.765

**WG-Treuhand AG**

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

Basel, 12. Februar 2025

STEG Burgfelderstrasse
p.A. WG Bündnerstrasse
Westfeld 2

4055 Basel

Bericht über die Review der Jahresrechnung 2024

Sehr geehrte Damen und Herren

Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung der STEG Burgfelderstrasse für das am 31. Dezember 2024 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 Jahresrechnung und die Erfolgsverwendung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldemann,
Revisionsexperte**WG-TREUHAND AG**Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: info@wgtreuhandag.ch
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, Mwst-Nr. CHE-113.859.765

		WH	HM	BU	DO	BF
Mietertrag Wohnungen	3'751'550	1'288'800	155'950	877'000	117'800	1'312'000
Mietertrag Gewerbe	238'660	222'460	16'200	-	-	-
Mietertrag Einstellhalle	262'400	142'900	-	71'600	-	47'900
Mietertrag BF Zollhaus	4'000					4'000
Mietminderungen						
<i>Mietzinse</i>	<i>4'256'610</i>	<i>1'654'160</i>	<i>172'150</i>	<i>948'600</i>	<i>117'800</i>	<i>1'363'900</i>
Pauschalen	188'550	93'990	10'910	75'910	7'740	-
Stockwerkbzuschlagspauschalen						
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>188'550</i>	<i>93'990</i>	<i>10'910</i>	<i>75'910</i>	<i>7'740</i>	-
Erträge WM/Tumbler	11'500	8'200	0	3'100	200	-
diverse Erträge	25'200	1'800	1'900	600	500	20'400
<i>übrige Erträge</i>	<i>36'700</i>	<i>10'000</i>	<i>1'900</i>	<i>3'700</i>	<i>700</i>	<i>20'400</i>
Leerstände Whg./Gewerbe	-71'448	-47'600	-10'218	-7'400	-900	-5'330
Leerstände Einstellhalle	-2'600	-1'400	-	-700	-	-500
Debitorenverluste	-4'200	-2'000	-1'000	-800	-200	-200
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-78'248</i>	<i>-51'000</i>	<i>-11'218</i>	<i>-8'900</i>	<i>-1'100</i>	<i>-6'030</i>
Ertrag	4'403'612	1'707'150	173'742	1'019'310	125'140	1'378'270
Hypothekarzinsen	238'700	25'000	9'800	25'000	4'800	174'100
EGW-Anleihezinzen	182'000	100'000	0	17'000	0	65'000
EGW-Globalkosten	3'050	1'600	0	350	0	1'100
Baurechtszinsen	464'300	198'100	-	154'300	-	111'900
Miete Autoeinstellhalle	60'900	-	-	60'900	-	-
<i>Finanzaufwand</i>	<i>948'950</i>	<i>324'700</i>	<i>9'800</i>	<i>257'550</i>	<i>4'800</i>	<i>352'100</i>
URE Gebäude	98'000	25'000	26'000	6'000	1'000	40'000
URE Wohnungen/Gewerbe	718'000	280'000	162'000	200'000	26'000	50'000
URE Geräte und Anlagen	140'200	60'700	5'000	61'000	10'500	3'000
URE Umschwung	100'200	57'500	7'500	5'200	2'000	28'000
URE Einstellhalle	28'000	28'000	-	-	-	-
URE WM	19'000	2'000	1'000	10'000	1'000	5'000
HW-Aufwand	20'200	13'000	900	1'500	3'300	1'500
URE Lift Unterhaltsabo	92'400	46'000	5'000	21'400	-	20'000
URE Lift	1'000					1'000
URE übriger	8'300	5'000	0	2'000	300	1'000
Schadenfälle	0					
Vergütung für Schadenfälle	0					
Aufwand STWEG BF	0	-	-	-	-	
Aufwand STWEG BF Zollhaus	6'000	-	-	-	-	6'000
<i>URE laufend</i>	<i>1'231'300</i>	<i>517'200</i>	<i>207'400</i>	<i>307'100</i>	<i>44'100</i>	<i>155'500</i>
Gebäudeversicherung	33'800	16'500	900	5'000	600	10'800
Sachversicherungen	14'500	6'600	600	3'000	500	3'800
<i>Versicherungen</i>	<i>48'300</i>	<i>23'100</i>	<i>1'500</i>	<i>8'000</i>	<i>1'100</i>	<i>14'600</i>

		WH	HM	BU	DO	BF
Budget 2025						
Liegenschaftssteuern	112'200	43'300	5'000	22'000	3'600	38'300
öffentliche Abgaben	6'400	3'800	400	1'400	200	600
öffentliche Abgaben	118'600	47'100	5'400	23'400	3'800	38'900
nicht verteilbare HBK	61'200	25'300	8'200	16'700	3'000	8'000
Energie Leerstände	14'300	10'400	1'300	1'400	100	1'100
Entsorgung	9'500	4'500		1'000		4'000
URE Diverses	150'300	150'000				300
Nebenkosten Leerstände	100				100	
HBK, TV, Energie, Entsorgung usw	235'400	190'200	9'500	19'100	3'200	13'400
Inserataufwand	4'000	4'000	0	0	0	0
Website	3'000	1'200	200	700	100	800
Repräsentation	2'000	800	100	400	100	600
Werbung, Repräsentation	9'000	6'000	300	1'100	200	1'400
Verwaltungskosten Dritte		0	0	0	0	0
Verwaltungskosten eigene	6'700	2'600	500	1'500	300	1'800
Verwaltungskosten	6'700	2'600	500	1'500	300	1'800
Abschr. Liegenschaften	818'000	132'000	28'000	200'000	20'000	438'000
Abschr. Fassadensanierung	417'000	353'000	-	64'000	-	-
Abschr. San. Anlagen/Lift	93'000	54'000	5'000	34'000	-	-
Abschr. Umbau/Renovation	27'000	-	27'000	-	-	-
Abschreibungen	1'355'000	539'000	60'000	298'000	20'000	438'000
Liegenschaftsaufwand	3'953'250	1'649'900	294'400	915'750	77'500	1'015'700
Liegenschaftserfolg	450'362	57'250	-120'658	103'560	47'640	362'570
Löhne	243'700	91'100	6'300	79'400	16'600	50'300
AHV/ALV/FAK	16'300	6'100	400	5'300	1'100	3'400
übriger Personalaufwand	5'500	1'700	500	1'500	300	1'500
BVG/KTG/UVG	15'600	5'800	400	5'100	1'100	3'200
Personalschulung	5'000	2'000	300	1'100	200	1'400
Personalaufwand	286'100	106'700	7'900	92'400	19'300	59'800
Raumkosten	900	400	0	200	0	300
Büromat., Tel., Porti, usw.	6'900	1'500	300	1'600	300	3'200
Verbandsbeiträge	4'800	1'900	200	1'100	100	1'500
Informatikaufwand	7'800	2'400	200	1'400	300	3'500
übriger Büroaufwand	11'900	400	0	200	0	11'300
Büroaufwand	32'300	6'600	700	4'500	700	19'800
Rechts und Beratungssp.	10'000	3'900	400	2'300	300	3'100
Buchhaltungsspesen	42'000	16'500	1'700	9'700	1'200	12'900
Beratung, Buchhaltung	52'000	20'400	2'100	12'000	1'500	16'000
Geschenke, Repräsentation	2'450	1'300	200	400	50	500
Siedlungsaufwendungen	7'400	5'000	200	600	200	1'400
Repräsentation	9'850	6'300	400	1'000	250	1'900

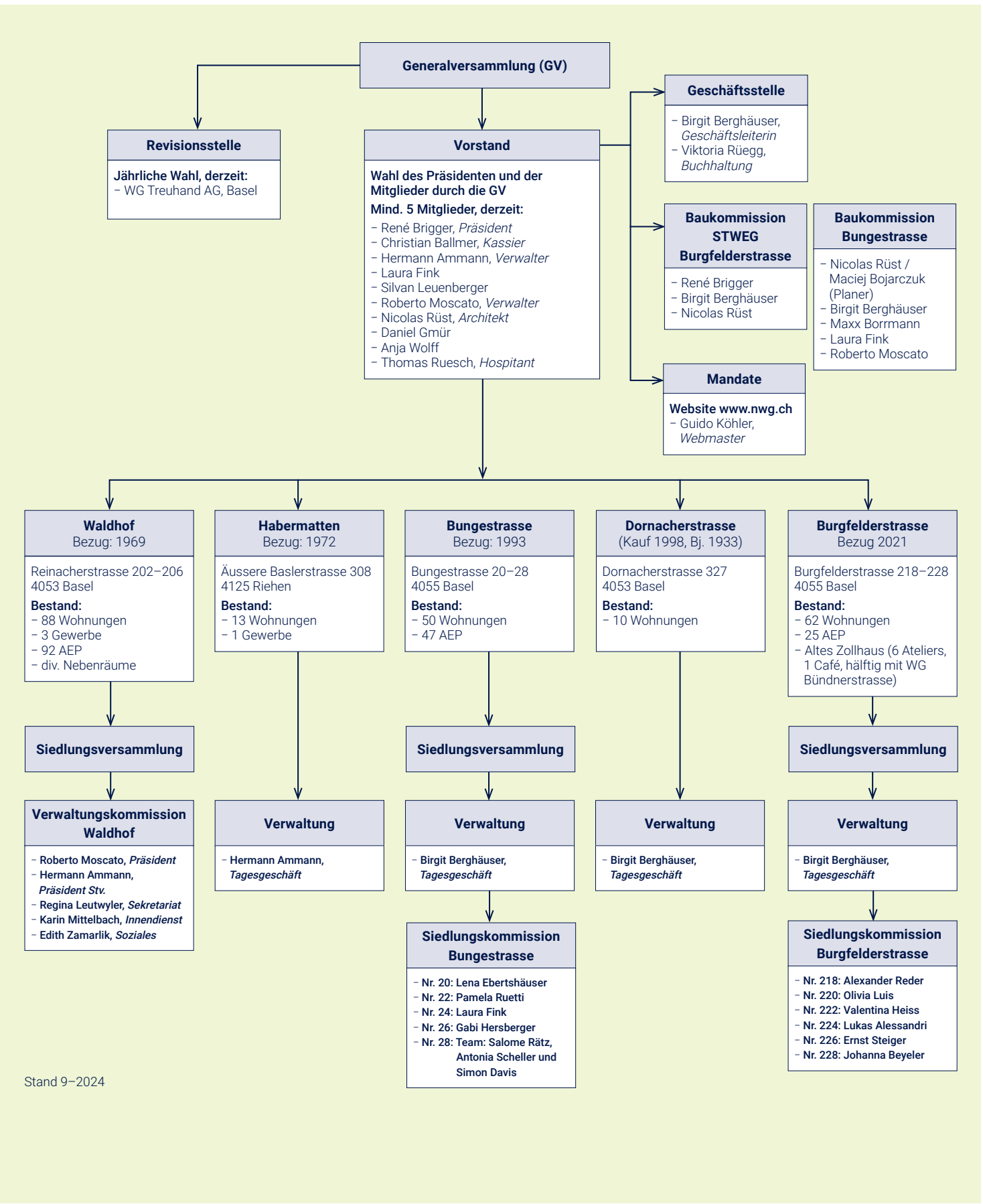
		WH	HM	BU	DO	BF
Budget 2025						
GV	17'000	6'700	1'000	3'800	800	4'700
Revisionsstelle	5'000	2'000	300	1'100	200	1'400
Organhaftpflichtvers.	1'000	400	100	200	0	300
übrige Organkosten	1'000	400	100	200	0	300
Organkosten	24'000	9'500	1'500	5'300	1'000	6'700
Verwaltungsaufwand	404'250	149'500	12'600	115'200	22'750	104'200
Betriebserfolg	46'112	-92'250	-133'258	-11'640	24'890	258'370
Bankspesen	4'000	1'600	200	900	200	1'100
Zinsertrag Finanzanlagen	0					
übriger Finanzaufwand						
Finanzerfolg	4'000	1'600	200	900	200	1'100
a.o. Ertrag	0					
a.o. Erfolg	0					
Direkte Bundessteuern	2'900	-7'500	-10'500	-1'000	1'900	20'100
	6'900	-5'900	-10'300	-100	2'100	21'200
Reinerfolg	35'212	-87'950	-123'158	-12'440	22'590	236'070



Franz Horváth von Wohnbaugenossenschaft Schweiz moderiert einen Workshop in der Vorstands-Retraite. Die Themenvielfalt ist gross.
Foto: Vorstand

Statistische Kennziffern 2016–2024

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Eigenfinanzierungsgrad	7.60%	8.15%	8.45%	8.92%	7.66%	7.45%	7.85%	7.95%	7.62%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel/kurzfristiges Fremdkapital)	127%	115%	30%	5%	14%	15%	4%	37%	20%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital	167%	120%	34%	8%	17%	18%	10%	58%	36%
Cash-Flow	1'162'444	1'124'033	1'023'629	1'053'051	1'009'085	1'111'118	1'708'006	1'715'412	1'274'892
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	65%	69%	75%	81%	87%	96%	80%	81%	76%
Unterhaltskosten pro Wohnung inkl. 4 Geschäftsobjekte (233)	3'058	3'397	4'123	4'031	4'160	4'184	4'711	4'336	5'083
Gebäudeversicherungswert (in Mio CHF)	62.916	60.714	60.804	82.870	83.479	84.399	85.446	90.075	95.425



Stand 9–2024



Impressum

Layout: Atelier Guido Köhler & Co., Binningen

Druck: Promolution GmbH, Aesch

Auflage: 350 Expl.

Papier: Lessebo Smooth Bright Offset-Preprint

Bild oben: Rebecca Stämpfli