



**Jahresrechnung**

—

**Budget**

—

**Einladung**

**Generalversammlung**

Einladung zur 55 + 56. ordentlichen Generalversammlung

—

**Donnerstag, den 6. Mai 2021, 18.30 Uhr**

—

Bildungszentrum 21  
(hinter Missionshaus, Restaurant Ayledo)

—

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

**VORBEHALT  
CORONA-SITUATION  
INFO ENDE APRIL**



## Vorstand der NWG 2020:

Präsident:	René Brigger	Falknerstrasse 3 praesident@nwg.ch	4001 Basel Tel. 061 260 92 09
Sekretär:	Silvanus Leuenberger	Dornacherstrasse 327	4053 Basel Tel. 061 561 77 61
Kassier:	Jürg Kernberger	Bärenfelsenstrasse 19	4057 Basel Tel. 061 271 40 75
Mietzinskassier:	Viktoria Rüegg	Tel. 079 964 30 93 nwg@bluewin.ch	<b>Tel. 061 331 03 85</b> <b>(Montag 10 – 16 h)</b>
Mitglieder:	Hermann Ammann Birgit Berghäuser Nicolas Rüst Roberto Moscato Edy Schär	Reinacherstrasse 206 Bungestrasse 22 Sandgrubenstrasse 61 Finkenweg 15 Reinacherstrasse 204	4053 Basel 4055 Basel 4058 Basel 4147 Aesch 4053 Basel

## Verwalter/in:

Habermatten:	Hermann Ammann	Reinacherstrasse 206 verwalter.habermatten@nwg.ch	4053 Basel Tel. 079 229 73 82
Bungestrasse:	Birgit Berghäuser	Bungestrasse 22 verwalterin@nwg.ch	4055 Basel Tel. 061 331 12 49
Dornacherstrasse:	Birgit Berghäuser	Bungestrasse 22 verwalterin@nwg.ch	4055 Basel Tel. 061 331 12 49

## Verwaltungskommission Waldhof:

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

## Verwaltungskommission Bungestrasse:

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

**Geschäftsführerin:** Birgit Berghäuser, Reinacherstrasse 204, 4053 Basel (**ab 1.6.2021**)

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

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

**Büro:** Geschäftsstelle: Reinacherstrasse 202 (Parterre links)  
Briefkasten: NWG, Reinacherstrasse 204, 4053 Basel

# Einladung zur 55. ordentlichen Generalversammlung 2020

---

**Donnerstag, den 6. Mai 2021, 18.30 Uhr, im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Restaurant Ayledo) Missionsstrasse 21, 4055 Basel (Nachholen der abgesagten GV vom 14. Mai 2020)**

## **Traktanden:**

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokoll der 54. ordentlichen Generalversammlung vom 16.05.2019
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2019 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2019 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2020
10. Anträge:
  - a) der Mitglieder (kein Eingang)
  - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
11. Wahlen:
  - a) Bestätigungen von Mitgliedern des Vorstandes:  
Roberto Moscato und Edy Schär
  - b) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)

Der Jahresbericht 2019 wurde bereits Mitte April 2020 versendet resp. in die Briefkästen direkt verteilt. Abrufbar unter: [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch)

Die GV 2019 (14.5.2020) musste coronabedingt am 30.4.2020 mit separatem Schreiben an alle Mitglieder abgesagt werden.

*Foto Umschlag vorne: zVg.*

*Foto Umschlag hinten: Spektakuläre Fällaktion im Waldstück Jackobsbergerholz,. Guido Köhler*

# Einladung zur 56. ordentlichen Generalversammlung 2021

---

**Donnerstag, den 6. Mai 2021, 19.00 Uhr, im Bildungszentrum 21 (hinter Missionshaus, Restaurant Ayledo) Missionsstrasse 21, 4055 Basel**

## **Traktanden:**

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmzählenden und der protokollführenden Personen
3. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2020 des Präsidenten
7. Jahresrechnung 2020 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
9. Budget 2021
10. Anträge:
  - a) der Mitglieder (kein Eingang)
  - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
11. Wahlen:
  - a) Bestätigungen eines Mitglieds des Vorstandes:  
Nicolas Rüst
  - b) Neuwahl eines Mitglieds des Vorstandes:  
Vgl. Kommentar rechts, wird vorgestellt.
  - c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
12. Neubauprojekt Burgfelderstrasse / Bezug / Vorstellung durch Architekten (Nord GmbH in Basel) und Baukommission
13. Allfälliges

Dem Jahresbericht legen wir die blaue Einladung zum Nachtessen bei (A5). Wir freuen uns, wenn Sie mit Ihrer Partnerin/Ihrem Partner teilnehmen (Bitte Anmeldung retournieren). Weiter werden die nachgeführten Statuten (grün) jedem Mitglied zugestellt.

**VORBEHALT:** Aufgrund des Coronavirus/Pandemie ist heute offen, ob die GV am 6.5.2021 stattfinden kann. Wir informieren Ende April 2021. Ansonsten findet eine schriftliche GV 2019 und 2020 statt. Die Abstimmungsunterlagen werden ca. Juni 2021 versendet, wenn die ordentliche Präsenz-GV amtlich angeordnet nicht möglich ist.

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

Mit freundlichen Grüssen  
Der Vorstand

## Zu den Traktanden der 56. ordentlichen Generalversammlung (betreffend das Jahr 2020):

11. a) An dieser Generalversammlung läuft die dreijährigen Amtszeiten von einem Vorstandsmitglied aus. Nicolas Rüst.
- Nicolas Rüst (Beisitzer Vorstand, Architekt, Mitglied Baukommission Burgfelderstrasse) ist seit sechs Jahren Vorstandsmitglied. Er stellt sich erfreulicherweise für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Der Vorstand unterstützt dies ausdrücklich.
- 11.b) Birgit Berghäuser wird ab 1.6.2021 Geschäftsführerin der NWG. Sie tritt daher aus Gründen der Governance aus dem Vorstand zurück.
- Wir suchen auf die GV 2021 eine Nachfolgerin. Die weibliche Form ist bewusst gewählt. Wir haben zwar nun eine Mietzinskassierin Viktoria Rüegg und eine Geschäftsführerin. Der Restvorstand ist aber rein männlich. Ideal ist ein neues Mitglied aus dem Neubau Sonnenfänger/ Burgfelderstrasse, welches motiviert ist, über ein Zeitbudget von wenigen Dutzend Stunden verfügt (ca. 6 Abendsitzungen pro Geschäftsjahr) und so die Interessen des Sonnenfängers im Vorstand auch direkt einbringen kann. Somit wären dann alle Siedlungen (ausser Habermatten) im Vorstand vertreten. Auskünfte erteilt René Brigger oder alle bisherigen Vorstandsmitglieder gern.
11. c) Als bewährte Revisionsstelle schlagen wir die WG-Treuhand AG in Basel zur Wiederwahl für das Geschäftsjahr 2020 vor. Gemäss Statuten und Gesetz hat diese Revisionsstelle mit Zulassung durch die eidg. Revisionsaufsichtsbehörde eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durchzuführen.

*Zeichnung vor dem Eingang Reinacherstrasse 202: Trotz oder gerade wegen Corona? Auch während des Lockdowns sind die Kinder im Waldhof kreativ.*



## BERICHT DES PRÄSIDENTEN

Als Präsident kann ich das NWG-Jahr 2020 (Berichtsjahr) wie folgt umreissen:

### Allgemeines

Das Geschäftsjahr resp. das Berichtsjahr 2020 war geprägt von den ausserordentlichen Umständen aufgrund der Covid-Pandemie. Neben der letztjährigen GV hat das bereits organisierte Funktionärsessen und diverse weitere Veranstaltungen in den Siedlungen nicht stattfinden können. Die Siedlungsversammlung an der Bungestrasse musste auf nächstes Jahr verschoben werden. Die Siedlungsversammlung Waldhof konnte, um ein halbes Jahr auf August verschoben, im Freien im Gartenbereich der Siedlung stattfinden. Die Rückmeldungen dieser sommerlichen Siedlungsversammlung im Freien waren überaus positiv. Solche Open-Air-Versammlungen sind jedoch klimatisch nur in den Sommermonaten möglich.

Das Wenige,  
das du tun kannst,  
ist viel.

*Albert Schweizer*

An der am 6.5.2021 terminierten Generalversammlung wird ab 18.30 Uhr die GV 2019 nachgeholt. Ab 19.00 Uhr findet dann die GV des Jahres 2020 statt. Diese Doppel-GV findet unter dem ausdrücklichen Vorbehalt statt, dass dies nach behördlicher Vorgabe möglich ist. Das Lokal im Bildungszentrum 21 ist reserviert. Allenfalls organisieren wir eine «abgespeckte» Doppel-

Generalversammlung ohne Nachtessen und aufgrund der guten Erfahrung der Siedlungsversammlung im Waldhof gar im Innenhof des Bildungszentrums 21 an der Missionsstrasse. Ende April 2020 wird sich der Vorstand entscheiden, ob und wie diese Doppel-GV stattfinden wird. Falls die Präsenz-GV nicht möglich ist, so werden wir alle Mitglieder Ende April 2021 informieren. Wir können diese GV jedoch nicht noch einmal verschieben. Wir würden dann eine schriftliche GV organisieren und allen Mitgliedern mit frankiertem Rückantwortkuvert die Abstimmungsunterlagen zukommen lassen (im Juni 2021). Ich bitte um Verständnis für diese Unsicherheit. Wichtig scheint mir aber, dass der vorliegende Jahresbericht allen Mitgliedern ein zuverlässiges Bild über das Berichtsjahr 2020 abgibt.

Die NWG war auch in diesem Covid-Jahr immer funktionsfähig. Der Vorstand konnte sich immer treffen und austauschen. Das Berichtsjahr 2020 war jedenfalls intensiv. Im Vordergrund stand unser Neubauprojekt Sonnenfänger/Burgfelderstrasse. Das Richtfest konnte am 16.10.2020 stattfinden; leider mussten sich einige Handwerker entschuldigen. Die Grossbaustelle Burgfelderstrasse musste nie eingestellt werden; die diversen Sicherheitsvorkehrungen haben jedoch die diversen Baufirmen und deren Angestellten gefordert. Näheres wird unten unter Projekt Burgfelderstrasse dargelegt.

Neben weiteren baulichen Massnahmen und Projektarbeiten wie das Solarprojekt Bungestrasse, der geplante Liftersatz Bungestrasse, die Sanierung der Wasserleitungen Waldhof, die Umstellungen der Liftserviceverträge auf Vollservice im Waldhof und Habermatten sowie die neue Funkablesung des Wärmeverbrauchs für die Nebenkostenabrechnung hat sich der Vorstand über die Struktur resp. Organisation der NWG Gedanken gemacht und wichtige Entscheide gefällt (vgl. rechte Seite «Neue Geschäftsführung»).

Finanziell resultiert im Berichtsjahr ein Gewinn von CHF 163'085.--, welcher etwa 20% tiefer ist als der Gewinn des Vorjahres, jedoch ziemlich genau dem Budget entspricht. Dieser positive Rechnungsabschluss ist trotz grösserer Investitionen unter Einhaltung der korrekten/unveränderten Abschreibungshöhe erzielt worden. Für den Liftersatz Bungestrasse des Jahres 2021 und die Sanierung der Wasserleitung im Waldhof konnten im Berichtsjahr je CHF 100'000.-- zurückgestellt werden.

Die Mutationen waren auch im Berichtsjahr 2020 gesamthaft tief. Alle 161 Wohnungen, 139 Autoeinstellhallenplätze, vier Geschäftsobjekte und die Nebenräumlichkeiten sind aktuell voll vermietet. Negative Überraschungen blieben aus.

Auch die Covid-19-Pandemie hat unsere Geschäftsmieter wirtschaftlich nicht zentral getroffen. Erfreulich ist der Umstand, dass die IWB mir zugesichert hat, dass ca. im Jahre 2027 der Waldhof an das Fernwärmenetz angeschlossen wird. Im Jahr 2021 findet bei der Bungestrasse eine Anpassung des Baurechtszinses statt; die Verhandlungen mit der Immobilien Basel-Stadt (IBS) sind am Laufen.



*Zwei wichtige Geschäftsmieter das Töff-Center und die Coop-Tankstelle im Waldhof.*

## Neue Geschäftsführung

Der Neubau Burgfelderstrasse/Sonnenfänger gibt der NWG grosse und neue Aufgaben. Die totalen Mietzinseinnahmen der NWG werden nach Inbetriebnahme der Burgfelderstrasse auf klar über CHF 4 Mio. netto jährlich steigen. Der Vorstand und auch der Präsident sind operativ und im Tagesgeschäft sehr gefordert und belastet. Nach Abklärungen des Präsidenten und des Kassiers Jürg Kernberger wurde klar, dass in der bisherigen Struktur diese neuen Aufgaben nur ungenügend bewältigt werden können. Der Vorstand hat daher in einem ersten Schritt entschieden, neu eine Geschäftsführungsstelle mit einem Pensum von 50% zu schaffen. Diese Geschäftsführung soll den Präsidenten, aber auch den Vorstand, entlasten und zusammen mit der Mietzinskassiererin Viktoria Rüegg auch eine gute Anlaufstelle für Mitglieder und externe Partner sein. Diese Geschäftsführungsstelle wird dem Vorstand auch mehr Kapazitäten für strategische Schwerpunkte geben. Diese Geschäftsführung kostet zudem im Ergebnis in Prozenten des Mietzinsfrankens – durch die Erhöhung der Mietzinseinnahmen infolge des Neubaus – der NWG nicht mehr. Der Neubau der Burgfelderstrasse/Sonnenfänger hat der NWG daher von der Struktur her eine Chance eröffnet, die nun genutzt wurde.

Der Vorstand hat sich in einem zweiten Schritt nach Prüfung des Bewerbungsdossier von Birgit Berghäuser, nach Einholung von Referenzen und Diskussion gegen eine externe Ausschreibung entschieden. Diese neue Geschäftsführung ab 1.6.2021 wurde mit Birgit Berghäuser besetzt. Mit Birgit Berghäuser haben wir eine Person, welche die NWG kennt und wir kennen sie. Es gibt dazu noch Synergieeffekte, indem die neue Anstellung in einem Pensum von total 70 % erfolgt. In diesem Pensum kann Birgit Berghäuser ihre bisherigen Aufgaben als Verwalterin Dornacherstrasse und Bungestrasse sowie neu Burgfelderstrasse/Sonnenfänger erfüllen. Dies ergibt dann eine höhere Präsenzzeit an der neuen Geschäftsstelle an der Reinacherstrasse 204 (Parterre links). Das dortige Sitzungszimmer wird somit aufgewertet und zu einer eigentlichen Geschäfts- und Anlaufstelle. Viktoria Rüegg ist wie bis



an hin jeweils montags von 10 Uhr aber neu bis 16 Uhr tätig. Birgit Berghäuser (ab 1.6.2021) wird an vier Werktagen dort erreichbar sein. Die genauen Präsenzzeiten wird Birgit Berghäuser bei Stellenantritt allen Mitgliedern mitteilen.

Ich bin überzeugt, dass die NWG mit der neuen Geschäftsführungsstelle einen wichtigen und richtigen Schritt in die Zukunft gemacht hat. Ich freue mich, mit Birgit Berghäuser intensiver zusammen zu arbeiten und danke ihr für den Mut, sich so beruflich zu verändern.



*Blick ins alte Sitzungszimmer, das neu möbliert und zur modernen Geschäftsstelle umgebaut wird.*

### Projekt Burgfelderstrasse/Sonnenfänger

Nach dem Richtfest vom Oktober 2020 stehen wir nun für die sechs ersten NWG-Häuser der Überbauung Burgfelderstrasse 218, 220, 222, 224, 226 und 228 im Vermietungsprozess. Der Bezug der ersten beiden Häuser 218 und 220 findet anfangs Juli 2021 statt. Danach jeweils die folgenden beiden Häuser im August 2021 bzw. im September 2021. Aufgrund der nicht fertiggestellten Umgebung und des nicht abgeschlossenen Baus im hinteren westlichen Bereich der neuen Siedlung wird allen MieterInnen und Neumitgliedern jeweils der erste Monatsmietzins erlassen. Für die gesamthaft 125 Wohnungen (62 Wohnungen NWG und 63 Wohnungen WG Bündnerstrasse) haben sich total über 300 Parteien interessiert. Zum Zeitpunkt meines Jahresberichts liegen für alle Wohnungen Mietverträge oder zumindest Zusicherungen vor.

Ausführliche Informationen sind im Internet unter [www.sonnenfaenger-basel.ch](http://www.sonnenfaenger-basel.ch) (verlinkt mit unserer Homepage [www.nwg.ch](http://www.nwg.ch)) wiedergegeben. Ich möchte an dieser Stelle allen Beteiligten an diesem Projekt schon vorab danken. Es ist dies Nicolas Rüst als Co-Mitglied in der gemeinsamen Baukommission seitens der NWG. Zentral war auch die immer gute und unkomplizierte Zusammenarbeit mit unserer Partnergenossenschaft WG Bündnerstrasse mit ihrem Präsidenten Stephan Weippert und Thomas Lenzin (Vizepräsident). Ich danke hier auch allen Amtsstellen, allen voran der Immobilien Basel-



*Richtfest im Herbst: Der Zimmermann beim Segensspruch und dem ersten von drei Gläsern.*



*Corona-konforme Verpflegung auch am Richtfest. Fotos Richtfest: Frantisek Matous*



Stadt, welche uns das Baurecht eingeräumt hat. Weiter allen involvierten Architekten bei Nord GmbH. Allen voran Matthias Baumann und Moritz Birkholz. Dank gebührt auch allen MitarbeiterInnen der involvierten Unternehmer, welche in knapp zwei Jahren seit Spatenstich diese grosse Überbauung bezugsbereit gemacht haben und somit genossenschaftlichen Wohnraum für über 300 Personen mit ihren eigenen Händen erschaffen haben.

Die Schlussabrechnung dieses Neubaus als fünfte Siedlung der NWG wird erst im Jahre 2022 vorliegen. Wir haben alle Aufwendungen für dieses Projekt in der Bilanz bis anhin aktiviert, was somit auch Ende 2021 der Fall sein wird. Zeitlich hat die Covid-Pandemie den Bau nur um zwei Monate verzögert. Die Kostenprognose konnte bis heute eingehalten werden. Die Bauabrechnung per Ende 2020 wurde von der WG Treuhand AG revidiert (Review). Dieser Bericht ist im vorliegenden Jahresbericht abgedruckt. Die Arbeiten sind per heute fast ganz zu einem Festpreis vergeben. Letzte Überraschungen können jedoch nie ausgeschlossen werden.



*René Brigger und Birgit Berghäuser unterzeichnen im alten Zollhaus den ersten Mietvertrag mit Rolf Gysin.*

## Finanzen

Der Budgetgewinn von CHF 165'400.– wurde mit einem Gewinn von CHF 163'085.– im Geschäftsjahr praktischerreicht. Im Budget 2021 ist interessant, dass wir erstmals die neue Siedlung Burgfelderstrasse/Sonnenfänger einbeziehen. Die dortigen Baukosten werden weiter aktiviert. Ab Mitte 2021 kommen dann gestaffelt die Mieterträge rein. Damit können zumindest die laufenden Hypothekarzinsen und Baurechtszinsen bedient und eine erste Abschreibung erwirtschaftet werden.

Nur bei der Siedlung Habermatten lag ein Verlust vor. Dieser resultiert aus der Gesamtanierung von gleich zwei Wohnungen und die darauffolgende leichte Reduktion der Mieterträge durch die sanierungsbedingten Leerstände. Die andern drei Siedlungen waren trotz beibehaltener Abschreibungen und neu zwei Rückstellungen für die Siedlung Waldhof und Bungestrasse rechnerisch positiv.

Die NWG profitiert weiterhin von der Tiefzinsphase bei den Hypotheken. Für das Bauprojekt Burgfelderstrasse/Sonnenfänger haben wir die ersten CHF 4,5 Mio. des Baukredites fest bei der BKB angebunden. Dies zu 0,75% über zehn Jahre. Die jeweiligen festen Vorschüsse erhalten wir für 0,65%. Diese Sätze liegen klar unter dem, was wir bei Baubeginn budgetiert hatten.

Auch das im vorliegenden Jahresbericht abgedruckte Budget 2021 sieht wiederum einen Gewinn vor. Wir gehen davon aus, dass uns das Coronavirus wirtschaftlich kaum belastet. Die Budgetierung erfolgte jedoch, wie immer, generell vorsichtig.

Zusammengefasst kann das finanzielle Jahresergebnis der NWG 2020 als positiv bewertet werden. Die Vermietungssituation ist problemlos; es bestehen Wartelisten. Nicht nur die Wohnungen, auch die Autoeinstellhallen sind voll vermietet. Bei den beiden Geschäftsmietern im Waldhof bestehen langfristige Mietverhältnisse mit indexierten Mietpreisen. Mittelfristig kann heute noch nicht

eingeschätzt werden, wie und ob uns die Corona-Pandemie wirtschaftlich trifft. Meine Einschätzung ist jedoch nach wie vor folgende: Sollte ein genereller Wirtschaftsabschwung oder gar eine Rezession eintreten, so ist die NWG davon am wenigsten betroffen.

## **Waldhof**

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

Die Wasserleitungen vom EG bis ins 3. UG mussten relativ kostenintensiv ersetzt werden. Auch die diversen Sanierungen der elektrischen Anlagen erforderten nach der periodischen Elektro-Kontrolle im Berichtsjahr viel Einsatz.

Wie vorne erwähnt, hat die IWB uns zugesichert, den Waldhof vom Dreispitz her bis etwa in ins Jahr 2027 mit dem Fernwärmenetz zu verbinden. Die Umstellung der bestehenden Heizung mit fossiler Energie (Öl und Gas) auf die ökologischere Fernwärme wird ein Meilenstein im Waldhof sein. Ich gehe mal davon aus, dass die bestehende Heizungsanlage bis dann noch ihren Dienst erfüllt.

Die gesellschaftlichen Aktivitäten im Waldhof waren im Corona-Jahr leider reduziert. Die Mitglieder im Waldhof schätzten jedoch die Initiative Verwaltungskommission sehr. Ich danke der gesamten Verwaltungskommission für ihre wertvolle und geschätzte Arbeit.

## **Habermatten**

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

Anfangs Berichtsjahr fand eine Kündigung einer unsanierten Wohnung statt. Aufgrund des internen Wechsels mussten dann zwei Wohnungen total erneuert werden. Dies war bei der Budgetierung schon bekannt. Daher wurde für das Geschäftsjahr 2020 ein Verlust budgetiert. Dieser Verlust ist dann in der Rechnung nicht im ganzen Umfang Realität geworden.

Ich danke Hermann Ammann für seine Tätigkeit als Verwalter und Jasmin Cardone für ihren Einsatz als Hauswartin inklusive Reinigung.

## **Bungestrasse**

Ich verweise hier auf den Jahresbericht der Verwalterin Birgit Berghäuser.

Der Vorstand hat mit Birgit Berghäuser das Projekt des Ersatzes aller fünf Lifte im Berichtsjahr an die Hand genommen. Vor wenigen Wochen konnte ein Werkvertrag mit Schindler abgeschlossen werden. Die neuen Lifte werden gestaffelt ab 1.7.2021 vollkommen ersetzt. Der Komfort wird gesteigert. Neu besteht auch ein Notfallruffaufbau. Parallel werden dann auch alle fünf Treppenhäuser neu gestrichen. Es wird mit einer gesamten Bausumme von ca. CHF 400'000.– gerechnet.

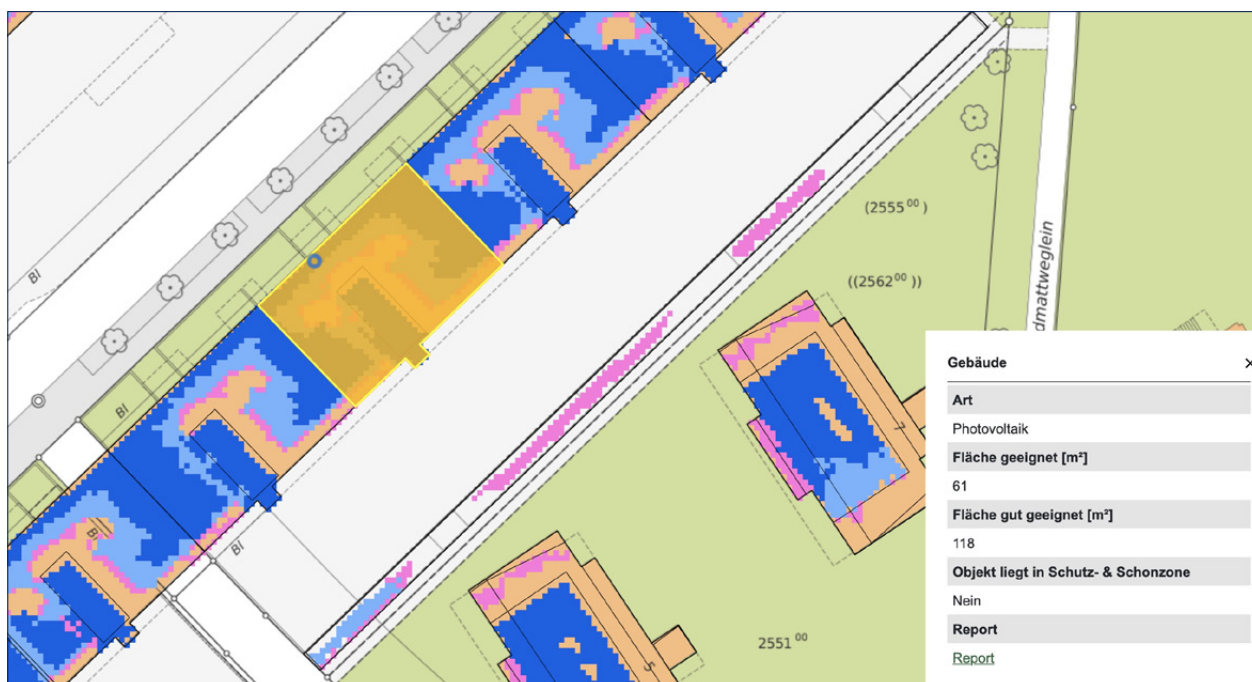
Die Arbeitsgruppe resp. Baukommission Solarisierung Bungestrasse hat im Berichtsjahr sehr intensiv gearbeitet. Im Dezember des Berichtsjahres wurden alle Mitglieder der Siedlung in einer Befragung mit der favorisierten Solar-Variante 2 angefragt. Diese Variante verzichtet auf die Benutzung der begehbaren

Dachfläche mit Solarmodulen. Es haben sich 71% der Haushalte geäußert. Grossmehrheitlich wurde das geplante Projekt befürwortet. Der Vorstand hat die Unterlagen in seiner Sitzung vom Februar 2021 geprüft. Der Vorstand begrüsst grundsätzlich das Projekt. Es wurde aber auch klar, dass in baulicher- und sicherheitstechnischer Natur noch einige Fragen offen blieben. Der Vorstand hat daher entschieden, dieses Projekt weiter durch eine reduzierte Baukommission bearbeiten zu lassen. Das Ergebnis sollte bis Herbst 2021 vorliegen. Zu diesem Zeitpunkt ist dann auch der vorgenannte Liftersatz umgesetzt. Diese Solarisierung der Bungestrasse kann dann bei Konkretisierung des Projektes im Idealfall im Jahre 2022 realisiert werden. Als Präsident der NWG kann ich allen Mitgliedern an der Bungestrasse mitteilen, dass weder der Liftersatz noch die Solarisierung der Bungestrasse zu einer Mietzinserhöhung führen wird. Ich danke hier den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Solarisierung Bungestrasse, bestehend aus Daniel Ebertshäuser, Nicole Gavin, Maxx Borrmann, Sabine Keller, Sibilla Marelli und Herbert Thür für ihre Arbeit und Silvanus Leuenberger für die Protokollführung und den Kontakt/Kommunikation zwischen Arbeitsgruppe und Vorstand.

Ich danke der Verwalterin Birgit Berghäuser und der aktiven Verko für die Arbeiten zugunsten der Siedlung.

## Dornacherstrasse

Ich kann hier auf den Jahresbericht der Verwalterin Birgit Berghäuser verweisen. Eigentlich war der Fensterersatz/Isolierfenster budgetiert, da das AUE für die Fenster eine Subvention in Aussicht gestellt hatte. Diese kantonale Kostenbeteiligung musste jedoch erneut verschoben werden. Daraus resultierte im Berichtsjahr ein Gewinn statt eines budgetierten Verlusts. Wir werden aber nicht jahrelang auf die



Screenshot aus dem Solarkataster Basel-Stadt: Dunkelblau Flächen sind besonders geeignet für PV-Anlagen. Das Dach der Bungestrasse ist geeignet, lediglich die Liftaufbauten beschatten das Dach. Rechts im Pop-up-Menü Detailangaben und der Report als PDF, welcher die Leistung schätzt.



Kostenbeteiligung des Kantons warten. Wenn die Subventionen nicht bis spätestens Ende 2021 fließen oder zumindest zugesichert sind, so werden wir diese Investition im Jahr 2022 trotzdem umsetzen und zu hundert Prozent selbst finanzieren.

Ich danke Birgit Berghäuser und ihrem Partner Armin Lenzin für die gute Betreuung der Dornacherstrasse.

### **Dank/Vorschau**

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

An der GV im Mai 2021, immer sofern und soweit diese stattfinden kann (Info Ende April), wird das kurz vor dem Bezug stehende Projekt auch von den Architekten näher vorgestellt werden. Für Fragen und eine allfällige Diskussion stehen die Beteiligten bereit. Die ersten neuen Mitglieder der Burgfelderstrasse (Sonnenfänger) können an dieser GV erstmals eingeladen werden. Die Musterwohnung in der neuen Siedlung kann nach Voranmeldung bei Valeska Wehrli (E-Mail [info@sonnenfaenger-basel.ch](mailto:info@sonnenfaenger-basel.ch) oder Mobil 076 668 13 18) besichtigt werden. Zum wiederholten Male sind wir für die GV Gast im Missionshaus. Die GV und das Nachtessen finden im neu gestalteten Restaurant Ayledo im Innenhof des Missionshauses statt (ehemals Rosengarten). Es wäre daher schön, wenn Sie sich Zeit für diese wichtige Jahresveranstaltung der NWG nehmen könnten. Es ist auch der Ort, wo man sich über die Siedlungsgrenze hinaus austauschen kann. In diesem Sinne freue ich mich auf Ihr möglichst zahlreiches Erscheinen resp. wünsche Ihnen: bleibt gesund!

Basel, Ende März 2021



Euer Präsident: René Brigger



*Blick in die Musterwohnungen an der Burgfelderstrasse. Foto: © Boris Haberthür*







## Jahresbericht der Verwaltungskommission Waldhof

---

### Siedlungsversammlung

Die 38. Siedlungsversammlung vom 15. August 2020 fand um 16.00 Uhr erstmalig im Garten des Waldhofs statt und wurde von 70 Genossenschafterinnen und Genossenschafter besucht.

3 Genossenschafterinnen und 2 Genossenschafter waren durch Vollmachten vertreten.

Wegen den Corona Vorschriften wurde die Bestuhlung auf und um den Grillplatz mit dem nötigen Abstand aufgestellt.

Der Verko-Präsident Roberto Moscato und die bestehenden Verko-Mitglieder Hermann Ammann, Raffaele Cardone, Regina Leutwyler, Karin Mittelbach und Edith Zamarlik wurden wiedergewählt.

### Liegenschafts-Unterhalt

#### Dachterrassen 202 und 204

Die Dachterrassen wurden im April 2020 ausgebessert und frisch gestrichen.

#### Modernisierung eoL2G 120709 AlarmNet TUS

An der Alarmmeldeanlage des Standorts MFH Waldhof Reinacherstrasse 202–206 Basel, wurde am 29.04.2020 das Alarmübermittlungsgerät ersetzt.

#### Defekte Wasserleitung in den Häusern 202–206

Die Wasserleitungen in den Häusern 202–206 mussten mit viel Aufwand durch die Firma Baumgartner Augst AG ersetzt werden. Kernbohrungen waren nötig, Wände vom 3. UG bis EG mussten aufgespitzt werden. Die Arbeiten mit ein paar Wasserunterbrüchen, dauerten vom Oktober 2020 bis in den Februar 2021. Kostenpunkt ca. CHF 180'000.00.

#### Treppenaufgang zu den Häusern 202–206 und Gehweg zum Wald, Antirutsch Beschichtung

Die Firma RSAG hat im November 2020 eine Antirutsch Beschichtung beim Treppenaufgang zu den Häusern 202–206 und beim Gehweg zum Wald erstellt. Kostenpunkt CHF 15'614.00.

#### Injektionen bei beschädigten Decken Eingänge Einstellhallen

Im November 2020 hat die Firma RSAG die Betoninjektionen an den Decken der Eingänge zu der Einstellhallen ausgeführt. Am Boden beim Eingang Haus 206, musste die Dilatationsfuge neu abgedichtet werden. Kostenpunkt CHF 20'139.00.

#### Lampen in den Einfahrten der Einstellhallen, Waschplätze und Einstellhallen

Die Firma Butz + Werder hat im August 2020 ein Teil der LED Lampen in den Einfahrten der Einstellhallen installiert. Die restlichen LED Lampen der Waschplätze und Einstellhallen werden im 2021 installiert.

#### Etagenbeschriftungen Treppenhäuser

Die Türen der Treppenhäuser mussten zusätzlich mit Etagennummern bestückt werden, da die



*Die Defekte hatten Auswirkungen bis in den dritten Stock: Ersatz eines beschädigten WCs.*



fluoreszierenden Etagennummern an den Wänden schlecht erkennbar sind.

#### **IWB periodische Kontrolle**

Wegen der Pandemie konnten die periodischen Kontrollen der elektrischen Anlagen bzw. die Sicherheitsnachweise für die Reinacherstrasse 202–206 nicht wahrgenommen werden. Wir erhielten von der IWB eine Fristverlängerung bis 31.12.2020.

#### **RAPP Ablesung Ende April 2020**

Die Firma Rapp informierte die Verwaltung, dass die Ablesung wegen Corona Spezial nicht stattfinden werde. Ein Infoschreiben der Firma RAPP, dass die Ablesung der Heizkörperzähler und des Warmwassers dieses Jahr nicht stattfinden werde, ging am 27.04.2020 an alle Mieterinnen und Mieter.

Die Mieterinnen und Mieter konnten durch Selbstablesung per Online oder durch Selbstablesung mittels Ablesekarte, die Daten übermitteln. Diejenigen, die bis am 22.5.2020 keine Rückmeldung tätigten, wurden eingeschätzt.

#### **Liftnanlagen 202 und 204**

Mit den im Jahre 2017 und 2018 eingebauten Liftnanlagen hatten wir viele Reparaturen die nicht unter die Garantieleistung fielen, da in den Häusern 202 und 204 nur die Liftkabinen ersetzt wurden. Um die Kosten nicht überborden zu lassen, haben wir uns entschlossen, bei der Firma Schindler Aufzüge AG auf alle fünf Lifte einen Vollservicevertrag abzuschliessen. Die jährlichen Kosten belaufen sich auf CHF 43'600.00.

#### **Neue Statuten, gültig ab 16.5.2019**

Die Statuten wurden mit der Einladung zur GV vom 14.5.2020 abgegeben. Die GV fand wegen der Pandemie nicht statt und wurde auf unbestimmte Zeit verschoben.

#### **RDA jährliche Kontrolle durch die Firma Schmittinger, Arnsberg, Deutschland**

Die Firma Schmittinger, die für die jährliche Kontrolle der RDA zuständig ist, konnte wegen der Grenzschiessung den vorgesehenen Termin vom April 2020 nicht wahrnehmen. Der Termin musste auf den 22. Juli 2020 verschoben werden.

#### **Hinweisschild zu den Häusereingänge 202/204/206 versetzen**

Die Hauseingänge 202 – 206 waren von der Strasse aus sehr schlecht beschildert. Die Hinweisschilder wurden besser sichtbar versetzt. Zudem wurden Beschilderungen «Privatareal» beim Rollerabstellplatz und beim Treppenaufgang montiert.

#### **Wohnungsbegehungen Haus 202 vom 11. März 2020**

Die Wohnungsbegehung vom 11.3.2020, konnte wegen der Pandemie nicht ausgeführt werden.

#### **Besichtigung der defekten Lamellenstoren aus Hagelschaden vom 26.7.19 Storen Fust**

Wegen der Pandemie konnten die defekten Lamellenstoren noch nicht besichtigt werden. Gemäss Gebäudeversicherung haben wir 5 Jahre d. h. bis 2024 Zeit, diese Mängel zu beheben.

#### **Kündigung B2 per 30. September 2020 / Übernahme Töff-Center ab 1. Oktober 2020**

Thomas Mohler von B2 hat die Geschäftslokalität per 30. September 2020 gekündigt. Ab 1. Oktober 2020 wurde der bestehende Mietvertrag der Geschäftslokalität vom Töff-Center, inkl. den Anteilscheinen von CHF 20'000.00, übernommen. Olivier Doyer wird diese Lokalität als Showroom und Lager des Töff-Centers aus- bzw. umbauen.

#### **Schutzkellerlüftungen**

Der Lüfter im U3 ist defekt und konnte von der Firma Mengeu, Schutzkellerlüftungen, noch nicht ersetzt werden. Die Arbeit wird im Januar 2021 erfolgen.

## Reparaturen

Im Jahre 2020 sind wieder weit über 200 Reparaturscheine bearbeitet worden. Es mussten vermehrt Dampfabzüge, Spültisch-, Waschtisch- und Bademischer, Spülkästen und WC's, Receiver Lamellenstoren und Spiegelschränke ersetzt werden.

## Mutationen

### Wegzüge

Brigger Berthe	30.09.2020	Haus 206, WG 5
Cardone Raffaele und Jasmin	30.11.2020	Haus 204, WG 133
Ott Adrian	31.12.2020	Haus 204, WG 72

### Einzüge

Ott Adrian, Zuzug zu Ammann Gabriella	01.01.2021	Haus 202, WG 126
Chiaromonte Tonino und Huari Vaneza	01.03.2020	Haus 204, WG 21
Niemi Aarno, Zuzug zu Lombardi Noemi	01.03.2020	Haus 204, WG 33
Sommer Katja	01.12.2020	Haus 204 WG 72

### Interne Wechsel

keine

### Geburtstagspräsente

Geburtstagspräsente werden mit 70, 75 und ab 80 jedes Jahr überreicht.

### Auto-Einstellplätze

Es sind alle Plätze vermietet. Im 2019 gab es 6 Kündigungen und fünf neue Mietverträge. 3 AEP wurden intern getauscht.

### Anteilschein-Abrechnungen

Im 2019 wurden sechs Anteilschein-Abrechnungen ausgestellt.

## Besuche

Im Jahre 2020 besuchte Edith Zamarlik 34 Personen. Dies waren 20 Geburtstagsbesuche, zehn Krankenbesuche, ein Spitalbesuch, ein Altersheimbesuch und zwei Einzugsbesuche. Den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Behinderungen des Hauses 206, überreichte sie an Weihnachten ein kleines Präsent.

Der Brunch für pensionierte Mitbewohnerinnen und Mitbewohner fand wegen Corona nicht statt.

Während dem Lockdown hat Edith Zamarlik verschiedene Telefonate mit älteren Mitbewohnern getätigt.



## Innendienst

### Aufladen der Waschkarten

Wegen der Pandemie wurden ab April 2020 die Waschkarten nicht mehr im Gemeinschaftsraum aufgeladen. Die Mieterinnen und Mieter wurden per monatlichem Anschlag im Schaukasten hingewiesen, die Waschkarten in einem verschlossenen Kuvert in den Briefkasten von Rosa Raciti einzuwerfen, um diese aufzuladen.

### Verhaltensregeln im Waldhof während der Pandemie

Nach dem Lockdown per 16.3.2020 wurden in den Hauseingängen die Plakate betreffend Schutzmassnahmen des Bundes «Neues Coronavirus, so schützen wir uns» aufgehängt und die Türgriffe und Lifte täglich desinfiziert.

### Liftbenützung während der Pandemie

Es wurden auf jeder Etage Schilder mit Hinweisen zur Benützung der Lifte angebracht. Dies war:

Personenlift: Sollte im kleinen Lift bereits jemand drin sein, bitte nicht einsteigen!

Warenlift: Will jemand zusteigen, müssen Personen die drinnen sind, mit dem nötigen Abstand nach hinten rücken (vgl. Abb. rechts)!

### Ostern und Weihnachtsdekorationen

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



## Aussendienst

### Neuer Gärtner ab 1.3.2020

Roland Krüger wurde ab 1. März 2020 für den Unterhalt des Gartens verpflichtet. Unser Garten sieht seither sehr schön aus und wir erhalten von der Mieterschaft viele Komplimente. Für das Rasenmähen und das Wässern ist weiterhin Angelo Raciti zuständig. In der Zeit vom November 2019 bis Ende Februar 2020 hat Angelo Raciti interimsmässig die Gartenarbeiten übernommen.

### Einkäufe Gartengestaltung

Es wurden zusätzlich zwölf Gartenstühle, zwei Pingpong Tische, ein Gasgrill und ein kleiner Kühlschrank gekauft. Auch ein Zelt musste wegen Sturmschaden ersetzt werden.

### Fällung von 13 dürren Bäumen beim Jakobsbergerholz nah am Waldhof

Am 4.12.2020 wurden 13 dürre Bäume im Jakobsbergerholz mit Helikoptereinsatz gefällt. Die Gegend musste weiträumig abgesperrt werden. Links ein zweirotiger Helikopter der eine Baumkrone wegfliegt.

### Fronarbeit vom 16.05.2020

Die Fronarbeit vom 16. Mai 2020 musste wegen Corona abgesagt werden.

### Gartenbeleuchtung im Advent

Wie jedes Jahr haben Angelo Raciti und Mario D'Ercole die grosse Tanne weihnächtlich geschmückt und den Garten mit zusätzlich schönen Weihnachtsdekorationen, die vielen grosse Freude bereitete, dekoriert. Vgl. Abb. links oben, Fotos diese Seite Guido Köhler.



## Santiglaus vom 6.12.2020

Der Santiglaus kam am Sonntag, 6. Dezember 2020 zu den Kindern in den Garten des Waldhofs. Die Kinder erhielten wie immer vom Santiglaus ein Päckli. Auf diesem Weg möchten wir dem Santiglaus danke sage. Danke, dass du die Kinder des Waldhofs immer wieder besuchst und ihnen so viel Freude bereitest. Die Erwachsenen mussten wegen der Pandemie Masken tragen und Abstand halten. Ein nachträgliches Zusammensitzen war leider nicht möglich.

## Racletteabend vom 6.12.2020

Der Racletteabend fand wegen Corona nicht statt.

## Ausblick

In baulicher Hinsicht stehen folgende Arbeiten an:

- Beleuchtung Einstellhallen
- Beleuchtung Velokeller
- Veloständer aussen montieren
- Diverse Wohnungssanierungen
- Waschplätze U1 und U2 renovieren, muss evtl. aus Kostengründen auf das Jahr 2022 verschoben werden
- Die vorgesehene Erneuerung des Treppenabgangs zu den Autoeinstellhallen gartenseitig, muss aus Kostengründen auf das Jahr 2022 verschoben werden

Ich möchte allen Helferinnen und Helfer die sich im Jahre 2020 für den Waldhof einsetzten, herzlich danken.

Basel, im Januar 2021



Für die Verwaltungskommission

Roberto Moscato, Verko-Präsident



*Die sanierte Treppe, neu mit Antirutschbelag und Beschriftung.*



*Die Veloständer sind veraltet und müssen ersetzt werden. Bei starkem Wind fallen die Velos um und können Schaden nehmen.*

---

## Jahresbericht Habermatten

---

Wird's besser? Wird's schlimmer?  
Fragt man alljährlich.  
Aber seien wir ehrlich,  
Leben ist immer lebensgefährlich.  
*Erich Kästner*

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschaffer

Beim Wohnungswechsel WG 35 wurde die ganze Wohnung frisch gestrichen und eine neue Küche eingebaut. Gleichzeitig wurden auch sämtliche elektrischen Leitungen ersetzt. Letztmals wurde die Küche bei der Zusammenlegung der Ein- und Zweizimmerwohnungen im Jahre 2000 erneuert. Da diese Arbeiten nicht billig sind, konnte ich das Budget für dieses Jahr nicht einhalten.

### Reparaturen und Ersatz

Auch in diesem Jahr hatten wir nicht viele Reparaturen/Sanierungen im Haus, was erfreulich ist.

### Mutationen

Auszug: Familie Cardoso Motta  
Umzug WG 34-35: Frau Lisa Bühler und Herr Hans Meier  
Einzug WG 34: Herr Christian Hausmann  
Todesfall: Keiner  
Geburten: Keine

### Allgemeines

Damit alles reibungslos gemacht werden kann, braucht es immer Leute die Arbeit nicht scheuen. In diesem Sinne danke ich allen Helfern, vor allem der Hauswartin/Reinigung Jasmin Cardone und dem Gärtner Mario d'Ercole für ihre unermüdlichen Einsatz.

Allen Mitbewohnern wünsche ich im Namen der NWG ein gutes Jahr und vor allem Gesundheit.

Basel, im März 2021

Der Verwalter:



Hermann Ammann

## Jahresbericht Bungestrasse

Geschätzte Genossenschafterinnen

Geschätzte Genossenschafter

Das Jahr 2020 war ein sehr spezielles Jahr. Mit dem landesweiten Lockdown auf Grund der Corona-Pandemie ab dem 16. März 2020, fiel auch unsere für den 17. März angesetzte Siedlungsversammlung ins Wasser. Die Hoffnung diese auf den Herbst 2020 zu verlegen, wurde dann ebenfalls zerschlagen, so dass eine Siedlungsversammlung 2020 überhaupt nicht stattfinden konnte. Trotz den unsicheren Zeiten konnte sich die VerKo dreimal zu einer Sitzung treffen.

Auch die Gartenaktionen fanden sowohl im Frühling wie im Herbst statt, allerdings gestaffelt. Die Aktionen waren wie immer gut besucht und zahlreiche fleissige, kleine und grosse Helferlein haben kräftig mitgewirkt, um den Garten sommer- respektive winterfertig zu machen. Dabei wurden im Mai der Sand in den Sandkästen ersetzt und zusätzlichen Kies im Hinterhof verteilt. Auf den gemeinsamen Imbiss im Anschluss an die Gartenaktionen wurde in diesem Jahr auf Grund der damals aktuellen Situation verzichtet.

Leider mussten wir in diesem Jahr ebenfalls auf das alljährliche Sommerfest verzichten, das normalerweise am Wochenende nach den Sommerferien stattfindet. Einige BewohnerInnen haben sich dann trotzdem spontan zu einem kleinen Grillplausch im Hinterhof versammelt, jedes Haus für sich und unter Einhaltung der erlaubten Personenanzahl.

Ende Oktober hat uns endlich der Brief des Bau- und Verkehrsdepartements zur Abstimmung über die Begegnungszone (Tempo 20) erreicht. Dabei wurden die BewohnerInnen der Bungestrasse und der Julia Gauss-Strasse angeschrieben und rund 70% der Rückmeldungen haben eine Begegnungszone befürwortet. Nun muss diese noch publiziert und eine Rekursfrist abgewartet werden. Das Tiefbauamt hat die Einrichtung der Begegnungszone Mitte-Ende April vorgesehen.

Da die Herbstmesse in Basel auch ausfiel haben die Kinder der Bungestrasse ihre eigene Herbstmesse veranstaltet. Es gab eine Geisterbahn, «Botschauto», Dosenwerfen, Magenbrot, Zuckerwatte und vieles mehr. Es war ein gelungener Sonntagnachmittag bei sonnigem Wetter und Gross und Klein konnten die Messe geniessen (natürlich mit Abstand). Impressionen dazu siehe S. 13.



*Gartenaktion im Frühling*



*Boule-Spielen beim Grillplausch im Sommer*



Die Arbeitsgruppe rund um das Solarprojekt hat den GenossenschafterInnen Ende Jahr Informationsmaterial verteilt und eine Umfrage gemacht. Nach der Auswertung der Umfrage kam heraus, dass die Bewohner grundsätzlich für eine Solaranlage sind. Es wurden aber auch noch Fragen gestellt, die noch genauer geprüft und evaluiert werden müssen. Zu gegebener Zeit wird dann darüber berichtet, beziehungsweise wird das Thema an der Siedlungsversammlung noch weiter diskutiert.



Normalerweise findet in der Adventszeit zweimal wöchentlich das Adventssingen im Aufenthaltsraum des Hauses 22 statt. Dieses halbstündige Zusammensitzen zum Singen und Geschichtenerzählen konnten wir in diesem Jahr nun leider aus bekannten Gründen ebenfalls nicht durchführen. Stattdessen ertönten aber an den Adventssonntagen jeweils abends Weihnachtslieder von den Balkonen, begleitet von Gitarrenklängen und einer Feuerschale im Hinterhof.

## Mutationen

Keine Ein- und Auszüge im 2020

## Geburten

Anna im Haus 24 (Benji Merz und Laura Fink)

## Ausblick 2021

Folgende Projekte werden im 2021 verfolgt:

- Die VerKo kümmert sich weiter um das Projekt Begegnungszone (Tempo 20) für die Bunge-/Julia Gauss-Strasse.
- Die AG Solardach wird sich weiterhin mit dem Projekt Solarstrom auf den ungenutzten Dachflächen beschäftigen (vgl. Bild oben).
- Die Liftanlage ist in allen fünf Häusern in die Jahre gekommen und wird ab Juni 2021 erneuert. Der genaue Beginn wird von Seiten der Lift Firma Schindler noch bekanntgegeben. Im gleichen Atemzug wird das Licht im Hausflur auf Bewegungsmelder und LED umgerüstet. Der Hausflur bekommt ebenfalls von der 1. Etage an einen neuen Anstrich.



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

Danken möchte ich als Verwalterin ebenfalls dem VerKo-Team, welches sich mit verschiedenen Tätigkeiten jedes Jahr mit Engagement für die Genossenschaft einsetzt, sei es bei der Gestaltung des Adventszimmers, Mitorganisieren der Gartenaktionen oder anderen Aktivitäten.

Basel, im März 2021

Für die VerKo:



Pamela Ruetti

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser



*Alle helfen mit bei der Verschönerung des Gartens.*

---

## Jahresbericht 2019 Dornacherstrasse

---

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschaffer

Das Jahr 2020 war ein besonderes Jahr, nicht im Hinblick auf die Dornacherstrasse 327, sondern es war das Corona Jahr.

Bis Ende Oktober verlief in der Überbauung alles friedlich, wie immer. Leider wurde dann im November zwei Mal im Keller eingebrochen. Beim ersten Mal wurden zwei Kellerabteile aufgebrochen und ein teures Mountainbike entwendet. Beim zweiten Mal konnte der Täter in die Flucht geschlagen werden. Der Nachbar im Parterre hörte etwas im Keller und störte den Einbrecher bei seinem Vorhaben. Die Polizei musste zwei Mal deswegen ausrücken und hat den Schaden aufgenommen.

Im Dezember verabschiedete sich zuerst die Wasserpumpe für das warme Wasser und dann stellte sich auch noch die Zeitschaltuhr für die Heizung ohne jegliches Zutun auf Sommertemperatur um, so dass die Heizkörper kalt blieben. Die Firma Rosenmund und Vaillant konnten sehr schnell den Schaden beheben, sodass niemand frieren musste oder kalt duschen.

Im Jahr 2021 soll die Hauflurbeleuchtung auf LED und Bewegungsmelder umgestellt werden. Ebenfalls wird die Beleuchtung im Keller erneuert und auf Bewegungsmelder umgestellt. Dann kann niemand mehr vergessen das Licht auszuschalten.

Ein Dankeschön an die gute, unkomplizierte Mietgemeinschaft. Und auch wie immer ein Dankeschön an Herrn Armin Lenzin der sich als Hauswart um die Liegenschaft kümmert.

### **Mutationen: –**

Basel, 15.3.2021

Die Verwalterin:



Birgit Berghäuser



	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	863'506	303'305
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	118'830	116'982
übrige kurzfristige Forderungen	29'939	20'108
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	0	0
aktive Rechnungsabgrenzung	30'460	34'284
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'042'735</b>	<b>474'679</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
WBG, Pflichteinlage	4'830	4'830
Beteiligung EGW	5'000	5'000
Beteiligung Baugenossenschaft "wohnen + mehr"	5'000	5'000
<b>Waldhof</b>		
Immobilien 1969	8'765'676	8'765'676
Immobilien 1969 Abschr. kumuliert	-5'747'676	-5'615'676
Immobilien 1969 Abschr. Berichtsjahr	-132'000	-132'000
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013	10'589'418	10'589'418
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. kum.	-2'470'418	-2'117'418
Isolation, Balkonverglasung 2009-2013 Abschr. BJ	-353'000	-353'000
Lifterneuerung 2017/18	540'231	540'231
Lifterneuerung 2017/18 Abschr. kumuliert	-100'231	-46'231
Lifterneuerung 2017/18 Abschr. Berichtsjahr	-54'000	-54'000
<b>Habermatten</b>		
Immobilien 1972	1'842'412	1'842'412
Immobilien 1972 Abschr. kumuliert	-910'412	-882'412
Immobilien 1972 Abschr. Berichtsjahr	-28'000	-28'000
Umbau/Renovation 2001-2007	871'400	871'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. kumuliert	-640'400	-596'400
Umbau/Renovation 2001-2007 Abschr. Berichtsjahr	-44'000	-44'000
Liftersatz 2017	51'963	51'963
Liftersatz 2017 Abschr. kumuliert	-11'963	-6'963
Liftersatz 2017 Abschr. Berichtsjahr	-5'000	-5'000
<b>Bungestrasse</b>		
Immobilien 1993	12'777'813	12'777'813
Immobilien 1993 Abschr. kumuliert	-4'637'813	-4'437'813
Immobilien 1993 Abschr. Berichtsjahr	-200'000	-200'000
<b>Dornacherstrasse</b>		
Immobilien 1998	1'280'346	1'280'346
Immobilien 1998 Abschr. kumuliert	-441'346	-421'346
Immobilien 1998 Abschr. Berichtsjahr	-20'000	-20'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015	80'000	80'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. kumuliert	-40'000	-30'000
Fassaden- und Balkonsanierung 2015 Abschr. Berichtsj	-10'000	-10'000
<b>Burgfelderstrasse</b>		
STWEG Burgfelderstrasse	11'262'022	4'425'855
<i>Total immobile Sachanlagen</i>	<i>32'215'022</i>	<i>26'224'855</i>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>32'229'852</b>	<b>26'239'685</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>33'272'587</b>	<b>26'714'364</b>

	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	675'579	260'445
übrige kurzfristige Schulden		
passive Rechnungsabgrenzung	329'726	199'722
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	1'005'305	460'167
Amortisation Hypotheken Folgejahr	0	200'000
Darlehen Waldhof	2'700'000	2'700'000
Darlehen Bungestrasse		
Darlehen Burgfelderstrasse	2'300'000	2'300'000
<i>kurzfristig verzinsliche Schulden</i>	5'000'000	5'200'000
Hypotheken Waldhof	9'900'000	9'900'000
Hypotheken Habermatten	820'000	820'000
Hypotheken Bungestrasse	7'330'000	7'330'000
Hypotheken Dornacherstrasse	620'000	620'000
Hypotheken Burgfelderstrasse	6'050'000	
<i>langfristiges Fremdkapital</i>	24'720'000	18'670'000
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>30'725'305</b>	<b>24'330'167</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital Waldhof	694'200	694'200
Anteilscheinkapital Habermatten	65'000	65'000
Anteilscheinkapital Bungestrasse	354'000	354'000
Anteilscheinkapital Dornacherstrasse	51'500	51'500
Anteilscheinkapital Diverse	11'700	11'700
<i>Anteilscheinkapital</i>	1'176'400	1'176'400
gesetzliche Gewinnreserve Waldhof	181'000	181'000
gesetzliche Gewinnreserve Habermatten	9'000	9'000
gesetzliche Gewinnreserve Bungestrasse	41'000	41'000
gesetzliche Gewinnreserve Dornacherstrasse	5'000	5'000
<i>gesetzliche Gewinnreserve</i>	236'000	236'000
freiwillige Gewinnreserven Waldhof		
freiwillige Gewinnreserven Habermatten		
freiwillige Gewinnreserven Bungestrasse	1'134'000	1'134'000
freiwillige Gewinnreserven Dornacherstrasse	103'000	103'000
Vortrag Waldhof	-371'000	-371'000
Vortrag Habermatten	-102'051	-102'051
Vortrag Bungestrasse	598	598
Vortrag Dornacherstrasse	199	199
Vortrag (unverteilt)	207'051	
<i>freie Gewinnreserven/Gewinn-, Verlustvorträge</i>	971'797	764'746
Bilanzerfolg	163'085	207'051
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2'547'282</b>	<b>2'384'197</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>33'272'587</b>	<b>26'714'364</b>

Basel, 24. Februar 2021

Präsident:  
R. BriggerKassier:  
J. Kernberger

	Jan-Dez 2020		Resultat	WH	HM	BU	DO
	Resultat	Budget	2019	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
Mietertrag Wohnungen	2'314'171	2'370'300	2'311'553	1'158'140	154'752	883'469	117'810
Mietertrag Gewerbe	235'482	235'000	235'032	221'082	14'400		
Mietertrag Einstellhalle	197'971	196'600	196'577	126'840		71'131	
<i>Mietzinse</i>	<i>2'747'624</i>	<i>2'801'900</i>	<i>2'743'162</i>	<i>1'506'062</i>	<i>169'152</i>	<i>954'600</i>	<i>117'810</i>
Pauschalen	178'455	177'500	178'174	86'318	10'717	73'680	7'740
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>178'455</i>	<i>177'500</i>	<i>178'174</i>	<i>86'318</i>	<i>10'717</i>	<i>73'680</i>	<i>7'740</i>
Erträge WM/Tumbler	13'757	16'700	16'766	9'427	0	4'040	290
diverse Erträge	6'306	5'100	6'798	3'721	1'125	1'282	178
<i>übrige Erträge</i>	<i>20'063</i>	<i>21'800</i>	<i>23'564</i>	<i>13'148</i>	<i>1'125</i>	<i>5'322</i>	<i>468</i>
Leerstände Wohnungen/Gewerbe	-12'530	-14'400	-8'835	-6'477	-5'364	-689	0
Leerstände Einstellhalle	-2'180	-2'600	-8'594	-330		-1'850	0
Debitorenverluste	0	-3'300	0				0
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-14'710</i>	<i>-20'300</i>	<i>-17'429</i>	<i>-6'807</i>	<i>-5'364</i>	<i>-2'539</i>	<i>0</i>
<b>Ertrag</b>	<b>2'931'432</b>	<b>2'980'900</b>	<b>2'927'471</b>	<b>1'598'721</b>	<b>175'630</b>	<b>1'031'063</b>	<b>126'018</b>
Hypothekarzinsen	51'948	44'800	45'234	7'712	8'589	29'649	5'998
EGW-Anleihezinsen	116'200	118'300	261'825	97'537		18'663	
EGW-Globalkosten	2'450	15'100	15'066	550	0	700	1'200
Baurechtszinsen	346'835	346'900	346'835	198'050		148'785	
Miete Autoeinstellhalle	55'825	56'400	55'393			55'825	
<i>Finanzaufwand</i>	<i>573'258</i>	<i>581'500</i>	<i>724'353</i>	<i>303'849</i>	<i>8'589</i>	<i>253'622</i>	<i>7'198</i>
URE Gebäude	105'497	251'000	145'029	59'520	2'663	40'763	2'551
URE Wohnungen	278'475	413'400	381'667	133'897	54'178	82'969	7'431
URE Weiterbelastungen an Mieter	0	0	-10'588				
URE Geräte und Anlagen	183'682	121'200	37'620	153'528	8'104	14'233	7'817
URE Umschwung	39'916	24'100	34'968	22'198	350	16'553	815
URE Einstellhalle	5'010	9'500	143	5'010			
URE WM	9'160	13'000	9'417	3'130	237	1'346	4'447
HW-Aufwand	20'351	2'600	12'098	9'641	8'645	1'569	496
URE Lift Unterhaltsabo	36'813	36'900	51'642	21'101	2'137	13'575	
URE Lift	7'474	11'800		1'127		6'347	
URE übriger	0	10'000	0				
Schadenfälle	0	0	3'200				
Vergütung für Schadenfälle	0	0	0				
<i>URE laufend</i>	<i>686'378</i>	<i>893'500</i>	<i>665'196</i>	<i>409'152</i>	<i>76'314</i>	<i>177'355</i>	<i>23'557</i>
Sanierungen	0		0				
Bildung Rückst. Sanierungen	200'000			100'000		100'000	
<i>erweiterter Unterhalt/Planung</i>	<i>200'000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>100'000</i>	<i>0</i>	<i>100'000</i>	<i>0</i>
Gebäudeversicherung	20'183	20'200	19'982	14'389	814	4'431	549
Sachversicherungen	9'653	9'800	9'632	4'759	647	3'784	463
<i>Versicherungen</i>	<i>29'836</i>	<i>30'000</i>	<i>29'614</i>	<i>19'148</i>	<i>1'461</i>	<i>8'215</i>	<i>1'012</i>
Liegenschaftssteuern	59'743	72'900	73'900	33'544	4'222	18'940	3'037
öffentliche Abgaben	59'743	72'900	73'900	33'544	4'222	18'940	3'037
nicht verteilbare HBK	84'541	71'700	64'777	49'733	11'550	20'182	3'076
Fernsehen	0	0	0				
Energie Leerstände	48	600	83	48			
Entsorgung	0	4'000	0				
URE Diverses	2'154					2'154	
Nebenkosten der Leerstände	1'475	800	436	534	663	278	
<i>HBK, TV, Energie, Entsorgung usw.</i>	<i>88'218</i>	<i>77'100</i>	<i>65'296</i>	<i>50'315</i>	<i>12'213</i>	<i>22'614</i>	<i>3'076</i>



	Jan-Dez 2020		Resultat	WH	HM	BU	DO
	Resultat	Budget	2019	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
Website	1'871	0	10'225	1'023	151	581	116
Repräsentationsspesen	0	0	0				
<i>Werbung, Repräsentation</i>	<i>1'871</i>	<i>0</i>	<i>10'225</i>	<i>1'023</i>	<i>151</i>	<i>581</i>	<i>116</i>
Verwaltungskosten eigene	5'296	6'000	4'929	2'150	268	2'672	206
<i>Verwaltungskosten</i>	<i>5'296</i>	<i>6'000</i>	<i>4'929</i>	<i>2'150</i>	<i>268</i>	<i>2'672</i>	<i>206</i>
Abschr. Liegenschaften	380'000	380'000	380'000	132'000	28'000	200'000	20'000
Abschr. Fassadensanierung	363'000	363'000	363'000	353'000	0	0	10'000
Abschr. San. Anlagen/lift	59'000	59'000	59'000	54'000	5'000	0	0
Abschr. Umbau/Renovationen	44'000	44'000	44'000	0	44'000	0	0
<i>Abschreibungen</i>	<i>846'000</i>	<i>846'000</i>	<i>846'000</i>	<i>539'000</i>	<i>77'000</i>	<i>200'000</i>	<i>30'000</i>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2'490'600</b>	<b>2'507'000</b>	<b>2'419'513</b>	<b>1'458'181</b>	<b>180'218</b>	<b>783'999</b>	<b>68'202</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>440'832</b>	<b>473'900</b>	<b>507'958</b>	<b>140'540</b>	<b>-4'588</b>	<b>247'064</b>	<b>57'816</b>
Löhne	171'632	180'200	179'938	74'068	6'765	80'859	9'940
AHV/ALV/FAK	11'275	11'900	11'913	4'916	406	5'321	632
übriger Personalaufwand	0	4'000	3'504				
UVG	0	800	0				
Personalschulung	0	2'100	0				
<i>Personalaufwand</i>	<i>182'907</i>	<i>199'000</i>	<i>195'355</i>	<i>78'984</i>	<i>7'171</i>	<i>86'180</i>	<i>10'572</i>
Raumkosten	0	400	0				
Büromat., Tel., Porti, usw.	4'007	5'000	6'172	2'818	157	919	113
Verbandsbeiträge	2'580	2'800	2'580	1'272	173	1'011	124
Informatikaufwand	3'440	8'600	11'701	1'696	230	1'348	165
übriger Büroaufwand	3'135	200	9	1'546	210	1'229	150
<i>Büroaufwand</i>	<i>13'162</i>	<i>17'000</i>	<i>20'462</i>	<i>7'332</i>	<i>771</i>	<i>4'508</i>	<i>552</i>
Rechts und Beratungsspesen	0	5'000	0				
Buchhaltungsspesen	33'000	33'000	33'000	16'269	2'211	12'936	1'584
	<i>33'000</i>	<i>38'000</i>	<i>33'000</i>	<i>16'269</i>	<i>2'211</i>	<i>12'936</i>	<i>1'584</i>
Geschenke, Repräsentation	0	1'000	0				
Siedlungsaufwendungen	1'660	30'900	31'285	1'660			
<i>Repräsentation</i>	<i>1'660</i>	<i>31'900</i>	<i>31'285</i>	<i>1'660</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
GV	3'615	10'000	9'274	1'975	292	1'123	225
Revisionsstelle	3'080	3'200	3'080	1'519	206	1'207	148
Organhaftpflichtversicherungen	1'020	1'100	1'020	503	68	400	49
Domizilkosten	6'580	5'600	5'580	3'244	441	2'579	316
übrige Organkosten	0	500	0	0	0	0	0
<i>Organkosten</i>	<i>14'295</i>	<i>20'400</i>	<i>18'954</i>	<i>7'241</i>	<i>1'007</i>	<i>5'309</i>	<i>738</i>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>245'024</b>	<b>306'300</b>	<b>299'056</b>	<b>111'486</b>	<b>11'160</b>	<b>108'933</b>	<b>13'446</b>
<b>Betriebserfolg</b>	<b>195'808</b>	<b>167'600</b>	<b>208'902</b>	<b>29'054</b>	<b>-15'747</b>	<b>138'131</b>	<b>44'370</b>
Bankspesen	1'995	2'200	1'851	983	134	782	96
<i>Finanzerfolg</i>	<i>1'995</i>	<i>2'200</i>	<i>1'851</i>	<i>983</i>	<i>134</i>	<i>782</i>	<i>96</i>
Direkte Bundessteuern 2019	16'864	0	0	2'442	-1'382	11'951	3'852
Direkte Bundessteuern 2020	13'864			2'009	-1'136	9'824	3'167
<i>Direkte Bundessteuern</i>	<i>30'728</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4'451</i>	<i>-2'518</i>	<i>21'775</i>	<i>7'019</i>
	<b>32'723</b>	<b>2'200</b>	<b>0</b>	<b>5'434</b>	<b>-2'384</b>	<b>22'557</b>	<b>7'115</b>
<b>Reinerfolg</b>	<b>163'085</b>	<b>165'400</b>	<b>207'051</b>	<b>23'620</b>	<b>-13'363</b>	<b>115'574</b>	<b>37'254</b>

## Grundsätze

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

	2020	2019
<b>Liegenschaftsbestand/Gebäudeversicherungswert</b>		
Reinacherstrasse 202 - 206, Basel	38'508'000	38'146'000
Äussere Baselstrasse 308, Riehen	3'253'000	3'222'000
Bungestrasse 20 - 28, Basel	17'608'000	17'442'000
Dornacherstrasse 327, Basel	2'193'000	2'127'000
Burgfelderstrasse 216-240 (hälftig)	21'917'000	21'933'000
<b>Total</b>	<b>83'479'000</b>	<b>82'870'000</b>
1 Firma, Name, Rechtsform, Sitz	Neue Wohnbaugenossenschaft Basel	
2 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10	unter 10
3 Direkte oder wesentliche Beteiligungen an Unternehmen		
4 Gehaltene eigenes Anteilscheinkapital	0.00	0.00
5 Erwerb und Veräusserung von eigenem Anteilscheinkapital	0.00	0.00
6 Leasingverbindlichkeiten	keine	keine
7 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
8 Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten		
9 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven, sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.	26'224'859	26'224'859
10 Eventualverbindlichkeiten		
11 Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten oder Optionen für alle Leitungs- und Verwaltungsorgane sowie für die Mitarbeiter	keine	keine
12 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	keine	keine
13 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
14 Gründe, die zu einem vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle geführt haben.	entfällt	entfällt
15 ausstehende Anleiheobligationen	keine	keine
Die Generalversammlung 2020 konnte aufgrund der Corona-Bestimmungen des Bundesrats nicht ordentlich innerhalb der statutarisch (Statuten Art. 21) und gesetzlich vorgeschriebenen Einberufungsfrist von sechs Monaten (Art. 699 Abs. 2 OR) abgehalten werden. Es ist vorgesehen, die Generalversammlung im Jahr 2021 nachzuholen.		

Das Projekt der Arge Burgfelderstrasse wird bei Fertigstellung eine Gesamtbausumme von ca. CHF 47 Mio erreichen (davon die Hälfte NWG).

Anzahl Zimmer	Wohnfläche	Balkon/Loggia/Terrasse	Haus	Geschoss	Nr.	Detail-PDF	Position	Status
5.5	119.3	24.4	K	3. OG	3.1			reserviert
5.5	119.3	24.4	K	2. OG	2.1			verfügbar
5.5	119.3	24.4	K	1. OG	1.1			reserviert
5.5	119.3	24.4	C	3. OG	3.1			reserviert
5.5	119.3	24.4	C	2. OG	2.1			reserviert
5.5	119.3	24.4	C	1. OG	1.1			reserviert
4.5	110	9.8	A	EG	0.1			reserviert
4.5	98.7	22.3	G	EG	0.1			reserviert
4.5	101.2	16.8	C	3. OG	3.2			reserviert
4.5	101.2	16.8	C	2. OG	2.2			verfügbar
4.5	101.2	16.8	C	1. OG	1.2			reserviert
4.5	103.8	16.8	I	3. OG	3.2			reserviert
4.5	103.8	16.8	I	2. OG	2.2			verfügbar
4.5	103.8	16.8	I	1. OG	1.2			verfügbar

Auf der Website des Sonnenfängers ist der aktuelle Vermietungsstand abrufbar (Wohnungsspiegel). Zu jeder Wohnung können die Grundrisse (vgl. rechts) und die genaue Position im Gebäude abgefragt werden.

## ANTRAG ZUR RESULTATSVERWENDUNG

**Gewinn 2020** **163'085**

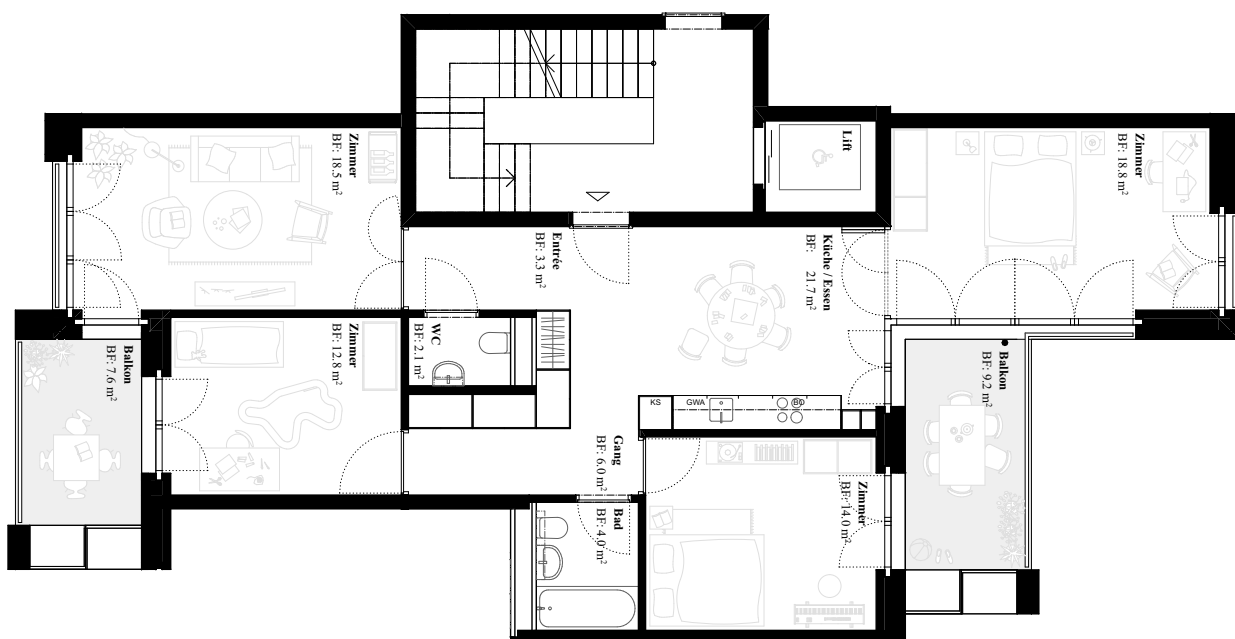
### Zuweisung an die freien Reserven

Bungestrasse	116'000
Dornacherstrasse	37'000

### Zuweisung an den Gewinn-/Verlustvortrag

Waldhof	23'620
Habermatten	- 13'540
Bungestrasse	147
Dornacherstrasse	- 319

**163'085**



Grundriss einer 4,5-Zimmer-Wohnung an der Burgfelderstrasse





**WG-Treuhand AG**

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

Basel, 3. März 2021

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

4001 B a s e l

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2020 der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.


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

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

Wir weisen darauf hin, dass entgegen den gesetzlichen (Art. 699 Abs.2 OR) und den statutarischen Bestimmungen die letztjährige Generalversammlung nicht innerhalb von sechs Monaten einberufen wurde. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Anmerkungen im Anhang.

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

WG Treuhand AG, Basel

  
Ruedi Böhler,  
Mandatsleiter, Revisionsexperte

  
Beat Guldimann,  
Revisionsexperte

**WG-TREUHAND AG**

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: [info@wgtreuhandag.ch](mailto:info@wgtreuhandag.ch)

Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, Mwst-Nr. CHE-113.859.765

**WG-Treuhand AG**

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

ARGE Burgfelderstrasse  
p.A. WG Bündnerstrasse  
Sierenzerstrasse 73

4055 B a s e l

Basel, 23. Februar 2021

**Bericht über die Review der Jahresrechnung 2020**

Sehr geehrte Damen und Herren


Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung der ARGE Burgfelderstrasse für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

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

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

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Bewertungen in den Jahresrechnungen per 31. Dezember 2020 der beiden Wohngenossenschaften nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand/AG, Basel



Ruedi Böhler,  
Mandatsleiter, Revisionsexperte

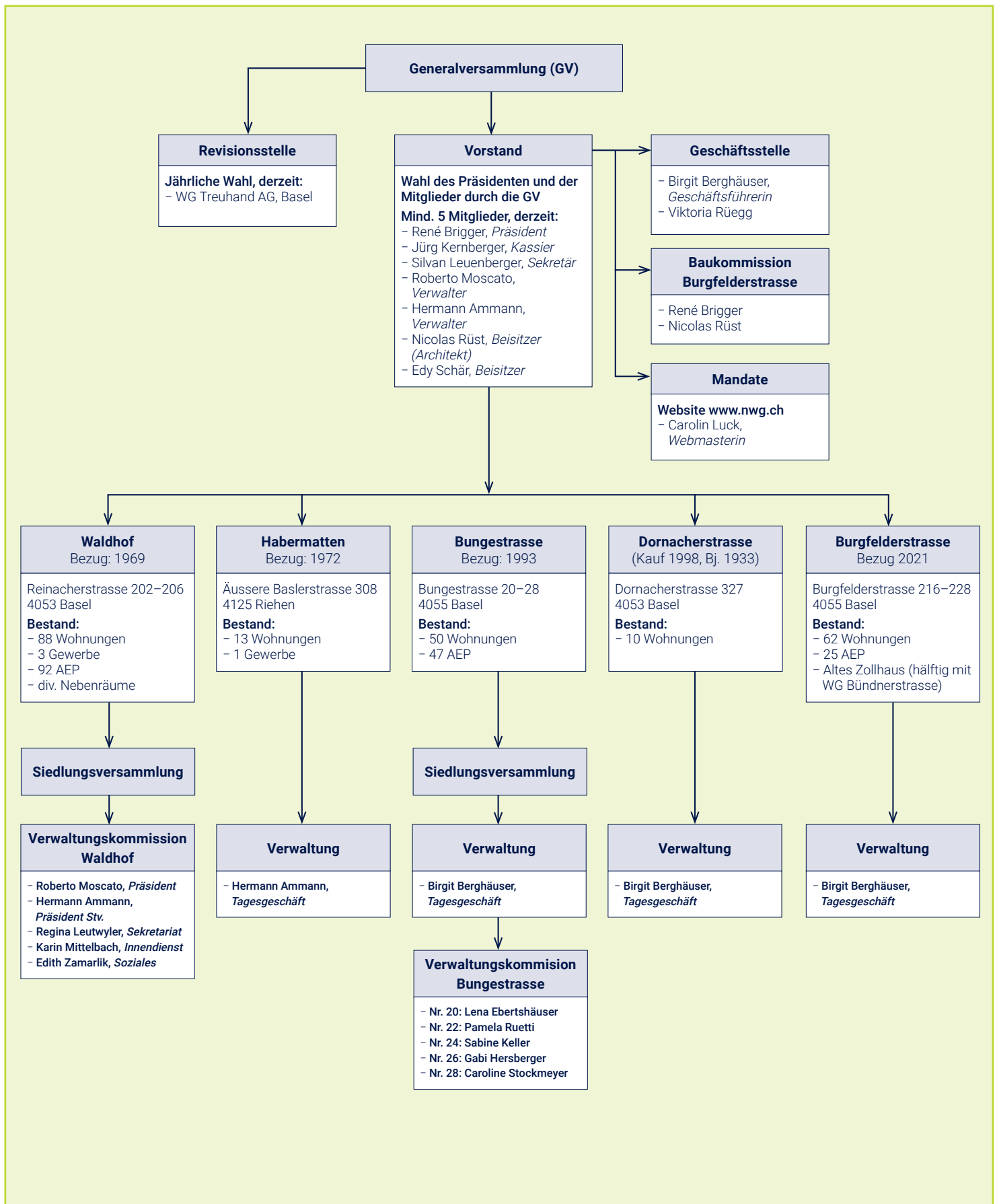


Beat Guldemann,  
Revisionsexperte

2021	2021	WH	HM	BU	DO	BF
	Budget	2021	2021	2021	2021	2021
Mietertrag Wohnungen	2'753'600	1'158'700	155'400	883'500	117'800	438'200
Mietertrag Gewerbe	235'000	220'600	14'400			
Mietertrag Einstellhalle	213'200	128'500		71'400		13'300
Zusatzverbilligungen	0					
<i>Mietzinse</i>	<i>3'201'800</i>	<i>1'507'800</i>	<i>169'800</i>	<i>954'900</i>	<i>117'800</i>	<i>451'500</i>
Pauschalen	170'900	86'600	10'600	73'700	0	0
<i>Nebenkostenpauschalen</i>	<i>170'900</i>	<i>86'600</i>	<i>10'600</i>	<i>73'700</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Erträge WM/Tumbler	14'400	10'000	0	3'900	500	0
diverse Erträge	8'500	5'000	300	2'000	200	1'000
<i>übrige Erträge</i>	<i>22'900</i>	<i>15'000</i>	<i>300</i>	<i>5'900</i>	<i>700</i>	<i>1'000</i>
Leerstände Wohnungen/Gewerbe	-15'600	-8'400	-3'000	-3'400	-800	0
Leerstände Einstellhalle	-800	-500		0		-300
Debitorenverluste	-2'500	-300	-1'000	-800	-200	-200
<i>Ertragsminderungen</i>	<i>-18'900</i>	<i>-9'200</i>	<i>-4'000</i>	<i>-4'200</i>	<i>-1'000</i>	<i>-500</i>
<b>Ertrag</b>	<b>3'376'700</b>	<b>1'600'200</b>	<b>176'700</b>	<b>1'030'300</b>	<b>117'500</b>	<b>452'000</b>
Hypothekarzinsen	124'800	8'000	7'500	24'000	5'300	80'000
EGW-Anleihenzinsen	118'300	99'300		19'000		
EGW-Globalkosten	2'500	1'200		1'300		0
Baurechtszinsen	414'900	198'100		161'800		55'000
Miete Autoeinstellhalle	56'400			56'400		
<i>Finanzaufwand</i>	<i>716'900</i>	<i>306'600</i>	<i>7'500</i>	<i>262'500</i>	<i>5'300</i>	<i>135'000</i>
URE Gebäude	191'000	50'000	8'000	125'000	8'000	
URE Wohnungen	449'000	186'000	30'000	193'000	30'000	10'000
URE Geräte und Anlagen	135'700	117'200	8'000	6'000	3'500	1'000
URE Umschwung	53'000	40'200	1'500	6'600	700	4'000
URE Einstellhalle	29'000	27'000				2'000
URE WM	14'000	6'500	1'000	5'000	500	1'000
HW-Aufwand	30'600	10'000	9'000	3'000	600	8'000
URE Lift Unterhaltsabo	63'600	43'600		15'000		5'000
URE Lift	0					
URE übriger	6'300	2'000		2'000	300	2'000
Schadenfälle	0					
Vergütung für Schadenfälle	0					
<i>URE laufend</i>	<i>972'200</i>	<i>482'500</i>	<i>57'500</i>	<i>355'600</i>	<i>43'600</i>	<i>33'000</i>
Gebäudeversicherung	29'900	14'400	900	4'500	600	9'500
Sachversicherungen	10'500	4'200	600	2'300	500	2'900
<i>Versicherungen</i>	<i>40'400</i>	<i>18'600</i>	<i>1'500</i>	<i>6'800</i>	<i>1'100</i>	<i>12'400</i>
Liegenschaftssteuern	83'000	40'000	5'100	22'100	3'600	12'200
öffentliche Abgaben	8'000	3'800	1'200	1'400	200	1'400



2021	2021	WH	HM	BU	DO	BF
	Budget	2021	2021	2021	2021	2021
<i>öffentliche Abgaben</i>	91'000	43'800	6'300	23'500	3'800	13'600
nicht verteilbare HBK	92'400	50'000	10'800	20'000	3'000	8'600
Energie Leerstände	1'900	1'000	500	300	100	0
Entsorgung	1'000	1'000				
URE Diverses	1'200	400	100	300	100	300
Nebenkosten der Leerstände	800	400	100	200	100	
<i>HBK, TV, Energie, Entsorgung usw.</i>	97'300	52'800	11'500	20'800	3'300	8'900
Website	2'100	800	100	500	100	600
Repräsentationsspesen	1'000	400	100	200	0	300
<i>Werbung, Repräsentation</i>	3'100	1'200	200	700	100	900
Verwaltungskosten eigene	5'000	2'000	300	1'100	200	1'400
<i>Verwaltungskosten</i>	5'000	2'000	300	1'100	200	1'400
Abschr. Liegenschaften	530'000	132'000	28'000	200'000	20'000	150'000
Abschr. Fassadensanierung	363'000	353'000			10'000	
Abschr. San. Anlagen/lift	84'000	54'000	5'000	25'000		
Abschr. Umbau/Renovationen	44'000		44'000			
<i>Abschreibungen</i>	1'021'000	539'000	77'000	225'000	30'000	150'000
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2'946'900</b>	<b>1'446'500</b>	<b>161'800</b>	<b>896'000</b>	<b>87'400</b>	<b>355'200</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>429'800</b>	<b>153'700</b>	<b>14'900</b>	<b>134'300</b>	<b>30'100</b>	<b>96'800</b>
Revisionsstelle	3'800	2'000	300	1'100	200	200
Organhaftpflichtversicherungen	1'200	600	100	300	100	100
Domizilkosten	3'100	1'600	200	900	200	200
übrige Organkosten	500	300	0	200	0	0
<i>Organkosten</i>	17'100	8'900	1'200	5'000	1'000	1'000
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>346'500</b>	<b>133'300</b>	<b>14'700</b>	<b>95'200</b>	<b>14'600</b>	<b>88'700</b>
<b>Betriebserfolg</b>	<b>83'300</b>	<b>20'400</b>	<b>200</b>	<b>39'100</b>	<b>15'500</b>	<b>8'100</b>
Bankspesen	2'300	1'200	200	700	100	100
<i>Finanzerfolg</i>	2'300	1'200	200	700	100	100
<i>Direkte Bundessteuern</i>	6'300	1'500	0	3'000	1'200	600
	<b>8'600</b>	<b>2'700</b>	<b>200</b>	<b>3'700</b>	<b>1'300</b>	<b>700</b>
<b>Reinerfolg</b>	<b>74'700</b>	<b>17'700</b>	<b>0</b>	<b>35'400</b>	<b>14'200</b>	<b>7'400</b>



## Statistische Kennziffern

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eigenfinanzierungsgrad	7.50%	7.20%	6.87%	7.60%	7.60%	8.15%	8.45%	8.92%	7.66%
Kassaliquidität (Flüssige Mittel/kurzfristiges Fremdkapital)	63%	13%	55%	96%	127%	115%	30%	5%	14%
Umlaufvermögen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital:	75%	26%	101%	142%	167%	120%	34%	8%	21%
Abschr. auf Liegensch.in % der Amort. auf Hypotheken	431%	1703%	312%	156%	99%	503%	22%	423%	423%
Cash-Flow	883'107	826'025	673'610	967'368	1'162'444	1'124'033	1'023'629	1'053'051	1'009'085
Eigenkapital im Verhältnis zu den Erträgen	74%	75%	65%	60%	65%	69%	75%	81%	87%
Unterhaltskosten pro Wohnung inkl. 4 Geschäftsobjekte (165	3718	3'158	3'368	3'550	3'058	3'397	4'123	4'031	4'160
Brandversicherungswert (in Mio CHF)	57.502	57.502	61.965	62.673	62.916	60.714	60.804	82.870	83.479



