



SVW

**Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW)
Regionalverband Nordwestschweiz**

Generalversammlung 2011

**85. Jahresbericht
und Jahresrechnung 2010**

Budget 2011

Protokoll der GV 2010



fairtrauen



Wir handeln so, dass unsere Kundinnen und Kunden wissen, was sie erwarten können. Auch morgen und in Zukunft.

www.bkb.ch



**Basler
Kantonalbank**
fair banking

Einladung zur 85. ordentlichen Generalversammlung

Mittwoch, 11. Mai 2011, 18.00 Uhr,
Missionshaus 21, Missionsstrasse 21 im Hof, 4055 Basel
Tram Nr. 3 bis Spalentor oder Pilgerstrasse
Buslinien 30 und 33 bis Spalentor

Traktanden

- 1.** Begrüssung durch den Präsidenten
- 2.** Referat Peter Würmli, 85 Jahre SVW Nordwestschweiz
- 3.** Protokoll der 84. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2010
- 4.** Jahresberichte 2010
- 5.** Jahresrechnung 2010 und Bericht der Revisionsstelle
- 6.** Antrag zur Verbuchung des Gewinns
- 7.** Budget 2011
- 8.** Entlastung des Vorstandes
- 9.** Totalrevision Statuten (vgl. Beilage)
- 10.** Wahlen
a) Präsident bisher, b) Kassier bisher, c) Vorstandsmitglieder bisher,
d) Neuwahl Konrad Würsten, e) Revisoren,
f) Delegierte und Ersatzdelegierte bisher
- 11.** Vorstellung des Projektentwicklungsfonds
- 12.** Varia

**Anschliessend an die Geschäfte wird vom Verband
ein kleiner Imbiss offeriert.**

Freundliche Grüsse
SVW, Regionalverband Nordwestschweiz
Der Präsident: Jörg Vitelli

PS. **Der Stimmrechtsausweis** wird Ihnen zugestellt.

Gemäss Art. 15 der Statuten haben die **aktiven Mitglieder pro 100 Wohnungen 1 Stimme, höchstens jedoch 3 Stimmen**. Aktive Mitglieder mit weniger als 100 Wohnungen und die Vorstandsmitglieder haben **1 Stimme**.

Anträge, müssen mindestens 14 Tage vor der Generalversammlung der Geschäftsstelle zu Handen des Vorstandes schriftlich eingereicht werden (Art. 13, Abs. 3 der Statuten).

Organe des Regionalverbandes Nordwestschweiz

Vorstand (Amtsdauer: 2008 bis 2010)

Präsident: **Jörg Vitelli, Dornacherstrasse 101, 4053 Basel**
(Tel. 061 301 64 13), Präsident Gewona, Basel

Vizepräsident: René Brigger, Advokatur, Falknerstrasse 3, Basel
(Tel. 061 260 92 00)
Präsident der NWG, Neue Wohnbaugenossenschaft

Kassier: Jürg Kernberger, Bärenfelderstrasse 19, 4057 Basel

Protokollführerin: Katharina Riederer, Geschäftsstelle SVW

Beisitzer: Jürg Degen, Planungsamt BS (2010–2012)

Andreas Herbster, Geschäftsleiter Wohnstadt

Martin Huber, Bereichsleiter Bau & Unterhalt, WGN

Alexio Moreno, Präsident WG Hegenheimerstrasse

Denise Senn, Präsidentin WG Holeestrasse

Andreas Sisti, Präsident WG Morgartenring

Stephan Weippert, Präsident WG Bündnerstrasse

Vertreter im Verbandsvorstand des SVW Dachverbandes:
Theo Meyer, Präsident des WGN

Delegierte im Delegiertenrat des SVW Dachverbandes:
Margrit Spörri, Vizepräsidentin WGN
Denise Senn, Präsidentin WG Holeestrasse
Georges Guye, Vorstand WGN
Alexio Moreno, Präsident WG Hegenheimerstrasse

Ersatzdelegierte im Delegiertenrat des SVW Dachverbandes:
Andreas Sisti, Präsident WG Morgartenring
Stephan Weippert, Präsident WG Bündnerstrasse

Geschäftsstelle des SVW Regionalverband Nordwestschweiz

Katharina Riederer
St. Johannis-Parkweg 9, 4056 Basel
Telefon 061 321 71 07
Telefax 061 321 71 06
Mail: info@svw-nordwestschweiz.ch

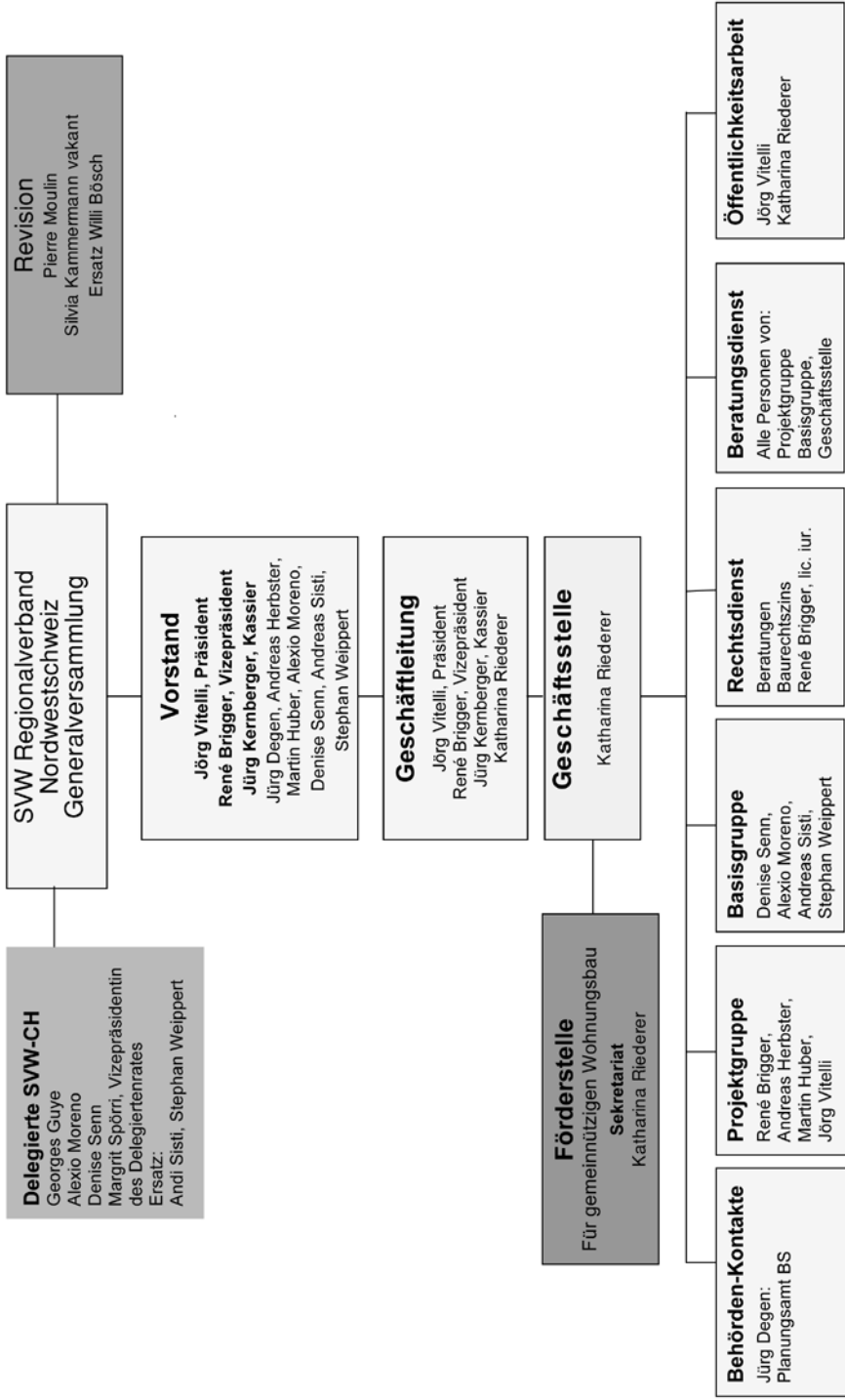
Revisoren (Amtsdauer 2008 bis 2010)

Mitglieder: Pierre Moulin, Kassier WG Landhof

Silvia Kammermann, † Oktober 2010 (vakant)

Ersatz: Willi Bösch, Präsident WG Luftmatt

Organigramm SVW NW 2010



Anträge des Vorstandes

Traktandum 6: Antrag zur Verbuchung des Gewinns

Verlustvortrag 2009	CHF -7'622.00
Gewinn 2010	CHF 5'755.00
Verlustvortrag auf neue Rechnung	CHF -1'867.00

Traktandum 10: Wahlen

- Wiederwahl:
- a) Jörg Vitelli, Präsident
 - b) Jürg Kernberger, Kassier
 - c) Vorstandsmitglieder:
René Brigger, Andreas Herbst, Martin Huber, Alexio Moreno,
Denise Senn, Andreas Sisti, Stephan Weippert
-
- Neuwahl:
- d) Konrad Würsten, Präsident Baugenossenschaft des Bundespersonals Basel
-
- Revisoren:
- e) Pierre Moulin (bisher), Willi Bösch (bisher)
Fred Studer (Kassier EBG) Ersatzrevisor (neu)
-
- Delegierte:
- f) Margrit Spörri, Georges Guye, Denise Senn,
Alexio Moreno (alle bisher)
- und
Ersatzdelegierte: Andreas Sisti, Stephan Weippert

Sponsor

 **Schneider**
Your Daily Mirror



Mehr Wohnraum – Mit Balkonerweiterungen von Solarlux

Von der Beratung, Planung, Aufmass bis zur Montage begleitet Sie Solarlux (Schweiz) AG in allen Phasen der Fassaden-Sanierung. Mit Balkonverglasungen steigern Sie die Attraktivität und den Wert jeder Immobilie. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung mit weit über 300 Balkonen alleine in der Region Basel und der kurzen Bauphase dank optimaler Baustellenlogistik.

Solarlux (Schweiz) AG
Industriestrasse 34c | 4415 Lausen
Tel. 061 926 91 91 | Fax 061 926 91 95
solarlux@solarlux.ch | www.solarlux.ch

 **SOLARLUX®**
(Schweiz) AG

Faltwände | Schiebewände | Wintergärten | Terrassendächer | Balkonverglasungen

Fusionen versus Neugründungen.

„Small is beautiful“ kann man sagen wenn man die Mitgliederstruktur-Struktur des SVW Nordwestschweiz anschaut. Unser Verband zählt derzeit 171 Mitglieder, und zwar 20% mit 0–19 Wohnungen, 30% mit 20–49 Einheiten und 16 Genossenschaften (knapp 10%) mit mehr als 200 Wohnungen repräsentieren knapp 40% des Wohnungsbestandes. Bei den mittleren und grösseren Genossenschaften hat sich die Erkenntnis zur Professionalisierung langsam durchgesetzt. Mangelnder Nachwuchs, gestiegene Anforderungen an das Rechnungswesen, guter Unterhalt der Liegenschaften und auch gestiegene Ansprüche der GenossenschafterInnen lassen ein Milizsystem nicht mehr zu oder nur unter 200%-Einsatz der führenden Vorstandsmitglieder, eine aussterbende „Spezies“. Zusammenarbeit und Fusionen liegen auf der Hand. Nicht nur Schweizer-Gemeinden haben dies erkannt, auch in Basel kommen Fusionen langsam in Gang. Eine erfolgte kürzlich in Riehen, zwei weitere stehen in Basel an. Dem stehen mehrere Neugründungen gegenüber, Wohngenossenschaften mit nur einem Haus. Obwohl die Erkenntnis vorhanden ist, dass Kleinstgenossenschaften längerfristig schwer haben werden, müssen sie selber den Prozess von der Gründungseuphorie zur Nachfolge-Ernüchterung durchmachen. Die Erkenntnis kommt spätestens dann, wenn grössere Renovationen anstehen oder sich für die Führung keine geeigneten Personen mehr finden lassen. Mitsprache und Mitwirkung in einer Genossenschaft kann auch in grösseren Einheiten gelebt werden. In der Praxis funktionieren solche Modelle mit Erfolg. In Basel müssen sich die kleinen WG's überlegen, wie ihre Zukunft aussehen soll. Unser Verband ist gerne bereit, hier einen Beitrag zu leisten. Nur gesunde Genossenschaften bringen uns weiter und ermöglichen es, weitere Projekte umzusetzen.

Projektentwicklungsfonds

Visionen zu haben ist das eine, sie umzusetzen das andere. Genossenschaftliches Handeln ist geprägt von Selbsthilfe. Selbsthilfe heisst das Schicksal und die Zukunft in die eigenen Hände nehmen. Die meisten Genossenschaften haben nicht die Ressourcen und Möglichkeiten, neue Wohnbauprojekte zu entwickeln und bis zur Baureife voranzutreiben. Das war auch ein Grund, weshalb in der Region Basel in den letzten Jahren nur wenig neu gebaut wurde. Um den Neubau oder auch die Übernahme bestehender Liegenschaften zu fördern, hat der Vorstand beschlossen, einen Projektentwicklungsfonds zu gründen. Mit diesem Fonds, der durch freiwillige Beiträge unserer Mitgliedergenossenschaften gespiesen wird, soll der Anschub von Projekten finanziert werden. Unsere Erfahrung zeigt, wenn Projekte konkret und handfest sind, gibt es einige Genossenschaften, die bereit sind, neu zu bauen. An der Generalversammlung werden wir diesen Fonds vorstellen und die Initialzündung geben.

Wohnen in der zweiten Lebenshälfte.

Das Thema Wohnen im Alter wurde in den letzten Jahren vermehrt an uns herangetragen. Es gibt auch toll umgesetzte Projekte von Wohngenossenschaften in unserem Verband. Die Genossenschaftsform hat im dritten Lebensalter eine grosse Chance,



WOHNBAU-
GENOSSENSCHAFTSVERBAND
NORDWEST

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE !

- **Bewirtschaftung**
- **Beratungen**
- **Buchhaltungen**
- **Stockwerkeigentumsbetreuungen**
- **Bewertungen/Schätzungen**
- **Planungen/Baubegleitung**
- **Verkaufsberatung**

Kleinhüningeranlage 3, Postfach, 4019 Basel
Tel. 061 / 639 99 33 ▪ FAX 061 / 639 99 30
info@wgn.ch ▪ www.wgn.ch

denn viele wollen sich nicht oder nicht mehr mit (Stockwerk)-Eigentum binden. Das Thema wird auch am geplanten Wohnprojektetag im Herbst 2011 zur Sprache kommen.

Wohnen auf dem alten Reservoir

Der Grosse Rat hat einen politischen Vorstoss stehen gelassen, der auf dem alten Reservoir auf dem Bruderholz genossenschaftliches Wohnen fordert. Die benachbarten Wohngenossenschaften möchten auf diesem Areal Etagenwohnungen bauen, familien- und altersgerecht. Mit den neuen Wohnungen hätten ältere BewohnerInnen die Möglichkeit aus den Einfamilienhäusern umzuziehen. Nachbarschaftliches Wohnen und Betreuung durch Verwandte wäre weiterhin möglich. Doch diesem Projekt steht im Moment noch die Fiktion der Regierung entgegen, dort Wohnungen für „gute Steuerzahler“ zu bauen. Wer sind die guten Steuerzahler, diejenigen die seit 40 Jahren in Basel regelmässig ihre Steuern bezahlt haben oder diejenigen welche in Basel mit fremdem Autokennzeichen eine Wohnung bei einem Investor mieten und bei der nächsten Steuersatzbewegung von dannen ziehen?

Weiterbildung ist das Fundament erfolgreicher Genossenschaften

Der Zentralverband bietet nebst dem umfangreichen und interessanten Weiterbildungsangebot auch einen Managementkurs für GenossenschaftlerInnen durch. Unsere beiden Vorstandsmitglieder Denise Senn (Präsidentin WG Holeestrasse) und Andi Sisti (Präsident WG Morgartenring) haben diesen Lehrgang mit Erfolg abgeschlossen. Wir gratulieren ihnen herzlich dazu. Der Lehrgang ist allen zu empfehlen die eine professionelle WG möchten. Weiterbildung sollte auch für die Vorstandsmitglieder aller Genossenschaften zur Norm werden. Ziel sollte es sein, dass jedes Vorstandsmitglied jedes Jahr einen Weiterbildungskurs besucht.

Leuchtturm WG Hegenheimerstrasse und andere Projekte

An der Hegenheimerstrasse wurde kürzlich Aufrichte gefeiert. Bald sind die 23 Wohnungen bezugsbereit. Das mutige Projekt hat sich gelohnt. Bereits in der Rohbauphase meldeten sich GenossenschaftlerInnen die intern umziehen möchten Sie sind bereit, mehr Zins für mehr Komfort und einen Lift zu zahlen. Dies zeigt, dass neue Genossenschaftswohnungen vermietet werden können. Sie sind ihren Preis wert.

Am Rüchligweg Riehen wurde der Studienwettbewerb für das Alterszentrum Humanitas und die geplanten Genossenschaftswohnungen abgeschlossen. Das Projekt kommt jetzt in die nächste konkretere Phase.

Das Schorenareal wurde vom Grossen Rat umgezont. Doch Novartis wird erst Mitte 2014 ausziehen. Zur Zeit laufen noch Planungen wie der Bedarf für neuen Schulraum in diesem Gebiet abgedeckt werden kann.

Belfortterterstrasse. Diese Überbauung auf dem alten Parkplatz des Gartenbades Bachgraben kommt dieses Jahr in die Konkretisierungsphase.

Die Bau- + Wohngenossenschaft Rieba konnte im 2010 (nach der letzten GV) eine Parzelle von ca. 2600 m2 an der Rauracherstrasse in Riehen erwerben (im Baurecht von der Einwohnergemeinde). Geplant sind Reihen-EFH und eine AEH. Es kann auf die Vorstellung durch Präsident Roland Tschopp an der letzten GV, vgl. Protokoll S. 27, verwiesen werden.

Der Präsident Jörg Vitelli



Sicherheit,
vier Wände,
null Sorgen.

Mit unserer
Hypotheken-
beratung.

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Zuhause. Unsere persönliche Hypothekenberatung bringt Sie sicher und sorglos in Ihre eigenen vier Wände. Und für die langfristige Absicherung Ihrer Hypothek bieten wir Ihnen ebenfalls eine passende Lösung. Jetzt zur Beratung anmelden: 0800 80 20 20. Oder besuchen Sie uns online - www.credit-suisse.com/wohnen

Neue Perspektiven. Für Sie.

CREDIT SUISSE 

Flubacher – Nyfeler + Partner architekten

Mit Ihnen
finden wir Lösungen
für Ihre Bauprobleme.

Vom Ersatz einer Küche
bis zu Ideen über die Zukunft Ihrer WG.

Birsigstrasse 122 Postfach 4011 Basel 061 225 26 26 www.fnp-architekten.ch

Professionalisierung – ein Wort in aller Munde, verbunden mit einer Forderung (meistens zu recht). Kein Zweig in der modernen Gesellschaft, der nicht davon betroffen (befallen) ist. Keine Genossenschaft, die sich nicht schon darüber Gedanken gemacht hat. Im Französischen und Englischen heisst Profession auch „Beruf“ und Professoren sind befugt, Lehrer zu sein für verschiedene Berufe. Ein Genossenschaftsvorstand ist berufen (gewählt), eine Arbeit zu verrichten, die so viel an Wissen verlangt, wie ein Beruf. Schwer zu erfüllen. Aber deswegen sind wir da, als Hilfe für alle Belange im Genossenschaftswesen.

Folge dieser Entwicklung ist auch, dass die Geschäftsstelle professioneller sein soll. Seit Sommer 2007 war der Arbeitsumfang viel grösser als üblich, dies als Folge des neuen Revisionsgesetzes. Im Frühjahr 2008 wechselte das Präsidium, wobei die Anforderungen an die Geschäftsstelle ebenfalls höher und deshalb Reformen in die Wege geleitet wurden. Auch wir erarbeiteten Reglement und Handbuch, die Arbeitsgeräte wurden modernisiert etc. Mitte 2010 war der ganze Erneuerungs- und Reformprozess soweit abgeschlossen, dass sich der Arbeitsumfang wieder normalisierte. Durch den Auszug der WG-Treuhand AG, welche bis Ende Mai 2010 noch unsere Infrastruktur benutzte, fielen die Einnahmen dafür weg. In der Folge wurde auf meinen Vorschlag hin das Arbeitspensum nach unten korrigiert, so dass sich der finanzielle Ausfall ausgleichen liess. Die Öffnungszeiten wurden dadurch kürzer (siehe www.svw-nordwestschweiz.ch).

Mitgliederbewegung

Per Ende 2010 haben wir **172 Mitglieder** mit **14'351 Wohneinheiten**. Die Mitgliederzahl erfuhr folgende Bewegungen:

Austritt: Wohngenossenschaft Thermitte, Therwil

Inaktiv durch Hausverkauf:

Wohn- und Baugenossenschaft VEW, Basel

Auflösung resp. Übernahme durch den WGN:

Wohnbaugenossenschaft Vogelsang, Basel

Neumitglieder: Genossenschaft Alte Post, Riehen,
Genossenschaft Flügelrad Basel,
Wohngenossenschaft Gnischter, Basel und
Wohngenossenschaft Rodersdorf

Katharina Riederer



Wir haben etwas gegen Einbrecher.

Wir sind Spezialisten für Einbruchschutz und sorgen dafür, dass Sie ruhig schlafen können. Sprechen Sie mit uns. Expertise gratis.

Anruf genügt!

Telefon 061 755 30 01 oder www.einbruchschutzBasel.ch



Einbruchschutz + Schreinerei
Robert Schweizer AG
Oetlingerstr. 177, 4057 Basel

(BSD)

Einbruchschutz + Beschläge
BSD Beschläge Design AG
Reinacherstr. 105, 4053 Basel

Quartiertreffen

Die von der Basisgruppe durchgeführten Quartiertreffen sind ein Schuss ins Schwarze! Wir haben bereits im Info-Fänschter darüber berichtet.

Ganz am Anfang eines Schusses – wenn man Pfeil und Bogen nimmt – steht das Spannen des Bogens. Unsere Mitglieder tun das täglich, ihre Arbeit besteht darin, den Bogen zu spannen zwischen pragmatischem Handeln und professionellem Lösen von all den Problemen, die an der Front auftreten. Der Bogen kann auch überspannt werden – dann wird danebengeschossen.

Damit das nicht geschieht, ist die Basisgruppe mit ihren verschiedenen Angeboten ins Leben gerufen worden: Beratungen in allen Bereichen des genossenschaftlichen Wohnens, Bauens, Sanierens bis zum Einberufen und Durchführen von Quartiertreffen zum Austausch von wichtigen Informationen und Hinweisen, zum Begegnen unter Gleichgesinnten, zum Auffangen von Krisensituationen, zum Begleiten im Vorstand und vor allem zum Kontakte unter den Mitgliedern herstellen und vernetzen.

Dazu sei hier erst einmal im Namen der Basisgruppe all denen gedankt, die sich tagtäglich einsetzen, Ärger und Schwierigkeiten in Kauf nehmen, um ihr „Schiff Wohngenossenschaft“ durch unruhige Gewässer und um Klippen herum zu führen. Sie leisten einen wichtigen Beitrag in der gesellschaftlichen Wohnkultur, pflegen eine Grundstruktur, welche zwar alte Wurzeln hat aber doch fähig ist, in die Zukunft zu weisen.

Durch Gemeinsamkeit Erleichterung zu erfahren, ist ein menschliches Grundprinzip, der Volksmund nennt das u.a. „geteiltes Leid ist halbes Leid“. Genau dieses trat an den Quartiertreffen in voller Wirkung zutage. Es gab bislang kein einziges Echo, welches nicht von dieser Erleichterung gesprochen hätte.

Denn: Es ist wahrlich nicht leicht, ohne Schaden davon zu kommen im Zeitalter der geforderten Kontrollen, Professionalisierung und Über-Arbeiten mit „nur“ dem Mittel Enthusiasmus und der Überzeugung, etwas Richtiges zu tun (und das Richtige ist hier, das Gemeinsame über das Persönliche zu stellen). Also: nehmen Sie die Hilfen in Anspruch, die sich Ihnen bieten, damit Ihr Bogen nicht überspannt wird.

Weitere Quartiertreffen sind geplant: 4052, 4055, 4056, 4059, mindestens eines davon im Herbst.

Katharina Riederer



BÜRGERSCHAFTSGENOSSENSCHAFT BASELSTADT

**Wir betreuen
Immobilienvermögen:**

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">● Beratung
Mietzinsanpassungen
Bautreuhand | <ul style="list-style-type: none">● Verkauf
Schatzungen
Verkauf |
| <ul style="list-style-type: none">● Bewirtschaftung
Verwaltung
Erstvermietung | <ul style="list-style-type: none">● Bürgschaften
Grundpfandversicherte
Bürgschaften |

**Emil Frey-Str. 140 • 4142 Münchenstein 1 • Tel. 061 416 82 22
www.bgbl.ch**



Mit dem Boot in
der Halong Bay schaukelnd.

Bäder zum Träumen.
Besuchen Sie unsere Richner-Ausstellung
an der Gellertstrasse 212 in Basel.
www.richner.ch

RICHNER
Wir verstehen bauende Menschen.

gruner >



Wohnbausanierungen: Planung und Realisierung aus einer Hand*

***Planerkompetenz vom Architekten über den Bauingenieur
und den Gebäudetechniker bis hin zum Bauphysiker.**

Fördermitglied
des **SVW**

Gruner AG Ingenieure und Planer, Gellertstrasse 55, CH-4020 Basel, www.gruner.ch
Kontakt: juerg.fink@gruner.ch, Telefon +41 61 317 63 28



Baloise Bank SoBa

www.baloise.ch

**Die Versicherung,
die schon etwas tut,
bevor etwas passiert.**

Generalagentur Basel
David Gislimberti, Versicherungsexperte
Aeschengraben 25, 4010 Basel
Tel. +41 58 285 63 52
david.gislimberti@baloise.ch

Wir machen Sie sicherer.

Basler
Versicherungen

Bilanz

	31. 12. 2010 CHF	31. 12. 2009 CHF
Aktiven		
Kassa	958	427
Basler Kantonalbank	7'661	18'703
Bank Coop Kontokorrent	216'877	150'391
Debitoren	6'111	0
Verrechnungssteuer	3'623	3'347
Transitorische Aktiven	0	8'704
Wertschriften/Beteiligungen	285'001	285'001
Total Aktiven	520'231	466'573
Passiven		
Kreditoren	4'540	0
Transitorische Passiven	31'312	13'929
Statutarische Mitgliederleihen	430'440	404'460
Freiwillige Einlagen	18'790	18'790
Vereinsvermögen	37'016	37'016
Gewinn-/Verlustvortrag	-7'622	0
Bilanzerfolg	5'755	-7'622
Total Passiven	520'231	466'573



NYFFELER Malergeschäft AG

- Renovationen
- Fassaden
- Kundenarbeiten
- Tapezieren

Klingentalstrasse 55 • 4057 Basel • Tel. 061 691 41 61 • Fax 061 691 94 88
e-mail: nyffeler.maler@bluewin.ch • www.nyffeler-maler.ch

Erfolgsrechnung

		Ergebnis 2010 CHF	Ergebnis 2009 CHF	Budget 2010 CHF
Ertrag				
Haftpflicht	<i>Ertrag</i>	17'143	16'695	17'177
Basler Versicherung	<i>Aufwand</i>	-12'287	-11'950	-12'287
		4'856	4'745	4'890
Rahmenvertrag	<i>Ertrag</i>	190'752	180'455	189'260
Basler Versicherung	<i>Aufwand</i>	-181'473	-171'409	-180'660
		9'279	9'046	8'600
Beratung	<i>Ertrag</i>	9'410	22'136	12'000
	<i>Aufwand</i>	-14'168	-27'134	-25'000
		-4'758	-4'998	-13'000
Mitgliederbeiträge		159'903	120'013	156'000
Anteil SVW CH am Mitgliederbeitrag		-58'434	-57'838	-59'000
Mitgliederbeiträge Fördermitglieder		9'575	6'600	8'200
Beitrag SVW CH		8'161	8'064	8'000
Diverse Erträge		480	5'838	500
Inserate JB/Versandbeilagen		10'400	6'900	6'900
Ertrag Infrastruktur		10'630	12'840	12'840
Zinsertrag		10'352	10'312	10'000
Total Ertrag		160'444	121'522	143'930
Aufwand				
Personalaufwand		66'112	65'793	66'000
Miete		11'709	11'446	11'500
Bildung Projektentwicklungsfonds		15'000	0	0
Unterhalt/Reparaturen		2'165	0	500
Abschreibungen		0	0	0
Versicherungen		472	366	400
Energie		396	76	400
Büro- und Verwaltungsaufwand		9'578	10'756	15'200
Generalversammlung		7'371	6'372	7'000
Öffentlichkeitsarbeit/Erhebung		4'649	3'927	1'500
Sitzungen		9'497	7'491	8'000
Vorstandsentschädigungen		12'500	12'500	12'500
Steuern		0	-423	2'500
a.o. Aufwand		15'240	10'840	10'000
Total Aufwand		154'689	129'144	135'500
Erfolg		5'755	-7'622	8'430

**An die Generalversammlung des
SVW Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Sektion Nordwestschweiz**

REVISIONSBERICHT

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder des SVW, Sektion Nordwestschweiz

In Ausübung des durch die Generalversammlung erteilten Auftrags als Revisoren einer freiwilligen, prüferischen Durchsicht haben wir die auf den

31. Dezember 2010

abgeschlossene Jahresrechnung des SVW, Sektion Nordwestschweiz, wie folgt geprüft:

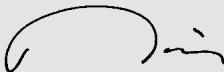
- Eröffnungsbilanz aufgrund der Bilanz per 1.1.2010
- Vorhandensein sämtlicher Aktiven und Passiven
- Saldi der Gewinn- und Verlustrechnung
- Stichprobenweise Prüfung der Aufwands- und Ertragsbelege

Wir konnten uns von der Richtigkeit der vorgenommenen Buchungen überzeugen und haben daher auch keine Beanstandungen anzubringen.

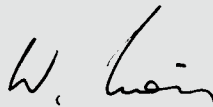
Aufgrund der vorgenommenen Prüfung beantragen wir der Generalversammlung:

- Genehmigung der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2010
- Décharge-Erteilung an den Vorstand unter Verdankung der geleisteten Arbeit.

Für die Kontrollstelle:



Pierre Moulin, 1. Revisor



Willi Bösch, 2. Revisor

Basel, 20. Januar 2010

Budget

**Budget 2011
CHF**

Ertrag		
Haftpflicht	<i>Ertrag</i>	17'100
Basler Versicherung	<i>Aufwand</i>	-12'300
		4'800
Rahmenvertrag	<i>Ertrag</i>	191'600
Basler Versicherung	<i>Aufwand</i>	-182'900
		8'700
Beratung	<i>Ertrag</i>	9'000
	<i>Aufwand</i>	-15'000
		-6'000
Mitgliederbeiträge		160'000
Anteil SVW CH am Mitgliederbeitrag		-60'000
Mitgliederbeiträge Fördermitglieder		10'000
Beitrag SVW CH		7'000
Diverse Erträge		500
Inserate JB/Versandbeilagen		10'500
Zinsertrag		10'000
Total Ertrag		145'500
Aufwand		
Personalaufwand		66'000
Miete		11'700
Unterhalt/Reparaturen		1'000
Abschreibungen		0
Versicherungen		500
Energie		500
Büro- und Verwaltungsaufwand		15'000
Generalversammlung		7'500
Öffentlichkeitsarbeit/Erhebung		5'000
Sitzungen		15'000
Vorstandsentschädigungen		12'500
Steuern		1'000
Total Aufwand		135'700
Erfolg		9'800



modernaplust mit arwa-class M zeitlos, für heute und morgen

Jetzt haben Einrichtungsprofis Waschtisch, Armatur und Möbel als Einheit konzipiert

arwa

www.similorgroup.com

LAUFEN

Bathroom Culture since 1892  www.laufen.ch

WOHNSTADT

Bau- & Verwaltungsgenossenschaft, Basel



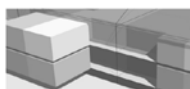
baut, berät & bewirtschaftet

Entwicklung und Promotion innovativer Siedlungsprojekte
Machbarkeitsstudien, Vorabklärungen, Quartierplanungen
Wettbewerbe und Konkurrenzverfahren
Strategische Entwicklung für Immobiliengesellschaften
Unterhalts-, Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungskonzepte
Umgang mit Bauschäden und Mängeln
Projektbegleitung, Baumanagement und Bautreuhand
Organisation und Kommunikation
Finanzierungskonzepte & Unterstützung Liegenschaftserwerb
Selbständiges Wohnen im Alter
Liegenschaftsbewirtschaftung komplett und "à la carte"
Einzeleinsätze für Vermietung, Wohnungsabnahme etc.
Mietrecht und Spezialfragen der Immobilienbewirtschaftung
Rechnungswesen

**Unser Geschäftsstellenteam ist Ihr kompetenter
Ansprechpartner für Fragen des gemeinnützigen
Wohnungsbaus**

WOHNSTADT
Bau- & Verwaltungsgenossenschaft
Viaduktstrasse 12, 4002 Basel
Telefon 061 284 96 66

www.wohnstadt.ch



Beratungen im Rahmen der Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbaus SVW und LOGIS BÄLE



Geniessen Sie Ihre neue Freizeit –
dank Funkerfassung von Techem.

**Gewinnen Sie Zeit für die angenehmen Dinge des Lebens:
mit Funk-Heizkostenverteiltern und -Wasserzählern von Techem.**

- Sie brauchen am Ablesetag nicht zu Hause zu sein, die Verbrauchswerte für Wärme und Wasser werden ausserhalb der Wohnung abgelesen.
- Keine Verbrauchsschätzungen, keine Kosten für zusätzliche Bearbeitung der Abrechnung oder für Nachablesungen; maximaler Manipulationsschutz.

Techem (Schweiz) AG · Steinackerstrasse 55 · 8902 Urdorf
Telefon 043 455 65 00 · Fax 043 455 65 01 · www.techem.ch

techem

Protokoll der 84. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 5. Mai 2010, 18.00 Uhr, Mission 21, Basel

Anwesende Vorstand:	Jörg Vitelli, René Brigger, Andi Herbster, Jürg Kernberger, Martin Huber, Alexio Moreno, Martin Sandtner, Denise Senn, Andreas Sisti, Stephan Weippert
Mitglieder:	68 Präsident/Innen und Vorstandsmitglieder aus 56 Wohn- genossenschaften
Referent:	Peter Schmid, Präsident SVW Sektion ZH
Revisionsstelle:	Pierre Moulin
Gäste:	Urs Hauser, Vizepräsident SVW Dachverband, Georges Guye, Delegierter SVW, Margrit Spörri, Delegierte SVW, Jürg Degen, Hochbau- + Planungsamt, Vorstands-Kandidat, Regula Küng, Stadtwohnen, Dr. Christian Schuster, Rechtsdienst Immobilien Basel-Stadt
Förder- mitglieder:	Richard Schlägel BKB; Frank Sutter, Bank Coop AG; Martin Plattner, Peter Flubacher Flubacher-Nyfelner + Partner Architekten AG; Robert Fenk, Miele; Ariel Dubi, Munters; Giorgio De Marco, Richner BR Bauhandel AG; Paul Birkenmaier, Siemens; Rolf Wittlin und Dominik Erb, Techem AG; Harriet Bersier, toffolarchitekten AG
Protokoll:	Katharina Riederer

Traktanden

- 1.** Begrüssung
- 2.** Protokoll der 83. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Mai 2009
- 3.** Jahresberichte 2009
- 4.** Jahresrechnung 2009 und Bericht der Revisionsstelle
- 5.** Antrag zur Verbuchung des Gewinns
- 6.** Budget 2010
- 7.** Entlastung des Vorstandes
- 8.** Rücktritt aus dem Vorstand: Dr. Martin Sandtner
- 9.** Antrag des Vorstandes: Wahl von Jürg Degen, HPA Hochbau- und Planungs-
amt Basel-Stadt
- 10.** Varia

1. Begrüssung:

Jörg Vitelli eröffnet die 84. GV und begrüsst alle Teilnehmenden, namentlich alle Gäste und Fördermitglieder und weist auf seine Motion betr. Wohnbauförderungsgesetz hin, welches ein wichtiges Instrument für zinsgünstiges Bauen ist. Im September wird darüber im Grossen Rat befunden.

2. Protokoll der 83. ordentlichen Generalversammlung:

Zum Protokoll gibt es keine Bemerkungen. Es wird **einstimmig ohne Enthaltung** genehmigt und der Verfasserin verdankt.

3. Jahresberichte 2009

Landhof Abstimmung: Die Grünflächen-Erhalter und die Fussball-Nostalgiker haben gewonnen. Nun konzentrieren wir uns auf neue Projekte: Schorenareal, Rüchligweg, Riehen, und Belforterstrasse. Schwerpunkt: Belforterstrasse, Rüchligweg: erst jetzt hat das Humanushaus über sein diesbezügliches Projekt entschieden, Schorenareal kommt erst in 4 Jahren. Konkret stehen an: Hegenheimerstrasse, wo dieses Jahr mit dem Bau begonnen werden soll, Rieba, Riehen 14 Einfamilienhäuser.

Alexio Moreno stellt das Projekt Hegenheimerstrasse kurz vor: Die 1945 gebaute WG wurde periodisch erneuert. Seit 2004 ist man im Gespräch betr. Neubau. Die Mitglieder haben ihre Bereitschaft in den letzten Jahren gesteigert. Geholfen haben wgn, Wohnstadt, SVW. Architekt ist Luca Selva. Hinweis auf die Weiterbildung Achse Hegenheimerstrasse, ein Flyer liegt auf.

Roland Tschopp, WG Rieba, berichtet über das Projekt in Riehen: Die WG Rieba hat 84 EFH, 12 2-Zi-Alterswohnungen und 3 3-Zi-Wohnungen im Dreieck Kohlistieg, Hörnliallee und Rauracherstrasse. Mitten im Areal konnte ein Grundstück von 2627m² im Baurecht übernommen werden (BR-Vertrag im April über die Bühne). Das Win-Win-Projekt enthält einen Spielplatz und eine Einstellhalle. Das finanzielle Gesamtvolumen liegt bei 21 Mio. Roland Tschopp dankt dem SVW und dem Kanton für alle Hilfe.

Jörg Vitelli dankt den Referenten. Er weist darauf hin, dass das in Riehen geplante Projekt Weissenberger-Haus des wgn leider abgelehnt wurde. Aber im Stillen geht doch einiges, z.B. das Projekt des wgn in Frenkendorf. Das gibt Mut.

René Brigger dankt Jörg Vitelli für seine grosse Arbeit, insbesondere im Zusammenhang mit der Landhof-Abstimmung, deren Resultat eine grosse Enttäuschung ist. Der Jahresbericht wird **einstimmig genehmigt**.

4. Jahresrechnung 2009 und Bericht der Revisionsstelle

Jürg Kernberger erläutert kurz die Jahresrechnung: Die Beteiligung an der WG-Treuhand AG wurde zwecks Unabhängigkeit aufgelöst. Das Finanzloch durch den Wegfall der Revisionseinnahmen wurde teils von der WG-Treuhand AG, teils vom SVW abgedeckt. Die Personalkosten wurden aufgeteilt. Das ausgewiesene Mitglieder-Darlehen hiess früher Anteilscheinkapital. Die Änderung soll hoffentlich positive steuerliche Konsequenzen haben.

Der Revisor Pierre Moulin hat nichts weiter zur Jahresrechnung 2009 zuzufügen. Die Jahresrechnung 2009 wird einstimmig genehmigt.

5. Antrag zur Verbuchung des Verlustes

Der Antrag zur Verbuchung des Verlustes wird **einstimmig genehmigt**.

6. Budget 2010

Die WG-Treuhand AG bezieht im Laufe 2010 andere Räumlichkeiten, weswegen die Einnahmen für die Infrastruktur wegfallen. Der Erfolg wird evtl. nicht mehr so hoch wie budgetiert. Die Versammlung **genehmigt das Budget einstimmig**.

7. Entlastung des Vorstandes

Die Entlastung des Vorstandes wird einstimmig erteilt.

8. Rücktritt aus dem Vorstand: Dr. Martin Sandtner

Dr. Martin Sandtner wurde im HPA befördert, er ist nun Leiter der Planung. Zu Gunsten von Beruf und Familie tritt er zurück. Ihm werden aus Jörg Vitellis Privatbesitz 2 Flaschen Pinot Noir Staatswein überreicht und ihm so für seinen Einsatz herzlich gedankt.

9. Antrag des Vorstandes: Wahl von Jürg Degen, HPA Hoch bau und Planungsamt Basel-Stadt

Jürg Degen ist zuständig für Städtebau und Nutzungsplanung im HPA. Er hat massgebend an der Zonenplanrevision mitgearbeitet. Für uns ist er ein Türöffner, der weiss, was wo geschieht.

Jürg Degen: hat grossen Respekt für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Entwicklungsprojekte sind Arbeiten, die von ihm betreut werden, z.B. Hegenheimerstrasse. Er freut sich auf die Mitarbeit im Vorstand.

Jürg Degen wird **einstimmig mit einer Enthaltung gewählt**.

10. Varia

Von den Anwesenden gibt es keine Wortmeldungen. Jörg Vitelli weist darauf hin, dass die Getränke vom SVW übernommen werden, dies entgegen der früheren Jahre. Er leitet über zum wichtigsten Teil unserer GV, zum Referat von Peter Schmid, Präsident der Sektion ZH und der ABZ, grösste Genossenschaft der Schweiz. Auch Urs Hauser wird nochmal speziell genannt als Vizepräsident des Dachverbandes und als Vorstandsmitglied des wgn.

Genossenschaften in Basel und ihre Herausforderungen: Quo vadis?

Das Referat von Peter Schmid ist auf unserer Homepage zu finden unter „Mitglieder-Infos“ – „Downloads“. Analysen über die, Aufzeigen von Problemen in den und Rezepten für die Wohngenossenschaften sind zu allen Fragen gegeben, welche die Führungsorgane unserer Mitglieder bewegen. Wichtig sind vor allem das Vernetzen untereinander, die Begegnungen. Und: kein Flickwerk an den Immobilien, keine grossen Investitionen in „alte Hütten“, nicht allein sein, Wahrnehmung nach innen und aussen. Die heutigen Mieter leben auf Kosten der Zukunft. Speziell Folie 21 gibt Rezepte. Peter Schmid betont: „Sie sind nicht allein mit diesen Herausforderungen. Es geht! Mit Freude und Überzeugung. Viel Erfolg!“

Ein besonderer Dank geht an Peter Schmid, der sich freut, auch von Jörg Vitellis Staatswein 2 Flaschen geschenkt zu bekommen.

Zum Thema Rückstellungen erwähnt Jörg Vitelli, dass der SVW an Gesprächen mit Eva Herzog daran ist. René Brigger dankt Peter Schmid und betont, dass auch er einiges gelernt hat. Auch die Regierung würde Fehler machen, z.B. die Wohngenossenschaften nicht unterstützt zu haben. Ein neuer Baurechtsvertrag Plus ist am Ausschaffen. Auch Verhandlungen zum Thema Äufnen des Erneuerungsfonds sind vorgesehen.

Denise Senn fragt: Wie können Mieten erhöht werden, wenn man zwar sieht, dass die Mieten zu niedrig sind, aber keine Renovations- resp. Sanierungsarbeiten geltend gemacht werden können und Rückstellungen deswegen nicht gemacht werden dürfen.

Peter Schmid schildert, dass in ZH sowohl Mieterverband wie auch Schlichtungsstelle diesbezüglich kulant sind und auf die spezifischen Probleme der Genossenschaften eingehen. Er rät, das Gespräch mit dem Mieterverband einerseits und andererseits mit den entsprechenden politischen Gremien zu suchen.

Die 84. Generalversammlung vom 5. Mai 2010 wird um 19.30 Uhr mit grossem Dank an alle Teilnehmenden beendet. Die Anwesenden werden zum anschliessenden Abendessen eingeladen.

Der Präsident: Für das Protokoll:
Jörg Vitelli **Katharina Riederer**

Basel, 17. Mai 2010

Miele

Hygienische und schonende Wäschepflege im Mehrfamilienhaus



Wenn verschiedene Benutzer in derselben Waschmaschine ihre Wäsche waschen, ist der Anspruch an Hygiene besonders gross. Denn wer möchte sich schliesslich gerne vom Fusspilz seiner Nachbarn anstecken lassen. Die PW 5068 CH ist mit dem Hygiene-Programm sowie mit weiteren individuellen Programmen wie z.B. «Dunkle Wäsche», «Bettwäsche», «Jeans» ausgerüstet. Weitere wichtige Voraussetzungen für den effizienten, reibungslosen Ablauf des täglichen Waschtages in der Gemeinschaftswaschküche sind robuste, störungsfreie Geräte, welche sich von den verschiedenen Benutzern einfach bedienen lassen.

Miele AG, Limmatstrasse 4, 8957 Spreitenbach
Telefon 056 417 20 00, Fax 0 800 555 355, www.miele.ch

Führend in der Wäscheschonung



fairwirklichen



Innovatives Bauen und Renovieren unterstützen wir mit innovativen Zinsen.

Gerade deswegen haben sich viele Wohnbaugenossenschaften für eine erfolgreiche Partnerschaft mit uns entschieden. Wann tun Sie es?

Lassen Sie sich beraten: 0800 88 99 66,
www.bankcoop.ch

fair banking

bank coop