



**SVW**

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

---

**Generalversammlung 2012**

---

**86. Jahresbericht  
und Jahresrechnung 2011**

---

**Budget 2012**

---

**Protokoll der GV 2011**

# fairtrauen



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

[www.bkb.ch](http://www.bkb.ch)



**Basler  
Kantonalbank**  
fair banking

## **Einladung zur 86. ordentlichen Generalversammlung**

Mittwoch, 9. Mai 2012, 18.00 Uhr,  
Restaurant Zoologischer Garten, Bachlettenstrasse 75, 4054 Basel  
Tram Nr. 2 bis ZOO-Dorenbach oder Tram 1 und 8 bis ZOO-Bach-  
letten, Bus 34 bis Rütimeyerplatz

### **Traktanden**

1. Begrüssung durch den Präsidenten
2. Grusswort Stephan Schwitter, Direktor SVW Dachverband
3. Protokoll der 85. ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2011
4. Jahresberichte 2011
5. Jahresrechnung 2011 und Bericht der Revisionsstelle
6. Antrag zur Verbuchung des Gewinns
7. Budget 2012
8. Entlastung des Vorstandes
9. Rücktritt aus dem Vorstand: Jürg Degen
10. Anträge des Vorstandes  
Wahl in den Vorstand: Christian Egeler
11. Statutenänderung Verbandsname (vgl. Anträge des Vorstandes)
12. Wohngenossenschaftsprojekte in der Region Basel
13. Personalversicherung auf Verbandsebene
14. Varia

Anschliessend an die Geschäfte wird vom Verband  
ein Imbiss offeriert

Freundliche Grüsse  
SVW, Regionalverband Nordwestschweiz  
Der Präsident: Jörg Vitelli

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

Gemäss Art 20/1 der Statuten kommt jedem aktiven Mitglied eine Stimme zu, ab 100 Wohnungen oder Mieteinheiten zwei und ab 200 Wohnungen oder Mieteinheiten drei Stimmen. Kein Mitglied hat also mehr als drei Stimmen.

Gemäss Art. 17/3 der Statuten sind Anträge von Mitgliedern zuhanden der ordentlichen Generalversammlung dem Vorstand bis Ende Februar einzureichen.

## **Organe des Regionalverbandes Nordwestschweiz**

### **Vorstand (Amtsdauer: 2011 bis 2013)**

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

---

Vizepräsident: René Brigger, Advokatur + Notariat, Falknerstrasse 3, 4001 Basel  
(Tel. 061 260 92 00)  
Präsident NWG, Neue Wohnbaugenossenschaft

---

Kassier: Jürg Kernberger, Bärenfelsenstrasse 17, 4057 Basel

---

Protokollführerin: Katharina Riederer, Geschäftsstelle SVW

---

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

---

Andreas Herbster, Geschäftsleiter Wohnstadt

---

Martin Huber, Bereichsleiter Bau & Unterhalt, WGN  
WOHNBAU-GENOSSENSCHAFTSVERBAND NORDWEST

---

Alexio Moreno, Präsident WG Hegenheimerstrasse

---

Denise Senn, Präsidentin WG Holeestrasse

---

Andreas Sisti, Präsident WG Morgartenring

---

Stephan Weippert, Präsident WG Bündnerstrasse

---

Konrad Würsten, Präsident Baugenossenschaft des Bundes-  
personals Basel, BBB

---

**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](mailto:info@svw-nordwestschweiz.ch)

---

## **Revisoren (Amtsdauer 2011 bis 2013)**

Mitglieder: Pierre Moulin, Kassier WG Landhof

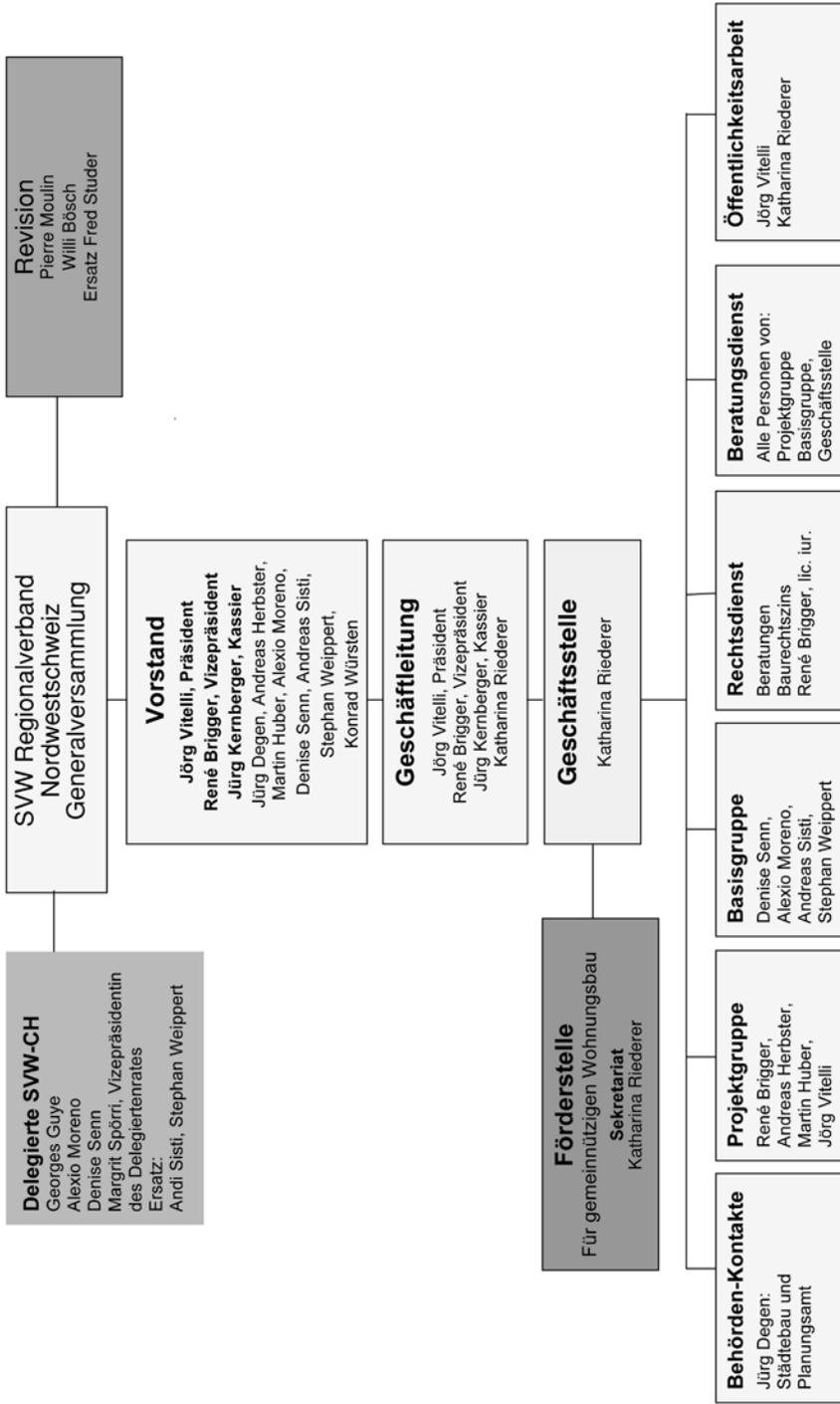
---

Willi Bösch, Präsident WG Luftmatt

---

Ersatz: Fred Studer, Kassier EBG

# Organigramm SVW NW 2011



## Anträge des Vorstandes

### Antrag zur Verwendung des Gewinns

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Gewinn 2011 von CHF 17'261 im Eigenkapital zu verbuchen.

### Wahl in den Vorstand

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, anstelle des zurücktretenden Jürg Degen folgende Person in den Vorstand zu wählen:

**Christian Egeler**, geb. 18.5.1970, verheiratet, Vater von vier Kindern, Verkehrsingenieur, Grossrat FDP, Verwaltungsrat Egeler Lutz AG, Mitglied Umwelt, Verkehrs- und Energiekommission des Grossen Rates Basel-Stadt, Promoter Aktion „mit em Velo uf Züri“, FCB-Fan.

### Statutenänderung

Unser Verbandsname wird gesamtschweizerisch angepasst und verständlicher formuliert:

---

Alt: SVW Schweizerischer Verband für Wohnungswesen,  
Sektion Nordwestschweiz, Kurzname: SVW Nordwestschweiz

---

Neu: **Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Nordwestschweiz,  
Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
Kurzname: Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, der Statutenänderung zuzustimmen.

---

Sponsor

 **Schneider**  
Your Daily Mirror

Ihr Partner für alle Immobilien-Fragen

**Immo** *Pers*

Immobilien Treuhand

**Eric Geiser, Inhaber**

Viaduktstrasse 12

CH-4051 Basel

Tel +41 61 274 01 00

Fax +41 61 274 01 01

Mobil +41 079 334 15 61

e-mail [info@immopers.ch](mailto:info@immopers.ch)

[www.immopers.ch](http://www.immopers.ch)

Mitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilien-Treuhänder (SVIT)

## Es tut sich was

In den letzten Jahren war fast Stillstand im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Nur wenige Wohngenossenschaften bauten in den letzten 10 Jahren neue Wohnungen. Nun kommt das Neubauen wieder in Bewegung. Zu erwähnen wären hier die Einfamilienhäuser des wgn in Füllinsdorf, die Mehrfamilienhäuser der Senioren-genossenschaft WG Waldeck in Binningen oder als jüngster Bau die Wohnungen der WG Hegenheimerstrasse, welche als Leuchtturmprojekt in Basel-Stadt gelten. Neue Projekte sind im Bau, so die 14 Reiheneinfamilienhäuser der BWG RIEBA in Riehen oder die 3 Mehrfamilienhäuser des wgn für das generationenübergreifende Wohnen in Biel-Benken. In den nächsten Jahren kommen Überbauungen am Kohlistieg in Riehen, an der Belforterstrasse und in den Schoren zur Ausführung. Im oberen Baselbiet plant die WG Ribl mit der Wohnstadt eine Bebauung in Ormalingen. In Diskussion ist auch die Zentrumsüberbauung Niederholz, wo wir in Verhandlung mit der Gemeinde Riehen sind, um dort den Wohnungsbestand einer benachbarten Wohngenossenschaft zu erweitern. Einige WGs haben Erweiterungen und Ersatzwohnungsbauten in Planung. Das Schwungrad des genossenschaftlichen Wohnungsbaus kommt in der Region Basel wieder in Bewegung.

## Wohnbaugenossenschaften, Regionalverband Nordwestschweiz

Der Name SVW hat nach dieser GV ausgedient. Der Dachverband einigte sich mit den Regionalverbänden, einen allgemein verständlichen Namen zu wählen, nämlich WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ und für uns Regionalverband Nordwestschweiz. Im allgemeinen Sprachgebrauch werden wir uns „Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz“ nennen. Damit verstehen auch Personen, die sich nicht direkt mit dem genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau auseinandersetzen, wer wir sind. Der neue Name hilft auch, den Begriff Wohnbaugenossenschaft besser in die Öffentlichkeit zu tragen.

## Fusionen

Der Aufwand, zwei kleine Genossenschaften zu verwalten, bringt mehr Aufwand und höhere Kosten, als eine grössere WG zu bewirtschaften. Diese Einsicht haben auch Basler Wohngenossenschaften. So konnten wir in den letzten beiden Jahren drei Fusionen verzeichnen, die über unseren Rechtsdienst betreut wurden. In Riehen gehen die WG HERA und WG Kettenacker in der WG Vogelbach den gemeinsamen Weg. Im Neubad schloss sich die WG Rodrisstrasse der WG Holeestrasse an und die GEWONA fusionierte mit der WG Wohnliche Breite Lehenmatt WGWBL. Eine Fusion ist kostenmässig eine günstige Lösung (keine Handänderungssteuer) und hat den Vorteil die Statuten zukunftsorientiert anzupassen. Durch die Einsparungen (z.B. Wegfall einer Revisionsstelle, nur noch ein Vorstand, bessere Abschlüsse im Bereich Hypotheken, Service und Versicherungen etc.) sind die Fusionskosten schon in wenigen Jahren bezahlt.

## Professionalisierung

Es gibt Präsidenten, Kassiers und Vorstände, die meinen immer noch, wenn sie nicht das operative Geschäft selbst nach der „Tagesschau“ erledigen, hätten sie die WG nicht mehr „im Griff“. Mit dieser Sichtweise lassen sich keine Leute mehr finden. Eine Trennung zwischen operativem und strategischem Geschäft schafft Luft, Zeit und



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](http://www.wgn.ch)

---

Raum, die in Zukunft anstehenden Aufgaben der Genossenschaft anzupacken. Die Auslagerung der Buchhaltung oder ein Zusammenschluss bei der Hauswartung mit benachbarten WGs sind mögliche Ansätze. Unsere Basisgruppe hilft bei der Suche nach Lösungen.

### **Baurechtsvertrag Plus**

Seitens unseres Verbandes haben René Brigger und Andreas Herbst mit den Verantwortlichen der Immobilien Basel-Stadt auf der Basis des bestehenden partnerschaftlichen Baurechtsvertrages eine neue Lösung ausgehandelt. Dieser aktuellere und für die gemeinnützigen Wohnbauträger interessantere Baurechtsvertrag wird „Baurechtsvertrag Plus“ bezeichnet. Dieser neue Vertrag wurde von der Basler Regierung genehmigt. Bei zwei neuen Projekten fand dieser Baurechtsvertrag Plus bereits Anwendung. Dieser neue Baurechtsvertrag Plus ist ausschliesslich für Träger des gemeinnützigen Wohnungsbau anwendbar und kann von Wohngenossenschaften optional bei neuem Vertragsschluss, bei Neubauten und umfassenden Sanierungen gewählt werden. Dieser Baurechtsvertrag sieht in den ersten 10 Jahren einen gestaffelten Baurechtszins vor, ab dem 11. Jahr die Äufnung eines Erneuerungsfonds sowie die Erfüllung von wohnpolitischen Auflagen. Es bleibt zu hoffen, dass nicht nur der Kanton, sondern auch andere Baurechtsgeber (CMS, Bürgerspital) sich neu an diesem Vertragswerk orientieren.

### **Glasfasererschliessung in Basel-Stadt**

Der von Swisscom und IWB angebotene Mustervertrag für den Glasfaseranschluss war einseitig und für die Hauseigentümer ungünstig. Auch gestaltete sich die technische Umsetzung sowie das „Marketing“ dieser Unternehmen als problematisch. Nach unserem von vielen Genossenschaften befolgten Aufruf, diesen Vertrag nicht zu unterzeichnen, kamen längere Verhandlungen mit der Swisscom und der IWB zustande. Schliesslich konnten wir eine bessere Individualvereinbarung abschliessen. Der Mustervertrag wird dort unter Ziffer 3. entsprechend ergänzt. Wir können nun allen Mitgliedern empfehlen, diesen Vertrag so zu unterschreiben. Diese verbesserten Bedingungen gelten nur für Mitglieder des SVW und werden Dritten nicht angeboten. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass bei mehreren Liegenschaften eine Gebäudeliste erstellt wird. Es gibt dann nur einen Vertrag für alle sich in Basel befindlichen Liegenschaften des gemeinnützigen Wohnbauträgers. Dies stellt unseres Erachtens auch eine administrative Vereinfachung für alle Vertragspartner dar.

### **Bodeninitiative („Boden behalten – Basel gestalten“)**

Zusammen mit den beiden Stiftungen Habitat und Edith Maryon haben wir die Bodeninitiative lanciert. Mit dem Volksbegehren wollen wir den Kanton dazu verpflichten, Landverkauf nur noch bei gleichwertiger Kompensation zu tätigen, beziehungsweise Land im Baurecht abzugeben. Zudem soll der Kanton aktiv den gemeinnützigen, Familien- und umweltfreundlichen Wohnungsbau fördern und dazu gezielt Land kaufen, welches mit Mitteln aus dem Mehrwertabgabefonds erworben wird. Hätte der Kanton im letzten Jahrhundert nicht eine aktive Bodenpolitik zugunsten der gemeinnützigen Wohnbauträger betrieben, hätten wir heute fast die Hälfte weniger Genossenschaftswohnungen. Das Baurecht ist ein traditionelles und doch zukunftsweisendes Instrument die Kontrolle über den Boden zu behalten und die Planung steuern zu können. Die Initiative werden wir Mitte 2012 einreichen können. Beim Sammeln stiessen wir auf viel Sympathie aus allen Bevölkerungsschichten und politischen Lagern.

## 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](http://www.fnp-architekten.ch)



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](http://www.credit-suisse.com/wohnen)

Neue Perspektiven. Für Sie.

CREDIT SUISSE 

---

## **Wohnprojektetag**

Ende September 2011 fand erstmals der Wohnprojektetag im Ackermannshof in Basel statt. Es wurden zahlreiche Projekte gemeinnütziger Wohnbauträger in und um Basel präsentiert. Dabei waren auch Gemeinschaften aus dem Badischen. Ennet der Grenze wird viel genossenschaftlicher Wohnungsbau betrieben. Wir nehmen ihn, wegen der Grenze, viel zu wenig wahr. Der SVW war mit einem Stand präsent. Die vielen BesucherInnen informierten sich auch bei uns über die anstehenden und neuen Wohnprojekte. Neben den viel besuchten Fachreferaten war das Thema Wohnen im Alter stark gefragt. Wohnprojekttag findet auch im 2012 statt. Termin wieder im Ackermannshof (ex Volksdruckerei) am 8. 9. 2012.

## **Projektentwicklungsfonds**

Vor einem Jahr haben wir an der GV den Projektentwicklungsfonds gegründet. Dieser ermöglicht den gezielten Anschub neuer Projekte, die Mithilfe und Beratung von Genossenschaft bei neuen Projekten oder die Suche nach bestehenden Liegenschaften. Einige Genossenschaften haben verdankenswerterweise in den Fonds einen freiwilligen Beitrag geleistet. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken. Im ersten Jahr mussten wir den Fonds nicht stark belasten. Beiträge wurden für die Beratung der WG Höflirain bezüglich der Überbauung Niederholz-Zentrum oder für den Erhalt der genossenschaftlichen Häuser am Tellplatz verwendet.

## **Personalvorsorge SVW-BKB**

Mit der BKB konnten wir die Lösung der Personalvorsorgeversicherung SVW-BKB für kleinere Genossenschaften schaffen. Dies ist eine massgeschneiderte Lösung für WGs mit einem oder mehreren Teilzeitangestellten. Die notwendigen Bereiche Pensionskasse, Unfall- sowie Krankentaggeld-Versicherung kann man zu günstigen Konditionen und aus einer Hand versichern lassen. Speziell das Angebot einer Pensionskassenversicherung (BVG) ist für kleinere Genossenschaften sehr komfortabel. Genossenschaften befinden sich im Umbruch. Immer mehr Bereiche werden mit Teilzeitangestellten abgedeckt. Mit der neu gegründeten Personalversicherung können Mitarbeitende optimal und fair versichert wären, also eine Win-Win Situation.

## **Zonenplanrevision**

Wie bereits mehrfach informiert findet in Basel seit Sommer 2010 (1. Planaufgabe) eine Zonenplanrevision statt. Wir mussten feststellen, dass viele grössere Genossenschafts-siedlungen in die Schon- oder gar Schutzzone eingewiesen werden sollen. Eine solche Zoneneinweisung würde die bauliche Entwicklung/Aktualisierung erschweren bis verunmöglichen. Diverse Genossenschaften haben z.T. mit unserem Rechtsdienst dagegen Einsprache erhoben. Auch der Dachverband hat Einsprache erhoben. Wir richten uns nicht gegen die Zonenplanrevision an sich, können jedoch nicht akzeptieren, dass Baureserven im Inneren zu Lasten des gemeinnützigen Wohnungsbaus „vernichtet“ werden und zugleich an den Rändern Einzonungen stattfinden. Dieses Vorgehen ist raumplanerisch nicht nachvollziehbar, wenig ökologisch und gegen das Gebot der Verdichtung. Wir sind zuversichtlich, dass spätestens der Grosse Rat diese teilweise unsinnigen Pläne vom Tisch wischt. Wenn dies nicht der Fall ist, so müssten wir uns zu Gunsten der betroffenen Genossenschaften neben rechtlichen Mitteln auch das Referendum ernsthaft in Erwägung ziehen.

Jörg Vitelli



## 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](http://www.einbruchschutzBasel.ch)



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

**(BSD)**

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

Die Grossmutter von Beatrix, Königin der Niederlande, betrachtete einst vom Balkon aus zusammen mit ihrer damals 8-jährigen Tochter Juliana die vielen Menschen, die gekommen waren, der Königin ihre Ehre zu erweisen. Juliana fragte ihre Mutter: „Gehören diese Menschen später alle mir?“ – „Nein, mein Kind, später wirst Du all diesen Menschen gehören.“

Diese Absolutheit ist mit unserer Geschäftsstelle nicht zu erreichen. Trotzdem habe ich den Klang dieses Bildes immer wieder vor mir, wenn es um die Dienstleistungen unseres Verbandes geht. 2011 war das erste Jahr, in dem die Arbeitszeit auf den Vormittag beschränkt war. Es lässt sich in dieser Zeit nicht mehr das „ganze Programm abspielen“, ich hoffe aber, dass unsere Mitglieder mindestens das erhalten, was sie bei uns suchen.

Für die stets gute Zusammenarbeit und die ebensolche Zahlungsmoral danken wir Ihnen herzlich.

### **Mitgliederbewegung**

Per Ende 2011 haben wir **174 Mitglieder** mit **14'488 Wohneinheiten**. Folgende Bewegungen der Mitgliederzahl haben stattgefunden:

---

**Austritte Ende 2011:** Belétage Basel, (Auflösung),  
Gemeinnütziger Verein Alterswohnungen Münchenstein

---

**Neumitglieder:** Wohngenossenschaft 21, WG Hohe Winde,  
WG Grenze, WG K250, WG Gartenstrasse, WG Gellertstrasse,  
alle in Basel

---

**Neue Fördermitglieder:** Allreal Generalunternehmungen AG,  
Basel, pro ressource GmbH, Zürich, Robert Schweizer AG, Basel

Katharina Riederer

Profis bringen  
ihre Speisen mit  
Dampf und Hitze  
in Bestform.



Das können Sie jetzt auch.

Genau wie die Geräte, die wir für die weltbesten Restaurants entwickelt haben, kombiniert der neue Kombibackofen Profi Steam die Dampfgar- und Heizfunktion, um den natürlichen Geschmack zu bewahren.

[www.electrolux.ch](http://www.electrolux.ch)



*Thinking of you*  
**Electrolux**

## Energetische Gebäudesanierung

Am 24. Januar 2012 wurde die dritte Informationsveranstaltung zum Thema „Energetische Gebäudesanierung bei Wohnbaugenossenschaften“ abgehalten. Bei diesem Programm handelt es sich um eine gemeinsame Veranstaltung zwischen der sun21, den IWB, dem AUE, der BKB und dem SVW NW. Ziel dieses Programmes ist es, die Genossenschaften dazu zu motivieren ihre Gebäude energetisch zu sanieren. In einem ersten Schritt wird eine Bestandsaufnahme der Gebäude erstellt, um die notwendigen Sanierungsmassnahmen festzuhalten. Dieser erste Schritt kostet eine interessierte Genossenschaft CHF 3'000.–, wobei die Hälfte des Betrages durch die drei Hauptsponsoren IWB, AUE und BKB getragen werden. Man erhält für einen relativ kleinen Betrag ein Massnahmenkatalog für die Planung weiterer Sanierungen. Den Initianten ist es durchaus bewusst, dass dieses Programm langfristig angelegt ist (mind. 10 bis 15 Jahre). Erst dadurch ist es möglich gestaffelte Sanierungen ins Auge zu fassen. Die drei bis heute durchgeführten Veranstaltungen haben rund 140 Personen aus zirka 70 Genossenschaften besucht. Mindestens fünf von Ihnen haben sich bereits für das Programm angemeldet. Die Federführung hat das IWB. Nähere Informationen erhalten sie auf der Homepage [www.iwb.ch](http://www.iwb.ch). Diesem Infofester liegt auch der offizielle Flyer mit der Anmeldekarte bei.

**Stephan Weippert**

**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](http://www.gruner.ch)  
Kontakt: [juerg.fink@gruner.ch](mailto:juerg.fink@gruner.ch), Telefon +41 61 317 63 28

## Bilanz

	31. 12. 2011 CHF	31. 12. 2010 CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa	899	958
Basler Kantonalbank	53'900	7'661
Bank Coop Kontokorrent	233'904	216'877
Debitoren	10'744	6'111
Verrechnungssteuer	3'526	3'623
Transitorische Aktiven	1'350	0
Wertschriften/Beteiligungen	285'001	285'001
<b>Total Aktiven</b>	<b>589'324</b>	<b>520'231</b>
<b>Passiven</b>		
Kreditoren	7'094	4'540
Projektentwicklungsfonds	23'260	0
Transitorische Passiven	51'960	31'312
Statutarische Mitgliederdarlehen	434'490	430'440
Freiwillige Einlagen	20'110	18'790
Vereinsvermögen	37'016	37'016
Gewinn-/Verlustvortrag	-1'867	-7'622
Bilanzerfolg	17'261	5'755
<b>Total Passiven</b>	<b>589'324</b>	<b>520'231</b>

## Projektentwicklungsfonds

Der an der Generalversammlung 2011 vorgestellte Projektentwicklungsfonds weist folgende Spendeneingänge und Aufwendungen von Aktivitäten auf:

	CHF
Einlage SVW Regionalverband Nordwestschweiz	15'000.00
Einlagen von Mitgliedern	9'470.00
Einlagen von Fördermitgliedern	2'420.00
<b>Total</b>	<b>26'890.00</b>
Auslagen Grafiker	2'552.00
Auslagen Druck Flyer	1'077.80
<b>Total</b>	<b>3'629.80</b>
<b>Stand per 31. Dezember 2011</b>	<b>23'260.20</b>

# Erfolgsrechnung

		Ergebnis 2011 CHF	Ergebnis 2010 CHF	Budget 2011 CHF
<b>Ertrag</b>				
Haftpflicht	<i>Ertrag</i>	17'102	17'143	17'100
Basler Versicherung	<i>Aufwand</i>	-12'258	-12'287	-12'300
		4'844	4'856	4'800
Rahmenvertrag	<i>Ertrag</i>	191'592	190'752	191'600
Basler Versicherung	<i>Aufwand</i>	-182'891	-181'473	-182'900
		8'701	9'279	8'700
Beratung	<i>Ertrag</i>	10'060	9'410	9'000
	<i>Aufwand</i>	-14'890	-14'168	-15'000
		-4'830	-4'758	-6'000
Mitgliederbeiträge		161'004	159'903	160'000
Anteil SVW CH am Mitgliederbeitrag		-65'822	-58'434	-60'000
Mitgliederbeiträge Fördermitglieder		15'850	9'575	10'000
Beitrag SVW CH		7'244	8'161	7'000
Diverse Erträge		465	480	500
Inserate JB/Versandbeilagen		12'400	10'400	10'500
Ertrag Infrastruktur		0	10'630	0
Zinsertrag		10'075	10'352	10'000
<b>Total Ertrag</b>		<b>149'931</b>	<b>160'444</b>	<b>145'500</b>
<b>Aufwand</b>				
Personalaufwand		59'826	66'112	66'000
Miete		11'451	11'709	11'700
Bildung Projektentwicklungsfonds		0	15'000	0
Unterhalt/Reparaturen		157	2'165	1'000
Abschreibungen		0	0	0
Versicherungen		472	472	500
Energie		279	396	500
Büro- und Verwaltungsaufwand		7'507	9'578	15'000
Generalversammlung		11'205	7'371	7'500
Öffentlichkeitsarbeit/Erhebung		21'563	4'649	5'000
Sitzungen		7'084	9'497	15'000
Vorstandsentschädigungen		12'500	12'500	12'500
Steuern		626	0	1'000
a.o. Aufwand		0	15'240	0
<b>Total Aufwand</b>		<b>132'670</b>	<b>154'689</b>	<b>135'700</b>
<b>Erfolg</b>		<b>17'261</b>	<b>5'755</b>	<b>9'800</b>

**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 2011**

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

- Eröffnungsbilanz aufgrund der Bilanz per 1.1.2011
- 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 2011
- Décharge-Erteilung an den Vorstand unter Verdankung der geleisteten Arbeit.

Für die Revisionsstelle:



Pierre Moulin, 1. Revisor



Willi Bösch, 2. Revisor

Basel, 3. Februar 2012

# Budget

Budget 2012  
CHF

<b>Ertrag</b>		
Haftpflicht Basler Versicherung	<i>Ertrag</i>	16'430
	<i>Aufwand</i>	-11'760
		4'670
Rahmenvertrag Basler Versicherung	<i>Ertrag</i>	212'470
	<i>Aufwand</i>	-202'810
		9'660
Beratung	<i>Ertrag</i>	10'000
	<i>Aufwand</i>	-15'000
		-5'000
Mitgliederbeiträge		161'000
Anteil SVW CH am Mitgliederbeitrag		-66'000
Mitgliederbeiträge Fördermitglieder		15'800
Beitrag SVW CH		7'200
Diverse Erträge		450
Inserate JB/Versandbeilagen		10'000
Zinsertrag		10'000
<i>Broschüre Uno, Jahr der Genossenschaften:</i>		
Sponsoren		50'000
Beitrag Dachverband		20'000
Beitrag Lotteriefonds		15'000
Erlös aus Verkauf		2'000
<b>Total Ertrag</b>		<b>234'780</b>
<b>Aufwand</b>		
Personalaufwand		67'000
Miete		11'500
Unterhalt/Reparaturen		200
Versicherungen		470
Energie		300
Büro- und Verwaltungsaufwand		7'500
Generalversammlung		11'200
Öffentlichkeitsarbeit		18'000
Sitzungen		7'000
Vorstandsentschädigungen		12'500
Steuern		400
Broschüre Uno, Jahr der Genossenschaften		89'000
Wohnprojektetag/Bodeninitiative		15'000
<b>Total Aufwand</b>		<b>240'070</b>
<b>Erfolg</b>		<b>-5'290</b>



## laufen pro mit citypro Attraktiv in Form und Funktion

*Jetzt haben Einrichtungsprofis Waschtisch, Armatur und Möbel als Einheit konzipiert*

**SK** SIMILOR  
KUGLER  
[www.similorgroup.com](http://www.similorgroup.com)

**LAUFEN**  
Bathroom Culture since 1892  [www.laufen.com](http://www.laufen.com)

## **Protokoll der 85. ordentlichen Generalversammlung**

Donnerstag, 11. Mai 2011, 18.00 Uhr, Mission 21,  
Missionsstrasse 21 4055 Basel

Anwesende Vorstand:	Jörg Vitelli, René Brigger, Jürg Degen, Andi Herbster, Jürg Kernberger, Martin Huber, Alexio Moreno, Denise Senn, Andreas Sisti, Stephan Weippert
Mitglieder:	82 Präsident/Innen und Vorstandsmitglieder aus 66 Wohn- genossenschaften
Referent:	Peter Würmli
Revisionsstelle:	Pierre Moulin, Willi Bösch
Gäste:	Beatrice Steiner, Daniel Krucker, SVW Dachverband; Georges Guye, Delegierter SVW; Margrit Spörri, Delegierte SVW; Regula Küng, Stadtwohnen; Andreas Kressler, Immobilien Basel-Stadt
Förder- mitglieder:	Richard Schlägel, Sandro Dürrenberger BKB; Achim Strohmeier, Bank Coop AG; B. Kohler, BSD Beschläge; Martin Plattner, Peter Flubacher, Flubacher-Nyfelner + Partner Architekten AG; Jürg Fink, Gruner AG; Robert Fenk, Miele; Ulrike Reichenbach, Nyffeler Malergeschäft AG; Stefan Mühlemann, Dr. Maximilian Mülke, pro ressource GmbH; Peter Scheidegger, Scheidegger Haustechnik AG; Gaston R. Schweizer, Robert Schweizer AG; Paul Birkenmaier, Siemens; Rolf Wittlin, Techem AG
Protokoll:	Katharina Riederer

## **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)

# WOHNSTADT

Bau- & Verwaltungsgenossenschaft, Basel



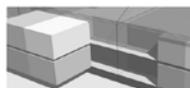
## baut, berät & bewirtschaftet

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"  
Einzelleistungen 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](http://www.wohnstadt.ch)



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

- 
- |            |   |
|------------|---|
| <b>10.</b> | Wahlen<br>a) Präsident bisher, b) Kassier bisher, c) Vorstandsmitglieder bisher,<br>d) Neuwahl Konrad Würsten, e) Revisoren,<br>f) Delegierte und Ersatzdelegierte bisher |
| <b>11.</b> | Vorstellung des Projektentwicklungsfonds  |
| <b>12.</b> | Varia   |
- 

### **1. Begrüssung:**

Jörg Vitelli eröffnet die 85. Ordentliche Generalversammlung, begrüsst alle Teilnehmenden, namentlich alle Gäste und Fördermitglieder und übergibt das Wort gleich an Peter Würmli.

### **2. Referat Peter Würmli 85 Jahre SVW Nordwestschweiz**

Peter Würmli vermittelt mit einer Powerpoint-Präsentation einen äusserst interessanten Überblick über 85 Jahre unseres Regionalverbandes gibt. Sein Fazit: es warten sozialpolitische Aufgaben und neue Projekte auf uns, welche Erfahrung und Know-How, Engagement und finanzielle und organisatorische Risikobereitschaft voraussetzen.

### **3. Protokoll der 84. ordentlichen Generalversammlung:**

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

### **4. Jahresberichte 2010**

Der Jahresbericht des Präsidenten wird **einstimmig genehmigt**. Ebenso die Berichte Geschäftsstelle und Quartiertreffen. Letztere sind sehr nützlich und hilfreich. Ein spezieller Dank wird der Basisgruppe ausgesprochen. Betr. Geschäftsstelle weist der Präsident darauf hin, dass sie nur noch halbtags (Vormittag) besetzt ist.

### **5. Jahresrechnung 2009 und Bericht der Revisionsstelle**

Jürg Kernberger erläutert die Jahresrechnung: Für diejenigen Mitglieder, welche dies noch nicht wissen, erklärt er nochmal, dass das frühere Anteilscheinkapital in Mittglieder-Darlehen umbenannt wurde, da wir ein 2 Verein und keine Genossenschaft sind. Jörg Vitelli dankt den Mitgliedern für die gute Zahlungsmoral. Die Jahresrechnung 2010 wird **einstimmig genehmigt**.

### **6. Antrag zur Verbuchung des Verlustes**

Der Antrag zur Verbuchung des Verlustes wird einstimmig genehmigt.

### **7. Budget 2010**

Die Versammlung **genehmigt** das Budget **einstimmig**.

Vielen WBGs haben wir geholfen, bestehende und neue Finanzierungen zu optimieren.

- Hypotheken (z.B. 5 Jahre 0.90%; 10 Jahre 1.55%; 20 Jahre 1.90%; 30 Jahre 1.90%)\*
- Baufinanzierungen (z.B. 0.50%)\*



Stefan Mühlemann  
Tel. 061 643 9593

*„Ich bin selber in einer Wohn-  
genossenschaft aufgewachsen und  
meine Eltern waren dort Kassiers.  
Daher kenne ich die Bedürfnisse der  
engagierten WBG-Vorstandsmitglieder  
in punkto Hypothek: Vertrauen,  
faire Zinsen, tiefes Zinsrisiko und  
Flexibilität sind die Prioritäten.  
Wir helfen Ihnen, dies zu erreichen.“*

Stefan Mühlemann



Maximilian Mülke  
Tel. 044 204 9000



Sebastian Angst  
Tel. 055 210 7200

**Kostenlose Einsparanalyse: [genossenschaft@proressource.ch](mailto:genossenschaft@proressource.ch) [www.proressource.ch](http://www.proressource.ch)**

---

## 8. Entlastung des Vorstandes

Die Entlastung des Vorstandes wird einstimmig erteilt.

## 9. Totalrevision Statuten

René Brigger erläutert die notwendige Änderung der Statuten. Einerseits hat der Name geändert: „Sektion“ wird in „Regionalverband“ geändert, zusätzlich gehören Teile der Kantone AG und SO auch zur Nordwestschweiz, und schliesslich sollen die Räumlichkeiten auch erweitert werden auf Gewerberäume und Ateliers, was jetzt bereits in unseren Mitgliedgenossenschaften vorhanden ist. **Rolf Häring**, Präsident der WG Kannenfeld, stellt die Frage nach den Kompetenzen in Art. 17 GV und 22 Vorstand. Er bemängelt, dass der Vorstand evtl. Entscheide ohne Mitsprache der Mitglieder fällen kann, dass die Meinungsbildung nicht nur dem Vorstand obliegt (z.B. bei politischen Aktionen wie Zonenplan, der evtl. vor das Volk kommt). Er wünscht ohne Antrag den Bereich der politischen Aktionen mit einzubeziehen. **René Brigger** weist darauf hin, dass dies aus Gründen der politischen und religiösen Neutralität heikel sein kann und betont, dass die Mitglieder ohnehin einbezogen werden (siehe Landhof-Abstimmung). Wenn der Vorstand mit seinen Entscheiden danebenliegt, kann er abgewählt werden. **Die Statuten werden einstimmig ohne Enthaltungen angenommen.**

## 10. Wahlen

René Brigger übernimmt für die Wahl des Präsidenten das Präsidium.

- a) Wahl des Präsidenten: Jörg Vitelli wird **mit Applaus gewählt**. Er bedankt sich bei den Mitgliedern und freut sich auf drei weitere Jahre. Er möchte Vorstandssitzungen von Mitgliedern besuchen, um einen besseren Einblick in die Arbeit und Situation der Mitglieder zu erhalten.
- b) Jürg Kernberger wird **mit Applaus gewählt**.
- c) Die bisherigen Vorstandsmitglieder werden **mit Applaus gewählt**.
- d) Konrad Würsten wird als neues Vorstandsmitglied **mit Applaus gewählt**.
- e) Die bisherigen zwei Revisoren und der neue Ersatzrevisor Fred Studer **werden mit Applaus gewählt**.
- f) Die bisherigen Delegierten und Ersatzdelegierten im Delegiertenrat des Dachverbandes **werden mit Applaus gewählt**.

Jörg Vitelli wünscht allen Gewählten viel Spass bei den vielseitigen Aufgaben, auch gesamtschweizerisch mit den Kollegen der anderen Regionalverbände.

## 11. Projektentwicklungsfonds

Jörg Vitelli stellt den ins Leben zu rufenden Projektentwicklungsfonds vor, der gespeist werden soll aus freiwilligen Beiträgen aus dem Kreis der Mitglieder, mit dem Ziel, Projektideen selber zu formulieren z.B. in Studien für Neubauprojekte, Arealakquisition, Erwerb von bestehenden Bauten, soziale Nachfolgeregelung.

# Willkommen bei Siemens: Hausgeräte in Schweizernorm.



Die neuen Siemens-Einbaugeräte in Schweizernorm, Breite: 55 cm. Combi-Steamer, die wahre Alleskönner sind. Backöfen und Herde, die nichts mehr anbrennen lassen. Hochwertige Kochstellen. Kühlschränke und Abzugshauben. Geschirrspüler, die das Geschirr glänzen lassen. Wie speziell oder umfangreich Ihre Wünsche auch sein mögen: Bei Siemens gibt es das entsprechende Angebot jetzt auch in Schweizernorm. Mehr Informationen im Fachhandel oder unter [www.siemens-home.com](http://www.siemens-home.com)



Die Zukunft zieht ein.

**SIEMENS**

---

Seine Präsentation weist ein Beispiel für das Areal Rüchligweg auf, 3 Beispiele für Fusion, vor allem aber ein Beispiel für die Speisung des Fonds: wenn 171 Mitglieder im Durchschnitt CHF 300.– einlegen, ergibt dies ein Resultat von CHF 50'000.

## **12. Varia**

Pierre Moulin, welcher in der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten für uns einsitzt, hat seinen Rücktritt per März 2012 eingereicht. Wir suchen krampfhaft nach einem Nachfolger. Die Einsätze erfordern ca. 1–2 Nachmittage im Monat, wobei alle möglichen Themen auftreten. Pierre Moulin schildert, dass er viel gelernt hat und nähere Auskunft gerne erteilt. Er dankt für das Verständnis.

Die 85. Generalversammlung vom 11. Mai 2011 wird um 19.40 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 2011



[www.baloise.ch](http://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](mailto:david.gislimberti@baloise.ch)

Wir machen Sie sicherer.



37912



# **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](mailto:nyffeler.maler@bluewin.ch)

# Miele

## Kleine Riesen: energiesparende Wäschepflege im Mehrfamilienhaus



Waschmaschinen und Trockner haben in Gemeinschaftswaschküchen vielen Anforderungen gerecht zu werden. Für die Benutzer der Geräte sollen sie einfach zu bedienen, immer einsatzbereit und hygienisch sein. Vermieter und Hauswarte wünschen sich Geräte, die einen reibungslosen, effizienten Ablauf sicherstellen und vor allem robust, langlebig und energiesparend sind. Die Miele Geräte schaffen es, alle Ansprüche zu erfüllen.

Miele AG, Limmatstrasse 4, 8957 Spreitenbach  
Telefon 056 417 20 00, [www.miele.ch](http://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](http://www.bankcoop.ch)

fair banking  
**bank coop**