



Genossenschaft  
Mietshäuser Syndikat

# Jahresbericht 2016



## **Inhalt**

Editorial . . . . .	4
Aktivitäten der Genossenschaft . . .	6
Öffentlichkeitsarbeit &	
Aktionen . . . . .	7
Rixheimerstrasse 7 . . . . .	10
Finanzen . . . . .	12
Organisation und Mitglieder . . . .	23

# Editorial

## Mieterfreundliche Hausübernahmen im Altbaubestand – Ziel und Herausforderung

Im zweiten Jahr der Genossenschaft stiess eine zweite Hausgemeinschaft zum Mietshäuser Syndikat und ein drittes Haus stand kurz vor dem Kauf. Das ist es, was uns anspornt, die Beratungen und Kaufabklärungen immer wieder von vorne aufzunehmen. Und was uns antreibt und Hoffnung macht, dass weitere genossenschaftliche Nachfolgelösungen für bewohnte Liegenschaften gefunden werden können.

Trotz der Erfolge bleiben Herausforderungen bestehen. Durch die aktuelle Niedrigzinssituation sind Wohnungen zu bevorzugten Anlageobjekten des renditesuchenden Kapitals geworden, insbesondere in den attraktiven urbanen Lagen, von denen die Region Basel so einige zu bieten hat. Diese Attraktivität ruft, neben den grossen Immobilieninvestitionen von Versicherungen und Pensionskassen, auch immer mehr kleine Immobilienentwickler auf den Plan. Diese bedrohen die bestehenden Mietwohnungen in ganz besonderen Masse, indem sie auch kleinere Mietwohnungsbestände aufkaufen, sanieren (teils in zweifelhafter Qualität) und dann teurer neuvermieten oder in Stockwerkeigentum umwandeln und an andere private Investoren weiterverkaufen. Die davon betroffenen Mieterinnen und Mieter können sich die höhere Miete

meist nicht leisten und verlieren daher ihre bisherige Wohnung.

Die Folgen dieser Entwicklung für mieterfreundliche Hausübernahmen durch gemeinnützige Akteure liegen auf der Hand: Die hohen Kaufpreise, die durch niedrige Zinsen und den Anlagedruck bei Verkäufen gezahlt werden, führen fast zwangsläufig zu kaum tragbaren Mieten für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohnern.

Dieser Problematik hat sich jüngst der Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz angenommen und versucht, sozialverträgliche Modelle für Liegenschaftskäufe durch Genossenschaften zu propagieren. Auch das Mietshäuser Syndikat hat sich in diesem Jahr das Ziel gesetzt, seine öffentliche Präsenz auszubauen und das Beratungsangebot für Mieterinnen und Mieter in verkaufsbedrohten Häusern verschiedenen Bevölkerungskreisen zugänglich zu machen.

Die politische Antwort des Kantons auf diese aktuellen Herausforderungen für bewohnte Liegenschaften fällt bescheiden aus. Zielt doch das Gros der Wohnungspolitik momentan stark auf die Ausweitung des genossenschaftlichen Neubaus und die bauliche Weiterent-

wicklung des bestehenden Wohnraums. Dies sind sehr wichtige und richtige Interventionen auf dem Wohnungsmarkt. Darüber hinaus haben sie bei den Wohngenossenschaften auch schon viel bewirkt und es wird in mittelfristiger Perspektive noch viel mehr bewirken. Allerdings wird die genossenschaftliche Neubauoffensive kurzfristig v.a. mittelständische Haushalte in ihrer Wohnungsnot entlasten, denn neu gebaute Wohnungen sind, ohne öffentliche Subventionierung, und von der sind wir in Basel leider noch weit entfernt, verhältnismässig teuer. Die wirklich preis-

günstigen Wohnungen liegen (schon gebaut) quasi vor unserer Nase. Auch ist es eben dieser Altbaubestand, in dem die Verdrängungsgefahr von Mieterinnen und Mieter durch die Stadtaufwertung besonders gross ist. Hierzu gilt es in Zukunft, neue wohnungspolitische Förderungsstrategien von gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Region zu erörtern, um damit gemeinsam nach sozialverträglichen Lösungen für bewohnten Liegenschaften zu suchen. Die Genossenschaft Miethäuser Syndikat wird sich auch im nächsten Jahr dafür einsetzen.

*«Eine ernstzunehmende  
wohnungspolitische Bewegung  
muss stets als Bündnis der (schon)  
Wohnungs-Nutzenden und der  
(noch) Wohnungs-Suchenden  
gedacht werden.»*

Nach Klaus Novy, einem Vordenker der neuen  
Genossenschaftsbewegung, 1982

# Aktivitäten der Genossenschaft

## Vorstandstätigkeiten

An der vergangenen Generalversammlung wurden fünf neue Mitglieder in den Vorstand gewählt: Andrea Graf (Hausvertretung), Heike Oldörp, Julia Büchel, Stefanie Müller-Frank und Urs Rüd (Hausvertretung). Im Jahr 2017 traf sich der Vorstand zu insgesamt elf Sitzungen (monatlich, mit einer Sommerpause) und organisierte die laufenden Geschäfte. Auf das vierte Quartal wurden drei thematische Arbeitsgruppen (AG Finanzen, AG Bau und AG Beratung) als operative Schwerpunkte der Verwaltung eingeführt. So konnte die zeitliche Effizienz der monatlichen Vorstandstreffen markant gesteigert werden.

Die ständigen Arbeitsgruppen und ihre Mitglieder:

### **AG Finanzen**

Heike Oldörp, Daniel Gelzer, und Ivo Balmer

### **AG Bau**

Natalia Wespi, Fabian Schär und Urs Rüd

### **AG Beratung**

Julia Büchel, Heike Oldörp, Natalia Wespi, Stefanie Müller-Frank, Andrea Graf, Fabian Schär, Daniel Gelzer, Hans-Georg-Heimann und Ivo Balmer

Hausvertretungen im Vorstand:

### **Klybeckstrasse 101**

Andrea Graf und Fabian Schär

### **Rixheimerstrasse 7**

Urs Rüd

## Mitglieder

Im Jahr 2016 wurden 23 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen, zwei Mitglieder sind aufgrund eines Wohnungs- bzw. Gewerbewechsels ausgetreten. Auf Ende Jahr wuchs

die Gesamtzahl auf 60 Mitglieder. Die Wohngenossenschaft Grass ist 2016 als juristische Person Mitglied des Miethäuser Syndikats geworden.

# Öffentlichkeitsarbeit & Aktionen

## Sensibilisierungskampagne «Die Häuser denen, die drin wohnen»

Seit einigen Jahren machen wir von der Plattform und der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat freiwillig und unbezahlt Beratungsarbeit. Wir unterstützen MieterInnen, die von einem Verkauf der Liegenschaft, in der sie wohnen, bedroht sind. Ein Eigentumswechsel bedeutet häufig eine Komplettrenovation oder einen Abriss des Gebäudes, was mit einer Erhöhung der Mietzinse und damit einer Verdrängung der alten Mieterschaft einhergeht.

Bei den Beratungen stellen wir immer wieder fest, dass die MieterInnen zu spät auf uns zukommen: Das Gebäude ist bereits verkauft, die Verkaufsrechte an einen Makler abgetreten oder die Bewohnerschaft ist sich nicht bewusst, dass es häufig durchaus realistisch ist, die Häuser selbst zu kaufen. Auch hören wir von Hausverkäufen in Folge von Erbschaften, bei denen der Wille der vererbenden Person kaum mehr berücksichtigt wird.

## Homepage

Die Homepage stellt die Genossenschaft Mietshäusersyndikat vor. Die Grundsätze, das Leitbild der Genossenschaft sowie die einzelnen Hausprojekte finden hier ihren Platz und präsentieren sich online. Damit haben wir

Vor diesem Hintergrund wollen wir im Rahmen der bereits bestehenden Öffentlichkeitsarbeit des Mietshäuser Syndikats im Jahr 2017 eine Sensibilisierungskampagne lancieren. Es geht darum, MieterInnen in Basel darauf hinzuweisen, möglichst früh mit den EigentümerInnen zu sprechen und die Möglichkeit einer Übernahme der Häuser durch die BewohnerInnen zur Sprache zu bringen. Besonders im Kleinbasel gibt es zusätzliche kulturelle und sprachliche Barrieren, denen wir mit einer Übersetzung der Inhalte in die meistverbreiteten Sprachen begegnen wollen.

Die Kampagne ergänzt, erweitert und professionalisiert unser ehrenamtliches Engagement. Finanziell unterstützt wird sie mit 10.000 CHF von der *Kantensprung* Stiftung. Einen Teil des zusätzlich entstehenden Beratungsaufwands werden wir vergüten, da diese Tätigkeit sehr zeitintensiv ist.

eine zeitgemässe und für die Zukunft ausbaubare Plattform im Internet. Die Homepage ist zusammen mit der Sensibilisierungskampagne erstellt worden und ging zum Jahresbeginn 2017 online.



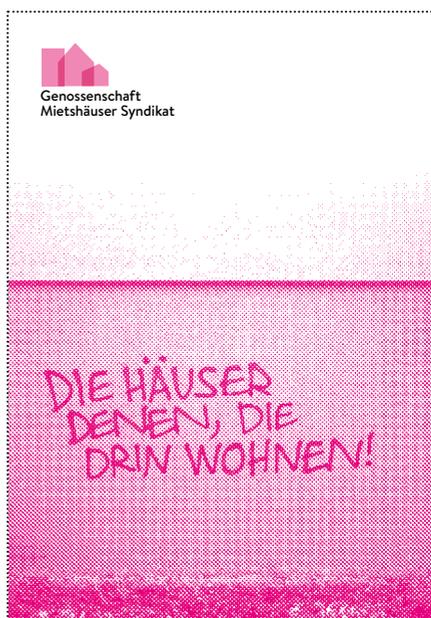
Die neue Homepage [www.mietshaeusersyndikat.ch](http://www.mietshaeusersyndikat.ch)

## Flyer

Im Rahmen der Sensibilisierungskampagne arbeiten wir an einem Flyer, der in mindestens sechs verschiedenen Sprachen erscheinen soll. Die deutsche Version ist bereits fertig, an den anderen Sprachen wird im Moment gearbeitet.

## Vernetzung von kleineren und mittleren Genossenschaften in der Region Basel (Plattform)

Die Zahl der kleineren und mittleren Wohngenossenschaften ist in der Region Nordwestschweiz vergleichsweise gross. Die Plattform Mietshäuser Syndikat nahm dies zum Anlass und



Der Flyer zur Kampagne

organisierte zwei themenspezifische Anlässe, an denen sich die Vorstandsmitglieder der anwesenden Genossenschaften besser kennen lernen und austauschen konnten. Ebenso wurden die beiden Gelegenheiten genutzt, um über vorbereitete Inputs zu diskutieren. Am ersten Anlass stellte die Wohngenossenschaft LeNa (*Lebenswerte Nachbarschaft*) ihr Bauprojekt vor, das sie zusammen mit *wohnen&mehr* bis 2020/21 auf dem Felix-Platter Areal in Basel realisieren wird. Es wurde ein erster Austausch darüber geführt, wie kleinere und mittlere Genossenschaften LeNa bei ihrem Bauvorhaben personell und finanziell unterstützen können. Das primäre Ziel der nächsten Zeit wird sein, die Wohngenossenschaft mit der Zeichnung von Anteilsscheinen und privaten oder genossenschaftlichen Darlehen für die

notwendige Eigenkapitalisierung zu unterstützen.

Beim zweiten Vernetzungstreffen war die *Vision Werk Klybeck* zu Gast und präsentierte ihre Ideen zur Umnutzung des ehemaligen BASF-Areals hinter der *Wohngenossenschaft Klybeck* mit einem Mix aus Wohnen, Gewerbe und Soziokultur. Dieses Gebiet ist seit Herbst 2016 nun offiziell ein Bestandteil des partnerschaftlichen Entwicklungssperimeters KlybeckPLUS zwischen dem Kanton Basel-Stadt, Novartis und BASF. Die *Wohngenossenschaft Klybeck* erarbeitete bereits vor zwei Jahren eine bauliche Erweiterung ihrer Genossenschaft für die angrenzenden Flächen aus und will diese auch auf den freiwerdenden Industrieflächen umsetzen.

## **Beratung von MieterInnen (Plattform)**

Die Beratungstätigkeit der Genossenschaft Miethäuser Syndikat ist im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Im Jahresverlauf wurden 16 MieterInnen-Gemeinschaften aus der Region bei Kaufabklärungen unterstützt. In den meisten Fällen unterlagen die gemeinsam abgegebenen Kaufangebote den schlussendlich erzielten Kaufpreisen deutlich. Die Auswirkungen der Niedrigzinssituation zeigte sich auch in diesem Jahr auf dem Basler Immobilienmarkt sehr deutlich. Dennoch gelang es zwei Hausgemeinschaften, die bisherigen Eigentümerschaften von einer genossenschaftlichen Nachfolgelösung für

ihre Liegenschaften zu überzeugen. Die Rixheimerstrasse 7 konnte bereits 2016 in die Genossenschaft Miethäuser Syndikat integriert werden (vgl. Portrait). Der gemeinsame Kauf der Mörsbergerstrasse 18 wurde auf Ende 2016 abgeschlossen und eine Handänderung auf den 1.1.2017 vereinbart.

In diesem Jahr wurden auch bestehende Projekte beim Aufbau ihrer Organisationsstruktur sowie bei operativen Entscheidungen beraten. Diesem Bedürfnis nach Wissensaustausch möchten wir auch im nächsten Jahr unsere Aufmerksamkeit schenken.

# Rixheimerstrasse 7



Im April 2016 konnte das Mietshäuser Syndikat die zweite Liegenschaft kaufen. Es handelt sich um ein gepflegtes 4-stöckiges 20er-Jahre-Haus mit einem ehemaligen, kleinen Ladenlokal und zwei Hinterhofwerkateliers. Einiges ist über die Jahre hinweg renoviert worden: Der Ausbau der Wohnungen – wie zum Beispiel neue, individuell angefer-

tigte Küchenzeilen, der Einbau einer Küchendusche im Erdgeschoss, Grundrissveränderungen, Badsanierungen oder die Instandhaltung der Parkettböden – wurde zu einem grossen Teil von den Mietern bzw. Vormietern selbst ausgeführt. Die Etagen werden noch individuell mit Gas oder Holz beheizt. Als das Haus wenige Wochen nach

dem Tod der Besitzerin verkauft werden sollte, versuchten die langjährigen Mieter, «ihr» Haus selbst zu erwerben. Dies gestaltete sich schwierig, denn die Erbgemeinschaft hatte bereits eine Immobilienfirma mit dem Verkauf beauftragt. Eine befreundete Privatperson, die auf Anfrage hin bereit war, erst die Hausbewohner und später die Genossenschaftsidee zu unterstützen, gab dann eine Bürgschaft und ermöglichte es den Mietern so, ein eigenes Kaufangebot zu hinterlegen und damit Zeit für weitere Abklärungen zu gewinnen. Es zeigte sich auch, dass die Erbgemeinschaft durchaus bereit war, den Mietern eine Chance einzuräumen. Aufgrund der engen Vergabekriterien der Banken wurde es den Bewohnern allerdings bewusst, dass ihre unterschiedlichen Einkommens- und Vermögenssituationen einen Alleingang nicht erlaubten und dass sie, wollten sie ihr Projekt weiterverfolgen, auf weitere Unterstützung angewiesen waren.

Über verschiedene Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelangte die Hausgruppe schliesslich an das Mietshäuser Syndikat. Nach mehreren Gesprächen mit den Bewohnern übernahm das Mietshäuser Syndikat im gegenseitigen Einvernehmen die aktive Rolle und organisierte die Abwicklung der Handänderung. Da die Preisvorstellung der Verkäufer anfangs noch zu hoch war – mindestens eine Hausbewohnerin hätte sich die zukünftige Miete nicht mehr leisten können – musste weiter verhandelt werden. Der Kauf wurde schlussendlich dank einem grosszügigen Entgegenkommen seitens der Erbgemeinschaft ermöglicht. Hilfreich waren ebenso die bereits

erwähnte finanzielle Unterstützung durch eine Privatperson, die ein Darlehen gewährte, und die Bereitschaft der Hausgruppe, sich mit dem Kauf von Genossenschaftsanteilscheinen wesentlich an der Eigenkapitalisierung zu beteiligen.

Die Hausgemeinschaft wurde seither von der Genossenschaft beim Aufbau einer möglichst weitreichenden Selbstverwaltung begleitet und unterstützt. Unmittelbar nach dem Kauf wurde die kurzzeitig leer stehende Parterrewohnung sanft renoviert (Schleifen des Eichenparketts, Neuanstrich, Komplettanierung der Elektroinstallationen), Ende 2016 wurde zudem die Kellerdecke isoliert. In den nächsten fünf Jahren wird nun das Augenmerk weiter dem Thema Wärmedämmung gelten, eine Fenstersanierung steht dabei im Vordergrund, ebenso soll in einem nächsten Schritt die zentrale Wasseraufbereitung/Heizung angegangen werden.

# Finanzen

Im zweiten Geschäftsjahr der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat konnte die Liegenschaft Rixheimerstrasse 7 für rund 1.1 Mio. CHF auf den 15. April 2016 erworben werden. Teile der Eigentümerschaft verzichteten dabei auf den maximalen Käuferlös und ermöglichten so die genossenschaftliche Zukunft für ihre alte Mieterschaft. Ein grosszügiges Darlehen einer solidarisch gesinnten Person stellte die notwendige Eigenkapitalisierung sicher. Im Jahr 2016 sprach ausserdem der *Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz* ein Darlehen im Umfang von 240.000 CHF für die

Klybeckstrasse 101, dies verbessert die Finanzierung der Liegenschaft, auch mit wenig Eigenkapital aus der Bewohnerschaft, deutlich. Auf Ende Jahr konnten zudem bestehende Hypotheken auf beiden Liegenschaften im Gesamtwert von einer Millionen Franken durch eine Beteiligung an einer 15-jährigen Anleihe der *Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau* abgelöst werden. Diese Entwicklungen trugen zu einer nachhaltigen Konsolidierung der Finanzierungsstruktur der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat bei.

## Bilanz

Das langfristige Fremdkapital ist gegenüber dem Vorjahr durch den Hauskauf Rixheimerstrasse 7 entsprechend gewachsen. Sehr erfreulich ist der Anstieg beim Eigenkapital, dieser geht in erster Linie auf die Anteilsscheine von im

Haus wohnenden Mitgliedern zurück. Einen Teil der Anteilsscheine bildet bereits die Vorleistung der nächsten Liegenschaft *Mörsbergerstrasse 18* ab (CHF 147.000), die auf den 1.1.2017 übernommen werden konnte.

## Erfolgsrechnung

Im Jahr 2016 wurde in beiden Liegenschaften umfangreich in den Unterhalt investiert. Auf Grund von zwei MieterInnenwechseln, wurde die Gelegenheit genutzt, die entsprechenden Wohnungen zu renovieren. Die Liegenschaftssteuern/öffentlichen Abgaben fielen dieses Jahr vergleichsweise hoch aus.

Dies ist auf zusätzliche Gebühren bei der Neuordnung von Schuldbriefen bei beiden Liegenschaften zurückzuführen - eine Voraussetzung dafür, dass wohnungspolitische Förderinstrumente von der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat in Anspruch genommen werden konnten.

In diesem Jahr wurden die betrieblichen Verwaltungsaufgaben der Genossenschaft erstmals durch eine Lohnzahlung von 3.000 CHF entschädigt. Im übrigen betrieblichen Aufwand sind die Notariatskosten für die Han-

dänderung der Liegenschaft Mörsbergerstrasse 18 bereits abgerechnet. Alles in allem schliesst die Genossenschaft Miethäuser Syndikat wiederum mit einem (hoch erfreulichen) Gewinn von CHF 20.510 ab.

# Bilanz

## AKTIVEN

	<u>Anhang</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel	C 1	257'633	244'064
Aktive Rechnungsabgrenzungen	C 1	3'279	5'659
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		<u>8'774</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b><u>269'686</u></b>	<b><u>249'723</u></b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Gebäude Klybeckstrasse 101	C 2	2'337'800	2'355'670
Gebäude Rixheimerstrasse 7	C 2	1'096'900	0
Anzahlung Mörsbergerstrasse	C 2	300'000	0
Beteiligungen	C 2	<u>10'560</u>	<u>5'000</u>
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b><u>3'745'260</u></b>	<b><u>2'360'670</u></b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b><u>4'014'946</u></b>	<b><u>2'610'393</u></b>

## PASSIVEN

	<u>Anhang</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		494	0
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	C 3	12'724	20'541
Passive Rechnungsabgrenzungen	C 3	8'383	8'615
Vorausbezahlte Mieten		<u>14'536</u>	<u>10'368</u>
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b><u>36'137</u></b>	<b><u>39'524</u></b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Darlehen Mitglieder	C 4	115'000	115'000
Sonstige Darlehen	C 4	735'000	585'000
Hypothekendarlehen	C 4	2'599'750	1'701'000
Rückstellung für Sanierung Heizung Klybeckstr.	C 4	<u>25'000</u>	<u>25'000</u>
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b><u>3'474'750</u></b>	<b><u>2'426'000</u></b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b><u>3'510'887</u></b>	<b><u>2'465'524</u></b>
<b>EIGENKAPITAL VOR GEWINNVERWENDUNG</b>			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		19'400	13'400
Genossenschaftsanteile Wohnungen		444'798	112'118
Gesetzliche Gewinnreserve		1'000	1'000
Solidaritätsfonds		3'123	3'123
Gewinnvortrag		15'228	15'228
Jahresgewinn (Jahresverlust)		20'510	
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b><u>504'059</u></b>	<b><u>144'869</u></b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b><u>4'014'946</u></b>	

## **Eigenkapital nach Gewinnverwendung**

Genossenschaftsanteile Mitglieder	19'400
Genossenschaftsanteile Wohnungen	444'798
Gesetzliche Gewinnreserve	2'100
Solidaritätsfonds	8'819
Gewinnvortrag	28'942
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b><u>504'059</u></b>

# Erfolgsrechnung

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Miete Wohnungen		117'933	63'622
Miete Gewerberäume		<u>43'136</u>	<u>27'801</u>
<b>Sollmietertrag</b>		<b>161'069</b>	<b>91'423</b>
Übrige Erträge	D 1	<u>9'772</u>	<u>9'523</u>
<b>Bruttoertrag</b>		<b>170'841</b>	<b>100'946</b>
Laufender Unterhalt		-43'237	-9'080
Rückstellung für Ersatz Heizung		0	-25'000
Versicherungen		-2'481	-357
Liegenschaftssteuern/öffentliche Abgaben	D 2	<u>-19'908</u>	<u>-751</u>
<b>Aufwand Liegenschaften</b>		<b>-65'627</b>	<b>-35'188</b>
Personalaufwand	D 3	-8'041	-436
Verrechneter Personalaufwand	D 3	4'010	0
Verwaltungs- und Beratungsaufwand		-4'899	-1'020
Aufwand Organe		-2'401	-1'000
Werbeaufwand		-180	-229
Übriger Betrieblicher Aufwand		<u>-5'000</u>	<u>-1'395</u>
<b>Betrieblicher Aufwand</b>		<b>-16'511</b>	<b>-4'079</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		<u>-23'417</u>	<u>-17'807</u>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>		<b>65'286</b>	<b>43'871</b>
Finanzaufwand		-53'720	-27'032
Finanzertrag		<u>8'944</u>	<u>7'012</u>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern ("EBT")</b>		<b>20'510</b>	<b>23'851</b>
Betriebsfremder Aufwand		0	0
Betriebsfremder Ertrag		0	0
<b>Jahresgewinn (Jahresverlust) vor Steuern</b>		<b>20'510</b>	<b>23'851</b>
Direkte Steuern	D 4	<u>0</u>	<u>-4'500</u>
<b>Jahresgewinn (Jahresverlust)</b>		<b><u>20'510</u></b>	<b><u>19'351</u></b>

# A: Allgemeine Angaben

in CHF

## A

### Allgemeine Angaben (Unternehmen, Rechnungslegungsgrundsätze)

#### A 1 Firma/Name, Rechtsform, Sitz

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat, 4057 Basel  
Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) CH-270.5.000.489-3

#### A 2 Name der Revisionsstelle oder Erwähnung Opting out respektive Opting up

Mit Erklärung vom 15.12.2014 wurde auf die eingeschränkte Revision verzichtet.

#### A 3 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

#### A 4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Auf den 1.1.2017 wurde die Liegenschaft Mörsbergerstrasse 18 in 4057 Basel für 1'150'000 CHF käuflich erworben. Auf diesen Zeitpunkt wurde eine Hypothek über 700'000 CHF mit der PK Stiftung Abendrot abgeschlossen.

# B: Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

in CHF

## B Bewertungsgrundsätze

### B 1 Angewandte Bewertungsgrundsätze, soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen individuellen Einzelwertberichtigungen.

Anlagevermögen: Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Sachanlagen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Liegenschaften 133 1/3 Jahre 0.75% linear

Sofortabschreibungen wurden im Geschäftsjahr keine vorgenommen.

## C BILANZ: Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz  
soweit diese nicht bereits aus der Bilanz ersichtlich sind

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<b>C 1 Umlaufvermögen</b>		
Kasse	513.80	0.00
Postcheck	198'512.74	236'559.37
Sparkonto Post	32'512.75	7'504.90
Konto BKB	26'094.15	0.00
Nebenkosten	12'052.68	5'658.85
<b>Total</b>	<b>269'686.12</b>	<b>249'723.12</b>
<b>C 2 Anlagevermögen</b>		
Anteilschein Genossenschaft Wohnen & mehr, Basel	5'000.00	5'000.00
Anteilschein Genossenschaft EGW, Olten	5'000.00	0.00
Anteilschein Genossenschaft LeNa, Basel	50.00	0.00
Darlehen Wohnbaugenossenschaft N	510.00	0.00
Kaufpreis Gebäude und Land Klybeckstrasse 101	2'373'477.45	2'373'477.45
Werberichtigung Gebäude und Land Klybeckstrasse 101	-35'677.45	-17'807.45
Kaufpreis Gebäude und Land Rixheimerstrasse 7	1'102'446.75	0.00
Werberichtigung Gebäude und Land Klybeckstrasse 101	-5'546.75	0.00
Anzahlung Gebäude und Land Mörsbergerstrasse 18	300'000.00	0.00
<b>Total</b>	<b>3'745'260.00</b>	<b>2'360'670.00</b>
<b>C 3 Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Stiftung Abendrot Hypothekarzins und Amortisation 1.7. - 31.12.15	0.00	20'540.65
Guthaben aus Nebenkostenabrechnung	3'893.95	0.00
Zweckgebundener Beitrag Sensibilisierungskampagne Stiftung Kantensprung	9'324.00	0.00
Vorausbezahlte Mieten	14'536.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Boilerentkalkung	150.00	0.00
Zinsaufwand	2'933.30	4'500.00
Neuordnung der Schuldbriefe	3'378.75	435.80
Abgrenzung Sozialversicherungen	421.00	1'000.00
Abgrenzung Kosten Jahresabschluss	1'500.00	2'679.20
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>8'383.05</b>	<b>8'615.00</b>
<b>C 4 Langfristiges Fremdkapital</b>		
Darlehen Mitglieder	115'000.00	115'000.00
Sonstige Darlehen (davon 490'000 grundpfandgesichert)	735'000.00	585'000.00
Hypothek Stiftung Abendrot, 1,75 %, Verfall: 31.03.2017	682'000.00	1'482'000.00
Hypothek Stiftung Abendrot, 2,75 %, Verfall: 31.03.2017, Amortisation 19'000 p.a. (Die Hypotheken der Stiftung Abendrot werden im langfristigen Fremdkapital geführt, da eine Folgefinanzierung durch die Stiftung Abendrot bereits schriftlich vereinbart wurde.)	200'000.00	219'000.00
Hypothek Basler Kantonalbank, 1,15 %, Verfall: 01.04.2021	200'000.00	0.00
Hypothek Basler Kantonalbank, 1,6 %, Verfall: 01.04.2026	277'750.00	0.00
Solidaritätsfonds WBG (davon 240'000 grundpfandgesichert)	240'000.00	0.00
EGW-Anleihe Serie 55, 0.429%, 09.12.2031 (davon 1'000'000 grundpfandgesichert)	1'000'000.00	0.00
Rückstellung für Ersatz Heizung Der geplante Heizungsersatz musste auf das Jahr 2017 verschoben werden.	25'000.00	25'000.00

# D: Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur ER

in CHF

D	ERFOLGSRECHNUNG	31.12.2016	31.12.2015
<p><b>Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung, soweit diese nicht bereits aus der Erfolgsrechnung ersichtlich sind</b></p>			
D 1	<b>Übrige Erträge</b>		
	Beitrag Sensibilisierungskampagne Stiftung Kantensprung	676.00	0.00
	Beitrittsgebühren Genossenschaft	3'400.00	6'400.00
	Einzahlungen in Solidaritätsfonds	5'696.00	3'123.00
	<b>Total</b>	<b>9'772.00</b>	<b>9'523.00</b>
D 2	<b>Liegenschaftssteuern/öffentliche Abgaben</b>		
	Gründungskosten (nicht aktiviert)	0.00	751.00
	Liegenschaftssteuern (Da die Genossenschaft 2015 nur ein Haus hatte, wurden die Liegenschaftssteuern 2015 bei den Steuern verbucht.)	9'771.90	0.00
	Erstellung/Neuordnung der Schuldbriefe	9'221.05	0.00
	Diverse Abgaben	915.40	
D 3	<b>Personalaufwand</b>		
	Löhne	7'358.00	2'424.10
	Sozialversicherungsaufwand	583.00	186.70
	Unfallversicherung	100.00	100.00
	Verrechneter Personalaufwand über Nebenkosten	-4'010.00	-2'275.00
	<b>Total</b>	<b>4'031.00</b>	<b>435.80</b>
D 4	<b>Direkte Steuern</b>		
	Der Steueraufwand wurde 2016 als Liegenschaftsaufwand direkt den Häusern zugeordnet.	0.00	4'500.00
D 5	<b>Antrag zur Gewinnverwendung</b>		
	Gewinnvortrag	15'228.02	0.00
	Jahresgewinn	20'510.10	19'351.02
	<b>Verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>35'738.12</b>	<b>19'351.02</b>
	Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
	Einlage in die gesetzliche Reserve	1'100.00	1'000.00
	Einlage in Solidaritätsfonds	5'696.00	3'123.00
	<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>28'942.12</b>	<b>15'228.02</b>



**wohnbaugenossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

## **Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)**

an die Generalversammlung der

### **Genossenschaft Mietshäuser Syndikat mit Sitz in Basel**

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkten Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürich, 5. April 2017

Wohnbaugenossenschaften Schweiz  
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Gian-Marco Huber**  
Leitender Revisor

**Robert Schwarzenbach**  
Leiter Finanzen

## 1. Ordentliche Generalversammlung

Sitzung der Genossenschaft Miethäuser Syndikat im Hinterhaus WG Klybeck

### Protokoll

#### 1 Wahl des Tagespräsidenten, des Protokollanten und der Stimmzählerinnen

Begrüssung der Anwesenden durch *Daniel Gelzer*, Vorstand.

Wahl des Tagespräsidenten

**B:** *Daniel Gelzer* wird einstimmig zum Tagespräsidenten gewählt.

Protokoll

**B:** Die Anwesenden sind einverstanden, dass *Heike Oldörp* das Protokoll schreibt.

StimmzählerInnen

**B:** *Stefanie Müller - Frank* und *Natalia Wespi* werden als Stimmzählerinnen bestätigt.

#### 2 Traktandenliste

**B:** Die vorliegende Traktandenliste wird genehmigt.

#### 3 Protokoll der Gründungsversammlung

**B:** Das Protokoll der Gründungsversammlung vom 9. Dezember 2014 gemäss Beilage der Einladung wird mit 16 Stimmen einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

#### 4 Jahresbericht 2015

**B:** Der Jahresbericht 2015 wird einstimmig (16) genehmigt.

#### 5 Jahresrechnung 2015 und Gewinnverteilung

#### 6 Bericht der prüferischen Durchsicht

**I:** Die Revision erfolgte als prüferische Durchsicht durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Der Wechsel vom „Opting-out“ zur prüferischen Durchsicht ist in den Auflagen für beantragte Darlehen beim WBG Schweiz und Hypotheken bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger egw begründet.

**A:** Verlesung des Prüfberichts, verfasst von Herrn Schwarzenbach und Frau Schriber (WBG Schweiz) zur Genehmigung der Jahresrechnung.

**A:** Antrag auf Gewinnverteilung wie folgt: 1'000 CHF gesetzliche Reserve | 3'123 CHF Solidaritätsfonds | 15'228 CHF Gewinnvortrag.

**B:** Die Jahresrechnung wird einstimmig (15, mit 1 Ausstand) genehmigt und verdankt.

**B:** Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird einstimmig (16) genehmigt.

## **7 Entlastung des Präsidenten und des Vorstandes**

**B:** Der Vorstand und der Präsident werden entlastet ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen.

## **8 Statutenänderung**

**I:** Die Statutenänderungen (Beilage der Einladung) sind notwendige Anpassungen, wenn Bundesförderungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau beantragt werden sollen. Die Änderungen bei Art. 11 ad 3, Art 12 (NEU) und Art. 17 (NEU) sind vorzunehmen, wenn die Genossenschaft vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) als gemeinnütziger Wohnbauträger anerkannt sein soll.

**B:** Die Statutenänderung wird einstimmig (17) angenommen.

## **9 Wahl des Vorstandes, des Präsidiums und der Revisionsstelle**

Erneut zur Wahl stellen sich:

Ivo Ballmer (Präsident) und der restliche Vorstand Daniel Gelzer, Hans-Georg Heimann, Fabian Schär und Natalia Wespi.

Neu zur Wahl für den Vorstand stellen sich:

Julia Büchel von Rüthi SG, geb. 15.09.1984,

Andrea Graf von Obernzwil -Bichwil, geb. 24.02.1989, Hausvertretung Klybeckstrasse 101,

Stefanie Müller-Frank von D-Bonn, geb 15.09.1977,

Heike Oldörp von D-Lübeck, geb. 21.05.1969,

Urs Rüd von Wigoltingen TG, geb. 23.06.1958, Hausvertretung Rixheimerstrasse 7

**B:** Der gesamte Vorstand wird einstimmig (7 Stimmen; im Ausstand 10) gewählt.

**A:** Als Revision wird für 2016 eine prüferische Durchsicht beantragt. Falls die Anzahl Wohnungen 2016 auf über 30 steigen sollte, wird eine eingeschränkte Revision vorgenommen.

**B:** Als Revisionsstelle wird die Revisionsstelle des WBG Schweiz einstimmig gewählt.

## **10 Anträge**

Es sind keine Anträge eingegangen.

## **11 Varia**

**I:** Anfang April 2016 wurde der Kaufvertrag für die Rixheimerstrasse 7 unterschrieben.



## **Vorstand**

Ivo Balmer | Präsident

Julia Büchel

Daniel Gelzer

Andrea Graf | Hausvertretung Klybeckstrasse 101

Hansgeorg Heimann

Stefanie Müller-Frank

Urs Rüd | Hausvertretung Rixheimerstrasse 7

Fabian Schär | Hausvertretung Klybeckstrasse 101

Natalia Wespi

## **Mitglieder, juristische Personen**

Druckkollektiv Phönix

Wohngenossenschaft Klybeck

Wohngenossenschaft Grass

## **Prüferische Durchsicht**

Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz

## **Dank**

Philipp Brugger | Buchhaltung

## **Kontakt**

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

c/o Interprofessionelle Gewerkschaft der ArbeiterInnen IGA

Oetlingerstrasse 74

4057 Basel

genossenschaft@mietshausersyndikat.ch

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

