



Genossenschaft
Mietshäuser Syndikat

Jahresbericht 2017

Inhalt

Editorial	4
Aktivitäten der Genossenschaft . . .	6
Öffentlichkeitsarbeit &	
Aktionen	7
Mörsbergerstrasse 18	10
Finanzen	12
Organisation und Mitglieder	23

Editorial

Die Preisspirale dreht sich!

Die Preise für Mehrfamilienhäuser im Kanton Basel-Stadt steigen – gemäss Fahrländer Partner – um 32.5% innerhalb von nur einem Jahr! Seit der Finanzkrise 2008 um sage und schreibe 330%! Das ist eine offensichtliche Bedrohung für den bestehenden preisgünstigen Wohnraum in unserer Stadt. Bis anhin gibt es hier glücklicherweise im schweizerischen Vergleich immer noch viele Altbauten mit bezahlbaren Mieten. Diese Liegenschaften stehen nun aber unter immer grösserem Druck, denn nach Handänderungen, zu so genannten Marktpreisen sind die neuen Eigentümerschaften quasi gezwungen, die Mietpreise nach oben anzupassen. Die Gebäude werden saniert (teilweise in mangelhafter Qualität), die bestehenden Mietverträge gekündigt und die Wohnungen danach zu Marktmieten neu angeboten. Ein kleines Risiko auf angespannten Wohnungsmärkten. Die Leerstandsquote ist in Basel-Stadt nach wie vor tief mit rund 0.5%. Die Anbieter der wenigen freien Wohnungen verfügen über ein Quasimonopol, was ihnen erlaubt, für Wohnraum möglichst viel Geld zu verlangen – trotz des mietrechtlichen Verbots einer unangemessenen Rendite.

Die Spirale dreht sich.

Ein noch kleineres Risiko und noch direktere Gewinne haben die Stockwerkeigentumsentwicklungsgesellschaften. Sie halten die Gebäude nur für kurze Zeit, sanieren diese und verkaufen sie danach als Einzeleigentum weiter. Wohnen droht hier, zum reinen Anlageprodukt zu verkommen. Das Grundbedürfnis Wohnen ist gefährdet!

Die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat versuchte ein weiteres Jahr, mit mieterfreundlichen Hausübernahmen dagegen zu halten. 2017 leider ohne Erfolg, mit Ausnahme der vollzogenen Handänderung der Mösbergerstrasse 18 auf Anfang Jahr. Die Preiskonkurrenz war unerbittlich, so dass wir in den Kaufabklärungen immer wieder aufs neue überboten wurden. Die Spirale dreht sich.

Der Druck im Kanton Basel-Stadt stieg erfreulicherweise aber auch auf der politischen Ebene. 2017 kam im Kanton Basel-Stadt viel wohnungspolitisches Engagement zusammen. An dieser Stelle hervorzuheben sind die vier wohnungspolitischen Initiativen, die am 10. Juni 2018 zur Abstimmung stehen, das zukunftsweisende wohnungspolitische Positionspapier der SP sowie die zunehmende Präsenz der Recht auf Stadt Bewegung.

Diese Aktivitäten sind eine – teilweise noch fragmentierte – Ansage an all diejenigen, die heute noch das Märchen vom freien Markt erzählen, der angeblich auch bezahlbare Wohnungen schaffen kann, wenn nur genügend gebaut würden.

Ja bauen hilft! – Aber nur, wenn der Neubau durch gemeinnützige Wohnbauorganisationen ausgeführt wird. Hier gibt es seit dem neuen Wohnraumfördergesetz und vielen kantonalen Baurechten an Genossenschaften einen erfreulichen Boom: Über 1000 neue Wohnungen sind am Entstehen oder wurden schon bezogen.

Nur – der Schutz des noch bezahlbaren Wohnungsbestands muss Teil der Lösungsstrategie werden. Bestehende Liegenschaften müssen dem Spekulationskreislauf entzogen werden, ansonsten droht ein grosses wohnungspolitisches Potential in Basel-Stadt endgültig verloren zu gehen. Es muss aktiv gegen die steigenden Bodenpreise vorgegangen werden – die Häuser denen, die drin wohnen. In diesem Sinne freuen wir uns auf ein weiteres Geschäftsjahr.

Es muss aktiv gegen die steigenden Bodenpreise vorgegangen werden – die Häuser denen, die drin wohnen.

Aktivitäten der Genossenschaft

Vorstandstätigkeiten

An der vergangenen Generalversammlung wurde Jonathan Hermann als Hausvertretung der Mörsbergerstrasse 18 und Verstärkung für die AG Bau in den Vorstand gewählt. Im Jahr 2017 traf sich der Vorstand wiederum zu insgesamt elf Sitzungen (monatlich, mit einer Sommerpause) und organisierte die laufenden Geschäfte. Die drei thematischen Arbeitsgruppen (AG Finanzen, AG Bau und AG Beratung) haben sich als operative Schwerpunkte der Verwaltung bewährt. In der AG Bau wurde viel Planungsarbeit geleistet und mit den beiden Hausgemeinschaften Rixheimer- und Mörsbergerstrasse ein Austauschprozess über die bauliche Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften aufgeleitet.

Die ständigen Arbeitsgruppen und ihre Mitglieder:

AG Finanzen

Daniel Gelzer und Ivo Balmer

AG Bau

Natalia Wespi, Fabian Schär,
Urs Rüd und Jonathan Hermann

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

Mörsbergerstrasse 18

Jonathan Hermann

Mitglieder

Im Jahr 2017 sind 14 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen worden. Die Mitgliederzahl ist somit auf 74 Mitglieder gewachsen.

Öffentlichkeitsarbeit & Aktionen

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



Die Plattform Miethäuser Syndikat organisierte am 18. Mai 2017 den Themenabend «Von der Eleganz der Zahlen» für Vorstandsmitglieder kleinerer und mittlerer Genossenschaften. Der Input wurde von Manuel Osório gestaltet. Er ist Gründungsmitglied der P-99 Gebäudeverwaltung aus Hamburg, einer Hochburg selbstverwalteter Genossenschaften. P-99 unterstützt über 35 Wohn- und Gewerbeprojekte in ihrer Geschäftstätigkeit und verwaltet rund 1 700 Wohnungen.

Im Anschluss tauschten sich rund 20 Genossenschaften aus der Region Nord-

westschweiz über ihre Verwaltungsansätze aus. Ebenso wurde der zukünftige Bedarf erörtert. Es zeigte sich, dass durchaus einige Wohngenossenschaften ein Interesse an verstärktem Austausch und operativer Zusammenarbeit haben. Die Plattform Miethäuser Syndikat nimmt dies zum Anlass, auch zukünftig Vernetzungsanlässe für Genossenschaften zu organisieren. Die Genossenschaft Miethäuser Syndikat plant perspektivisch eine Teil-Geschäftsstelle für den eigenen Betrieb aufzubauen, am liebsten in Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften.

Beratung von MieterInnen (Plattform)

Die Beratungstätigkeit der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat hat sich im Jahr 2017 verändert. Aus den offenen Plattform-Sitzungen im IGA-Lokal an der Oetlingerstrasse 74 haben sich nur noch vereinzelt konkrete Kaufabklärungen ergeben. Die im letzten Jahresbericht ausgeführte Sensibilisierungskampagne machte sich bemerkbar, so wurden mehrere Kontaktanfragen über das Internet gestellt, aus welchen sich Beratungen ergaben. So haben wir im Jahresverlauf zusammen mit MieterInnen-Gemeinschaften zehn Kaufabklärungen aufgegleist – leider ohne Erfolg. Einen Einzelfall von gesamtstädtischer Bedeutung wollen wir an dieser Stelle hervorheben. Zum einen haben wir

das Kaufinteresse an der Mattenstrasse 74/76 im Rosental-Quartier ein weiteres Mal bekräftigt. An diesem Ort wehrt sich aktuell die Bewohnerschaft in eindrücklicher Weise gegen das umfassende Neubauprojekt der Vinzenz-Konferenz St. Marien. Das Mietshäuser Syndikat entwickelte eine Baurechtslösung, mit welcher die Häuser an die Genossenschaft abgegeben werden könnten, der Boden aber im Besitz der Kirchgemeinde verbleiben würde. Dieses Modell bringt eine Chance mit sich, die es allen Parteien erlauben würde, ihre Interessen zu wahren und auf eine konstruktive Lösung hinzuarbeiten. Leider ist dieses Konzept bis jetzt ohne Umsetzung geblieben.

Abschluss Sensibilisierungskampagne «Die Häuser denen, die drin wohnen»

Die Sensibilisierungskampagne startete im Anschluss an die letzte Generalversammlung im Sommer 2017. Im Jahresverlauf wurden weitere Sprachversionen erarbeitet. Die Infoflyer stehen auf

der Homepage zum Download bereit. Das Mietshäuser Syndikat möchte sich an dieser Stelle nochmals bei der Stiftung Kantensprung für die grosszügige Unterstützung bedanken.

Soziale Nachlassplanung

Der Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz hat im letzten Jahr die Kampagne «Soziale Nachlassplanung» aufgegleist, in welcher es darum geht, mieterfreundliche Hausübernahmen im Altbaubestand durch Genossenschaften zu

unterstützen und verkaufswillige Eigentümerinnen und Eigentümer für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu sensibilisieren. Das Mietshäuser Syndikat beteiligte sich an diesen Vorbereitungsarbeiten in der Projektgruppe.

Die Genossenschaft hat neu eine Darlehenskasse eingerichtet

Für den Kauf weiterer Häuser sind wir auf günstige Privatdarlehen angewiesen. Bereits jetzt hält die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat eine gewisse Anzahl an Darlehen. Als Genossenschaft dürfen wir aber keine bankähnlichen Geschäfte in grösserem Ausmass tätigen. Die Möglichkeit der Darlehenskasse erlaubt es uns nun, von Mitgliedern der Genossenschaft Gelder anzunehmen, die dem Zweck der Genossenschaft dienen.

Auf unserer Homepage finden Sie ausführliche Informationen dazu im Reglement der Darlehenskasse. Diese Darlehenskasse gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihr Geld bequem und sicher in gemeinnützigen und genossenschaftlich organisierten Wohnraum anzulegen. Bei Fragen nehmen Sie gerne mit uns Kontakt auf.

Mörsbergerstrasse 18



Im Jahr 2016 traten langjährige MieterInnen des fünfstöckigen Gebäudes mit der Frage an die bisherige Eigentümergemeinschaft heran, ob ihnen, bei allfälligem Verkaufsvorhaben, ein Vorkaufsrecht zugestanden werde, um so «ihr» Haus einer Genossenschaft zuzuführen. Bereits auf diese erste Kontaktaufnah-

me hin zeigte sich der Besitzer grundsätzlich an einem Verkauf interessiert, woraufhin die Hausgemeinschaft, bestehend aus fünf Parteien, mit der Genossenschaft Miethäuser Syndikat Verbindung aufnahm, um Überlegungen zur Finanzierung anzustellen.

Gleichzeitig wurde klar, dass sich die bisherige Mieterschaft der 3-Zimmer-Wohnungen in ihrer Zusammensetzung ohnehin ändern würde., Eine Mieterin hatte Anteilsscheine einer Wohnbaugenossenschaft in der Stadt gezeichnet, die bald bezogen werden sollte, die im Haus ansässige Wohngemeinschaft plante, sich nach bald beendeten Hochschulstudien aufzulösen, und eine weitere Mietpartei konnte sich an der Kapitalisierung des Hauses nicht beteiligen.

Unter grossem Einsatz langjähriger HausbewohnerInnen und mit fachkundiger Anleitung durch die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat wurden NachmieterInnen und alternative Finanzierungsmöglichkeiten gefunden, um dennoch Kaufverhandlungen führen zu können. Diese wurden gegen Ende Jahr erfolgreich abgeschlossen, sodass das Vorhaben, den bestehenden Wohnraum so selbstständig als möglich durch die Hausgemeinschaft zu verwalten, gelang:

Die Liegenschaft wurde per Neujahr 2017, als dritte, an die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat angebunden. Darüber hinaus beteiligte sich der bisherige Eigentümer mit einem Darlehen an der Genossenschaft.

Mit Unterzeichnung der neuen Mietverträge wurden die Mietpreise der einzelnen Wohneinheiten nach Quadratmetern einheitlich gefasst, die Gerätschaft zum Anschluss an das Fernwärmenetz aus einem unvorteilhaften Vertrag herausgelöst und einzelne Wohnungen zwischen dem folgenden MieterInnenwechsel sanft renoviert.

Ab Mitte 2017 wurde eine Wohnung einer gemeinschaftlichen Nutzung zugeführt, sie beherbergt Arbeits- und Atelierräume mit Werkstatt sowie ein Gästezimmer und trägt somit den vielfältigen, sich wandelnden Ansprüchen der Wohnenden, Rechnung.

Daneben werden von den BewohnerInnen dringend nötige Renovierungsarbeiten an der Fassade und der Einbau neuer Fenster geplant sowie kleinere Instandhaltungsarbeiten in Eigenregie durchgeführt.

Finanzen

Im dritten Geschäftsjahr der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat wurde die Liegenschaft Mörsbergerstrasse 18 für rund 1.15 Mio. CHF auf den 3. Januar 2017 gekauft. Der vormalige Eigentümer beteiligte sich mit einem Darlehen an der Finanzierung der Liegenschaft. Für die Finanzierung der Liegenschaft konnte sich die Genossenschaft auf

Mitte Jahr erneut an einer 15-jährigen Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau mit 200 000 CHF beteiligen. Für die Klybeckstrasse 101 wurde die auslaufende Hypothek erneuert. Bei der Finanzierung der Rixheimerstrasse 7 hat sich nichts verändert.

Bilanz

Das langfristige Fremdkapital ist gegenüber dem Vorjahr durch den Hauskauf Mörsbergerstrasse 18 entsprechend gewachsen. Die bereits 2015 getätigte Rückstellung über 25 000 CHF für die Erneuerung der Heizung an der Klybeckstrasse 101 musste 2017 aufgelöst werden. Es ist nun definitiv klar, dass der geplante Anschluss an das Fernwärmenetz aus technischen Gründen doch nicht möglich ist. Die Baukommission wird dieses Jahr eine alternative Variante erarbeiten müssen, welche 2019 umgesetzt werden kann. Für die anstehende energetische Sanierung der Rixheimer-

strasse 7 wurde 2017 eine Rückstellung im Umfang von 45 000 CHF gebildet. 2018 wird an der Rixheimerstrasse 7 eine Fernwärme-Zentralheizung eingebaut. Diese Massnahme ergab sich aus umfangreichen Abklärungen sowie der Erstellung einer GEAK-Gebäudeanalyse. Diese wurde im Rahmen des neuen Wohnraumfördergesetzes (WRFG) im Umfang von 2 700 CHF gefördert. Sehr erfreulich ist der erneute Anstieg beim Eigenkapital, dieser geht in erster Linie auf die Umwandlung von Mitgliederdarlehen in Anteilscheine zurück.

Erfolgsrechnung

Im Jahr 2017 konnten die Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberäume weiter auf 232 730 CHF gesteigert werden. Die knappe Verdopplung bei den übrigen Erträgen ist

auf die Ausgabe der 2016 noch zurückbehaltenen Beiträge der Kantensprung Stiftung für die Sensibilisierungskampagne im Umfang von 9 324 CHF zurückzuführen.

Auch in diesem Jahr wurde wieder in den Unterhalt der drei Liegenschaften investiert. Bei zwei MieterInnenwechseln in der Mörsbergerstrasse 18 wurde die Gelegenheit genutzt, die entsprechenden Wohnungen zu renovieren. Die öffentlichen Abgaben normalisierten sich im Jahr 2017, da keine Schuldbriefe verändert werden mussten. Die betrieblichen Verwaltungsaufgaben der Genossenschaft wurden in diesem

Jahr im Umfang von 5 483 CHF entschädigt. Summa summarum schliesst die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat das Geschäftsjahr erneut mit einem (hoch erfreulichen) Gewinn von 28 709 CHF ab. Die Reserven können damit weiter ausgebaut werden, ebenso ist die Zuweisung in den genossenschaftsinternen Solidaritätsfonds im vollen Umfang von 8 236 CHF möglich.

Bilanz

<u>AKTIVEN</u>	<u>Anhang</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	C 1	251'698	257'626
Aktive Rechnungsabgrenzungen	C 1	2'546	3'279
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10'506	8'774
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		264'749	269'678
ANLAGEVERMÖGEN			
Gebäude Klybeckstrasse 101	C 2	2'302'198	2'337'800
Gebäude Rixheimerstrasse 7	C 2	1'080'363	1'096'900
Anzahlung Mörsbergerstrasse	C 2		300'000
Gebäude Mörsbergerstrasse 18	C 2	1'133'445	
Anteilsscheine und eigene Darlehen	C 2	10'710	10'560
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		4'526'716	3'745'260
TOTAL AKTIVEN		4'791'465	4'014'938

<u>PASSIVEN</u>	<u>Anhang</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		25'119	494
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	C 3	0	12'724
Passive Rechnungsabgrenzungen	C 3	5'563	8'383
Vorausbezahlte Mieten	C 3	39'206	14'536
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		<u>69'887</u>	<u>36'137</u>
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Darlehen Mitglieder	C 4	360'000	115'000
Sonstige Darlehen	C 4	470'000	735'000
Hypothekendarlehen	C 4	3'228'110	2'599'750
Rückstellung Sanierung Heizung Klybeckstr.	C 4		25'000
Rückstellung energetische Sanierung Rixheimerstr.	C 4	45'000	
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		<u>4'103'110</u>	<u>3'474'750</u>
TOTAL FREMDKAPITAL		<u>4'172'997</u>	<u>3'510'887</u>
EIGENKAPITAL VOR GEWINNVERWENDUNG			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		100'800	19'400
Genossenschaftsanteile Wohnungen		449'098	444'798
Gesetzliche Gewinnreserve		2'100	1'000
Solidaritätsfonds		8'819	3'123
Gewinnvortrag		28'942	15'228
Jahresgewinn (Jahresverlust)		28'709	20'502
TOTAL EIGENKAPITAL		<u>618'468</u>	<u>504'051</u>
TOTAL PASSIVEN		<u>4'791'465</u>	<u>4'014'938</u>
Eigenkapital nach Gewinnverwendung			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		100'800	19'400
Genossenschaftsanteile Wohnungen		449'098	444'798
Gesetzliche Gewinnreserve		3'600	2'100
Solidaritätsfonds		17'055	8'819
Gewinnvortrag		47'915	28'934
TOTAL EIGENKAPITAL		<u>618'468</u>	<u>504'051</u>

Erfolgsrechnung

	Anhang	2017	2016
Miete Wohnungen		189'102	119'931
Miete Gewerberäume		45'468	43'136
Sollmietertrag		234'570	163'067
Leerstände		-1'840	-1'998
Übrige Erträge	D 1	18'760	9'772
Bruttoertrag		251'490	170'841
Laufender Unterhalt		-63'736	-43'237
Bildung Rückstellungen netto	C 4	-20'000	0
Versicherungen		-3'413	-2'481
Liegenschaftssteuern/öffentliche Abgaben	D 2	-9'671	-19'908
Aufwand Liegenschaften		-96'819	-65'627
Personalaufwand	D 3	-12'205	-8'041
Verrechneter Personalaufwand	D 3	4'440	4'010
Verwaltungs- und Beratungsaufwand		-5'483	-4'899
Aufwand Organe		-1'352	-2'401
Werbeaufwand		-1'281	-180
Übriger Betrieblicher Aufwand		-393	-5'000
Betrieblicher Aufwand		-16'274	-16'511
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-69'400	-23'417
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		68'997	65'286
Finanzaufwand		-45'212	-53'720
Finanzertrag		8'635	8'936
Betriebliches Ergebnis vor Steuern ("EBT")		32'420	20'502
Betriebsfremder Aufwand		0	0
Betriebsfremder Ertrag		0	0
Jahresgewinn (Jahresverlust) vor Steuern		32'420	20'502
Direkte Steuern	D 4	-3'711	0
Jahresgewinn (Jahresverlust)		28'709	20'502

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 out

Mit Erklärung vom 15.12.2014 wurde auf die eingeschränkte Revision verzichtet.
Es erfolgt eine prüferische Durchsicht durch Wohnbaugenossenschaften (WBG) Schweiz

A 3 Anzahl Vollzeitstellen

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

A 4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine wesentlichen Ereignisse nach Bilanzstichtag.

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:

Ab 2017 Liegenschaften 66 2/3 Jahre 1.50% linear

Bis 2016 Liegenschaften 133 1/3 Jahre 0.75% linear

Im Geschäftsjahr 2017 wurde der Ankauf der Heizungsanlage (Mörsbergerstrasse 18) von den Industriellen Werken Basel (IWB) im Wert von 10'500 CHF sofort abgeschrieben.

C BILANZ: Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
C 1 Umlaufvermögen		
Kasse	567.15	513.80
Postcheck	152'538.84	198'512.74
Sparkonto Post	32'512.75	32'512.75
Konto BLKB	45'628.10	26'094.15
Nebenkosten	20'451.46	12'052.68
Total	251'698.30	269'686.12
C 2 Anlagevermögen		
Anteilschein Genossenschaft Wohnen & mehr, Basel	5'000.00	5'000.00
Anteilschein Genossenschaft EGW, Olten	5'000.00	5'000.00
Anteilschein Genossenschaft LeNa, Basel	50.00	50.00
Darlehen Wohnbaugenossenschaft N	660.00	510.00
Kaufpreis Gebäude und Land Klybeckstrasse 101	2'373'477.45	2'373'477.45
Werberichtigung Gebäude und Land Klybeckstrasse 101	-71'279.45	-35'677.45
Kaufpreis Gebäude und Land Rixheimerstrasse 7	1'102'446.75	1'102'446.75
Werberichtigung Gebäude und Land Rixheimerstrasse 7	-22'083.75	-5'546.75
Anzahlung Gebäude und Land Mörsbergerstrasse 18	0.00	300'000.00
Kaufpreis Gebäude und Land Mörsbergerstrasse 18	1'150'706.00	0.00
Werberichtigung Gebäude und Land Mörsbergerstrasse 18	-17'261.00	
Total	4'526'716.00	3'745'260.00
C 3 Kurzfristiges Fremdkapital		
Guthaben aus Nebenkostenabrechnung	21'773.55	3'893.95
Zweckgebundener Beitrag Sensibilisierungskampagne Stiftung Kantensprung	0.00	9'324.00
Vorausbezahlte Mieten	17'432.50	14'536.00
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	25'118.55	
Passive Rechnungsabgrenzungen		
<i>Boilerentkalkung</i>		150.00
<i>Zinsaufwand</i>		2'933.30
<i>Neuordnung der Schuldbriefe</i>		3'378.75
<i>Abgrenzung Sozialversicherungen</i>	1'492.65	421.00
<i>Abgrenzung Kosten Jahresabschluss</i>	900.00	1'500.00
<i>Abgrenzung Steuern</i>	2'450.00	
<i>Abgrenzung Webseite</i>	720.00	
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	5'562.65	8'383.05

C 4 Langfristiges Fremdkapital

Darlehen Mitglieder (davon 200'000 grundpfandgesichert)	360'000.00	115'000.00
Sonstige Darlehen (davon 340'000 grundpfandgesichert)	470'000.00	735'000.00
Hypothek Stiftung Abendrot, 1,75 %, Verfall: 31.03.2017	0.00	682'000.00
Hypothek Stiftung Abendrot, 2,75 %, Verfall: 31.03.2017	0.00	200'000.00
Hypothek Stiftung Abendrot, 1,25 %, Verfall: 31.12.2022	450'000.00	
Hypothek Stiftung Abendrot, 1,25 %, Verfall: 31.03.2023	882'000.00	
Hypothek Basler Kantonalbank, 1,15 %, Verfall: 01.04.2021	200'000.00	200'000.00
Hypothek Basler Kantonalbank, 1,6 %, Verfall: 01.04.2026	268'750.00	277'750.00
Solidaritätsfonds WBG (davon 227'360 grundpfandgesichert)	227'360.00	240'000.00
EGW-Anleihe Serie 55, 0,429%, 09.12.2031 (davon 1'000'000 grundpfandgesichert)	1'000'000.00	1'000'000.00
EGW-Anleihe Serie 56, 0,375%, 22.6.2032 (davon 200'000 grundpfandgesichert)	200'000.00	
Rückstellung für Ersatz Heizung (2017 aufgelöst)		25'000.00
Rückstellung für energetische Sanierung Rixheimerstrasse	45'000.00	

C 4 Gesamtbetrag der zur Sicherung der eigenen Verpflichtungen dienenden Aktiven

Bilanzwert der Anlagen	4'516'005.50	3'734'700.00
Schuldsumme nominell verpfändet	3'892'000.00	3'092'000.00
Kreditsumme effektiv verwendet	3'768'110.00	3'089'750.00
Gebäudeversicherungswert der Liegenschaften	5'626'000.00	4'332'000.00

D: Angaben und Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

in CHF

D	ERFOLGSRECHNUNG	31.12.2017	31.12.2016
	Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung, soweit diese nicht bereits aus der Erfolgsrechnung ersichtlich sind		
D 1	Übrige Erträge		
	Beitrag Sensibilisierungskampagne Stiftung Kantensprung	9'324.00	676.00
	Beitragsgebühren Genossenschaft	1'200.00	3'400.00
	Einzahlungen in Solidaritätsfonds	8'236.00	5'696.00
	Total	18'760.00	9'772.00
D 2	Liegenschaftssteuern/öffentliche Abgaben		
	Liegenschaftssteuern	7'217.55	9'771.90
	Erstellung/Neuordnung der Schuldbriefe	1'879.00	9'221.05
	Diverse Abgaben	574.50	915.40
D 3	Personalaufwand		
	Löhne	9'780.00	7'358.00
	Sozialversicherungsaufwand	2'524.90	683.00
	Sonstiges Honorar	100.00	
	Verrechneter Personalaufwand über Nebenkosten	-4'440.00	-4'010.00
	Total	7'964.90	4'031.00
D 4	Direkte Steuern		
	Direkte Bundessteuer (Staatssteuer wurde mit Liegenschaftssteuer verrechnet)	3'711.00	0.00
D 5	Antrag zur Gewinnverwendung		
	Gewinnvortrag	28'942.12	15'228.02
	Jahresgewinn	28'708.62	20'510.10
	Verfügbarer Bilanzgewinn	57'650.74	35'738.12
	Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
	Einlage in die gesetzliche Reserve	1'500.00	1'100.00
	Einlage in Solidaritätsfonds*	8'236.00	5'696.00
	Vortrag auf neue Rechnung	47'914.74	28'942.12

* Der **Solidaritätsfonds** leitet sich aus den Statuten sowie dem Leitbild der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat ab und basiert auf einem Reglement. Der Fonds wird durch Mieterinnen und Mieter geöffnet. Die Zahlung ist kein Bestandteil der Miete. Die Höhe beträgt für Wohn- und Gewerbeinheiten 0,50 CHF pro m² und Monat. Die Einlagen können für die Akquise von Liegenschaften sowie für die Unterstützung von Hausgemeinschaften und Mietparteien verwendet werden.



wohnbau**genossenschaften 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 2017 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, 20. April 2018

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Gian-Marco Huber
Leitender Revisor

Robert Schwarzenbach
Leiter Finanzen

Kleinbasel, 10.06.2017

1. Ordentliche Generalversammlung

Sitzung der Genossenschaft Mietshäuser 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 *Stefanie Müller-Frank* das Protokoll schreibt.

StimmzählerInnen

B: *Fabian Schär* wird als Stimmzähler bestätigt.

2 Abmeldungen:

B: Vorstand MH: Hans-Georg Heimann und Heike Oldörp – und neun weitere Mitglieder

3 Protokoll Generalversammlung vom 16. Mai 2016

B: Das Protokoll der Generalversammlung vom 16. Mai 2016 gemäss Beilage der Einladung wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

4 Jahresbericht MHS 2016

Daniel Gelzer stellt den Jahresbericht 2016 vor.

B: einstimmig und ohne Enthaltung genehmigt

5 Jahresrechnung und Gewinnverwendung

Ivo Balmer stellt Jahresrechnung und Gewinnverwendung vor.

B: beides einstimmig und jeweils mit einer Enthaltung genehmigt

6 Entlastung des Präsidenten und des Vorstandes

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

7 Wahl von Vorstand, Präsident und Revisionsstelle

Erneut zur Wahl stellen sich:

Ivo Balmer (Präsident) und der restliche Vorstand: Julia Büchel, Daniel Gelzer, Andrea Graf, Hans-Georg Heimann, Stefanie Müller-Frank, Heike Oldörp, Urs Rüd, Fabian Schär und Natalia Wespi.

Neu zur Wahl für den Vorstand stellt sich Jonathan Hermann als Hausvertreter der Mörsberger Strasse 18.

B: Der gesamte Vorstand wird einstimmig gewählt.

A: Der Vorstand schlägt die prüferische Durchsicht durch die WBG Schweiz vor.

B: Der Vorschlag wird einstimmig angenommen.

8 Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

9 Varia

Keine Varia

Vorstand

Ivo Balmer | Präsident

Julia Büchel

Daniel Gelzer

Andrea Graf | Hausvertretung Klybeckstrasse 101

Hans-Georg Heimann

Jonathan Hermann | Hausvertretung Mörsbergerstrasse 18

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

Kantensprung Stiftung | Sensibilisierungskampagne 2017

WBG Nordwestschweiz | Projektberatung Rixheimerstrasse 7 und soziale Nachlassplanung

Kontakt

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

c/o Interprofessionelle Gewerkschaft der ArbeiterInnen IGA

Oetlingerstrasse 74

4057 Basel

genossenschaft@mietshaeusersyndikat.ch

www.mietshaeusersyndikat.ch

