



Genossenschaft
Mietshäuser Syndikat

Jahresbericht 2018

Inhalt

Editorial	4
Aktivitäten der Genossenschaft	6
Elsässerstrasse 137	10
Abakus	12
Finanzen	14
Organisation und Mitglieder	27

Editorial

Ein vertretbares Wachstum

Nach einem Jahr der Konsolidierung war das Geschäftsjahr 2018 geprägt durch Vorbereitungen eines moderaten Wachstums und wohnungspolitisches Engagement.

Schon zu Jahresbeginn hat sich das Mietshäuser Syndikat als Trägerstruktur für zwei autonome Wohnprojektnitiativen zur Verfügung gestellt, welche sich bei der Stiftung Habitat mit je einem Projekt für das Areal Lysbüchel Süd beworben haben.

Die erste Projekteingabe betraf die Übernahme des Altbaus an der Elsässerstrasse 137. Die Initiativgruppe reichte ein überzeugendes Konzept ein, welches die Integration der bestehenden Mieterschaft garantiert. Gemeinsam mit dem jungen Architekturbüro «kollektive Architekt» wurde eine etappierbare Sanierungsstrategie über die nächsten 10 Jahre erarbeitet. Das zweite Projekt wurde durch die Baugruppe Abakus eingegeben, welche sich um eine Neubauparzelle in der geplanten Blockrandbebauung bei der Stiftung Habitat bewarb. Die Initiativgruppe wird durch die planenden Architekten, Teile der Bewohnerschaft der Mörsbergerstrasse 18 sowie durch neue Genossenschaftsmitglieder gebildet. Das Vorprojekt wurde durch die Baugruppe Abakus zusammen mit dem jungen Architekturbüro «Stereo Architektur» geplant. Bei beiden Wohnpro-

jekten ist die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Baurechtsnehmerin bei der Stiftung Habitat, die Bauherrschaft wird gemeinsam mit den jeweiligen Initiativgruppen wahrgenommen. Auf diese Weise wird ein hohes Ausmass an direkter Partizipation für die zukünftige Bewohnerschaft ermöglicht. Gleichzeitig können die Initiativgruppen aber auch vom Know-how und den bestehenden Strukturen der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat profitieren.

Auch in diesem Jahr setzte sich das Mietshäuser Syndikat wieder stark für den genossenschaftlichen Selbsthilfeansatz von mieterfreundlichen Hausübernahmen ein, und dies in unterschiedlichen Formen.

Das direkteste Handlungsfeld war auch in diesem Jahr die Beratung von Mieterinnen und Mietern in verkaufsbedrohten Liegenschaften. Auf diese Weise wurden einige Kaufabklärungen durchgeführt und Angebote eingereicht. Auch das häufigste Ergebnis kennt das Mietshäuser Syndikat aus den Vorjahren. Die Liegenschaftsverkaufspreise steigen und Erfolge sind schwierig. Ein grosses Augenmerk lag wiederum auf der Unterstützung der engagierten Mieterschaft an der Mattenstrasse 74 und 76. Im Herbst wurde klar, dass die bisherige Eigentümerschaft das bauhistorisch

wertvolle Gebäudeensemble verkaufen möchte. Dadurch wurde es möglich, vor Weihnachten gemeinsam mit der Bewohnerschaft dem Vinzenzverein St. Marien zum dritten Mal ein Kaufangebot zu unterbreiten.

Am 10. Juni 2018 ereignete sich im Kanton Basel-Stadt Historisches. Gleich vier wohnungspolitische Initiativen wurden teilweise mit überwältigender Mehrheit von der Stimmbevölkerung angenommen. In der Abstimmungskampagne positionierte sich das Miethäuser Syndikat klar als Teil einer wohnungspolitisch aktiven Genossenschaftsbewegung. Nun sind erstmals ein «Recht auf Wohnen» sowie der Schutz bestehender Wohnverhältnisse in der Basler Verfassung verankert. Wie diese Zielsetzungen in der Wohnungspolitik konkret umgesetzt werden, ist noch offen. Das Miethäuser Syndikat bringt sich auch in diesen Prozess aktiv ein, insbesondere mit dem bekannten Kredo: Mehr mieterefreundliche Hausübernahmen durch Wohngenossenschaften!

Wohngenossenschaften können ein tragfähiges Gegenmodell zu unnötigen Sanierungen, Massenkündigungen und

Mietpreistreiberei darstellen. Ein marktorientierter Preis wird höchstens ein allerletztes Mal für die Liegenschaft bezahlt. Dank Spekulationsverbot kann ab dem Kauf mit der Entschuldung begonnen werden. Dank der «Kostenmiete» ist die Bewohnerschaft langfristig vor ungerechtfertigten Aufschlägen geschützt – Wohnen kostet genauso viel, wie es eben kostet. Dank der basisdemokratischen Grundstruktur «One man – one vote» ist ein hohes Ausmass an Beteiligungsmöglichkeiten in Genossenschaften angelegt.

Das Miethäuser Syndikat war 2018 auch im Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz als Teil der Kampagne «Soziale Nachlassplanung» aktiv. Im September 2018 war das Forum des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gast in Basel. Das Miethäuser Syndikat organisierte zwei Exkursionen durch das Matthäus-Quartier und war auf dem abschliessenden Podium über die Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus präsent. Auf diese Weise konnten unsere Grundsätze und konkreten Handlungsansätze einem breiten Publikum aus verschiedenen Regionen der Schweiz weitergegeben werden.

Aktivitäten der Genossenschaft

Vorstandstätigkeiten

An der vergangenen Generalversammlung wurden alle bisherigen Vorstandsmitglieder wiedergewählt. Im Jahr 2018 traf sich der Vorstand zu insgesamt acht Sitzungen und organisierte die laufenden Geschäfte. An einer eintägigen Retraite in Schönenbuch wurde die Organisationsstruktur der wachsenden Genossenschaft überarbeitet, so dass in Zukunft die operativen und strategischen Handlungsfelder besser auseinandergehalten werden können.

Im Laufe des Jahres zeigte sich, dass die Geschäfte, die der Vorstand zu besprechen und zu entscheiden hatte, den Rahmen der Vorstandssitzungen zunehmend sprengten. Vor allem die beiden neuen Projekte Elsässerstrasse 137 und der Neubau Abakus gaben neben verschiedenen Renovationsprojekten viel zu tun. Daher beschloss der Vorstand, sich einen Tag Zeit zu nehmen, um eine unserer gewachsenen Strukturen angepasste Organisationsform zu finden. Wir orientierten uns an den Strukturen anderer Wohngenossenschaften und deren Organisationsentwicklungen. Ziel war die Entlastung des Vorstandes, der vermehrt über gut vorbereitete Geschäfte entscheiden und die grundsätzlichen Fragen strategischer Natur diskutieren soll. Wir entschieden uns, vier Kommissionen zu bilden, in denen Vorstandsmitglie-

der (und Genossenschafter*innen) Geschäfte selbständig erledigen oder entscheidungsreif dem Vorstand vorlegen. Neu gibt es eine Geschäftsführungskommission (Finanzen, Darlehenskasse, operative Leitung, Vorbereitung GV), eine Vermietungs- und Konfliktlösungskommission (Mietverträge, Kontakt mit Genossenschafter*innen, Hilfe bei Konflikten), eine Baukommission (grundsätzliche Baufragen, Vorgehen bei Umbauten, Mitbeteiligung der Genossenschafter*innen bei Umbauten, für einzelne Bauprojekte gibt es zusätzliche Projektbaukommissionen), eine Beratungs- und Kommunikationskommission (Beratungen von neuen Hausgruppen, Öffentlichkeitsarbeit inkl. Website, Selbstverwaltung propagieren). Im ersten Quartal haben die Kommissionen ihre Arbeit aufgenommen, in den Vorstandssitzungen zeigen sich bereits erste Früchte der Änderungen! Daneben erarbeitete der Vorstand an der Retraite ein Vorgehen bei Umbauten betr. Mitbeteiligung der Bewohner*innen sowie ein Reglement für Entschädigungen für Arbeiten für die Genossenschaft.

Die ständigen Kommissionen und ihre Mitglieder:

Geschäftsführungskommission:

Daniel Gelzer, Hans-Georg Heimann, Donat Zahno, Stefanie Müller-Frank und Ivo Balmer

Baukommission

Natalia Wespi und Jonathan Hermann

Vermietungskommission

Heike Oldörp, Fabian Schär und Ivo Balmer

Beratungs- und Kommunikationskommission

Claudia Studer, Heike Oldörp, Fabian Schär, Daniel Gelzer und Hans-Georg Heimann

Betreuung Website

Julia Büchel

Hausvertretungen im Vorstand:

Klybeckstrasse 101

Andrea Graf und Fabian Schär

Rixheimerstrasse 7

Urs Rüd

Mörsbergerstrasse 18

Jonathan Hermann

Elsässerstrasse 137

Donat Zahno

Baugruppe Abakus

Katharina Hermann

Mitglieder

Im Jahr 2018 sind 15 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen worden. Es gab keine Austritte, so dass die Mitgliederzahl auf 89 gewachsen ist.

Öffentlichkeitsarbeit & Aktionen



Die Plattform Miethäuser Syndikat organisierte am 31. Mai 2018 den Themenabend «Günstigen Wohnraum nachhaltig sanieren» für Vorstandsmitglieder kleinerer und mittlerer Genossenschaften. Die anstehenden Sanierungen in Häusern der Genossenschaft waren für das Miethäuser Syndikat Anlass, gemeinsam mit der Fachfrau Doris Ehrbar, Dozentin und Spezialistin im Bestandsbauen, und den Bewohner*innen, eine Sanierungsstrategie zu entwickeln. Das Vernetzungstreffen bot die Gelegenheit, die spannenden Inputs der Fachpersonen unter weiteren Genossenschaften zu verbreiten.

Es gibt einen enormen Sanierungsbedarf des Bestandes von Bauten aus den Jahren 1920 bis 1980. 90% dieser Häuser

bedürften einer Sanierung, um den heutigen energetischen Standards zu genügen. Knapp ein Prozent wird tatsächlich saniert. Die energetische Sanierung erfolgt meist, indem «ein dicker Pullover» über die Gebäude gezogen wird: Mit petrochemischen Materialien werden die Aussenwände überzogen, durch die dickeren Wände wird der Lichteinfall der Fenster verkleinert. Über Parkett wird Beton gegossen und mit Laminat wird eine Illusion von Holz am Boden erzeugt.

Dass das Thema Energie wichtig ist, steht ausser Frage. Aber die Auswertungen zeigen auch: Nach einer Sanierung wohnen meistens weniger Personen pro Wohnfläche in einer Liegenschaft. Und selbst in einem Haus mit guter Energiebilanz verbraucht eine Person mit

verschwenderischem Verhalten mehr Energie als eine energiebewusste Person in einem nicht sanierten Haus. Entscheidend für den Energieverbrauch bleibt das individuelle Verhalten. Ziel ist eine finanzierbare Lösung und gleichzeitig, den Charakter eines Hauses zu erhalten. Dabei sind eine langfristige Planung und eine gute Etappierung wesentlich: Am besten sind ein guter Unterhalt, bei Bedarf Teilsanierungen, welche bewohnte Sanierungen ermöglichen.

Nach dem Referat diskutierten die Teilnehmer, was das Spezielle bei einer Sanierung in Genossenschaften ist. Dabei zeigte sich, dass die Lust am Mitwirken gute und schwierige Seiten haben kann. Oft fehlt in den Vorständen das Bewusstsein, dass es sich lohnt, die Liegenschaften wirklich gut analysieren zu lassen.

Beratungen

Die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat wurde im Jahr 2018 wiederum für rund zehn Beratungen und Kaufabklärungen angefragt. Die Erstkontakte erfolgten meist über die Homepage oder per Mail. Dieses Jahr wurden keine offenen Beratungssitzungen mehr im IGA-Lokal an der Oetlingerstrasse 74 durchgeführt. Die Bekanntheit des Mietshäuser Syndikats scheint uns aufgrund der Medienpräsenz und eines geeigneten Webauftritts genügend gross, um Mieterinnen und Mietern in verkaufsbedrohten Häusern eine Anlaufstelle zu sein.

Elsässerstrasse 137



Bei uns war es so, dass es zuerst das Haus gab und sich erst danach eine Hausgruppe geformt hat. Einige von uns wohnten in bedrohten Wohnungen oder Häusern und haben immer wieder den Wunsch geäußert, in einem selbstverwalteten Haus zu leben. Durch Zufall sind wir auf die Ausschreibung

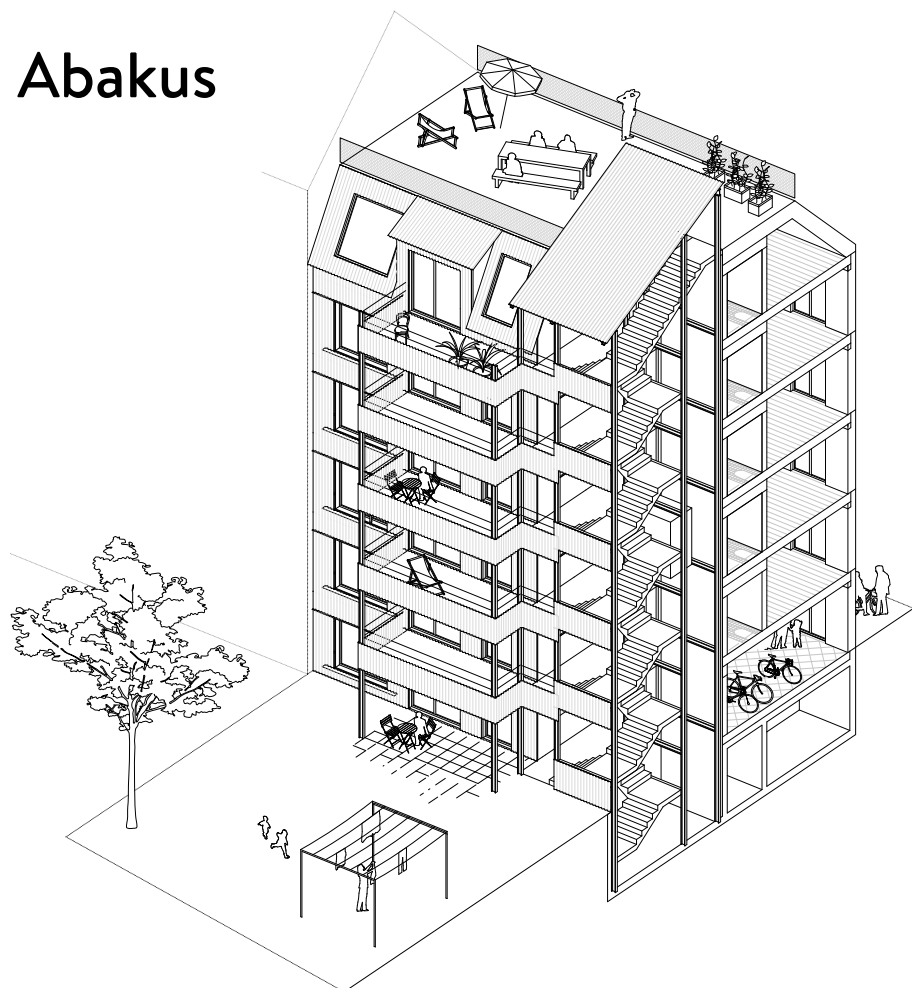
der Stiftung Habitat für das Haus an der Elsässerstrasse 137 (E137) gestossen, welches sie im Rahmen des Projektes Quartierentwicklung Lysbüchel Süd zum Verkauf angeboten hatten. Hinter dem Haus erstreckt sich eine grosse Fläche, auf der viele weitere Baurechtsparzellen vergeben werden,

aber für Neubauten. Wir haben uns sofort getroffen und waren uns einig, dass wir eine solche Chance nicht unversucht lassen wollen. Uns war klar, dass wir dieses Projekt nicht in unserer kleinen Gruppe bewerkstelligen können und wollen, sondern dass wir auch auf den Input von vielen anderen Menschen angewiesen sind. Wir haben offene Sitzungen veranstaltet, wo wir unser Konzept vorgestellt haben, und alle Interessierten konnten Einwände, Ideen und Ergänzungen anbringen. Zu diesem Zeitpunkt war noch nicht klar, wie viele Wohnungen in diesem Haus überhaupt verfügbar waren und wie viele beziehungsweise welche Menschen da einziehen konnten. Wir haben viele verschiedene Ansichten gehört und schlussendlich ein Konzept formuliert mit dem Grundsatz, dass wir gemeinschaftlich wohnen wollen, aber dass wir «Gemeinschaftlich Wohnen» als Prozess verstehen und nicht als Konzept. Welche Strukturen sich in diesem Haus eignen werden, muss zusammen mit den bisherigen Bewohner*innen und den neu dazukommenden ausgearbeitet werden. Uns war auch schnell klar, dass das Mietshäuser Syndikat das perfekte Gegenüber für unser Vorhaben ist. Nachdem wir dem Mietshäuser Syndikat an einer Sitzung unser Konzept vorgestellt hatten und dieses uns seine Unterstützung zusicherte, wurde das Konzept eingereicht. Wir erhielten die Einladung zu einem Gespräch mit der Stiftung Habitat und kurz darauf den Zuspruch für das Haus E137. Von da an war klar, dass wir unsere Gruppe vergrößern mussten. Wir sind auf Menschen zugegangen und haben vie-

le Gespräche darüber geführt, wie wir uns das gemeinsame Wohnen vorstellen und was wir uns für die Zukunft wünschen. So hat sich diese Gruppe von zehn Personen gefunden, die nun neu in dieses Haus einziehen wird. Danach sind alle Bewohner*innen der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat beigetreten. Wir haben einen Hausverein gegründet, welcher das Haus verwaltet. Für die sanfte Renovierung des Hauses und für die Anpassung an den aktuellen Nachhaltigkeitstandard wurde ein Verein gegründet, welcher unter Anleitung von Fachkräften einen Teil der Arbeit in Eigenregie übernimmt. Für den Kauf des Hauses mussten wir 20% Eigenkapital aufbringen, welches sich aus Anteilscheinen und privaten Darlehen ohne befristete Laufzeit zusammensetzt.

Hausverein E137

Abakus



Das Projekt Abakus ist Teil der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat, welche gegenüber der Stiftung Habitat als Baurechtsnehmerin und als Bauherrin auftritt. Stereo Architektur und eine Initiativegruppe der zukünftigen Hausgemeinschaft haben Anfang 2018 die Eingabe bei der Stiftung Habitat gemacht und den Zuschlag zur Planung der Parzelle 5 auf dem Lysbü-

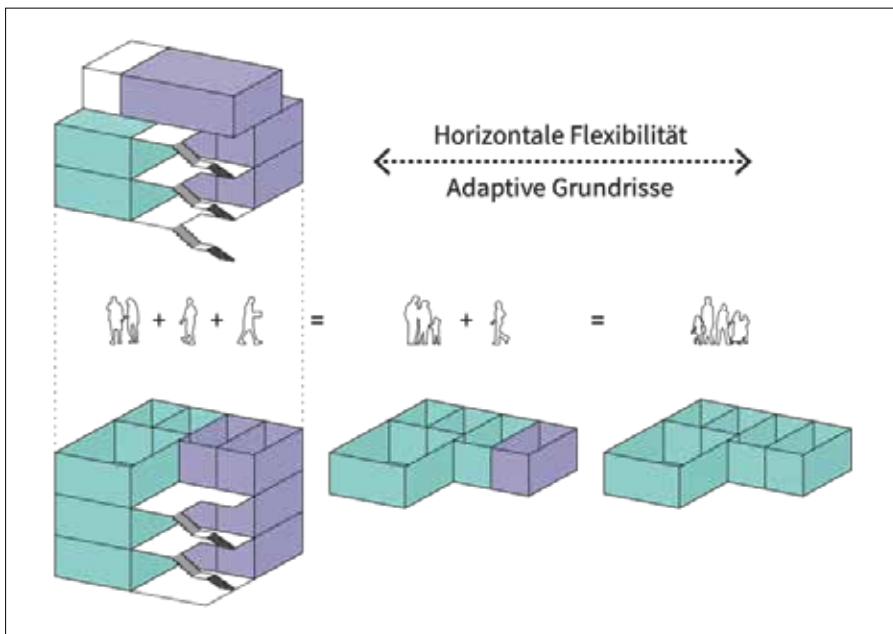
chel-Süd-Areal erhalten. Anfang 2019 wurde das Vorprojekt erfolgreich abgeschlossen.

Der Grundsatz hinter dem Projekt Abakus ist die Flexibilität. Das Haus soll sich den wechselnden Bedürfnissen des Lebens anpassen können. Die Wohnungen sollen wachsen und wieder schrumpfen können und dadurch sicherstellen, dass jeder den Wohnraum

hat, den er braucht. Gleichzeitig soll der individuelle Flächenverbrauch auf ein sinnvolles Mass reduziert werden. Zudem soll das Haus Bewohnerinnen und Bewohnern offen stehen, denen genossenschaftlicher Wohnraum nur bedingt zugänglich ist: Für Menschen, die entweder nicht über genügend finanzielle Mittel verfügen, keine Wohnung im klassischen Sinne benötigen oder sich nicht auf lange Sicht verpflichten können oder wollen. So soll das Haus helfen, einer gesellschaftlichen Blasenbildung entgegen zu wirken und dadurch einen Beitrag zu sozialer Nachhaltigkeit leisten. Der Abakus kombiniert zwei Arten von Wohneinheiten: Zum einen gibt es mehrere skalierbare Einheiten (Rumpfwohnungen) mit dem oben beschriebenen Anspruch an anpassba-

re Wohnungsgrößen. Zum anderen gibt es eine Gruppe kleinerer Einheiten, welche als Haus-WG zu einer losen Gemeinschaft zusammenfinden. Durch die Fluktuation in der Haus-WG entstehen immer wieder Gelegenheiten, die Rumpfwohnungen bei Bedarf um freiwerdende WG-Zimmer zu vergrößern oder zu verkleinern, ohne dass bauliche Massnahmen notwendig sind. Indem WG-Zimmer zur Rumpfwohnung dazu gemietet werden können, sind unter Berücksichtigung der minimalen Personenbelegung 3,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen möglich. Zudem besteht die Möglichkeit, einzelne Einheiten der Haus-WG gemeinschaftlich zu nutzen, so zum Beispiel als Gästezimmer für die Bewohnerschaft.

Baugruppe Abakus



Finanzen

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat keine neue Liegenschaft kaufen. In der Jahresrechnung spiegelt sich aber bereits die Übernahme der Elsässerstrasse 137 von der Stiftung Habitat im Bau-recht auf den 3. Januar 2019. Das da-für notwendige Eigenkapital von rund 200'000 CHF wurde auf das Jahresende

einbezahlt. Weiter wurde das Mitglie-derdarlehenskaptal um gut 200'000 CHF erhöht. Im Geschäftsjahr 2018 blieb ansonsten die Finanzierungs-struktur stabil. Keine Hypothek der Bestandsliegenschaften musste abgelöst werden.

Bilanz

Das langfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verän-dert. Auf der einen Seite wurden die Liegenschaften mit jeweils 1,5% abge-schrieben. Von der ersten Etappe der Sanierung an der Rixheimerstrasse 7 wurden per 31. Dezember 2018 27'053 CHF aktiviert. Der geplante Neubau Abakus auf dem Areal Lysbüchel Süd zeigt sich durch die aktivierten Pla-nungskosten von rund 21'540 CHF bereits in der Bilanz. Die letztjährige Rückstellung von 45'000 CHF für den Einbau der Fernwärmeheizung im Vor-derhaus der Rixheimerstrasse 7 wurde

nach der Abnahme aufgelöst. Eine neue Rückstellung von 35'000 CHF für die Terrassen-/Dachsanierung der Phö-nix-Druckerei wurde im Geschäfts-jahr gebildet. Diese Sanierungsarbeiten werden im zweiten Quartal 2019 ab-geschlossen sein. Der Heizungsersatz an der Klybeckstrasse 101 wurde ver-schoben, da sich alternative Varianten zur Fernwärme bis anhin als nicht zu-friedenstellend erwiesen. Die Baukom-mission schlug daher vor, weiter abzu-warten und das Fernwärmegesuch zu bekräftigen.

Erfolgsrechnung

Im Jahr 2018 verzeichneten die drei Liegenschaften keinen Leerstand. Dem-entsprechend stiegen die Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Ge-werberäumen leicht auf 235'846 CHF.

Die übrigen Erträge normalisierten sich gegenüber dem Vorjahr, da keine aus-serordentlichen Einnahmen verbucht werden konnten. 2018 wurde v.a. die Klybeckstrasse 101

unterhalten. An der Mörsbergerstrasse 18 ist in diesem Jahr nach den zwei letztjährigen Wohnungsrenovationen sehr wenig angefallen. An der Rixheimerstrasse dominierte die Sanierung der Fenster und der Einbau der Fernwärme-Heizung. Rund 46'000 CHF der Kosten wurden direkt investiert. Der Verwaltungsaufwand der Genossenschaft setzt sich in diesem Jahr buchhalterisch anders zusammen. So wurde ein Grossteil nicht mehr direkt über die Personalkosten verrechnet, da ein Verwaltungsmandat vergeben wurde. Das entsprechende Honorar belief sich

auf 10'662 CHF. Die Zunahme des betrieblichen Aufwands gegenüber 2017 ist auf weitere Professionalisierungsschritte zurückzuführen, verbunden mit der Auffassung, dass die Verwaltungsaufgaben nach der Gründungsphase nun zu entschädigen sind. Die Genossenschaft Miethäuser Syndikat schliesst das Geschäftsjahr wiederum mit einem Gewinn von 13'267 CHF ab. Die Reserven können damit weiter ausgebaut werden, ebenso ist die Zuweisung in den genossenschaftsinternen Solidaritätsfonds im Umfang von 8'212 CHF möglich.

Bilanz

AKTIVEN

UMLAUFVERMÖGEN

	<u>Anhang</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Flüssige Mittel	C1	641'232	251'698
Aktive Rechnungsabgrenzungen	C1	19'062	2'546
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3'252	10'506

TOTAL UMLAUFVERMÖGEN

663'546 **264'749**

ANLAGEVERMÖGEN

Gebäude Klybeckstrasse 101	C2	2'266'596	2'302'198
Gebäude Rixheimerstrasse 7	C2	1'090'466	1'080'363
Gebäude Mörsbergerstrasse 18	C2	1'116'184	1'133'445
Anzahlung Gebäude im Baurecht Elsässerstrasse 137	C2	19'680	
Gebäude in Bau	C2	21'540	
Beteiligungen	C2	10'710	10'710

TOTAL ANLAGEVERMÖGEN

4'525'176 **4'526'716**

TOTAL AKTIVEN

5'188'722 **4'791'465**

<u>PASSIVEN</u>	<u>Anhang</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		34'951	25'119
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		0	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	C 3	2'604	5'563
Vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten	C 3	42'435	39'206
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		79'990	69'887
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Darlehen Mitglieder	C 4	560'000	360'000
Sonstige Darlehen	C 4	474'571	470'000
Hypothekendarlehen	C 4	3'206'470	3'228'110
Rückstellung energetische Sanierung Rixheimerstr.	C 4		45'000
Rückstellung Sanierung Dach Klybeckstrasse	C 4	35'000	
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		4'276'041	4'103'110
TOTAL FREMDKAPITAL		4'356'031	4'172'997
EIGENKAPITAL VOR GEWINNVERWENDUNG			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		101'200	100'800
Genossenschaftsanteile Wohnungen		649'654	449'098
Gesetzliche Gewinnreserve		3'600	2'100
Solidaritätsfonds		17'055	8'819
Gewinnvortrag		47'915	28'942
Jahresgewinn (Jahresverlust)		13'267	28'709
TOTAL EIGENKAPITAL		832'690	618'468
TOTAL PASSIVEN		5'188'722	4'791'465
EIGENKAPITAL NACH GEWINNVERWENDUNG			
Genossenschaftsanteile Mitglieder (nicht wohnend)		101'200	100'800
Genossenschaftsanteile Wohnungen		649'654	449'098
Gesetzliche Gewinnreserve		4'300	3'600
Solidaritätsfonds		25'267	17'055
Gewinnvortrag		52'269	47'915
TOTAL EIGENKAPITAL		832'690	618'468

Erfolgsrechnung

	<u>Anhang</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Miete Wohnungen		190'430	189'102
Miete Gewerberäume		45'417	45'468
Sollmietertrag		235'846	234'570
Leerstände		0	-1'840
Übrige Erträge	D1	9'780	18'760
Bruttoertrag		245'626	251'490
Laufender Unterhalt und Sanierungen		-112'234	-63'736
Bildung Rückstellungen netto		10'000	-20'000
Versicherungen		-3'809	-3'413
Liegenschaftssteuern/öffentliche Abgaben	D2	-7'793	-9'671
Aufwand Liegenschaften		-113'836	-96'819
Personalaufwand	D3	-4'695	-12'205
Verrechneter Personalaufwand	D3	3'900	4'440
Verwaltungs- und Beratungsaufwand		-16'311	-5'483
Aufwand Organe		-2'112	-1'352
Werbeaufwand			-1'281
Übriger Betrieblicher Aufwand			-393
Betrieblicher Aufwand		-19'217	-16'274
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-69'813	-69'400
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		42'760	68'997
Finanzaufwand		-38'119	-45'212
Finanzertrag		8'058	8'635
Betriebliches Ergebnis vor Steuern ("EBT")		12'698	32'420
Betriebsfremder Aufwand		0	0
Betriebsfremder Ertrag		0	0
Jahresgewinn (Jahresverlust) vor Steuern		12'698	32'420
Direkte Steuern	D4	568	-3'711
Jahresgewinn (Jahresverlust)		13'267	28'709

A: Allgemeine Angaben

in CHF

A Allgemeine Angaben (Unternehmen, Rechnungslegungsgrundsätze)

A 1 Firma/Name, Rechtsform, Sitz

Genossenschaft: Miethäuser 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 Miethäuser Syndikat liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

A 4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Auf den 03.01.2019 wurde die Liegenschaft Elsässerstrasse 137 in 4056 Basel für 750'000 CHF im Baurecht von der Stiftung Habitat erworben. Auf diesen Zeitpunkt wurde eine Hypothek über 500'000 CHF mit der Alternativen Bank Olten (ABS) abgeschlossen.

Auf den 01.03.2019 wird die Liegenschaft Mattenstrasse 74/75 in 4058 Basel für 2'700'000 CHF im Volleigentum erworben. Auf diesen Zeitpunkt wird eine Hypothek über 2'000'000 CHF mit der Stiftung Abendrot Basel abgeschlossen. Ebenso werden Anteilsscheine und Mitgliederdarlehen im Umfang von mind. 700'000 CHF bei der Genossenschaft einbezahlt.

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

Die Sanierung der Rixheimerstrasse 7 wurde im Geschäftsjahr mit 27'053 CHF aktiviert.

C BILANZ: Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen

31.12.2018

31.12.2017

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

C 1 Umlaufvermögen

Kasse	827.75	567.15
Postcheck	332'568.97	152'538.84
Sparkonto Post (Renovationsfonds)	44'707.75	32'512.75
Bankkonten	263'127.94	45'628.10
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3'251.65	10'505.64
Vorausbezahlte Aufwendungen	3'103.00	2'545.55
Nebenkosten	15'959.06	20'451.46
Total	663'546.12	264'749.49

C 2 Anlagevermögen

Anteilsschein Genossenschaft Wohnen & mehr, Basel	5'000.00	5'000.00
Anteilsschein Genossenschaft EGW, Olten	5'000.00	5'000.00
Anteilsschein Genossenschaft LeNa, Basel	50.00	50.00
Darlehen Wohnbaugenossenschaft Nordwestschweiz	660.00	660.00
Kaufpreis Gebäude und Land Klybeckstrasse 101	2'373'477.45	2'373'477.45
Wertberichtigung Gebäude und Land Klybeckstrasse 101	-106'881.45	-71'279.45
Kaufpreis und Aktivierung/Gebäude und Land Rixheimerstrasse 7	1'129'500.00	1'102'446.75
Wertberichtigung Gebäude und Land Rixheimerstrasse 7	-39'033.75	-22'083.75
Kaufpreis Gebäude und Land Mörsbergerstrasse 18	1'150'705.50	1'150'706.00
Wertberichtigung Gebäude und Land Mörsbergerstrasse 18	-34'522.00	-17'261.00
Anzahlung Gebäude im Baurecht Elsässerstrasse 137	19'680.00	
Gebäude im Bau	21'540.00	
Total	4'525'175.75	4'526'716.00

C 3 Kurzfristiges Fremdkapital

Guthaben aus Nebenkostenabrechnung	21'099.45	21'773.55
Vorausbezahlte Mieten	21'822.50	17'432.50
Passive Rechnungsabgrenzungen		
<i>Abgrenzung Sozialversicherungen</i>	595.25	1'492.65
<i>Abgrenzung Kosten Jahresabschluss</i>	800.00	900.00
<i>Abgrenzung Steuern</i>	1'209.00	2'450.00
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	2'604.25	5'562.65

C 4 Langfristiges Fremdkapital

Darlehen Mitglieder	560'000.00	360'000.00
Sonstige Darlehen (davon per 31.12.2018 340'000 grundpfandgesichert)	474'571.44	470'000.00
Hypothek Stiftung Abendrot, 1,25 %, Verfall: 31.12.2022	450'000.00	450'000.00
Hypothek Stiftung Abendrot, 1,25 %, Verfall: 31.03.2023	882'000.00	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	259'750.00	268'750.00
Solidaritätsfonds WBG (davon 214'720 grundpfandgesichert)	214'720.00	227'360.00
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	200'000.00
Rückstellung für energetische Sanierung Rixheimerstrasse		45'000.00
Rückstellung für Sanierung Dach Klybeckstrasse	35'000.00	

C 4 Gesamtbetrag der zur Sicherung der eigenen Verpflichtungen dienenden Aktiven

Bilanzwert der Anlagen	4'514'465.75	4'516'005.50
Schuldsumme nominell verpfändet	3'892'000.00	3'892'000.00
Kreditsumme effektiv verwendet	3'746'470.00	3'768'110.00
Gebäuderversicherungswert der Liegenschaften	6'160'000.00	5'626'000.00

D: Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur ER

in CHF

D	ERFOLGSRECHNUNG	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	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
	Diverse Einnahmen	67.96	
	Beitrittsgebühren Genossenschaft	1'500.00	1'200.00
	Einzahlungen in Solidaritätsfonds	8'212.00	8'236.00
	Total	9'779.96	18'760.00
D 2	Liegenschaftssteuern/öffentliche Abgaben		
	Liegenschaftssteuern	7'220.00	7'217.55
	Diverse Abgaben	572.90	2'453.50
D 3	Personalaufwand		
	Löhne	3'900.00	9'780.00
	Sozialversicherungsaufwand	795.25	2'524.90
	Sonstiger Personalaufwand	0.00	100.00
	Verrechneter Personalaufwand über Nebenkosten	-3'900.00	-4'440.00
	Total	795.25	7'964.90
D 4	Direkte Steuern		
	Direkte Bundessteuer (Staatssteuer wurde mit Liegenschaftsteuer verrechnet)	1'209.00	3'711.00
	Staatssteuer (Basel-Stadt)	5'442.55	
	Verrechnung mit Liegenschaftssteuern	-7'220.00	
D 5	Antrag zur Gewinnverwendung		
	Gewinnvortrag	47'914.74	28'942.12
	Jahresgewinn	13'266.64	28'708.62
	Verfügbare Bilanzgewinn	61'181.38	57'650.74
	Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
	Einlage in die gesetzliche Reserve	700.00	1'500.00
	Einlage in Solidaritätsfonds	8'212.00	8'236.00
	Vortrag auf neue Rechnung	52'269.38	47'914.74



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

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat für das am 31. Dezember 2018 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 eingeschränkte 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, 16.02.2019

wohnbau^genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Gian-Marco Huber
Leitender Revisor

Robert Schwarzenbach
Leiter Finanzen

Protokoll

Kleinbasel, 09.06.2018

Ordentliche Generalversammlung

Sitzung der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat im Hinterhaus WG Klybeck

1. Begrüssung der Anwesenden und Einführung

Begrüssung der Anwesenden und speziell auch von Monique aus dem Tessin durch Daniel Gelzer. Sie ist hier, um Erfahrungen und Einblicke in die Genossenschaftsarbeit zu sammeln, da sie einen Regionalverband gründen möchte.

2. Wahl des Tagespräsidenten, der ProtokollantIn und der StimmzählerIn

Wahl des Tagespräsidenten

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

B: Die Anwesenden sind einverstanden, dass **Julia Büchel das Protokoll schreibt.**

B: Die Anwesenden sind einverstanden, dass **Fabian Schär Stimmzähler ist.**

3. Protokoll Generalversammlung vom 10. Juni 2017

Das Protokoll der Generalversammlung vom 16. Mai 2016 gemäss Beilage der Einladung wird einstimmig und ohne Enthaltungen mit grossem Mehr genehmigt.

4. Jahresbericht MHS 2017

Daniel Gelzer stellt den Jahresbericht 2017 vor. Darin werden u.a. Tätigkeiten des Mietshäusersyndikats aufgeführt. Anbei die wichtigsten Punkte:

- Kaufantritt der Mö 18 wurde durchgeführt, die Vorarbeiten und Verhandlungen fielen ins 2016.
- Informationen zur Mö 18, erste Umbauprojekte und Renovationsarbeiten werden diskutiert.
- Versch. Arbeitsgruppen: Arbeitsgruppe Finanzen, Bau, Beratungen.
- Idee, dass diejenigen mit wenig Erfahrung eingearbeitet werden, um dann selbständig Beratungen durchführen zu können. Im 2017 fanden 10 Beratungen statt. Leider konnte bei keiner erfolgreich eine Liegenschaft erworben werden.
- Vernetzungstreffen in Zusammenhang mit der Plattform Mietshäusersyndikat.
- Sensibilisierungskampagne startete bereits 2016, Implementierung im 2017.

Im Rahmen der Sensibilisierungskampagne entstanden Merkblätter in 7 Sprachen (auch auf der Website).

- Soziale Nachlassplanung wird diskutiert.

- Unterschiedliche Reglemente wurden verabschiedet wie z.B. Reparaturen, Renovationen, Bau; Darlehenskasse (Traktandum 8) etc.

B: Der Jahresbericht wird einstimmig angenommen und genehmigt.

5. Jahresrechnung und Gewinnverwendung

Ivo Balmer stellt die Jahresrechnung und die Gewinnverwendung vor.

Aktiva: Liquidität soll hoch gehalten werden. Entscheid, dass das wichtig ist. Warum: wichtig bereits für Gespräche mit Banken.

Passiva: Mehr Mieterträge durch Mö 18. Fernwärme für Klybeck durch IWB abgelehnt. Für Rix 7 allerdings Rückstellungen für energetische Massnahmen.

Rix 7 und Mö 18 werden ähnlich finanziert.

Darstellung der Finanzierungsstruktur. Dabei zeigt es sich, dass Eigenkapital langsam aufgebaut werden kann.

Hypotheken haben leicht zugenommen.

Solide Finanzierungsstruktur da deutlich 10% hartes Eigenkapital vorhanden ist. Stehen jetzt ca. bei 15%.

Genossenschaft steht sehr sicher da.

Finanzaufwand hat sich reduziert, die Finanzierungsinstrumente schlagen sich entsprechend deutlich nieder.

Prüferische Durchsicht: als verabschiedungswürdig zu klassieren.

A: Rechnung verabschieden?

B: Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen.

A: Antrag, auf Genehmigung der vorgeschlagenen Gewinnverwendung.

B: Vorschlag wird einstimmig angenommen.

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, Jonathan Hermann, Stefanie Müller-Frank, Heike Oldörp, Urs Rüd, Fabian Schär, Natalia Wespi.

B: Der gesamte Vorstand wird einstimmig gewählt.

A: Der Vorstand schlägt die prüferische Durchsicht durch die WBG Schweiz vor. Falls mehr als 30 Wohnungen, gibt es eine eingeschränkte Revision.

B: Der Vorschlag wird einstimmig angenommen.

8. Vorstellung der Darlehenskasse

Einführung einer Darlehenskasse. Der Vorstand hat ein Reglement verabschiedet. Ist eine Mitgliederdarlehenskasse. Nur Mitglieder können davon profitieren. Ohne fixe Laufzeit. Bis jetzt geht man davon aus, dass dies nur für neue Darlehen gilt, man kann für die bisherigen fragen, ob sie etwas ändern möchten.

9. Anträge

Stiftung Habitat, Alt- und Neubauprojekte.

Zwei Gruppen haben sich für die Altliegenschaft beworben, eine Gruppe wurde eingeladen, Hans-Georg war dort, weil sie sich mit dem Mietshäusersyndikat zusammentun möchten. In den nächsten zwei Wochen wird der Entscheid gefällt, wer die Zusage für die Altliegenschaft erhält.

10. Varia

Keine Varia.

Vorstand

Ivo Balmer | Präsident

Julia Büchel | Hausvertretung Mörsbergerstrasse 18

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

WBG Nordwestschweiz | Projektberatung Elsässerstrasse 137 und soziale Nachlassplanung

Kontakt

Genossenschaft Miethäuser Syndikat

c/o Interprofessionelle Gewerkschaft der ArbeiterInnen IGA

Oetlingerstrasse 74

4057 Basel

genossenschaft@mietshaeusersyndikat.ch

www.mietshaeusersyndikat.ch

