



Genossenschaft  
Mietshäuser Syndikat

# Jahresbericht 2019



## Inhalt

Aktivitäten der Genossenschaft . . .	6
Sanierungsprojekte . . . . .	10
Projekt Lysbüchel Süd . . . . .	11
Wohnungspolitik . . . . .	13
Soziale Nachlassplanung . . . . .	14
Finanzen . . . . .	18
Revision . . . . .	28
Protokoll der letzten GV . . . . .	29
Organisation und Mitglieder . . . .	31

# Editorial

## Expansives Wachstum

Der Jahresbericht von 2018 begann mit dem Titel «Ein vertretbares Wachstum». Tatsächlich wurden 2018 die Grundlagen gelegt für ein Wachstum, das 2019 stärker als erwartet ausgefallen ist: neben unseren Zielen, dezentral, solidarisch und selbstverwaltet zu sein, setzten wir im Jahr 2019 vor allem das Ziel «expansiv» um!

Der Kauf der Liegenschaft Elsässerstrasse 137, der im Jahre 2018 vorbereitet wurde, konnte auf den 3.1.19 realisiert werden, ebenso konnte der Umbau wie geplant zu aller Zufriedenheit bereits im Frühsommer abgeschlossen werden. Auf den 1.3.19 konnte die Genossenschaft die Liegenschaft Mattenstrasse 74/76 erwerben. Diesem Kauf ging

eine lange politische Auseinandersetzung voraus, dank dem kämpferischen Geist der Bewohnerschaft und deren Unermüdlichkeit konnte er realisiert werden. Besonders freute uns, dass die IG Wohnhof Mattenstrasse im Jubiläumswettbewerb zum 100-jährigen Bestehen des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz im September mit dem zweiten Preis in der Rubrik Best Practice ausgezeichnet wurde.

Im April kamen Bewohner\*innen der Liegenschaft Vogesenstrasse 118 auf uns zu. Ihr Haus sollte verkauft werden. Die Eigentümerschaft konnte sich für einen Verkauf an die Genossenschaft begeistern. Bereits im Juni unterschrieben wir den Kaufvertrag und auf den 31.7. konnte diese Liegenschaft übernommen werden. Diese Übernahme ist ein gutes Beispiel für soziale Nachlassplanung (vgl. Interview des Regio-

nalverbands Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz). Wir hoffen sehr, dass die Kampagne «Soziale Nachlassplanung», zu welcher das Mietshäuser Syndikat auch in Zukunft aktiv beitragen möchte, zu weiteren genossenschaftlichen Hausübernahmen führen wird. Die Planungsarbeiten für das Neubauprojekt Abakus sind 2019 weiter fortgeschritten: Ein Hausverein wurde durch die künftigen Bewohner\*innen gegründet, die Baueingabe erfolgte im November, der Baubeginn ist auf Frühsommer 2020 geplant.

Wie bereits in früheren Jahren fanden auch im Jahr 2019 verschiedene Beratungen für verkaufsbedrohte Hausgemeinschaften statt. Wie alljährlich konstatiert, bestätigte sich die Erfahrung wiederum, dass nur wenige Beratungen erfolgreich mit einer Handänderung



## 2. RANG BEST PRACTICE

Der Innenhof der Mattenstrasse 74/76 ist längst zum Quartiertreffpunkt geworden, wo unterschiedliche Veranstaltungen stattfinden.

DER WOHN- UND QUARTIERHOF MATTENSTRASSE IN BASEL IST GERETTET

## ***Beflügelndes Happy End***

Abreißen, vertreiben, neu bauen? Nicht mit uns, finden die Bewohnenden des Wohnhofs Mattenstrasse in Basel. Sie wehren sich gegen die Zerstörung ihres Lebensraums und erwirken, dass die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat ihr historisches Häuserensemble kaufen kann. Günstiger Wohnraum ist so gesichert und ein aktives Quartierleben kann sich weiter entfalten.

abgeschlossen werden können. Mit dem beschriebenen Wachstum der Genossenschaft erreichte die interne Verwaltung eine Dimension, die viel Zeit in Anspruch nahm und daher Projektentwicklungskapazitäten blockierte. Wir freuen uns daher sehr, dass wir mit der Wohngenossenschaft Holestrasse, nach langer Evaluation noch im Jahr 2019, eine passende Partnerin gefunden haben, die das Mietshäuser Syndikat in Zukunft mit administrativen Dienstleistungen unterstützen wird.

An der Retraite in der Zentrale Pratteln im Dezember evaluierten wir die auf Anfang 2019 eingeführte Organisation des Vorstands. Die Arbeit in den verschiedenen Kommissionen bewährte sich rückblickend sehr, die Vorstandssitzungen waren dadurch fachlich gut vorbereitet und die Entscheide konnten auf fundierten und bereits durchdachten Grundlagen gefällt werden. Die Abarbeitung des Tagesgeschäfts verlagerte sich im Jahr 2019 fast vollständig in die Kommissionen, die Vorstandssitzungen wurden dadurch entlastet. Das führte auch dazu, dass es verstärkt möglich war, die verschiedenen Geschäfte aus strategischer Perspektive zu diskutieren und zu führen. An der Retraite wurde zudem über das weitere Wachstum des Mietshäuser Syndikats diskutiert. Es ist klar, dass die Genossenschaft an ihrer ursprünglichen Strategie der Übernahme von möglichst vielen Bestandswohnhäusern festhalten wird. In diesem Zusammenhang liegt der Fokus unter anderem auf der anstehenden Entwicklung und der geplanten Öffnung des ehemaligen Syngenta-Areals, welches neu unter dem

Namen Rosental Mitte promotet wird. Der Kanton Basel-Stadt als Eigentümer ist hier bestrebt, die leerstehenden Bürogebäude entlang der Maulbeerstrasse wieder in eine Wohnnutzung zu überführen. Es besteht die Absicht, diese Liegenschaften an einen gemeinnützigen Wohnbauträger abzugeben. Das Mietshäuser Syndikat kann sich hier gut vorstellen, als Dachgenossenschaft für neue Wohnprojekte zur Verfügung zu stehen (ähnlich dem Vorgehen auf dem Entwicklungsareal Lysbüchel Süd). Der Vorstand ist darüber hinaus auch offen, über die Aufnahme von weiteren Neubauprojekten zu entscheiden. Dies aus der Überzeugung, dass für die Erweiterung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungskreise gerade das Zusammenwirken von Alt- und Neubauten ein vielversprechender Weg darstellt. Entscheidend sind langfristig abgesicherte, gemeinnützige Eigentumsverhältnisse, denn diese sichern den Bewohner\*innen langfristig die Kostenmiete und garantieren, dass mit Wohnraum nicht spekuliert wird. In diesem Sinne wurde auch der Grundsatz gefällt, dass die dem Mietshäuser Syndikat solidarisch gewährten Privatdarlehen insbesondere für Projekte eingesetzt werden, die explizit Personen mit wenig Einkommen und Vermögen Wohnraum verschaffen. Mit der Erarbeitung eines Musterhausvertrags wurde das Ziel der verstärkten Selbstverwaltung der Häuser angegangen. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass auf dieser Grundlage in Zukunft mit einigen bestehenden und neuen Hausvereinen projektbezogene Vereinbarungen abgeschlossen werden können.

# Aktivitäten der Genossenschaft



Der Vorstand während der Retraite 2019

## Vorstands- und Kommissionarbeit

Der Vorstand traf sich 2019 zu acht Sitzungen. An der GV im Mai 2019 wurde der Vorstand um Donat Zahno, Vertretung Elsässerstrasse 137, Katharina Hermann, Vertretung Abakus, Claudia Studer, Beratungs- und Kommunikationskommission, Luisa Gehringer und Jan Bachmann, beide Vertretung Matenstrasse 74/76 ergänzt, die bisherigen Mitglieder wurden bis auf Julia Büchel, die aus dem Vorstand zurücktrat, wiedergewählt.

Aufgrund des erfreulichen Wachstums liegt nun die Anzahl geförderter Wohnungen deutlich über 30, so dass die Genossenschaft ab dem Geschäftsjahr 2019 eine eingeschränkte Revision durchführen lässt.

Als Revisionsstelle wurde die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG gewählt, die über viel Erfahrung und Expertise im genossenschaftlichen Wohnungswesen verfügt.

Die ständigen Kommissionen und ihre Mitglieder 2019:

**Geschäftsführungskommission:**

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

**Baukommission**

Natalia Wespi, Jonathan Hermann und Alexandra Allan

**Vermietungskommission**

Heike Oldörp, Fabian Schär, Katharina Hermann und Ivo Balmer

**Beratungs- und Kommunikationskommission**

Claudia Studer, Urs Rüd, Daniel Gelzer und Hans-Georg Heimann

**Betreuung Website**

Julia Büchel und Urs Rüd

Ergänzend zu den ständigen Kommissionen werden projektbezogene Baukommissionen gebildet. Die diesjährige Übersicht findet sich weiter unten bei den Sanierungsprojekten sowie beim Projekt Lysbüchel Süd.

**Verwaltung**

Mit dem Wachstum der Genossenschaft erreichte die administrative Verwaltung der Genossenschaft (Mitgliederverwaltung, Anteilscheine, Darlehen, Darlehenskasse, Mietzinsverwaltung, Zahlungen, Buchhaltung und Jahresabschluss) eine Dimension, die im Vorstand kaum mehr zu bewältigen war. Bereits seit letztem Jahr evaluierte die Geschäftsprüfungskommission

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

**Mattenstrasse 74/76**

Luisa Gehringer und Jan Bachmann

**Vogesenstrasse 118**

Sarah Oneta

verschiedene Möglichkeiten und prüfte Partnerschaften im Hinblick auf ein passendes Verwaltungsmodell für eine kleinere, wachstumsorientierte Genossenschaft. Die Wohngenossenschaft Holeestrasse bietet Verwaltungsdienstleistung seit einigen Jahren für den Wohngenossenschaftsverbund Äussere Bachletten in Basel an. Sie verwaltet mit ihrer ausgebauten Geschäftsstel-

le über 500 Wohnungen im Auftrag verschiedener Wohngenossenschaften. Verschiedene Abklärungen ergaben, dass dieses Verwaltungsmodell auch für das Miethäuser Syndikat eine optimale Lösung darstellt. Der Vorstand beschloss daraufhin, die Übergabe auf

Anfang 2020 vorzubereiten. Wir freuen uns sehr, dass wir mit der Wohngenossenschaft Holeestrasse eine kompetente und passende Partnerin gefunden haben, die per 1.1.2020 wichtige administrative Tätigkeiten übernimmt.

## Mitglieder

Im Jahr 2019 sind 67 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen worden. Drei Personen sind ausgetre-

ten, so dass die Mitgliederzahl auf 153 gewachsen ist.

## Vorbereitungen zur Fusion mit der Wohngenossenschaft E260

Die 2012 gegründete WG E260 ist Eigentümerin der Liegenschaft Elsässerstrasse 260 in 4056 Basel. Alle Bewohner\*innen sind Mitglied und verwalten ihr Haus selbst. Die Hausgemeinschaft möchte sich gerne dem Miethäuser Syndikat anschliessen. Ab Mitte 2019 kam es dazu zu einem Austausch mit dem Vorstand. Formaljuristisch ist eine sogenannte Absorptionsfusion zwischen der Wohngenossenschaft E260 und dem Miethäuser Syndikat per 1.1.2021 an-

gestrebt. Das heisst an den Generalversammlungen im Jahr 2021 werden die definitiven Fusionsentscheide rückwirkend per 1.1.2021 gefällt. Es ist dementsprechend das Ziel, dass die Genossenschaft Miethäuser Syndikat auf dieses Datum die Rechtsnachfolge der WG E260 antritt. Die Hausgemeinschaft der Elsässerstrasse 260 würde danach ihre Selbstverwaltung als ein Hausverein innerhalb der Genossenschaft Miethäuser Syndikat weiterführen.

## Interessenbekundung Zentrale Pratteln

Das Miethäuser Syndikat hat im November 2019 gemeinsam mit der GEWONA Nord-West und der neu gegründeten Genossenschaft Homepage eine Interessensbekundung für das zukünftige Genossenschaftsareal Zentrale Pratteln eingegeben. Die gemeinnützige Logis Suisse AG (LSAG) hat das ca.

43'000 m<sup>2</sup> grosse Areal mit dem alten Coop-Verteilzentrum direkt am Bahnhof in Pratteln im Jahr 2016 gekauft ([zentrale-pratteln.ch/entwicklungspartner](http://zentrale-pratteln.ch/entwicklungspartner)). An diesem Ort ist ein neues Genossenschaftsquartier mit unterschiedlichen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie einer neuen Schulanlage mit grosszügi-

gen Aussenräumen geplant. Die LSAG beabsichtigt, rund ein Viertel der Fläche selbständig zu entwickeln. Den Rest möchte sie an Basler Wohngenossenschaften abgeben. Sechs interessierte Wohnbauträger (u.a. die GEWONA Nord-West) haben sich 2017 zur IG Cooperativa zusammengeschlossen und begleiten die Entwicklung seitdem partnerschaftlich. Im Herbst 2019 fanden die GEWONA Nord-West und das Mietshäuser Syndikat zusammen, um eine gemeinsame Interessensbekundung bei der Landeigentümerin einzugeben. Ziel ist, die bereits ansässigen Gewerbetreibenden auf dem Areal in der anstehenden Umnutzung zu beteiligen. Die bestehenden Strukturen der beiden Genossenschaften sollen für die Entwicklung eines neuen Wohn- und Gewerbeprojekts vor Ort genutzt werden.

Die GEWONA Nord-West interessiert sich baulich hauptsächlich für den bestehenden Gewerberiegel und beabsichtigt, Alterswohnungen u.a. für ihre Mitglieder aus Pratteln und Umgebung zu erstellen. Die Homebase Genossenschaft (eine Weiterentwicklung der *Coopérative d'Ateliers* auf dem Erlentattquartier in Basel) möchte in Pratteln einen weiteren, besonders preisgünstigen Nullenergie-Wohnneubau erstellen. Das Mietshäuser Syndikat ist noch ohne konkrete bauliche Vorstellung in den Prozess eingestiegen. Wichtig für den Entscheid war, dass das MHS seine etablierten Strukturen sowie die gewonnenen Expertisen einer möglichen Bottom-Up-Entwicklung zur Verfügung stellen will. Die ständige Baukommission hinterfragte in der Interessensbekundung aber auch die planerische Ausgangslage und regte an, die Umnutzung bestehender Baukörper zu prüfen.

# Sanierungsprojekte

Für alle grösseren Sanierungsarbeiten in den Liegenschaften wurden im 2019 projektspezifische Baukommissionen gebildet. Diese setzen sich jeweils aus Haus- und Vorstandsvertreter\*innen sowie allfällig involvierten Architekt\*innen zusammen.

Nach dem Kauf der Häuser an der *Mattenstrasse* wurde in enger Zusammenarbeit mit der Bewohnerschaft die Planung und die Ausführung der über Jahre aufgestauten Unterhaltsarbeiten angegangen. Parallel dazu wurde damit begonnen, grössere Sanierungsprojekte, wie zum Beispiel der Teilersatz der Heizungen, vorzubereiten.



Oberlichter an der *Klybeckstrasse* 101

An der *Klybeckstrasse* wurde eine energetische Sanierung durchgeführt. Der eingeschossige Gebäudeteil entlang der *Offenburgerstrasse* wurde gedämmt und mit neuen Oblichtern wurde eine op-

timalere Licht- und Klimasituation für die ansässige Druckerei geschaffen. Weiter wurde die Einfachverglasung durch ein neues Schaufenster ersetzt und damit energetisch angepasst. Die Dämmmassnahmen auf dem Flachdach wurden mit einem Dachgarten für das Wohnhaus abgeschlossen.



Terrasse an der *Mattenstrasse* 74/76

Planungsarbeiten für die weiteren Sanierungsmassnahmen, wie die Strang- und Bädersanierung an der *Rixheimerstrasse*, wurden vertieft besprochen und stehen kurz vor der Ausführung.

Daneben hat die *ständige Baukommission* ihre Arbeit intensiviert, um dem Wachstum der Genossenschaft gerecht zu werden. Der Zustand der Liegenschaften wird einheitlich dokumentiert. Basierend auf diesen Bestandsaufnahmen werden die langfristig nötigen baulichen Eingriffe definiert und aufeinander abgestimmt.

# Projekt Lysbüchel Süd



Das Areal Lysbüchel Süd umfasst rund 12'400 Quadratmeter und wurde von der Stiftung Habitat 2013 erworben. 13 Parzellen wurden 2018 an lokale Wohngenossenschaften abgegeben. Das Mietshäuser Syndikat ist seither mit zwei Projekten an der Arealentwicklung beteiligt. Im letzten Jahresbericht wurden sowohl die Elsässerstrasse 137 als auch die Baugruppe Abakus bereits näher vorgestellt.

Die *Elsässerstrasse* wurde nun per 3. Januar 2019 definitiv von der Stiftung Habitat im Baurecht übernommen. Die Sanierungsstrategie des jungen Architekturbüros *kollektive Architekt* basiert auf einer Etappierung einzelner Massnahmen, die jeweils in enger Absprache mit der Bewohnerschaft erfolgen sollen. Mit einem Umbau in den 1980er-Jahren wurden zwei zusätzliche Abwasserstränge eingebaut. Diese

werden nun wieder mit dem Bestand zusammengeführt, so dass die Steigzonen im Gebäude auf zwei reduziert werden. Die erste Umbauetappe konnte bereits im Sommer 2019 erfolgreich abgeschlossen werden. Vier Küchen und Bäder wurden dabei erneuert. Die Hausgemeinschaft und die Architekten nutzten die Situation, dass die Liegenschaft (8 Wohnungen und ein Atelier) bei der Handänderung Anfang Jahr nur zur Hälfte bewohnt war. In enger Absprache mit der Bewohnerschaft und durch Wohnungsrochaden wurden die Umbauarbeiten in bewohntem Zustand durchgeführt. Die neuen Hausbewohner\*innen konnten im Juni in ihre frisch sanierten Wohnungen einziehen. Es ist geplant, dass die zweite Gebäudehälfte in gleicher Absicht saniert wird, eine bauliche Optimierung des bestehenden Dachstockes ist angestrebt.

Die Planungsarbeiten für den Neubau *Abakus* schritten im Jahr 2019 weiter voran. Im ersten Quartal wurde das Vorprojekt abgeschlossen und im Ackermannshof der Stiftung Habitat sowie allen anderen Baurechtsnehmer\*innen präsentiert. Das Bauprojekt wurde bereits im Sommer abgeschlossen, so dass die Baueingabe noch im Herbst erfolgen konnte. Der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Habitat wurde am 24. Oktober 2019 feierlich unterzeichnet. Das Bauen in einem Blockrand macht Absprachen unter Nachbarn unumgänglich, so wurden beispielsweise in einem dreistufigen Workshop gemeinsam mit der META Landschaftsarchitektur das Gestaltungskonzept für den Innenhof entwickelt oder die Baustellenlogistik mit der Rapp AG vorbesprochen. Zuversichtlich freut sich die ganze Baugruppe auf die nächsten Etappen im neuen Jahr.

# Wohnungspolitik im Kanton Basel-Stadt 2019

Anfang Jahr veröffentlichte der Regierungsrat den Umsetzungsvorschlag zur Initiative «Wohnen ohne Angst vor Verdrängung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)». Diese wurde am 10. Juni 2018 mit einem Ja-Stimmenanteil von 61,9 Prozent angenommen (vgl. Jahresbericht 2018). In die Vorlage integriert wurde erfreulicherweise die Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger. Dieser Vorstoss ging unter anderem auf die Erfahrung der Genossenschaft Miethäuser Syndikat zurück, welche bereits 2015 verdeutlichte, dass die bestehenden kantonalen Bürgschaften für den genossenschaftlichen Zukauf von Liegenschaften nicht verwendet werden können. Das MHS konnte im Mai 2019 seine Erfahrungen auf dem Basler Miet- und Immobilienmarkt erneut in einer Anhörung durch die Bau- und Raumplanungskommission (BRK) sowie die Wirtschafts- und Abgabekommission (WAK) in den parlamentarischen Prozess einbringen. Die Verabschiedung der Gesetzesvorlage hatte sich aufgrund grosser politischer Differenzen ins Jahr 2020 verschoben.

Neben der akuten Bekämpfung steigender Mietpreise und der Verdrängung von Menschen aus ihren angestammten Quartieren rückten 2019 die sogenannten «Transformationsareale» in den

politischen Fokus. Anfangs Sommer 2019 verkauften Novartis und BASF ihre riesigen Industrieflächen im Klybeck der neugegründeten Central Real Estate Basel (Zusammenschluss verschiedener Immobilienanleger\*innen) respektive der Swisslife. Der Kanton Basel-Stadt verpasste an diesem Ort eine wichtige Gelegenheit und überliess das Feld renditeorientierten Investor\*innen. Dies war mitunter der Anlass für den Start der Initiative «Basel baut Zukunft», welche von verschiedenen Personen und Organisationen in die Wege geleitet wurde. Die Initiative sieht vor, dass zukünftig mindestens 50% der Nutzungen auf Transformationsarealen nach gemeinnützigen Kriterien im Sinne der Wohnbauförderung erstellt und vermietet werden müssen.

Die vielen Transformationsareale sind damit eine einmalige Chance für den Kanton und eine Stadtentwicklung nach menschlichem Mass: lebhaft und lebenswerte Quartiere mit viel Grün und wenig Verkehr und dies alles zu bezahlbaren Konditionen für alle! (*baselbautzukunft.ch*)



*Daniel Gelzer, Miets-  
häuser Syndikat und  
Sarah Oneta, neu  
ebenfalls Mietshäuser  
Syndikat.*

## EINE SOZIALE LÖSUNG FÜR ALLE BETEILIGTEN

**Der Hausbesitzer der Vogesenstrasse 118 im Basler St. Johann-Quartier will das Haus verkaufen – und informiert die Mieterinnen und Mieter erst, als es bereits zum Verkauf ausgeschrieben ist. Dank dem Einsatz der Mietenden und dem Mietshäuser Syndikat konnte das Haus «gerettet» werden.**

***Frau Oneta, Sie sind einst als Mieterin in die Vogesenstrasse 118 eingezogen. Jetzt sind Sie Genosschafterin und sogar noch Vorstandsmitglied. Wie kam es dazu?***

Sarah Oneta: Anfang dieses Jahres hat sich unser Hausbesitzer entschieden, im Hinblick auf seine Pensionierung das Haus zu verkaufen. Erst Anfang März hat er uns darüber informiert. Da gab es schon Besichtigungen für die Kaufinteressenten.

***Das muss ein Schock gewesen sein.***

S.O.: Ja, bei uns allen im Haus. Wir sassen schnell zusammen und machten uns Gedanken, wie es weitergehen könnte. Wir wussten von anderen Häusern

im Quartier, dass viele nach einem Verkauf sehr schön saniert, aber dann auch viel teurer vermietet werden.

***Hatten Sie vorher schon Kontakt untereinander?***

S.O.: Da wir ja nur fünf Parteien sind, kannten wir uns. Aber das Zusammenleben war nicht sehr eng.

***Wie gingen Sie weiter vor?***

S.O.: Die Idee einer Genossenschaft kam rasch auf den Tisch. Wir erzählten dies dem Hausbesitzer. Ganz am Anfang überlegten wir uns sogar, eine eigene Genossenschaft zu gründen. Aber wir haben gemerkt, dass der Hausbesitzer das Haus schnell verkaufen möchte. Zeitlich hätte das gar nicht gereicht. Deshalb nahmen wir mit dem Mietshäuser Syndikat Kontakt auf, das mir ein Freund empfohlen hatte.

***Wie reagierte der Hausbesitzer auf Ihre Überlegungen?***

S.O.: Er war grundsätzlich offen und war bereit, das Angebot anzuschauen. Aber er sagte auch, die Besichtigungen liefen weiter, weil er es eilig hatte, das



Vorder- und Rückseite der Vogesenstrasse 118.

Haus zu verkaufen. Das setzte uns stark unter Druck. Wir waren von Anfang an im Hintertreffen, weil wir von seinem Vorhaben zu spät wussten und bereits erste Kaufinteressenten da waren. Wir kamen sehr spät in den Prozess rein.

#### ***Es gab also bereits Besichtigungen?***

S.O.: Ja, es gab eine Person, die das Haus kaufen wollte und eine Kaufofferte einreichte.

#### ***Habt ihr da noch daran geglaubt, dass das Los zu euren Gunsten entschieden wird?***

S.O.: Während zweier Monate war es ein Auf und Ab. Es gab Momente, da dachten wir: Das bringt alles nichts. Trotzdem haben wir immer wieder daran geglaubt und uns gesagt, dass wir alles versuchen müssen.

#### ***Herr Gelzer, was hat das Mietshäuser Syndikat unternommen?***

Daniel Gelzer: Zuerst erhielt ich die Information, das Haus werde für mindestens 2,2 Millionen verkauft. Da sagte ich: Das ist zu teuer. Das hätte eine Mietzinserhöhung von 20 Prozent bedeutet. Wir dachten das Schlimmste, nämlich dass das Haus in einer zweiten Runde dem Meistbietenden verkauft werde. Trotzdem schrieben wir mit den Mieterinnen und Mietern einen Brief, dass sie das Haus zusammen mit uns übernehmen wollten. Wir seien eine erfahrene Genos-

schaft und hätten die Möglichkeit, das Haus zu finanzieren. Einen spekulativen Preis könnten wir nicht bezahlen, aber einen, der einer Immobilienschätzung entspräche. Ausserdem könnten wir ihnen anbieten, dass wir ihnen garantieren können, das Haus so zu erhalten, wie es heute da steht und garantieren, dass es nicht verkauft und in Eigentumswohnungen umgewandelt wird. Das war ein wichtiger Punkt.

#### ***Weshalb?***

D.G.: Die Eigentümerinnen sind zwei Schwestern. Deren Vater hatte das Haus 1941 gekauft. Sie hatten also ein emotionales Verhältnis zum Haus. Es war ihnen nicht ganz egal, in was für Hände es geraten würde. Aber zuerst hatte ich ein ganz schlechtes Gefühl. Ich erinnere mich, dass wir nach Sarahs Kontaktaufnahme eine Vorstandssitzung hatten und ich den anderen erzählte: Ja, die Vogesenstrasse 118, das wird wahrscheinlich nichts. Aber dann schrieben wir diesen Brief. Erzähl Du weiter, Sarah.

S.O.: Anfang Mai luden wir den Hausbesitzer, also den Ehemann einer der beiden Schwestern, an eine Sitzung zu uns ein, zusammen mit dem Mietshäuser Syndikat. Wir legten ihm noch einmal dar, weshalb es uns so wichtig ist, hier bleiben zu können. Wir haben Bewohner, die schon sehr lange hier wohnen. An diesem Treffen kippte es und er zeigte sich offen für unseren Vorschlag.

D.G.: Der Hausbesitzer ist Immobilienhändler, er kannte das Business, er wusste auch, wie Genossenschaften funktionieren. Im weiteren Gespräch sagte ich ihm, dass der Preis für uns zu hoch sei. Seine Frau und er fanden dann, dass sie für eine Genossenschaft einen vernünftigen Preis bieten würden. Trotzdem war es eine Herausforderung, die Finanzierung abzuklären und das Eigenkapital zu organisieren. Bei knapp zwei Millionen, die wir dann zahlen mussten, braucht es über 20 Prozent Eigenkapital, also zwischen 400-500'000 Franken. Das in nützlich-



«Trotzdem haben wir immer wieder daran geglaubt und uns gesagt, dass wir alles versuchen müssen.»

**Sarah Oneta**



*Das gesamte Haus ist sehr gut unterhalten.*

cher Zeit aus den Ressourcen der Bewohnenden zu organisieren, war nicht einfach.

#### **Wie ist es gelungen?**

S.O.: Niemand von uns hatte viel Geld auf der Seite. Zuerst wollten wir Stiftungen anfragen, aber für das reichte die Zeit nicht, denn der Hausbesitzer beharrte auf seinem Terminplan. Schliesslich haben wir Privatpersonen aus unserem Umfeld nach Darlehen angefragt. Dennoch reichte es nicht. Die Wende kam, als uns auch der Hausbesitzer ein Käuferdarlehen anbot. Damit konnten wir die noch fehlende Summe überbrücken.

#### **Der Kauf der Vogenstrasse 118 war also anspruchsvoll für das Mietshäuser Syndikat?**

D.G.: Für die Hausgemeinschaft war es anspruchsvoll, das Geld zu organisieren. Für uns war es anspruchsvoll, in kurzer Zeit von den Banken Kredit zu erhalten. Wir sind ja eine kleine Genossenschaft mit sechs Häusern, da sind die Banken ein wenig vorsichtig. Wir mussten sehr viel abklären. Innerhalb von zwei Monaten einen solchen Kauf abzuwickeln, ist schon sehr sportlich.

#### **Frau Oneta, Sie hätten sich ja von Anfang an eine grössere Genossenschaft wenden können, die mehr finanzielle Mittel gehabt hätte.**

S.O.: Wir fühlten uns von Anfang an sehr gut beraten und unterstützt vom Mietshäuser Syndikat. Dass es nicht einfach werden würde, war uns allen klar. Doch wir sagten uns, wenn wir jemanden haben, der das mit uns anschaut, dann ziehen wir das mit denen durch.

D.G.: Es gibt nicht sehr viele Genossenschaften, die Altbauhäuser kaufen. Mit uns sind es vier in Basel, die das machen. Es braucht eine gewisse Erfahrung. Wir haben bei uns im Vorstand zwei Architekten, sie haben das Haus vom Baulichen her angeschaut. Die Vogenstrasse 118 ist hervorragend unterhalten. Aber so etwas weiss man erst, wenn man es sich anschaut. Man kann sich nicht nur auf den Immobilienprospekt des Verkäufers verlassen.

#### **Sie hätten dieses Haus also nicht um jeden Preis gekauft?**

D.G.: Wäre der Verkaufspreis 10-15 Prozent höher gewesen, hätten wir es nicht gekauft. Wir schauen sehr genau, dass die Mieten zahlbar bleiben. Die Mieten sollen Unterhalt und Renovationen für die nächsten zehn Jahre beinhalten. In diesem Haus wird es sinnvoll sein, dass in den nächsten zehn Jahren das Dach neu gedeckt und isoliert wird, was 50-80'000 Franken kostet. Mit dem Unterhaltsbudget sollte das ohne eine Mietzinserhöhung durchaus möglich sein.

#### **Der Kauf dieses Hauses war demnach eine soziale Geschichte. Ihr habt an das Gewissen der Hausbesitzer appelliert.**

D.G.: Auf der einen Seite ja. Andererseits zahlten wir einen anständigen Preis, der etwas über dem Schätzungspreis liegt. Wir sagen grundsätzlich: Wir zahlen zwischen dem Verkehrs- und dem Marktwert. Aber nicht den spekulativen Wert. Das Haus wurde 1941 für 250'000 Franken gekauft!

#### **Wie fühlt es sich an als Genosschafter?**

S.O.: Da ich in Zürich lange in einer Genossenschaft



*Daniel Gelzer und Sarah Oneta.*



«Diese Geschichte ist ein gutes Beispiel der sozialen Nachlassplanung. So sollte es öfters sein.»

*Daniel Gelzer*

gewohnt habe, weiss ich, was das heisst. Für mich ist es keine grosse Umstellung. Neu ist, dass wir das Haus nun selber verwalten.

**Das braucht mehr Zeit und man hat mehr Verantwortung.**

S.O.: Ja, wir haben regelmässige Sitzungen im Haus. Wir machen nun den Garten und das Treppenhaus selber. Wenn Handwerker kommen, muss jemand da sein. Ausserdem bin ich nun noch im Vorstand des Mietshäuser Syndikats.

**Das ist für Sie ja sehr praktisch, Herr Gelzer, wenn sich die neuen Mitglieder gleich so engagieren. Ist Ihre Genossenschaft sehr am Wachsen interessiert?**

D.G.: Ja, wir wollen wachsen. Aber nicht um jeden Preis. Uns ist es wichtig, dass die Häuser gut selbst verwaltet sind. Je selbstverwalteter, desto mehr können

wir wachsen, da wir uns um neue Projekte kümmern können. Wie sich das im Voraus entwickelt, weiss man allerdings nie. Übrigens hat der vorherige Hausbesitzer der Vogesenstrasse uns gesagt, er freue sich sehr, dereinst das Haus auf unserer Webseite zu sehen. Er scheint mit dieser Lösung zufrieden zu sein.

**Da fragt man sich schon, weshalb er nicht von Anfang an das Gespräch mit den Mietern oder einer Genossenschaft gesucht hat.**

S.O.: Ich glaube, er hat einfach nicht daran gedacht. Er war später ja offen für unser Anliegen.

D.G.: Diese Geschichte ist ein gutes Beispiel der sozialen Nachlassplanung. So sollte es öfters sein.

**Einfach nicht so hektisch.**

D.G.: Klar. Aber manchmal muss es schnell gehen. Wir haben in unserem Slogan verschiedene Schlagworte. Eines davon lautet: Sozial. Der ältere Mann im Haus hätte es schwierig, auf dem Wohnungsmarkt eine neue Wohnung zu finden. Es ist selbstverständlich, dass wir alles versuchen, jemanden in der Genossenschaft zu halten. Mit einem Solidardarlehen kann man beispielsweise die fehlenden Anteilsscheine kompensieren. Es findet sich immer ein Weg.

*Die Fragen stellte Claudia Kocher.*

## Soziale Nachlassplanung: Kontakt und Infos

Das Mietshäuser Syndikat bietet individuelle Beratungen für Hausbesitzer/innen, aber auch für Hausbewohner/innen, die die genossenschaftliche Idee unterstützen wollen oder Teil davon werden möchten. Ebenso veranstaltet das Mietshäuser Syndikat regelmässig Plattformsitzungen, an denen man sich über mögliche Vorgehen informieren kann.

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel  
c/o Interprofessionelle Gewerkschaft der ArbeiterInnen IGA, Oetlingerstrasse 74,  
4057 Basel  
kontakt@mietshaeusersyndikat.ch  
www.mietshaeusersyndikat.ch

Soziale Nachlassplanung ist auch ein grosses Anliegen von Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz. Ausführliche Informationen dazu finden Sie auf <https://hauskauf-wbg-nordwestschweiz.ch> Möchten Sie Ihr Haus bei einem Verkauf in guten Händen wissen? Oder wohnen Sie in einem Haus, das verkauft werden soll? Kontaktieren Sie uns. Wir beraten Sie in jedem Fall.

Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz  
Geschäftsstelle, Viaduktstrasse 12, 4051 Basel  
Tel. 061 321 71 07  
info@wbg-nordwestschweiz.ch  
www.wbg-nordwestschweiz.ch

# Finanzen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden erstmals die Landwerte der bebauten Liegenschaften und die Gebäude auf eigenem Land getrennt in der Jahresrechnung ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass sich die jeweiligen Bezugsgrössen für die Wertberichtigungen verändert haben. Im letzten Jahr wurden die Liegenschaften jeweils mit 1,5% des Gebäude- und Landwerts abgeschrieben. Im Jahr 2019 wurden, gemäss massgebender Rechnungslegung, für die Abschreibungen nur noch die jeweiligen Gebäudewerte verwendet. Die Liegen-

schaften werden nun neu mit einem Richtwert von rund 2,25% abgeschrieben. Eine weitere Neuerung in der Jahresrechnung 2019 besteht darin, dass die Einlagen in den genossenschaftsinternen Solidaritätsfonds dieses Jahr aus der laufenden Rechnung gebildet werden und nicht wie bis anhin aus der Gewinnverteilung erfolgen. Dies ist mitunter ein Grund, weshalb für das Jahr ein kleiner buchhalterischer Verlust von 2'061 CHF resultiert.

## Bilanz

Das Wachstum im Geschäftsjahr 2019 zeigt sich in der Jahresrechnung deutlich, so hat sich die Bilanzsumme mit neu 11'608'573 CHF gegenüber dem letzten Jahr mehr als verdoppelt. Die Investitionen in Immobilien wurden mit ca. 85% durch Dritte finanziert. Das Eigenkapital hat sich gleichzeitig auch verdoppelt und ist auf 1'715'575 CHF angestiegen. Weiter wurde das Darlehenskapital von Mitgliedern um 284'486 CHF erhöht. Das Verhältnis von Fremd- zu Eigenkapital blieb gegenüber dem Vorjahr stabil. Das zeigt sich in der für dieses Jahr erstmals erstellten Mittelflussrechnung (vgl. Seite 25). Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Hypotheken für die Bestandsliegenschaften abgelöst.

Die erste Sanierungsetappe an der Elsäßerstrasse 137 wurde per 31. Dezember 2019 mit 242'130 CHF aktiviert, so dass der Gebäudewert (Kauf und Sanierung) mit 1'000'000 CHF in der Bilanz abgebildet wird. Die Flachdachsanierung und die energetische Optimierung an der Klybeckstrasse weisen hohe wertvermehrnde Anteile aus, so dass auch hier die Aktivierung mit rund 36'522 CHF verhältnismässig hoch ausfällt. Die Planungs- und Sanierungsarbeiten an der Mattenstrasse wurden im Jahr 2019 mit 27'818 CHF aktiviert. Die aktivierten Planungskosten für den Neubau Abakus auf dem Areal Lysbüchel Süd sind per Ende 2019 auf 231'115 CHF gestiegen. Die letztjährige Rückstellung von 35'000 CHF für

die Terrassen- und Dachsanierung des Druckkollektiv Phönix wurde nach der Bauabnahme aufgelöst.

2019 wurden für die Elsässerstrasse 137

Einlagen in den Erneuerungsfonds gemäss Baurechtsvertrag mit der Stiftung Habitat im Umfang von 10'000 CHF getätigt.

## Erfolgsrechnung

Im Jahr 2019 stieg der Nettomietertrag durch die Übernahme der Häuser an der Elsässer-, Matten- und Vogesenstrasse auf 455'921 CHF. Die drei Bestandsliegenschaften sowie die Vogesenstrasse verzeichneten keinen Leerstand. Die Matten- sowie die Elsässerstrasse hatten leerstehende Wohnungen und Gewerbeflächen, dies aufgrund der Sanierungsarbeiten im Umfang von insgesamt 34'690 CHF. An der Elsässerstrasse kam es weiter aufgrund der Übernahme von bestehenden Mietverträgen zu einem kalkulatorischen Mietzinsausfall von 1'743 CHF. Die übrigen Erträge fielen mit 27'912 CHF gegenüber dem Vorjahr höher aus. Dies aufgrund gestiegener Beitrittsgebühren und Subventionsgelder, welche wir für die Sanierung an der Rixheimerstrasse nachträglich erhalten haben.

2019 wurden Unterhaltmassnahmen von insgesamt 195'989 CHF getätigt. Darunter fallen vor allem Massnahmen an der Matten-, Elsässer- und Klybeckstrasse. In den übrigen Liegenschaften fiel der Unterhalt bescheiden aus.

Der Verwaltungsaufwand der Genossenschaft stieg in diesem Jahr mit dem Umsatz auf 25'329 CHF. Die Zunahme des übrigen betrieblichen Aufwands stieg in diesem Jahr auf 8'645 CHF, dies aufgrund zusätzlicher Versicherungen und Abgaben sowie der neuen Revisionsstelle. Die Finanzierungskosten stiegen in diesem Jahr durch die Übernahme der drei Liegenschaften stark an. Auch der Baurechtszins, welchen wir für die Elsässerstrasse entrichten, fällt unter diese Kostenstelle.

Die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat schliesst das Geschäftsjahr mit einem Verlust von 2'061 CHF ab. Werden hier die getätigten Einlagen in den genossenschaftsinternen Solidaritätsfonds von 16'000 CHF berücksichtigt, welche bis anhin über die Erfolgsrechnung verbucht wurden, so relativiert sich dieses Ergebnis. Die genossenschaftseigenen Reserven können daher auch im Jahr 2019 weiter ausgebaut werden.

# Bilanz

Bilanz per 31. Dezember	2019	2018
	Verweis im Anhang	
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'091'600.42	641'232.41
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	0.00	19'680.00
- gegenüber Mietern	19'519.32	3'251.65
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	35'899.31	15'959.06
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6'960.10	3'103.00
Total Umlaufvermögen	<u>1'153'979.15</u>	<u>683'226.12</u>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen, Genossenschaftsanteile Dritter	<sup>1)</sup> 11'430.00	10'710.00
Immobilie Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	3'365'000.00	1'575'000.00
- Gebäude auf eigenem Land	6'158'826.85	3'078'682.95
./. Wertberichtigungen	-301'777.20	-180'437.20
- Gebäude im Baurecht	1'000'000.00	0.00
./. Wertberichtigungen (Entschädigung Heimfall)	-10'000.00	0.00
- Baukonten	<sup>2)</sup> 231'114.95	21'540.00
Total Anlagevermögen	<u>10'454'594.60</u>	<u>4'505'495.75</u>
Total Aktiven	<u><u>11'608'573.75</u></u>	<u><u>5'188'721.87</u></u>

<b>Bilanz per 31. Dezember</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Verweis im Anhang	
	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	62'450.90	31'463.85
- gegenüber Mietern	5'041.43	3'487.45
Passive Rechnungsabgrenzungen	3) <sup>3)</sup> 101'649.50	45'038.75
Total kurzfristiges Fremdkapital	<u>169'141.83</u>	<u>79'990.05</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	7'379'830.00	3'206'470.00
- gegenüber Dritten (Privatdarlehen)	1'489'540.24	474'571.44
- gegenüber Mietern/Genossenschaftlern	844'486.00	560'000.00
Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds	4) <sup>4)</sup> 10'000.00	35'000.00
Total langfristiges Fremdkapital	<u>9'723'856.24</u>	<u>4'276'041.44</u>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	444'300.00	106'800.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	1'175'500.00	644'054.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	4'300.00	3'600.00
Freiwillige Gewinnreserve, Solidaritätsfonds	5) <sup>5)</sup> 41'267.50	17'055.00
Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	52'269.38	47'914.74
- Jahresverlust / -gewinn	-2'061.20	13'266.64
Total Eigenkapital	<u>1'715'575.68</u>	<u>832'690.38</u>
Total Passiven	<u>11'608'573.75</u>	<u>5'188'721.87</u>

# Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2019	2018
	CHF	CHF
	Verweis im Anhang	
Nettomietsertrag	6) 455'921.40	235'846.00
Übriger betrieblicher Ertrag	27'912.30	13'679.96
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>483'833.70</b>	<b>249'525.96</b>
Liegenschaftenunterhalt	-195'989.36	-65'861.61
Einlagen Rückstellungen / Erneuerungsfonds	-10'000.00	-35'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-18'149.15	-11'602.30
Nebenkostenaufwand	-250.30	-1'371.95
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>259'444.89</b>	<b>135'690.10</b>
Personalaufwand Verwaltung	7) -4'679.15	-4'695.25
Verwaltungsaufwand	-25'329.26	-14'308.06
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand	-817.00	-720.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-8'645.50	-2'775.65
Abschreibungen		
- Immobilien	-131'340.00	-69'813.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>88'633.98</b>	<b>43'378.14</b>
Finanzaufwand	8) -99'715.28	-38'737.95
Finanzertrag	7'833.00	8'058.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-3'248.30</b>	<b>12'698.19</b>
Direkte Steuern	1'187.10	568.45
<b>Jahresverlust / -gewinn</b>	<b>-2'061.20</b>	<b>13'266.64</b>

# Anhang

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, für Immobilien nach der indirekten, für mobile Sachanlagen nach der direkten Methode.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als "Mieter" bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken, Anleihen und Darlehen werden - selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen würden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

## Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

### Abweichung in der Stetigkeit bei der Darstellung und Bewertung

Die Darstellung der Jahresrechnung wurde verändert, wobei die Vorjahreszahlen - soweit notwendig - ebenfalls entsprechend angepasst wurden. In einzelnen, unwesentlichen Bereichen könnte die Vergleichbarkeit deshalb eingeschränkt sein. Für das Geschäftsjahr 2018 gilt jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 25. Mai 2019 genehmigte Jahresrechnung.

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

### 1) Finanzanlagen, Genossenschaftsanteile Dritter

Anteile Baugenossenschaft wohnen&mehr, Basel	5'000.00	5'000.00
Anteile Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Olten	5'000.00	5'000.00
Anteile Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft, Basel	50.00	50.00
Darlehen Verein Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Nordwestschweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Basel	1'380.00	660.00
	<u>11'430.00</u>	<u>10'710.00</u>

<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	CHF	CHF
2) <u>Baukonten</u>		
Baukosten Abakus	231'114.95	21'540.00
	<u>231'114.95</u>	<u>21'540.00</u>
3) <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	39'090.50	21'822.50
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	52'672.00	20'612.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	9'887.00	2'604.25
	<u>101'649.50</u>	<u>45'038.75</u>
4) <u>Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	35'000.00	45'000.00
Bildung Rückstellung für grosszyklische Reparatur	0.00	35'000.00
Einlage Erneuerungsfonds gemäss Baurechtsvertrag	10'000.00	0.00
Entnahmen		
- Sanierung Rixheimerstrasse 7	0.00	-45'000.00
- Sanierung Flachdach / Terrasse Klybeckstrasse 101	-35'000.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	<u>10'000.00</u>	<u>35'000.00</u>
5) <u>Freiwillige Gewinnreserve, Solidaritätsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	17'055.00	8'819.00
Einlagen aus Gewinnverwendung Vorjahr	8'212.00	8'236.00
Einlagen aus laufender Rechnung (Genossenschafterbeiträge)	16'000.50	0.00
Bestand am 31. Dezember	<u>41'267.50</u>	<u>17'055.00</u>

<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	CHF	CHF
6) <u>Nettomiettertrag</u>		
Sollmietertrag Wohnungen	409'177.00	190'430.00
Sollmietertrag Gewerbe	66'158.00	45'416.50
Sollmietertrag übrige Objekte	17'020.00	0.00
./. Kosten der Leerstände	-34'690.40	-0.50
./. Mietzinsausfälle	-1'743.20	0.00
	<b>455'921.40</b>	<b>235'846.00</b>
	<b>455'921.40</b>	<b>235'846.00</b>

7) Entschädigungen Organe

Der Vorstand wird grundsätzlich für seine Tätigkeit nicht entschädigt. Für Zusatzarbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben werden marginale Entschädigungen ausgerichtet.

8) Finanzaufwand

Zinsaufwand Bankhypotheken, EGW-Anleihen	67'724.15	29'749.45
Zinsaufwand Privat-, MitgliederDarlehen	9'378.05	8'370.00
Baurechtszinsen	22'000.00	0.00
Übriger Finanzaufwand	613.08	618.50
	<b>99'715.28</b>	<b>38'737.95</b>
	<b>99'715.28</b>	<b>38'737.95</b>

**Firma**

Genossenschaft Miethäuser Syndikat

**Sitz, UID**

Basel, CHE-269.105.325

**Anzahl Vollzeitstellen** (im Jahresdurchschnitt)

weniger als 10

weniger als 10

<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	CHF	CHF
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>	1'100'000.00	0.00
Hochgerechnete Baurechtszinsen auf der Basis der aktuellen Faktoren, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge. Infolge Neubaus, der vertraglich vorgesehenen variablen Baurechtszinsen, der laufenden Anpassung der Landwerte und Zinssätze u.ä. können sich die Baurechtszinsen bis Vertragsende noch wesentlich verändern.		

#### **Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	10'212'049.65	4'473'245.75
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	9'506'000.00	3'892'000.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	9'156'000.00	3'772'000.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	350'000.00	120'000.00
in Anspruch genommene, grundpfandgesicherte Kredite	8'369'830.00	3'746'470.00

<b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	52'269.38	47'914.74
Jahresverlust / -gewinn	-2'061.20	13'266.64
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>50'208.18</u>	<u>61'181.38</u>

#### Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	700.00
Einlage in den Solidaritätsfonds	bereits verbucht	8'212.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>50'208.18</u>	<u>52'269.38</u>
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>50'208.18</u>	<u>61'181.38</u>

<b>Geldflussrechnung</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	CHF	CHF
Jahresverlust / -gewinn	-2'061.20	keine
Abschreibungen	131'340.00	Angaben
Einlagen Rückstellungen / Erneuerungsfonds	10'000.00	
Entnahmen Rückstellungen / Erneuerungsfonds	-35'000.00	
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen	68'766.76	
	<u>173'045.56</u>	
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	<u>173'045.56</u>	
Investitionen in mobile Sachanlagen	0.00	
Investitionen in immobile Sachanlagen	-6'079'718.85	
Investitionen in Finanzanlagen	-720.00	
	<u>-6'080'438.85</u>	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	<u>-6'080'438.85</u>	
Finanzierung / Definanzierung Dritte	5'188'328.80	
Finanzierung / Definanzierung Mitgliederdarlehen	284'486.00	
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung Genossenschaftskapital	868'946.00	
- Veränderung Gewinnreserven	16'000.50	
	<u>6'357'761.30</u>	
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	<u>6'357'761.30</u>	
Liquidität 31. Dezember	1'091'600.42	
Liquidität 1. Januar	-641'232.41	
	<u>+450'368.01</u>	
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	<u>+450'368.01</u>	



# Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

## Genossenschaft Mietshäuser Syndikat, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die prüferische Durchsicht der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 26. Februar 2019 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte

*Leitender Revisor*

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 19. März 2020

*Beilage:*

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

## **1. Ordentliche Generalversammlung**

Sitzung der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat im Hinterhaus Mattenstrasse 74/76

### **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:** *Jonathan Hermann* wird als Stimmzähler bestätigt.

#### **2 Traktandenliste**

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

#### **3 Protokoll der Generalversammlung vom 9.6.2018**

**B:** Das Protokoll der Generalversammlung vom 09.06.2018 gemäss Beilage der Einladung wird mit 26 Stimmen einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt und verdankt.

#### **4 Jahresbericht 2018**

*Daniel Gelzer* und *Ivo Balmer* berichten zu den Aktivitäten 2018:

- Auch 2018 keine getätigten Hauskäufe, aber es wurde viel Vorbereitungsarbeit geleistet. Beratungen für die Elsässerstrasse 137 und Mattenstrasse 74/76 sowie das Neubauprojekt ABAKUS.

-Reorganisation innerhalb der Genossenschaft: An einer Reiraite im Winter 2018 hat sich der Vorstand auf die Bildung von vier Kommissionen geeinigt, die die Entscheidungen für den Vorstand vorbereiten (Geschäftsführungskommission, Vermietungs- und Konfliktkommission, Beratungs- und Kommunikationskommission und Baukommission).

- Im Abstimmungskampf zu den Wohninitiativen hat sich die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat positioniert und unterstützt.

- Die Genossenschaft ist Partner im Projekt „Soziale Nachlassplanung“ der wbg.

**B:** Der Jahresbericht 2018 wird einstimmig (26) genehmigt.

#### **5 Jahresrechnung 2018 und Gewinnverteilung, Bericht der prüferischen Durchsicht**

**I:** *Ivo Balmer* erläutert die Jahresrechnung. Positiv ist der Anstieg des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr und insgesamt steigend seit 2015. 2018 stieg der Betriebliche Aufwand, da zunehmend administrative und Beratungstätigkeiten des Vorstands entlohnt wurden. Die prüferische Durchsicht erfolgte durch die WBG, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger und empfiehlt die Annahme der Jahresrechnung 2018.

**A:** Verlesung des Prüfberichts, verfasst von Herrn Gian-Marco Huber und Herrn Schwarzenbach (WBG Schweiz) zur Genehmigung der Jahresrechnung.

**B:** Die Jahresrechnung wird einstimmig (25, mit einem Ausstand) genehmigt und verdankt.

**A:** Antrag auf Gewinnverteilung wie folgt: 700 CHF gesetzliche Reserve | 8'212 CHF Solidaritätsfonds | 51'269 CHF Gewinnvortrag.

**B:** Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird einstimmig (26) genehmigt.

## **6 Entlastung des Präsidenten und des Vorstandes**

**B:** Der Vorstand und der Präsident werden entlastet ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen (im Ausstand 8).

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

**7.a)** Erneut zur Wahl stellen sich: Daniel Gelzer, Andrea Graf, Hans-Georg Heimann, Jonathan Hermann, Stefanie Müller-Frank, Heike Oldörp, Urs Rüd, Fabian Schär, Natalia Wespi und Ivo Balmer.

Neu zur Wahl für den Vorstand stellen sich:

Donat Zahno, Vertretung Elsässerstrasse 137

Katharina Hermann, Vertretung ABAKUS

Claudia Studer, Beratungs- und Kommunikationskommission

Luisa Gehriger, Vertretung Mattenstrasse 74/76

Jan Bachmann, Vertretung Mattenstrasse 74/76

**B:** Der gesamte Vorstand wird einstimmig gewählt.

**7.b)** Ivo Balmer stellt sich erneut als Präsident zur Wahl.

**B:** Ivo Balmer wird einstimmig wiedergewählt.

**7.c) A:** Als Revision wird für 2019 eine eingeschränkte Revision beantragt, da die Anzahl Wohnungen nun über 30 liegt. Dies ist Auflage, wenn weiterhin Darlehen beim WBG Schweiz und Hypotheken bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger egw beantragt werden sollen. Der Vorstand schlägt NEU vor „Treuhandgesellschaft „Ostschweizerische Treuhand Zürich AG“, Zürich vor.

**B:** Als Revisionsstelle wird die „Treuhandgesellschaft „Ostschweizerische Treuhand Zürich AG einstimmig gewählt.

Alle Gewählten nehmen die Wahl an.

## **8 Anträge**

Es sind keine Anträge eingegangen.

## **9 Varia**

**I:** Daniel Gelzer berichtet, dass der Eigentümer der Vogesenstrasse 118 auf das Kaufangebot der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel eingestiegen ist. Am 6. Juni 2019, 9 Uhr findet eine Hausbegehung statt.

## **Vorstand**

Jan Bachmann | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76  
Ivo Balmer | Präsident  
Luisa Gehringer | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76  
Daniel Gelzer  
Andrea Graf | Hausvertretung Klybeckstrasse 101  
Hans-Georg Heimann  
Jonathan Hermann | Hausvertretung Mörsbergerstrasse 18  
Katharina Hermann | Baugruppe Abakus  
Stefanie Müller-Frank  
Heike Oldörp  
Urs Rüd | Hausvertretung Rixheimerstrasse 7  
Fabian Schär | Hausvertretung Klybeckstrasse 101  
Claudia Studer  
Natalia Wespi  
Donat Zahno | Hausvertretung Elsässerstrasse 137

## **Mitglieder, juristische Personen**

Druckkollektiv Phönix  
Wohngenossenschaft Klybeck  
Wohngenossenschaft Grass

## **Revisionsstelle**

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

## **Dank**

Philipp Brugger | Buchhaltung  
WBG Nordwestschweiz | Soziale Nachlassplanung

## **Kontakt**

Genossenschaft Miethäuser Syndikat  
c/o Interprofessionelle Gewerkschaft der ArbeiterInnen IGA  
Oetlingerstrasse 74  
4057 Basel

[info@mietshaeusersyndikat.ch](mailto:info@mietshaeusersyndikat.ch)

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

