



Genossenschaft
Mietshäuser Syndikat

Jahresbericht 2020

Inhalt

Editorial	4
Aktivitäten der Genossenschaft . . .	6
Abakus	9
Baukommission	10
Beratungs- und Kommunikationskommission . . .	13
Vermietungs- und Konfliktkommission.	16
Geschäftsführungskommission . . .	17
Finanzen	19
Revision	27
Protokoll der letzten GV	28
Organisation und Mitglieder . . .	31

Editorial

Pandemie und Zukunftsprojekte

Das Jahr 2020 war organisatorisch in erster Linie von den Herausforderungen der Pandemie geprägt. Wir konnten gerade noch mit einer physischen Vorstandssitzung starten, danach verlagerten sich unsere Vorstands- und Kommissionsarbeiten auf Onlineformate. Das hat nach einem improvisierten Anlauf gut geklappt. Nach den ersten Lockerungen im Sommer haben wir die Möglichkeit genutzt, Vorstandssitzungen in grossen Räumen durchzuführen. Das hat dazu geführt, dass wir verschiedene Lokalitäten aufgesucht haben. Auch die GV 2020 konnten wir mit einem Sicherheitskonzept in physischer Form im September 2020 durchführen. Nachdem die Fallzahlen im Herbst wieder gestiegen waren, mussten wir unsere Vorstandsarbeit wieder weitgehend auf Onlineformate umstellen.

Baulich fokussierte sich die Genossenschaft einerseits auf die beiden Neubausprojekte. Für das *Stadtkind* sowie den *Abakus* erfolgten 2020 die Spatenstiche. Andererseits wurde auch in die Bestandsbauten investiert. Sowohl an der *Rixheimer-* wie auch an der *Mattenstrasse* wurden Sanierungsetappen durchgeführt.

Nach einem wachstumsgeprägten Vorjahr mit Hausübernahmen, war das Jahr

2020 von viel Ernüchterung auf dem Liegenschaftsmarkt geprägt. Die Preise für Mehrfamilienhäuser stagnieren trotz der Pandemie auf abstrus hohem Niveau. Die Bodenpreise sind bei den meisten Kaufgelegenheiten so hoch, dass eine gemeinnützige Bewirtschaftung nicht mehr möglich ist. Hier brauchen wir dringend mehr Handlungsspielraum.

Die angestrebte Fusion mit der Einhaus-Wohngenossenschaft *Elsässerstrasse 260* wurde weiter vorbereitet, so dass wir an der diesjährigen GV den formalen Entscheid über die Fusion fällen können.

Die Projektabklärungen auf der *Zentrale Pratteln* mit der *Logis Suisse* sind im Jahr 2020 weiter fortgeschritten, so dass wir Ende 2020 den Vorstandsentscheid gefällt haben, das erste Projekt des *Mietshäuser Syndikats* in der Agglomeration weiter zu verfolgen.

Wohnungspolitisch war das Jahr 2020 leider ernüchternd. Die Umsetzungsvorlage zum Verfassungsauftrag für einen ausgebauten Wohnschutz wurde vom bürgerlichen Parlament verwässert und mit Schlupflöchern versehen, so dass eigentlich von einem Mietensieb – statt von einem Renditedeckel – gesprochen werden muss. Der Mieter- und

Mieterinnenverband sowie politische Parteien sahen sich gezwungen, das Referendum zu ergreifen und eine weitere Gesetzesinitiative zu lancieren. In einer äusserst knappen Abstimmung – einem Zufallsentscheid gleich – wurden die ungenügenden Gesetzesanpassungen von der Bevölkerung angenommen.

Die Initiative «Basel baut Zukunft» wurde noch vor der eigentlichen politischen Debatte zum Jahresende von den beiden Grossinvestor*innen vor Gericht gezerzt, sodass griffige wohnungspolitische Rahmenbedingungen für die Transformationsareale noch in der Zukunft liegen.



Hofseite des Abakus-Neubaus 2021

Foto: Daisuke Hirabayashi

Aktivitäten der Genossenschaft

Vorstands- und Kommissionarbeit

Der Vorstand traf sich 2020 zu acht Sitzungen. An der GV im September 2020 wurden Sarah Oneta (Vertretung Vogesenstrasse 118), Juliane Luster (Vertretung Stadtkind) sowie Alexandra Allan neu neben den bisherigen Mitgliedern in den Vorstand gewählt.

Als Revisionsstelle wurde die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG bestätigt. Wir freuen uns über ein weiteres Jahr kompetenter Begleitung.

Die ständigen Kommissionen und ihre Mitglieder 2020:

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

Urs Rüd

Hausvertretungen im Vorstand:

Klybeckstrasse 101

Andrea Graf und Fabian Schär

Rixheimerstrasse 7

Urs Rüd

Mörsbergerstrasse 18

Jonathan Hermann

Elsässerstrasse 137

Donat Zahno

Mattenstrasse 74/76

Luisa Gehrig und Jan Bachmann

Vogesenstrasse 118

Sarah Oneta

Baugruppe Abakus

Katharina Hermann

Baugruppe Stadtkind

Juliane Luster

Mitglieder

Im Jahr 2020 sind 26 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen worden. Vier Personen sind ausgetre-

ten, so dass die Mitgliederzahl auf 175 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.

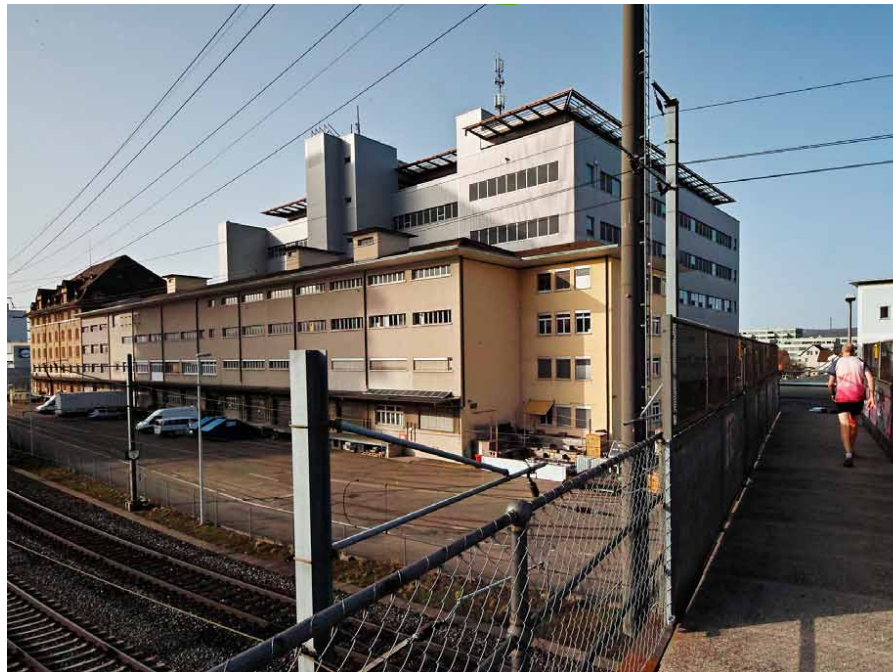
Interessenbekundung Zentrale Pratteln

Das Miethäuser Syndikat hat im November 2019 gemeinsam mit der GEWONA Nord-West und der neu gegründeten Genossenschaft Homepage eine Interessenbekundung für das zukünftige Genossenschaftsareal Zentrale Pratteln eingegeben. Die gemeinnützige Logis Suisse AG (LSAG) hat das ca. 43'000 m² grosse Areal mit dem alten Coop-Verteilzentrum direkt am Bahnhof in Pratteln im Jahr 2016 gekauft (zentrale-pratteln.ch/entwicklungspartner). An diesem Ort ist ein neues Genossenschaftsquartier mit unterschiedlichen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie einer neuen Schulanlage mit grosszügigen Aussenräumen geplant. Die LSAG beabsichtigt, rund ein Viertel der Fläche selbständig zu ent-

wickeln. 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 Miethäuser 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.



Zentrale Pratteln

Foto: Ralph Hauswirth

Abakus

Mit dem Haus *Abakus* im neuen Stadtteil Lysbüchel Süd nahm 2020 das erste Neubauprojekt der *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat* Gestalt an. Auf der Baurechtsparzelle der *Stiftung Habitat* am Beckenweg 7 wurde nach dem Erhalt der Bewilligung im Juni mit den Bauarbeiten begonnen. Bis Jahresende war der Holzbau aufgerichtet. Im Frühling 2021 folgte der Innenausbau und das Haus wurde um das aussenliegende Treppenhäuser ergänzt. In einem letzten Schritt wurden die Fassaden und das Dach verkleidet. Nach der Fertigstellung im Juni 2021 wurde das Haus im darauffolgenden Monat schliesslich bezogen.

Der *Abakus* bietet seinen Bewohner*innen Wohnraum, der mit ihren Bedürfnissen wachsen und schrumpfen kann. Die Grundrisse sind so ausgelegt, dass die Wohnungen durch das bloße Öffnen von Türen um zusätzliche Zimmer erweitert werden können. Komplettiert werden die flexiblen Wohnungen durch eine vertikale Haus-WG. Diese setzt sich aus allen Zimmern zusammen, die nicht fix zu einer Wohnung geschaltet werden und verfügt über einen grosszügigen Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss.

Der geteilte Aussenraum erstreckt sich vom Hof bis auf die Dachterrasse und verbindet über die offene Treppe das ganze Haus. Um bezahlbare Mieten mit einer klimafreundlichen Erstellung zu kombinieren, wurde das Projekt in Holzbaweise erstellt und der Ausbau aufs nötige reduziert.

Eine Kerngruppe hatte das Projekt im Jahr 2017 initiiert und in enger Zusammenarbeit mit dem Team von *Stereo Architektur* durch alle Phasen begleitet. Gesteuert wurde der Prozess durch die Baukommission, die sich aus Mitgliedern des Genossenschaftsvorstands, der Hausgruppe und den Architekten zusammensetzt. Die Partizipation und die damit verbundene Aneignung des Hauses wurden in der Bauphase intensiviert: Die künftigen BewohnerInnen übernahmen einfache Arbeiten, wie zum Beispiel die Baureinigung, selbst und bauten in einem Workshop über zwei Wochenenden ihre eigenen Küchen. Nach dem Einzug wird sich die gemeinschaftliche Arbeit in der Gestaltung und Begrünung von Vorgarten, Innenhof und Dachterrasse fortsetzen.

Baukommission

In den Häusern an der Rixheimerstrasse und Elsässerstrasse wurden die über längere Zeit geplanten und mit der Be-

wohnerschaft abgesprochenen Sanierungen fortgesetzt.

Rixheimerstrasse

In der Rixheimerstrasse wurden - nach der Substanzsicherung der Fenster und dem Anschluss an das Fernwärmenetz im letzten Jahr - nun die Bäder saniert. Das Brauchwarmwasser wird neu über den bereits vorbereiteten Anschluss geführt und bedient die Bäder und Küchen. Die Abwasserstränge wurden ersetzt und die nicht mehr genutzten Entlüftungsschächte konnten für die neuen Leitungsführungen genutzt werden.

Die bestehenden Grundrisse wurden erhalten und durch die engen Platzverhältnisse sind so minimale Badezimmer entstanden. In Anlehnung an den bauzeitlichen Lichtschacht gelangt über eine Verglasung hinter der Dusche wieder natürliches Licht in den Raum.



Saniertes Bad an der Rixheimerstrasse

Elsässerstrasse

Seitdem das Jahrhundertewendehaus zur Genossenschaft Mietshäuser Syndikat gehört, wurde es im bewohnten Zustand etappenweise saniert. Durch die Öffnung der Badeinbauten der 1950er Jahre konnten die Leitungen erneuert und so die Qualität von Küchen und Bädern erheblich verbessert

werden. Der modulhafte Aufbau der Schreinerküchen unter Weiterverwendung bestehender Teile der alten Einbauküchen bietet eine hohe Flexibilität. Es ist geplant, die Erkenntnisse aus diesem Umbau für die zweite Sanierungs- etappe der Bäder zu nutzen.

Zentrale Pratteln

2015 kaufte die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft *Logis Suisse AG* das Co-op-Verteilzentrum hinter dem Bahnhof in Pratteln mit der Absicht, hier ein neues Wohnquartier zu erstellen. Als Projektpartnerinnen wurden kleinere lokale Genossenschaften gesucht.

Ende 2019 hat die *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat* eine Interessensbekundung für einen Baustein, sprich ein Wohngebäude, in der Zentrale Pratteln an Logis Suisse eingegeben. Gleichzeitig konnte Logis Suisse weitere Genossenschaften für die Übernahme eines



Schreinerküchen an der Elsässerstrasse

Bausteins gewinnen. So beteiligen sich neben *Logis Suisse* selbst und dem *Mietshäuser Syndikat* auch *Gewona*, *Homebase*, *Wohnbau-Genossenschaft Nordwest* und *Terra Schweiz* zusammen mit *Habitare* am Projekt Zentrale Pratteln. Das Gesamtprojekt wird gemeinsam mit allen Genossenschaften weiterentwickelt. Nebst der Arbeitsräume im bestehenden Gewerbegebäude entlang der Bahn werden rund 400 neue Wohnungen entstehen, ungefähr 40 davon im Projekt des MHS. Ende Oktober 2021 wird mit dem bewilligten Quartiersplan gerechnet und voraussichtlich im Jahr 2026 werden die Wohnungen bezugsbereit sein.

Das Ziel des MHS in der Zentrale Pratteln ist es, günstigen Wohnraum für Menschen aller Altersgruppen in verschiedenen Lebenssituationen zu schaffen. Es werden Einzelpersonen, Paare, Familien und Wohngemeinschaften angesprochen. Die vielfältig nutzbare Raumstruktur soll verschiedene Wohnformen möglich machen. Verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Räume sollen das Zusammenleben und eine gute Nachbarschaft unterstützen.

Im Herbst 2020 äusserte das MHS sein Interesse, das bestehende Lagergebäude umzubauen, statt es abzureissen und einen Neubau zu errichten. Diese Idee wurde von *Logis Suisse* begrüsst und das MHS gab eine ingenieurtechnische Untersuchung zur Tragfähigkeit der bestehenden Stahlbetonkonstruktion in Auftrag. Die Untersuchung bestätigte, dass die für schwere Lagergüter ausgelegte Konstruktion das Gewicht eines Wohnungsbaus gut tragen kann. Die grosszügige Tragstruktur, die lee-

ren, nicht ausgebauten Hallen und die Stockwerkhöhen sind für einen Ausbau zum Wohnraum gut geeignet.

Das Architekturprojekt wird mit dem Ziel entwickelt, möglichst viel der bestehenden Baustruktur zu erhalten. Dadurch werden einerseits die Baukosten niedrig gehalten, andererseits wird die graue Energie eingespart. Damit wird der Ökologie Rechnung getragen. Der Charme der ehemals industriell genutzten Gebäude bleibt so erhalten.

Im November 2020 bildete sich eine Gruppe von interessierten zukünftigen Bewohner*innen. Mit viel Enthusiasmus und Begeisterung wird das zukünftige Zusammenleben im «Ost-deck» erarbeitet und die dafür geeignete Raumstruktur definiert. Es werden Vorstellungen für Gemeinschaftsräume entwickelt, gestalterische Visionen diskutiert und zu Papier gebracht. Zusammen mit dem MHS wurde das Projektpflichtenheft erstellt. In einem Workshop mit der federführenden Architektin Anne Marie Wagner und ihrem Team (*Bachelard Wagner Architekten*) wurden das Raumprogramm und die Projektziele besprochen.

Für die Finanzierung werden – neben dem Anteilscheinkapital der zukünftigen Bewohner*innen – Darlehen gesucht. Dazu wird eine Broschüre, die unsere Zielsetzungen und Vorstellungen umschreibt, zusammengestellt. Damit soll ein mit unserem Projekt sympathisierender Personenkreis ermuntert werden, Darlehen zu zeichnen.

Beratungs- und Kommunikationskommission

Neben der Beratung von Hausgruppen und der Kommunikation nach aussen beschäftigte sich die BKK im vergange-

nen Jahr intensiv mit der Organisationsentwicklung der Genossenschaft.

1. Beratungen

Wie auch in den vergangenen Jahren traten verschiedenste Hausgemeinschaften an uns heran, als ihre Häuser vor dem Verkauf standen. Auch wenn die meisten dieser Beratungen nicht dazu führen, dass die Liegenschaften von einer Genossenschaft übernommen werden können, da sie in der Regel an den Meistbietenden verkauft werden, tragen diese Gespräche unsere Konzepte und Vorstellungen weiter, wie Liegenschaften der Spekulation entzogen werden können. Nicht selten werden

die Beratenen Mitglieder der Genossenschaft und stärken so unsere Basis weiter. Im vergangenen Jahr führte keine unserer Beratungen zu einer Übernahme durch die Genossenschaft. Es fanden jedoch erste Gespräche mit einer Hausgemeinschaft in Aesch statt, die bereits vor fünf Jahren an uns herangetreten ist. Die Eigentümerin der beiden Häuser mit zwölf Wohnungen stellte eine Abgabe im Baurecht in Aussicht, wenn bis im Sommer 2021 ein Renovationskonzept vorliegt.

2. Kommunikation nach aussen

Unser Auftritt im Internet stellt den wichtigsten Kommunikationskanal nach aussen dar. Unsere Website wird von einem Mitglied der BKK betreut.



3. Organisationsentwicklung

Viele Gespräche fanden im Hinblick auf die weitere Organisationsentwicklung der Genossenschaft statt. Die beiden Charakteristika «expansiv» und «selbst-

verwaltet» in unserem Leitbild stellen hohe Ansprüche an die Entwicklung der Organisation. Bereits im Dezember 2018 beschäftigten wir uns damit.

Damals führten wir zur Entlastung des Vorstandes Kommissionen ein, die seit 2019 operativ sind. Diese werden von Vorstandsmitgliedern geführt: Geschäftsführungskommission (GFK), Vermietungs- und Konfliktkommission (VKK), Beratungs- und Kommunikationskommission (BKK) und ständige Baukommission (BK). Durch vertiefte Diskussionen und bessere Vorbereitung der Geschäfte in den Kommissionen konnten bessere Entscheidungsgrundlagen geschaffen werden. Zum 1. Januar 2020 wurde die Buchhaltung an die Wohngenossenschaft Holee ausgelagert. Nach einem weiteren Wachstum und mit der Perspektive neuer, grösserer Projekte stellte sich im Herbst 2020 die Frage nach weiteren organisatorischen Veränderungen. Die für November 2020 geplante Retraite dazu konnte – wegen Corona – nicht durchgeführt werden. Im Herbst 2021 sollen diese Diskussionen fortgeführt und Vorschläge umgesetzt werden.

Mit folgenden Gegebenheiten und Entwicklungen will sich der Vorstand auseinandersetzen: Die Genossenschaft entstand dank dem Engagement von einigen gut vernetzten und vor allem informell arbeitenden Gründungsmitgliedern. Diese arbeiteten mit grossem Enthusiasmus und meist ohne Entschädigung. Es wurden rasch Strukturen und Vernetzung zu anderen Institutionen (Genossenschaften, Verband, Banken) aufgebaut. Es wurde viel Öffentlichkeitsarbeit geleistet, unter anderem durch die Teilnahme an Wohnprojektagen, dem Erstellen unseres Flyers «die Wohnungen denen, die sie bewohnen» in acht Sprachen. Es wurden verschie-

dene Reglemente erarbeitet (Vermietungsreglement, Reglement für Reparaturen, Unterhalt und Renovationen, Reglement Solifonds, Reglement Darlehenskasse, Merkblatt Entschädigungen).

Der Vorstand umfasst aktuell 17 Personen, unter anderem entsendet jede Liegenschaft ein Mitglied in den Vorstand. Reihum protokolliert jedes Mitglied jeweils eine Sitzung und moderiert die folgende. Einige Vorstandsmitglieder sind aussenstehende Genossenschaftler*innen (nicht in einer Wohnung lebend), die aus wohnbaupolitischen Interesse mitarbeiten. Diese bringen eine wichtige Aussensicht ein.

Die Selbstverwaltung der Häuser und eine weitest mögliche Mitbestimmung bei Renovationen werden als zentrales Merkmal hochgehalten. Erste Erfahrungen vor allem bei Renovationen führten dazu, dass die Prozesse überdacht und die Entscheidungsprozesse besser strukturiert werden müssen (um Doppelspurigkeiten und Enttäuschungen zu vermeiden). Bei der Ermütigung zur Selbstverwaltung der Häuser (Hausverwaltungsvertrag) ging es nicht so schnell voran wie erwünscht. Allerdings hat sich bei der Entwicklung der Hausgemeinschaften in den einzelnen Häusern ein grosses Wissen angesammelt hat, sowohl was die Organisation des Zusammenlebens wie auch der Verwaltung anbetrifft («soziales Kapital»). Die Entwicklung zu Hausvereinen mit Hausverwaltungsvertrag ist bei vielen Häusern nicht mehr weit.

Bei einem weiteren Wachstum der Genossenschaft wird sich der Aufwand für

die Beratung von Neuinteressent*innen, die Betreuung und Begleitung der Hausgemeinschaften (oder die Hilfe zur Bildung von Hausgemeinschaften) vergrössern, insbesondere wenn genossenschaftsferne Mieter*innen dazu stossen. Diese Arbeiten werden nicht mehr (voll) auf informeller und/oder freiwilliger Ebene zu leisten sein. Dazu benötigen wir zusätzliche Ressourcen. Auch müssen die vielen Abläufe, Abmachungen und Pendenzen, die zur Zeit nur punktuell festgehalten sind, aber im Alltag dank Absprachen funktionieren, systematisiert und festgehalten werden. Es stellt sich die Frage nach der Einrichtung einer Geschäftsstelle.

Eine Herausforderung wird darin bestehen, den selbstverwalteten, dezentralen und basisdemokratischen Anteil zu erhalten, ja auszubauen und gleichzeitig unsere Arbeitsabläufe zu systematisieren und in Pflichtenheften festzuhalten. Ein Delegieren der administrativen Arbeiten darf nicht dazu führen, dass alle operativen Tätigkeiten, die bisher in der Zuständigkeit der einzelnen Häuser lagen, zentral übernommen werden. Es stellt sich die Frage, in wieweit der Vorstand in gewisse operative Tätigkeit eingebunden sein muss, damit der Kontakt zu den Alltagsaktivitäten nicht verloren geht. Auch sollte eine grösstmögliche Transparenz bei der Vergabe von Aufträgen nach aussen, insbesondere Architektur- und Bauleistungen, gewährleistet sein.

Für das kommende Jahr stellen sich dem Vorstand folgende Fragen, die im Rahmen einer Retraite diskutiert und entschieden werden sollen:

1. Aufbau einer Geschäftsstelle:

Notwendigkeit, Pflichtenheft, Kosten

2. Förderung der Selbstverwaltung und Partizipation:

Gründung von Hausvereinen und Einführen des Hausverwaltungsvertrages

3. Wie soll der Vorstand aussehen, Grösse, Funktion- und Funktionsweise, Kommissionen:

Operative und strategische Aufgaben trennen? Weitere Stärkung der Kommissionen?

4. Erfahrungsaustausch unter den Häusern:

Die Hausgemeinschaften haben zum Teil ähnliche Probleme, wie können sie ihre Erfahrungen austauschen? Welche Strukturen sind dafür hilfreich?

Vermietungs- und Konfliktkommission

Das letzte Jahr stand für die Vermietungs- und Konfliktkommission (VKK) im Zeichen der Etablierung: Die im Vorjahr definierten Aufgaben und Schnittstellen galt es nun zu „beleben“. Die VKK als Ansprechpartnerin für Fragen der Vermietung, für Konflikte innerhalb der Häuser und der Genossenschaft galt es zu etablieren.

Als Herausforderung haben sich dabei die Kommunikation und die Entscheidungsprozesse bei der Neuvergabe von freiwerdenden Wohnungen herausgestellt. Wir haben mit steten Hinweisen an die Hausverantwortlichen versucht, für das im Reglement vorgesehene Ausschreibungsverfahren zu werben. Dies beinhaltet, dass freiwerdende Wohnungen über unseren Newsletter ausgeschrieben und die Bewerber*innen anhand unserer Kriterien gleichberechtigt mit von der Hausgemeinschaft gewünschten zukünftigen Mieter*innen berücksichtigt werden. Ziel dieses Vorgehens ist es, allen unseren Genossenschaftsmitgliedern eine faire Chance bei der Wohnungsvergabe zu ermöglichen.

Auch uns hat Corona beeinflusst: Die Massnahmen gegen die Pandemie haben auch in der Genossenschaft und in den Häusern Spuren hinterlassen. In einer Zeit, in der viel mehr Leben zu Hause stattfindet (Home Office, keine kulturellen Aktivitäten etc.) ist es verständlich, dass es auch zu mehr Konflikten und Reibungen zwischen Nachbar*innen und Nachbarn kommt. Einige davon werden uns wohl auch noch nächstes Jahr beschäftigen.

Im Rahmen ihrer Aufgaben hat die VKK ausserdem Mietverträge erstellt, die Mitgliederverwaltung gemacht und in dem Zuge auch die Schnittstellen zur neuen Geschäftsstelle bei der *Wohngenossenschaft Holee* geklärt.

Geschäftsführungskommission

Die Geschäftsführungskommission (GFK) traf sich im Jahr 2020 fünf Mal. Wie der Name der Kommission es andeutet, beschäftigt sie sich mit Fragen der strategischen Ausrichtung, der Organisationsstruktur und –entwicklung sowie mit der Finanzsituation. Aktuell sind Ivo Balmer, Hans Georg Heimann, Donat Zahno und Daniel Gelzer Kommissionsmitglieder.

Im 2020 befassten wir uns mit der weiteren Entwicklung der Genossenschaft, was Liegenschaften betrifft: Bewerbung Papageienhäuser, Bewerbung Zentrale Pratteln, Anregung und Unterstützung für das Zusammenfinden einer Kerngruppe für Pratteln und Beratung der Fusion mit der Liegenschaft E 260.

Die Finanzplanung und Erneuerung von Hypotheken beschäftigen die Kommission regelmässig, ebenfalls das breitere Bekanntmachen der Darlehenskasse.

Ein wichtiger Schritt konnte 2020 realisiert werden: Die Auslagerung der Buchhaltung an die *WG Holeestrasse*. Diese wird von Natascha Weber betreut. Die Zusammenarbeit hat sich sehr gut eingespielt und ist ausbaufähig.

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

Kommentar zur Jahresrechnung

Bilanz

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um rund zwei Millionen CHF gestiegen, hauptsächlich aufgrund der beiden laufenden Neubauprojekte Abakus und Stadtkind. Die flüssigen Mittel sind in diesem Zusammenhang per 31.12. auf knapp 1.6 Millionen CHF gestiegen. Die Investitionen wurden mit ca. 85% durch Dritte finanziert. Das Eigenkapital hat mit rund 15% dazu beigetragen. 2020 wurden keine neuen

Darlehen bei unseren Mitgliedern aufgenommen. Das Verhältnis von Fremd- zu Eigenkapital blieb damit gegenüber dem Vorjahr stabil. Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Solidaritätsfonds erstmals als «zweckgebundene Einlage» dem Fremdkapital zugeordnet.

Aufgrund der COVID-19 Pandemie kam es zu einem weiteren Novum: Für die Unterstützung von gewerblichen

Mieter*innen wurde eine Entnahme getätigt. Dies war möglich durch die vorausschauende finanzielle Planung der Genossenschaft und zeigt, dass sich selbstgeschaffene Solidaritätsmechanismen in Krisenzeiten bewähren.

Erfolgsrechnung

Im Jahr 2020 ist der Nettomietsertrag nochmals gestiegen, da alle 2019 übernommenen Liegenschaften erstmals innerhalb eines Jahres einen Ertrag erzielt haben. Der sanierungsbedingte Leerstand an der Mattenstrasse konnte reduziert werden. Die übrigen Erträge normalisierten sich gegenüber dem Vorjahr, da keine ausserordentlichen Einnahmen verbucht werden konnten.

Der Liegenschaftsunterhalt blieb gegenüber dem Vorjahr stabil. Der Verwaltungsaufwand der Genossenschaft stieg um etwa 6'000 CHF, da die Buchhaltung an die Wohngenossenschaft Holestrasse ausgelagert wurde und nun professionell abgewickelt wird.

Die zweite Sanierungsetappe in der Rixheimerstrasse wurde mit 130'000 CHF aktiviert. Die fortschreitenden Ertüchtigungen und Anpassungen in der Mattenstrasse gaben auch hier Anlass, für die wertvermehrenden Teile eine Aktivierung in Höhe von 40'000 CHF vorzunehmen.

Die Finanzierungskosten sind um etwa 10'000 CHF gestiegen, da mehr Fremdkapital verzinst werden musste. Die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat schliesst das Geschäftsjahr 2020 mit einem Gewinn von 21'925.96 CHF ab. Die Reserven können damit weiter ausgebaut werden.

Bilanz

Bilanz per 31. Dezember	2020	2019
	Verweis im Anhang CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'472'628.65	1'091'600.42
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	15'174.75	19'519.32
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	98'008.96	35'899.31
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'168.45	6'960.10
Total Umlaufvermögen	<u>1'592'980.81</u>	<u>1'153'979.15</u>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Genossenschaftsanteile Dritter	¹⁾ 11'430.00	11'430.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	3'365'000.00	3'365'000.00
- Gebäude auf eigenem Land	6'328'826.85	6'158'826.85
./. Wertberichtigungen	-443'777.20	-301'777.20
- Gebäude im Baurecht	1'000'000.00	1'000'000.00
./. Wertberichtigungen (Entschädigung Heimfall)	-20'000.00	-10'000.00
- Baukonten	²⁾ 1'793'680.95	231'114.95
Total Anlagevermögen	<u>12'035'160.60</u>	<u>10'454'594.60</u>
Total Aktiven	<u><u>13'628'141.41</u></u>	<u><u>11'608'573.75</u></u>

Bilanz per 31. Dezember	2020	2019
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	163'648.75	62'450.90
- gegenüber Mietern	0.00	5'041.43
Passive Rechnungsabgrenzungen	³⁾ 180'238.43	101'649.50
Total kurzfristiges Fremdkapital	343'887.18	169'141.83
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	8'864'240.00	7'379'830.00
- gegenüber Dritten (Privatdarlehen)	1'489'518.24	1'489'540.24
- gegenüber Mietern/Genossenschaftern	844'486.00	844'486.00
Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds	⁴⁾ 10'000.00	10'000.00
Solidaritätsfonds	⁵⁾ 59'375.85	41'267.50
Total langfristiges Fremdkapital	11'267'620.09	9'765'123.74
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	743'600.00	444'300.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	1'196'600.00	1'175'500.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	4'300.00	4'300.00
Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	50'208.18	52'269.38
- Jahresgewinn / -verlust	21'925.96	-2'061.20
Total Eigenkapital	2'016'634.14	1'715'575.68
Total Passiven	13'628'141.41	11'608'573.75

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2020	2019
	CHF	CHF
Verweis im Anhang		
Nettomietsertrag	⁶⁾ 568'782.00	455'921.40
Übriger betrieblicher Ertrag	2'600.00	27'912.30
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	571'382.00	483'833.70
Liegenschaftenerhaltung	-217'739.02	-195'989.36
Einlagen Rückstellungen / Erneuerungsfonds	0.00	-10'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-12'863.65	-18'149.15
Nebenkostenaufwand	-1'059.40	-250.30
Betrieblicher Nettoerfolg	339'719.93	259'444.89
Personalaufwand Verwaltung	⁷⁾ -849.70	-4'679.15
Verwaltungsaufwand	-35'833.39	-25'329.26
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand	-1'037.20	-817.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-9'633.75	-8'645.50
Abschreibungen		
- Immobilien	-152'000.00	-131'340.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	140'365.89	88'633.98
Finanzaufwand	⁸⁾ -110'036.78	-99'715.28
Finanzertrag	⁹⁾ 7'923.40	7'833.00
Jahresergebnis vor Steuern	38'252.51	-3'248.30
Direkte Steuern	-16'326.55	1'187.10
Jahresgewinn / -verlust	21'925.96	-2'061.20

Anhang

Anhang zur Jahresrechnung	2020	2019
	CHF	CHF

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.

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	1'380.00
	<u>11'430.00</u>	<u>11'430.00</u>

Anhang zur Jahresrechnung	2020	2019
---------------------------	------	------

	CHF	CHF
--	-----	-----

2) Baukonten

Baukosten Abakus	1'483'255.90	231'114.95
Baukosten Stadtkind	310'425.05	0.00
	<u>1'793'680.95</u>	<u>231'114.95</u>

3) Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	39'683.18	39'090.50
- für Heiz-/Nebenkostenkonti	126'175.75	52'672.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	14'379.50	9'887.00
	<u>180'238.43</u>	<u>101'649.50</u>

4) Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar	10'000.00	35'000.00
Einlage Erneuerungsfonds gemäss Baurechtsvertrag	0.00	10'000.00
Entnahmen		
- Sanierung Flachdach / Terrasse Klybeckstrasse 101	0.00	-35'000.00
Bestand am 31. Dezember	<u>10'000.00</u>	<u>10'000.00</u>

5) Solidaritätsfonds

Bestand am 1. Januar	41'267.50	17'055.00
+ Einlagen aus Gewinnverwendung Vorjahr	0.00	8'212.00
+ Einlagen laufende Rechnung (Genossenschafterbeiträge)	19'776.00	16'000.50
./. Unterstützung gewerblicher Mieter (COVID-19)	-1'667.65	0.00
Bestand am 31. Dezember	<u>59'375.85</u>	<u>41'267.50</u>

Anhang zur Jahresrechnung	2020	2019
	CHF	CHF
6) <u>Nettomiettertrag</u>		
Sollmietertrag Wohnungen	491'172.00	409'177.00
Sollmietertrag Gewerbe	82'686.00	66'158.00
Sollmietertrag übrige Objekte	1'956.00	17'020.00
./. Kosten der Leerstände	-7'032.00	-34'690.40
./. Mietzinsausfälle	0.00	-1'743.20
	<u>568'782.00</u>	<u>455'921.40</u>

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	75'502.05	67'724.15
Zinsaufwand Privat-, Mitgliederleihen	14'938.26	9'378.05
./. aktivierte Bauzinsen	-3'701.40	0.00
Baurechtszinsen	22'000.00	22'000.00
Übriger Finanzaufwand	1'297.87	613.08
	<u>110'036.78</u>	<u>99'715.28</u>

9) Finanzertrag

Zinsbeiträge für nicht gezeichnetes Genossenschaftskapital	7'896.00	7'833.00
Übriger Finanzertrag	27.40	0.00
	<u>7'923.40</u>	<u>7'833.00</u>

Firma Genossenschaft Mietshäuser Syndikat
Sitz, UID Basel, CHE-269.105.325

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) weniger als 10 weniger als 10

Anhang zur Jahresrechnung	2020	2019
	CHF	CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	1'078'000.00	1'100'000.00
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	10'230'049.65	10'212'049.65
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	15'183'000.00	9'506'000.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	14'833'000.00	9'156'000.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	350'000.00	350'000.00
in Anspruch genommene, grundpfandgesicherte Kredite	9'854'218.00	8'369'830.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2020	2019
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	50'208.18	52'269.38
Jahresgewinn / -verlust	21'925.96	-2'061.20
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>72'134.14</u>	<u>50'208.18</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	70'134.14	50'208.18
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>72'134.14</u>	<u>50'208.18</u>

Geldflussrechnung	2020	2019
	CHF	CHF
Jahresgewinn / -verlust	21'925.96	-2'061.20
Abschreibungen	152'000.00	131'340.00
Einlagen Rückstellungen / Erneuerungsfonds	0.00	10'000.00
Entnahmen Rückstellungen / Erneuerungsfonds	0.00	-35'000.00
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen	116'771.92	68'766.76
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	290'697.88	173'045.56
Investitionen in mobile Sachanlagen	0.00	0.00
Investitionen in immobile Sachanlagen	-1'732'566.00	-6'079'718.85
Investitionen in Finanzanlagen	0.00	-720.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1'732'566.00	-6'080'438.85
Finanzierung / Definanzierung Dritte	1'484'388.00	5'188'328.80
Finanzierung / Definanzierung Mitglieder Darlehen	0.00	284'486.00
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung Genossenschaftskapital	320'400.00	868'946.00
- Veränderung Gewinnreserven	18'108.35	16'000.50
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	1'822'896.35	6'357'761.30
Liquidität 31. Dezember	1'472'628.65	1'091'600.42
Liquidität 1. Januar	-1'091'600.42	-641'232.41
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	+381'028.23	+450'368.01



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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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, 10. Mai 2021

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

Protokoll GV 2020

Kleinbasel, 07.09.2020

5. Ordentliche Generalversammlung

Sitzung der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat im „Alter Zoll“, Hüninger-/Elsässerstrasse

Protokoll

1 Wahl des Tagespräsidenten, des Protokollanten und der Stimmenzählerinnen

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: *Urs Rüd* und *Nola Bally* werden als Stimmzähler*innen bestätigt.

2 Traktandenliste

B: Die vorliegende Traktandenliste wird genehmigt mit der Ergänzung des fristgerecht eingeeichten Antrages, siehe Traktandum 8.

3 Protokoll der Generalversammlung vom 25.05.2019

B: Das Protokoll der Generalversammlung vom 25.05.2019 gemäss Beilage der Einladung wird mit 29 Stimmen einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt und verdankt.

4 Jahresbericht 2019

Daniel Gelzer und *Ivo Balmer* berichten zu den Aktivitäten 2019. Hierbei ist besonders das Wachstum der Genossenschaft hervorzuheben. In dem Jahr wurden die bereits im 2018 vorbereiteten Hauskäufer Mattenstrasse 74/76 und Elsässerstrasse 137 getätigt. Ausserem wurde am 1. August 2019 die Vogesenstrasse 118 übernommen, ein Erfolg der sozialen Nachlassplanungskampagne der WBG.

Auch die Aktivitäten rund um die Neubauten sind 2019 ausgeweitet worden: Zu dem Projekt Abakus ist 2019 „Stadtkind“ dazugekommen. Die Baugruppe trat 2019 mit einem baureifen Projekt an das Mietshäuser Syndikat heran und steht mit einer etablierten Hausgruppe nun auch vor der Baugenehmigung. Beide Projekte befinden auf dem Bau Feld der Stiftung Habitat auf dem Lysbüchelareal.

Ebenfalls 2019 trat die Kleingenossenschaft Elsässerstrasse 260 an die Genossenschaft heran und bekundete ihr Interesse an Integration.

Im Dezember 2019 bekundete das Mietshäuser Syndikat zusammen mit Gewona Interesse bei der Weiterentwicklung der Zentrale Pratteln (ehemalige Verteilzentrale COOP Schweiz).

Das Wachstum der Genossenschaft und allfällige Anpassungen in der Struktur wurden auch an der Retraite des Vorstandes im November 2019 diskutiert.

B: Der Jahresbericht 2019 wird einstimmig (29) genehmigt.

5 Jahresrechnung 2019 und Gewinnverteilung, Bericht der prüferischen Durchsicht

I: *Ivo Balmer* erläutert die Jahresrechnung. Infolge des Wachstums hat sich die Bilanzsumme fast verdoppelt. Erfreulicherweise ist neben dem Fremdkapital auch das Eigenkapital in ähnlichem Verhältnis gestiegen. Wichtige Änderung zu 2018: Gebäude- und Landwerte werden entkoppelt (siehe Anlagevermögen). Da der Landwert einer gekauften Liegenschaft der Spekulation entzogen werden soll: wird über die Jahre stabil bleiben und buchhalterisch nicht abgeschrieben. Die Erfolgsrechnung zeigt ein kostendeckendes Jahr. Änderung zu 2018: der Solidaritätsfonds wird über den Gewinn ausgewiesen.

Die eingeschränkte Revision erfolgte durch die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG mit der Empfehlung zur Annahme der Jahresrechnung 2018.

A: Verlesung des Prüfberichts, verfasst von Herrn Harsch und Herrn Gmünder (Ostschweizerische Treuhand Zürich AG) zur Genehmigung der Jahresrechnung.

B: Die Jahresrechnung wird einstimmig (28, mit einem Ausstand) genehmigt und verdankt.

A: Antrag auf Gewinnverteilung wie folgt: keine Zuweisung an die gesetzliche Reserve | die Einlage in den Solidaritätsfonds wurde im Gegensatz zu den früheren Jahren bereits verbucht, daher resultiert ein kleiner Verlust von 2061.20 | 50'208 CHF Gewinnvortrag.

B: Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird einstimmig (29) genehmigt.

6 Entlastung des Präsidenten und des Vorstandes

B: Der Vorstand und der Präsident werden entlastet ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen (im Ausstand 12).

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*, *Donat Zahno*, *Katharina Herrmann*, *Claudia Studer*, *Luisa Gehringer*, *Jan Bachmann* und *Ivo Balmer*.

Neu zur Wahl für den Vorstand stellen sich:

Sarah Oneta, Vertretung Vogesenstrasse 118

Alexandra Allan

Juliane Luster, Vertretung Stadtkind

B: Der gesamte Vorstand wird in globo einstimmig gewählt.

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

B: *Ivo Balmer* wird einstimmig (28, eine Enthaltung) wiedergewählt.

Alle Gewählten nehmen die Wahl an.

7.c) A: Als Revisionsstelle für die eingeschränkte Revision wird vorgeschlagen, die „Treuhandgesellschaft „Ostschweizerische Treuhand Zürich AG“, Zürich erneut zu beauftragen.

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

8 Anträge

A: Konsultationsabstimmung zur Vorbereitung der Fusion mit der Genossenschaft Elsässerstrasse 260.

Die Einhausgenossenschaft Elsässerstrasse 260 ist 2019 an das Mietshäuser Syndikat Basel herangetreten, um in diesen Solidarverbund einzutreten. Die Motivation der Hausgemeinschaft ist, den gemeinnützigen Wohnraum auch unabhängig von den Mitgliedern der Hausgemeinschaft zu sichern (langfristige Stabilität) und von Synergien zu profitieren. Da es sich um eine bestehende Genossenschaft handelt, wird es sich um eine Absorption der Kleingenossenschaft in das Mietshäuser Syndikat Basel handeln und benötigt einige juristische Vorbereitungen. Bereits 2019 ist ein Vorgehensvorschlag von beiden Seiten unterschrieben worden. Die Verhandlungen laufen von beiden Seiten zufriedenstellend.

Frage: *Gibt es Vorbehalte vom Mietshäuser Syndikat her?* Nach Überprüfung auf finanzielle Risiken sind Anpassungen gemacht worden, so dass nun kein Risiko mehr besteht.

B: Der Vorstand wird einstimmig ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen ermächtigt, die Verhandlungen zur Fusion weiterzuführen.

9 Varia

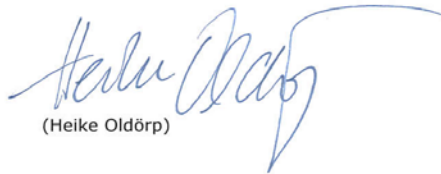
keine

Tagespräsident



(Daniel Gelzer)

Protokollführerin



(Heike Oldörp)

Vorstand

Alexandra Allan

Jan Bachmann | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76

Ivo Balmer | Präsident

Luisa Gehrig | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76

Daniel Gelzer

Andrea Graf | Hausvertretung Klybeckstrasse 101

Hans-Georg Heimann

Jonathan Hermann | Hausvertretung Mörsbergerstrasse 18

Katharina Hermann | Baugruppe Abakus

Juliane Luster | Baugruppe Stadtkind

Stefanie Müller-Frank

Sarah Oneta | Hausvertretung Vogesenstrasse 118

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

Mitgliedschaften

Baugenossenschaft wohnen&mehr

Bau- und Wohngenossenschaft LeNa

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Genossenschaft Netz Soziale Ökonomie

Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz

Kontakt

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

Kaltbrunnenstrasse 35

4054 Basel

info@mietshaeusersyndikat.ch

www.mietshaeusersyndikat.ch



Foto: Daisuke Hirabayashi