Genossenschaft
Mietshäuser Syndikat

Jahresbericht 2021

Inhalt

Editorial 4
Aktivitäten der Genossenschaft . . 5
Metallihäuser Neu-Aesch 8
Zentrale Pratteln - Ostdeck 10
Jahresrechnung 2021 13
Revision 22
Protokoll der letzten GV 23
Organisation und Mitglieder . . . 27

Editorial

Auch wenn das Jahr 2021 weiterhin durch pandemiebedingte Einschränkungen geprägt war, kam es doch nie mehr zu einem Stillstand unserer Aktivitäten wie während des Lockdowns 2020. Auch hatten wir gelernt, mit den verschiedenen Formaten kreativer umzugehen und wechselten je nach Bedarf und amtlichen Anordnungen von life auf virtuell und umgekehrt. Dass wir die Generalversammlung am 13.9., dem ersten Tag des Inkrafttretens der Covid Zertifikatsregelung, im Humbug durchführen konnten, war eben so wichtig wie die Durchführung der um ein knappes Jahr verschobenen Retraite am 4./5. September.

Höhepunkte im vergangenen Jahr war der Bauabschluss und Bezug des Hauses Abakus auf dem Lysbüchel, die lang vorbereitete Fusion mit der Einhausgenossenschaft Elsässerstrasse 260, die umfangreichen Sanierungsarbeiten an der Mattenstrasse sowie die Strangsanierung an der Elsässerstrasse 137. Die Retraite beschäftigte sich vor allem mit Fragen der Organisationsentwicklung und mündete in unserem Beschluss, im Jahr 2022 eine eigene Geschäftsstelle aufzubauen (vgl. Aktivitäten der Genossenschaft). Beim Neubau des Hauses Stadtkind auf dem Lysbüchel zeichneten sich im Laufe des Jahres Bauverzögerungen aus veschiedenen Gründen ab, die zu einer mehrmonatigen Verschiebung des Bezuges führen.Wir haben viel Energie und Arbeit in die Gespräche und Verhandlungen zur Übernahme der Häuser in Neu-Aesch sowie in die Planungsschritte für das Ostdeck in Pratteln (vgl. separate Kapitel) gesteckt. Wie bereits in den früheren Berichten erwähnt, scheint es für gemeinnützige Wohnbauträger noch schwieriger zu werden, geeignete Objekte zu übernehmen. Die Preise von Immobilien, insbesondere von Boden, steigen in beunruhigendem Masse.

Wohnungspolitisch ist die (wenn auch knappe) Annahme der Initiative für «echten Wohnschutz» im November in Basel ein Lichtblick. Wir hoffen nun auf eine konsequente Umsetzung. Um die Frage, wie mit den Entwicklungs- und Umnutzungsarealen in Basel umgegangen werden soll, wird weiter hart gekämpft: Die Initiative «Basel baut Zukunft», die für Neubauten auf Transformationsarealen (wie das Klybeckareal) einen Mindestanteil von 50% an Wohnungen fordert, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt und zu Bedingungen der Kostenmiete vermietet werden, wurde von den Grossinvestoren vor Gericht gezogen. Anfang 2022 hat das Gericht jedoch entschieden, dass die Initiative rechtsgültig ist und zur Abstimmung kommen kann.

Aktivitäten der Genossenschaft

Vorstands- und Kommissionarbeit

Der Vorstand traf sich 2021 zu neun Sitzungen. Die Sitzung vom 17.5. war ausschliesslich der Organisationsentwicklung gewidmet.

An der GV im September 2021 wurden neu Andreas Döbeli, E 260, Andreas Mauz, E 260, Michaela Inderkum, Mattenstrasse und Louis Rüegger, Mörsbergerstrasse, neben den bisherigen Mitgliedern in den Vorstand gewählt. Heike Oldörp trat zurück.

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

Die ständigen Kommissionen und ihre Mitglieder 2021:

Geschäftsführungskommission:
Daniel Gelzer, Hans-Georg Heimann, Donat Zahno (bis 30.9) und Ivo Balmer

Baukommission
Natalia Wespi, Jonathan Hermann und Alexandra Allan

Vermietungskommission
Heike Oldörp (bis 31.8.), Fabian Schär, Katharina Hermann, Andrea Graf, Anna Bühler und Ivo Balmer

Beratungs- und Kommunikationskommission
Claudia Studer, Urs Rüd, Luisa Gehriger, Daniel Gelzer und Hans-Georg Heimann

Daneben werden für die einzelnen Bau- und Sanierungsprojekte Baukommissionen gebildet, die aus ein bis drei Vorstandsmitgliedern bestehen.

Die Arbeit der Kommissionen gestaltete sich unterschiedlich intensiv:

Die Mitglieder der Baukommission waren vor allem mit aktuellen Sanierungs- und Bauprojekten in projektbezogenen Baukommissionen beschäftigt, sodass die allgemeinen und grundsätzlicheren Fragen nicht in der gewünschten Tiefe behandelt werden konnten. Die Geschäftsführungskommission war vor allem mit Fragen der Organisationsentwicklung beschäftigt, bereitete die Retraite vor, die unter anderem zum Beschluss, eine Geschäftsstelle aufzubauen, führte. Die Vermietungs- und Konfliktlösungskommission war vor allem bei der Beratung und Lösung von hausinternen Konflikten gefordert. Die Beratungskommission führte auch im Jahr 2021 viele Beratungen durch, die zu keinen konkreten Hausübernahmen führten, doch sind einige Projekte pendent.

Betreuung Website
Urs Rüd
Hausvertretungen im Vorstand:

Klybeckstrasse 101
Andrea Graf und Fabian Schär

Rixheimerstrasse 7
Urs Rüd

Mörsbergerstrasse 18
Louis Rüegger

Elsässerstrasse 137
Donat Zahno, ab 1.10 Che Wagner

Elsässerstrasse 260
Andreas Mauz und Andi Döbeli

Mattenstrasse 74/76
Luisa Gehriger und Michi Inderkum

Vogesenstrasse 118
Sarah Oneta

Baugruppe Abakus
Katharina Hermann

Baugruppe Stadtkind
Juliane Luster

Mitglieder

34 neue Mitglieder wurden 2021 aufgenommen, 1 Mitglied ist ausgetreten. Ende 2021 betrug die Mitgliederzahl 212 Personen.

Verwaltung, Organisationsentwicklung und Geschäftsstelle

Die Zusammenarbeit mit der Wohngenossenschaft Hollee, die seit 2020 unsere Buchhaltung führt, das Rechnungswesen betreut und das Mietzinsinkasso durchführt, hat sich weiter bewährt und konnte vertieft werden.
Wie bereits im Jahresbericht 2020 ausführlich dargelegt, kommen die aktuellen Strukturen der Genossenschaft mit zunehmender Grösse an ihre Grenzen. Das Überdenken und die Weiterentwicklung unserer Strukturen waren daher die Hauptthemen der Retraite vom 4./5.9.2021. Einerseits sollen Partizipation, Selbstorganisation und Selbstverwaltung weiter gestärkt und entwickelt werden, andererseits sollen die administrativen Strukturen professionalisiert werden.

Die Hauptthemen waren daher:
1. Aufbau einer Geschäftsstelle: Notwendigkeit, Pflichtenheft, Kosten.
2. Förderung der Partizipation, Selbstorganisation und Selbstverwaltung: Gründung von Hausvereinen und Einführen des Hausverwaltungsvertrages.

3. Wie soll der Vorstand aussehen, Grösse, Funktion und Funktionsweise, Kommissionen: Wie stark sollen operative und strategische Aufgaben getrennt werden? 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 dazu hilfreich?
5. Eigenleistung: In verschiedenen Häusern werden Sanierungsarbeiten von den Bewohner:innen selbständig oder unter Anleitung von professionellen Handwerker:innen durchgeführt. Dazu wurde 2019 der Verein Eigenleistung gegründet, der für die Erfassung der Arbeitsleistung, die Rechnungsstellung, Lohnauszahlung und Versicherung der Arbeitenden verantwortlich ist. Wie soll der Verein funktionieren?

Es wurde ein Reglement für die Funktionsweise des Vereins Eigenleistung erstellt, die Grundsätze zur Gründung von Hausvereinen wurden festgehalten und bisherige Erfahrungen ausgetauscht. Es sollen den Bedürfnissen der Häuser entsprechende Verwaltungsverträge zwischen Genossenschaft und Häusern erstellt werden (individualisierte Hausverträge mit weniger oder mehr Übernahme von Selbstverwaltung).

Das Zugehörigkeitsgefühl zur Genossenschaft und der Erfahrungsaustausch soll gefördert werden. Dazu wurde unter anderem beschlossen, im Frühsommer 2022 eine Tour mit dem Velo zu allen Häusern der Genossenschaft durchzuführen, um allen Mitgliedern die Gelegenheit zu bieten, die anderen Häuser kennenzulernen.

Einstimmig wurde zudem beschlossen, im Jahr 2022 eine Geschäftsstelle mit ei-nem 30% Pensum aufzubauen und dazu eine Fachperson anzustellen. Es wurde ein Pflichtenheft ausgearbeitet. Eine Findungskommission wählte eine Kandidatin aus und schlug sie dem Vorstand zur Wahl vor: Am 1.7.2022 wird Katharina Hermann, die im Haus Abakus wohnt, die Geschäftsstelle aufbauen. Der Arbeitsort wird an der Kaltbrunnenstrasse sein, wo auch unsere Buchhaltung untergebracht ist.

Metallihäuser Neu-Aesch

Eines der beiden Doppelhäuser in an der Dornacherstrasse in Neu-Aesch

Schon in den späten 1990er Jahren gab es einen Versuch, die Arbeiterhäuser an der Dornacherstrasse 163 – 169 in Neu-Aesch («Metallihäuser») zu erhalten: die Mieterschaft trat mit der damaligen Eigentümerin, der gemeinnützigen Wohn- und Verwaltungsgenossenschaft *Wohnstadt* (Basel), in Verhandlungen, um ihr die Häuser abzukaufen. Vier Parteien wollten je eine Hälfte der beiden Doppelhäuser übernehmen. Doch die Gemeinde legte ihr Veto ein, weil sie durch die dafür notwendige Parzellierung des Grundstücks eine Neuüberbauung gemäss dem seit 1995 gültigen Quartierplan Bruggfeld gefährdet sah.
2013 meldeten die Mieter:innen erneut ihr Kaufinteresse an, nun bei der *Bürgergemeinde Aesch*, welche die Liegenschaft per 19. April 2007 erworben hatte und die Häuser durch Neubauten ersetzen wollte. Die Bürgergemeinde zeigte sich nicht verkaufswillig, sie zeigte sich aber bereit, einer zu bildenden Genossenschaft einen Baurechtsvertrag anzubieten. Die preislichen Konditionen überstiegen indes die Möglichkeiten der Interessent:innen, die durch eine von

ihnen veranlasste Schätzung auch die Kosten der unabdingbar scheinenden Sanierung kannten.

Überzeugt davon, dass die Häuser erhaltenswürdig sind, wandte sich die Mieterschaft an den Baselbieter Heimatschutz mit der Bitte, sie bei ihren Rettungsbemühungen zu unterstützen. Dieser gab nun ein architekturhistorisches Gutachten in Auftrag – und eben dieses Gutachten wurde sozusagen zum Wendepunkt in der Geschichte der Metallihäuser. Es bescheinigt der Anlage nämlich unter anderem: «die gut gestalteten, 112 Jahre alten Häuser besitzen darüber hinaus einen sehr hohen Stellenwert im Ortsbild Neu-Aeschs, treten sie doch in der auf weite Strecken jungen und banalen Bebauung stilistisch und qualitativ wohltuend hervor und künden augenfällig von der Geschichtlichkeit dieses Gemeindeteils (...).»

Nun fühlte sich die Bürgergemeinde herausgefordert und gelangte im November 2020 an die Mieterinnen und Mieter mit einem erneuerten Angebot: der Baurechtszins, der 7 Jahre zuvor Fr. 36.–/m² pro Jahr betragen hatte, wurde auf Fr. 30.– gesenkt; von einem Verkaufspreis für die Häuser wurde abgesehen (2013 waren noch Fr. 1200000.– gefordert worden). Bedingung war, dass ein «fundiertes Sanierungskonzept» vorgelegt werde.

In dieser veränderten Situation wandte sich nun die Bewohnerschaft an das Mietshäuser Syndikat. Erste Zusammenkünfte fanden statt, man einigte sich auf ein Vorgehen und im Sommer 2021 fand eine Sitzung mit der Bürgergemeinde statt. Die von Natalia Wespi und Daniel Gelzer präsentierte Konzeptstudie war den eher konventionell und konservativ eingestellten Vertreter:innen dieser Institution jedoch zu wenig umfassend – das Projekt wurde sinngemäss als «zu billig und zu langsam» taxiert. Aber nach einigen Anpassungen kam es schliesslich zum Vertragsabschluss. Seit 1. April 2022 ist die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Besitzerin und Baurechtsnehmerin der knapp 2000 m² umfassenden Parzelle. Die meisten der bisherigen Bewohnenden unterstützen das Projekt und sind Mitglieder der Genossenschaft geworden. Bereits im Mai werden leerstehende Wohnungen renoviert und neu vermietet. Mulden werden gestellt zur Entrümpelung von Estrich und Kellern, in denen sich über die Jahre einiges an Material angehäuft hat. Ideen zur Gestaltung des Gartens werden entwickelt und das gemeinschaftliche Zusammenleben diskutiert. Ein erster grosser Renovationsschritt ist mit der Sanierung der Gebäudehülle und der Heizungen geplant. Dies soll schon im kommenden Jahr realisiert werden. Später sollen Bäder, Küchen sowie die Wasser- und Elektroleitungen saniert werden. Die neuen Genossenschafter:innen werden, wo immer möglich, in die Planung einbezogen und die Sanierung wird nach ihren Bedürfnissen gestaffelt. So tragen die Mietparteien diesen Prozess aktiv mit und übernehmen Verantwortung.

Die Bewohner:innen der Metalli-Häuser und die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat freuen sich, dass mit dieser Übernahme zwölf preisgünstige Wohnungen in historisch wertvollen Bauten dem gemeinnützigen Wohnbau zugeführt werden können.

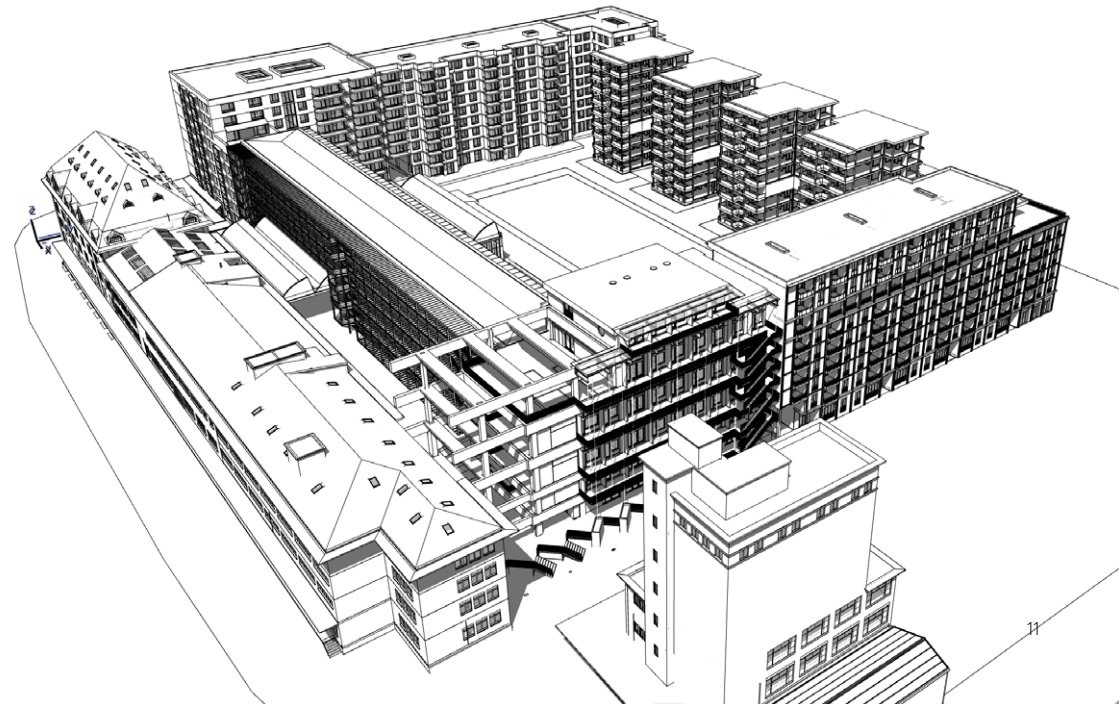
Zentrale Pratteln Ostdeck

Ende 2020 wurde die Gruppe August 19 auf das Projekt des Mietshäuser Syndikats in der Zentrale aufmerksam. Die Gruppe war bereits auf der Suche nach einem geeignetem Wohnprojekt. Die beteiligten Leute waren von der Möglichkeit, ihr eigenes Haus von Anfang an mit zu planen, begeistert und stiegen ins Projekt ein. Später kam Volume 3 dazu, junge Menschen, die im Rahmen einer Zwischennutzung bereits in der Zentrale arbeiten. Die zukünftige Hausgemeinschaft nennt sich neu Ostdeck, besteht aktuell aus rund 15 Menschen und trifft sich regelmässig. Es sind Arbeitsgruppen wie Bau, Kommunikation, Finanzierung, gemeinschaftliches Leben/Wohnen im Alter und Hallenwohnen entstanden. Es werden Ideen gesammelt, diskutiert und Ziele werden formuliert. Diese wurden zusammen mit dem Mietshäuser Syndikat im Projektpflichtenheft PPH zusammengefasst und der Architektin überreicht.

Das Projekt Zentrale wurde 2021 vertieft weiterentwickelt. Der Steuerungsausschuss, bestehend aus je zwei Vertreter:innen der Logis Suisse AG sowie der beteiligten Genossenschaften, nämlich Wohnbaugenossenschaft Nordwest, Home Base, Gewona Nordwest, Mietshäuser Syndikat und Terra/Habitare, und Hämmerle Partner als Bauherrschaftsvertretung für das Gesamtprojekt nahm seine Arbeit auf. Mit S+B Baumanagement AG, das vor Ort ansässig ist und auf dem Areal der Coop Zentrale bereits tätig war, wurde ein geeignetes Generalunternehmen verpflichtet. Der Quartiersplan, der auf dem Entwurf von Bachelard Wagner Architekten und Landschaftsarchitektinnen Raderschall Partner basiert und am 5.8.2021 von der Gemeinde bewilligt wurde, sieht eine Randbebauung mit einem grosszügigen Innenhof vor. Ein Teil der bestehenden Gebäude bleibt erhalten und wird teilweise neuer Nutzung zugeführt. So wird der Gewerberiegel gegen die Bahnlinie sanft saniert und weiterhin von der bestehenden Mieterschaft genutzt. Die alte Shedhalle wird gegen die Handwerksgasse und den Innenhof hin geöffnet und als gedeckter öffentlicher Raum genutzt. Hier wird ein Quartierscafé entstehen und es können Anlässe wie Märkte oder Konzerte stattfinden. Das ehemalige Zuckersilo bleibt ebenfalls erhalten. Die angedachte neue Nutzung sind ein Restaurationsbetrieb und Ateliers. Die zweigeschossige Lagerhalle unter dem Areal wird neu als Einstellhalle genutzt. Das Mietshäuser Syndikat wird die ehemalige neungeschossige Lagerhalle im Südosten des Areals zu Wohnungen umbauen. Der Erhalt und Umbau der bestehenden Gebäude ist nachhaltig, spart graue Energie und Kosten. Im Projekt Zentrale ist das Thema Nachhaltigkeit wichtig. So wird ein Materialkatalog der bestehenden, noch verwendbaren, Baumaterialien erstellt mit dem Ziel, dieses in den Neu-

bauten einzusetzen. Die übrigen Wohngebäude auf dem Areal sind Neubauten. Die einzelnen Genossenschaften werden ihre Bauten individuell mit eigenen Architekt:innen planen. Insgesamt werden in der Zentrale ca. 480 Wohnungen und 15000 m² Gewerberaum entstehen.

Die Ostdeck Gruppe hat nach der Fertigstellung des Projektpflichtenheftes intensiv weitergearbeitet und in den verschiedenen Arbeitsgruppen Ideen für die zukünftige Nutzung entwickelt. So soll im Wohnbau Ostdeck eine Mischung von verschiedenen Lebensstilen und Altersgruppen entstehen. Grosser Wert wird auf gemeinschaftliches Zusammenleben und gute Nachbarschaft gelegt. Den Bewohner:innen werden ein Gemeinschaftsraum mit Küche, eine Dachterrasse und eine Reparaturwerkstatt zur Verfügung stehen. Verschiedene Nutzräume wie Waschküche, Velo- und Kinderwagenabstellräume ergänzen das Angebot. Die Verkehrsflächen wie die Eingangshalle, die Treppenhäuser und die Laubengänge sind gestalterisch hochwertig, sodass sie gerne als Begegnungsorte genutzt werden. Ein weiteres wichtiges Ziel sind tiefe Mietzinse. Aus diesem Grund werden einfache und pragmatische bauliche Lösungen gesucht.
Die Wohnfläche pro Person wird minimalisiert.
Das Gebäude wird bis auf die Stahlbetonkonstruktion zurück- und zu Wohnungen ausgebaut.



Die neue Fassade wird den Anforderungen für Wohnungsbau entsprechen. In den überhohen Stockwerken sind zweigeschossige Wohnungen vorgesehen. Die beauftragte Architektin Anne Marie Wagner, Bachelard Wagner Architekten, und ihr Team, erarbeitete, unter Einbezug der Vorschläge seitens der Baugruppe Ostdeck, verschiedene Studien zur Grundrissaufteilung im Gebäude. Schnell wurde das Ideal-Layout gefunden, das praktisch in allen Punkten dem PPH entsprach. In der ersten Hälfte 2022 wird das Vorprojekt im Hinblick auf Sparmassnahmen überarbeitet. Aufgrund dieses Planungsstillstandes (Planfreeze) werden die Kostenplaner von S+B Baumanagement den Kostenvoranschlag erstellen.

Es ist geplant, im Jahr 2022 mit dem Vorprojekt weitere Interessierte zu suchen. Die Wohngruppe soll stetig wachsen und die zukünftigen Bewohner: innen sollen in die Planung des gemeinsamen Wohnprojektes eingebunden werden.

Weitere Informationen auf zentralepratteln.ch

Jahresrechnung 2021

Bilanz

Bilanz per 31. Dezember	Verweis im Anhang	2021	2020
		CHF	CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'134'068.52	1'472'628.65
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Mietern		13'113.75	15'174.75
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		159'013.55	98'008.96
Aktive Rechnungsabgrenzungen		25'328.50	7'168.45
Total Umlaufvermögen		1'331'524.32	1'592'980.81
Anlagevermögen			
Finanzanlagen, Genossenschaftsanteile Dritter	1)	11'430.00	11'430.00
Immobile Sachanlagen			
- Landwerte der bebauten Liegenschaften		3'765'000.00	3'365'000.00
- Gebäude auf eigenem Land		7'455'708.10	6'328'826.85
./. Wertberichtigungen		-762'645.45	-443'777.20
- Gebäude im Baurecht		1'160'000.00	1'000'000.00
./. Wertberichtigungen (Entschädigung Heimfall)		0.00	-20'000.00
- Baukonten	2)	5'182'262.73	1'793'680.95
Total Anlagevermögen		16'811'755.38	12'035'160.60
Total Aktiven		18'143'279.70	13'628'141.41

Bilanz per 31. Dezember		2021	2020
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten		145'272.34	163'648.75
Passive Rechnungsabgrenzungen	3)	253'939.30	180'238.43
Total kurzfristiges Fremdkapital		399'211.64	343'887.18
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)		12'808'200.00	8'864'240.00
- gegenüber Dritten (Privatdarlehen)		1'469'518.24	1'489'518.24
- gegenüber Mietern/Genossenschaftern		966'586.00	844'486.00
Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds	4)	0.00	10'000.00
Solidaritätsfonds	5)	74'521.65	59'375.85
Total langfristiges Fremdkapital		15'318'825.89	11'267'620.09
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		1'055'400.00	743'600.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen		1'283'200.00	1'196'600.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		6'300.00	4'300.00
Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag	6)	72'384.49	50'208.18
- Jahresgewinn		7'957.68	21'925.96
Total Eigenkapital		2'425'242.17	2'016'634.14
Total Passiven		18'143'279.70	13'628'141.41

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	Verweis im Anhang	2021	2020
		CHF	CHF
Nettomietertrag	6)	707'604.05	568'782.00
Übriger betrieblicher Ertrag		3'574.22	2'600.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		711'178.27	571'382.00
Liegenschaftenunterhalt		-298'843.04	-217'739.02
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-23'979.15	-12'863.65
Nebenkostenaufwand		-666.10	-1'059.40
Betrieblicher Nettoerfolg		387'689.98	339'719.93
Personalaufwand Verwaltung	7)	-854.90	-849.70
Verwaltungsaufwand		-32'104.30	-35'833.39
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand		-974.00	-1'037.20
Übriger betrieblicher Aufwand		-13'334.15	-9'633.75
Abschreibungen			
- Immobilien		-168'924.00	-152'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		171'498.63	140'365.89
Finanzaufwand	8)	-147'094.95	-110'036.78
Finanzertrag	9)	6'423.50	7'923.40
Jahresergebnis vor Steuern		30'827.18	38'252.51
Direkte Steuern		-22'869.50	-16'326.55
Jahresgewinn		7'957.68	21'925.96

Anhang

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	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
	11'430.00	11'430.00

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
2) Baukonten		
Baukosten Abakus	3'076'204.54	1'483'255.90
Baukosten Stadtkind	2'004'906.50	310'425.05
Baukosten Zentrale Pratteln	101'151.69	0.00
	5'182'262.73	1'793'680.95
3) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	54'524.11	39'683.18
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	179'273.74	126'175.75
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	20'141.45	14'379.50
	253'939.30	180'238.43
4) Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	10'000.00	10'000.00
Einlage Erneuerungsfonds gemäss Baurechtsvertrag	0.00	0.00
Entnahmen		
- Sanierung Elsässerstrasse 137	-10'000.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	0.00	10'000.00

Gemäss Baurechtsvertrag vom 28.11.2018 ist der Erneuerungsfonds für die Liegenschaft Elsässerstrasse 137 spätestens ab 2028 zu äufnen.

5) Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar	59'375.85	41'267.50
+ Genossenschafterbeiträge	20'791.80	19'776.00
./. Unterstützung Mieter (COVID-19 / Umbau)	-5'646.00	-1'667.65
Bestand am 31. Dezember	74'521.65	59'375.85

Anhang zur Jahresrechnung	**2021**	**2020**
	CHF	CHF
6) Nettomietertrag		
Sollmietertrag Wohnungen	622'127.90	491'172.00
Sollmietertrag Gewerbe	83'352.00	82'686.00
Sollmietertrag übrige Objekte	2'946.00	1'956.00
Nebenkostenverrechnungen	8'386.10	0.00
./. Kosten der Leerstände	-9'207.95	-7'032.00
	707'604.05	568'782.00

7) Entschädigungen Organe

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

8) Finanzaufwand		
Zinsaufwand Bankhypotheken, EGW-Anleihen	126'780.40	75'502.05
Zinsaufwand Privat-, Mitgliederdarlehen	15'852.00	14'938.26
./. aktivierte Bauzinsen	-31'621.30	-3'701.40
Baurechtszinsen	34'500.00	22'000.00
Übriger Finanzaufwand	1'583.85	1'297.87
	147'094.95	110'036.78
9) Finanzertrag		
Zinsbeiträge für nicht gezeichnetes Genossenschaftskapital	6'423.50	7'896.00
Übriger Finanzertrag	0.00	27.40
	6'423.50	7'923.40

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

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

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen 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.	1'043'500.00	1'078'000.00

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	16'699'173.69	10'230'049.65
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	16'423'000.00	15'183'000.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	16'073'000.00	14'833'000.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	350'000.00	350'000.00
in Anspruch genommene, grundpfandgesicherte Kredite	13'798'200.00	9'854'218.00

Zusätzliche, freiwillige Angaben

Fusion mit der Wohngenossenschaft E260, Basel
Per 1.1.2021, gemäss Fusionsvertrag vom 29.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020 mit Aktiven von CHF 1'095'305.41 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 885'055.06.

Brandversicherungswerte der Liegenschaften	19'303'000.00	17'950'000.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	**2021**	**2020**
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	70'134.14	50'208.18
+ Gewinnvortrag aus Fusion mit Wohngenossenschaft E260	2'250.35	0.00
Jahresgewinn	7'957.68	21'925.96
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	80'342.17	72'134.14

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	3'000.00	2'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	77'342.17	70'134.14
Total verfügbarer Bilanzgewinn	80'342.17	72'134.14

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

Ivo Balmer
Präsident und Finanzverantwortlicher

Basel, 25. Mai 2022

Geldflussrechnung		2021	2020
		CHF	CHF
Jahresgewinn		7'957.68	21'925.96
Abschreibungen		168'924.00	152'000.00
Entnahmen Rückstellungen / Erneuerungsfonds		-10'000.00	0.00
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen		-23'904.24	116'771.92
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		142'977.44	290'697.88
Investitionen in mobile Sachanlagen		0.00	0.00
Investitionen in immobile Sachanlagen		-3'888'581.78	-1'732'566.00
Investitionen in Finanzanlagen		0.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-3'888'581.78	-1'732'566.00
Finanzierung / Definanzierung Dritte		3'124'960.00	1'484'388.00
Finanzierung / Definanzierung Mitgliederdarlehen		39'100.00	0.00
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital			
- Veränderung Genossenschaftskapital		190'400.00	320'400.00
- Veränderung Gewinnreserven		15'145.80	18'108.35
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		3'369'605.80	1'822'896.35
Liquidität 31. Dezember		1'134'068.52	1'472'628.65
Liquidität 1. Januar		-1'472'628.65	-1'091'600.42
Liquidität 1. Januar Wohngenossenschaft E260 (Fusion)	a)	-37'438.41	0.00
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)		-375'998.54	+381'028.23

a) Die Absorptionsfusion der Wohngenossenschaft E260 ist per 1. Januar 2021 erfolgt. Da diese ohne Zahlungen in Geld erfolgte, ist ausschliesslich der Zugang an flüssigen Mitteln liquiditätswirksam. Die Geldflüsse nach diesem Datum wurden in der Jahresrechnung der Genossenschaft Mietshäuser Sydikat abgebildet.

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 2021 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, 25. Mai 2022

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

Protokoll GV 2021

6. Ordentliche Generalversammlung
der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat im Humbug an der Klybeckstrasse vom 13.9.2021

Anwesend 24 Genossenschaftsmitglieder, zwei Bewohner der E 260 und der Notar Stefan Grundmann (vgl. Präsenzliste)
Entschuldigt: Katharina Hermann, Juliane Luster

1. Wahl des Tagespräsidenten, des Protokollanten und der Stimmenzählerin
Begrüssung der Anwesenden durch Ivo Balmer, Präsident. Er stellt fest, dass die Einladung und Unterlagen rechtzeitig versandt wurden.
Wahl des Tagespräsidenten
B: Ivo Balmer wird einstimmig zum Tagespräsidenten gewählt.
Protokoll
B: Die Anwesenden sind einverstanden, dass Daniel Gelzer das Protokoll schreibt.
StimmzählerInnen
B: Sarah Oneta wird als Stimmenzählerin gewählt.

2. Traktandenliste
B: Die vorliegende Traktandenliste wird genehmigt.

3. Protokoll der Generalversammlung vom 7.9.20
B: Das Protokoll der Generalversammlung vom 7.9.2020 gemäss Beilage der Einladung wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt und verdankt.

4. Jahresbericht 2020
Ivo Balmer und Vertreter*innen der Kommissionen berichten über die Aktivitäten 2020. Diese Informationen sind im Jahresbericht enthalten, der allen Mitgliedern zugestellt wurde.
B: Der Jahresbericht 2020 wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.

5. Jahresrechnung 2020 und Gewinnverteilung, Bericht der prüferischen Durchsicht
I: Ivo Balmer erläutert die Jahresrechnung.
Die eingeschränkte Revision erfolgte durch die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG mit der Empfehlung zur Annahme der Jahresrechnung 2020.
A: Verlesung des Prüfberichts, verfasst von Herrn Harsch und Herrn Gmünder

(Ostschweizerische Treuhand Zürich AG) zur Genehmigung der Jahresrechnung.
B: Die Jahresrechnung wird einstimmig (mit 21 Stimmen und drei Enthaltungen) genehmigt und verdankt.
A: Antrag auf Gewinnverteilung wie folgt: Zuweisung an die gesetzliche Reserve CHF 2000.–, Gewinnvortrag CHF 70 134.40.
B: Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird einstimmig (mit 23 Stimmen und einer Enthaltung) genehmigt.

6. Entlastung des Präsidenten und des Vorstandes

B: Der Vorstand und der Präsident werden einstimmig entlastet.

7. Fusion mit der bestehenden Wohngenossenschaft E 260

I: Ivo Balmer erläutert kurz die Vorgeschichte des Zusammenkommens der Wohngenossenschaft E 260 und der Genossenschaft Mietshäusersyndikat. Die Wohngenossenschaft E 260 hatte unmittelbar vor unserer Generalversammlung ihre Generalversammlung abgehalten und beschlossen, sich aufzulösen und mit der Genossenschaft Mietshäusersyndikat zu fusionieren (Absorptionsfusion). Die beiden Rechnungen werden zusammengeführt, die Anteilscheine 1:1. übernommen. Dieser Akt wird vom Notar Dr. Stefan Grundmann begleitet, da er Auswirkungen auf den Eintrag im Handelsregister und Grundbuch hat. Ivo Balmer erläutert, dass die Einladung rechtzeitig erfolgte, dass der Fusionsbericht verschickt wurde und dass alle in Kenntnis gesetzt wurden, dass die Fusion rückwirkend auf den 1.1.21 erfolgen soll. Er erklärt, dass seit dem Fusionsbericht von Ende Juni 2021 keine wesentlichen Veränderungen erfolgt sind und weist darauf hin, dass der Fusionsbeschluss eine Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen benötigt.
B: Die Fusion mit der Wohngenossenschaft E 260 wird einstimmig ohne Enthaltungen angenommen.

8. Wahl des Vorstandes, des Präsidiums und der Revisionsstelle

8.a) Erneut zur Wahl stellen sich: Daniel Gelzer, Andrea Graf, Hans-Georg Heimann, Jonathan Hermann, Stefanie Müller-Frank, Urs Rüd, Fabian Schär, Natalia Wespi, Donat Zahno, Katharina Hermann, Claudia Studer, Luisa Gehriger, Sarah Oneta, Alexandra Allan, Juliane Luster und Ivo Balmer.

Neu zur Wahl für den Vorstand stellen sich:

Andreas Döbeli, E 260
Andreas Mauz, E 260
Michaela Inderkum, Mattenstrasse
Louis Rüegger, Mörsbergerstrasse

B: Der gesamte Vorstand wird in globo einstimmig gewählt.

8.b) Ivo Balmer stellt sich erneut als Präsident zur Wahl.
B: Ivo Balmer wird einstimmig wiedergewählt.
Alle Gewählten nehmen die Wahl an.

8.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.

9. Anträge
keine

10. Varia
Es wird auf die Möglichkeit, sich bei der Kerngruppe des neuen Projektes Ostdeck zu engagieren, hingewiesen.

Legende
A: Antrag
B: Beschluss
I: Information

Vorstand

Alexandra Allan
Jan Bachmann | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76 (bis 31.3.3021)
Ivo Balmer | Präsident
Andreas Döbeli | Hausvertretung Elsässerstrasse 260
Luisa Gehriger | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76
Daniel Gelzer
Andrea Graf | Hausvertretung Klybeckstrasse 101
Hans-Georg Heimann
Jonathan Hermann
Katharina Hermann | Hausvertretung Abakus
Michaela Inderkum | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76 (ab 1.4.2021)
Juliane Luster | Baugruppe Stadtkind
Andreas Mauz | Hausvertretung Elässerstrasse 260
Stefanie Müller-Frank
Sarah Oneta | Hausvertretung Vogesenstrasse 118
Heike Oldörp (bis 31.8.2021)
Urs Rüd | Hausvertretung Rixheimerstrasse 7
Fabian Schär | Hausvertretung Klybeckstrasse 101
Claudia Studer
Che Wagner | Hausvertretung Elässerstrasse 137 (ab 1.9.2021)
Natalia Wespi
Donat Zahno | Hausvertretung Elsässerstrasse 137 (bis 31.8.2021)

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

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat
Kaltbrunnenstrasse 35
4054 Basel

info@mietshaeusersyndikat.ch
www.mietshaeusersyndikat.ch