



Genossenschaft
Mietshäuser Syndikat

Jahresbericht 2022

Inhalt

Editorial	4
Aktivitäten der Genossenschaft . . .	5
«Ostdeck» Zentrale Pratteln	8
Finanzen	10
Jahresrechnung 2022	11
Revision	20
Protokoll der letzten GV	21
Organisation und Mitglieder	25

Editorial

Wir freuen uns, Ihnen hiermit unseren Jahresbericht für das Jahr 2022 vorlegen zu können. Dass die pandemiebedingten Einschränkungen ab Mitte April wegfielen, war für unsere Arbeit sehr entlastend. Am 20. Juni konnten wir unsere Generalversammlung unter «normalen Umständen» in der Markthalle durchführen.

Zweifelloser Höhepunkt des Jahres war die Übernahme der Metallhäuser in Aesch am 1. April. Dass der Baselbieter Heimatschutz am 19. Oktober die beiden Häuser mit dem Heimatschutzpreis auszeichnete, war für uns eine grosse Freude. Gleichzeitig war es Bestätigung dafür, dass wir uns mit dem Einsatz zum Erhalt von Wohnraum auf dem richtigen Weg befinden.

Ein weiterer Höhepunkt im vergangenen Jahr war die Fertigstellung des Vorprojektes Ostdeck in der Zentrale Pratteln. Im August konnte mit dem Bauprojekt für den Umbau des Lagerhauses Bau 22 begonnen werden.

Am 1. August konnte der Neubau Stadtkind auf dem Lysbüchel-Areal bezogen werden.

Daneben erfolgte die Beendigung der Infrastruktur- und Balkonsanierungen an der Mattenstrasse. Die Renovation des Hinterhauses, der Anschluss an die Kanalisation und die Heizungsanie-

rung an der Rixheimerstrasse konnte in Angriff genommen und an verschiedenen Liegenschaften kleinere Renovationsarbeiten durchgeführt werden.

Am 21. Mai fand der erste «Giro MHS» statt, ein Besuch aller Liegenschaften per Velo an einem Samstagnachmittag. Am 1. Juli konnte die Geschäftsstelle besetzt werden. Am 25. November fand die Retraite statt.

Leider sind die Liegenschafts- und vor allem Bodenpreise weiterhin extrem hoch, was neben der Zinsentwicklung Hauskäufe für uns ausserordentlich schwer macht. Damit wir eine Liegenschaft übernehmen können, benötigt es den Willen der Verkäuferschaft, ihre Liegenschaft zu einem «vernünftigen» Preis zu verkaufen, wie das z. B. im Rahmen der Kampagne «Soziale Nachlassplanung» des Wohngenossenschaftsverbandes Nordwestschweiz vorgeschlagen wird.

Aktivitäten der Genossenschaft



Übergabe des Heimatschutzpreises für die Metallhäuser in Aesch

Im Jahre 2022 traf sich der Vorstand zu sechs Sitzungen. Weiterhin sind im Vorstand Vertreter:innen aus jeder Liegenschaft und einige Aussenstehende aktiv (nicht in Häusern der Genossenschaft wohnende Mitglieder). Die Sitzungen werden reihum vorbereitet und geleitet; diejenige Person, die das Protokoll schreibt, leitet die folgende Sitzung.

An der Generalversammlung vom 20. Juni wurden neu Heidi Franke, Niklas Kortenhaus, Rahel Locher, Merièm Strupler und Daniel Marty in den Vorstand gewählt.

In den vier Kommissionen wurde viel grundsätzliche Arbeit geleistet.

Höhepunkt des Jahres war die Übernahme der Metallhäuser in Aesch am 1. April. Die Genossenschaft wuchs damit um 12 Wohnungen. Rasch konnten die leeren Wohnungen renoviert und besetzt werden. Ende Jahr fand die erste Baukommissionssitzung statt, die die Renovationen der nächsten Jahre planen wird. Die Baukommission besteht aus fünf Bewohner:innen, einem externen Vorstandsmitglied und der Architektin Natalia Wespi. Dass der Baselbieter Heimatschutz am 19. Oktober die beiden Häuser mit dem Heimatschutzpreis auszeichnete, war für uns eine grosse Freude. Die Bürgergemeinde als Baurechtsgeberin und die Genossenschaft wurden damit gleichermassen geehrt. Für uns war der Preis eine Bestätigung dafür, dass wir uns mit dem Einsatz zum Erhalt von Wohnraum auf dem richtigen Weg befinden.

Am 21. Mai fand der erste «Giro MHS» statt. Etwa 30 Genossenschaftsmitglieder wurden an der Mattenstrasse empfangen, um sich im Laufe des Nachmittags ein Bild unserer Liegenschaften zu machen. Per Velo bewegten wir uns über die Mörsberger- und Klybeckstrasse zur Rixheimerstrasse, wo es nach einem Umtrunk zu unseren fünf Liegenschaften im St. Johann ging. Vor jeder Liegenschaft schilderte ein:e Bewohner:in die Hintergründe von Kauf und Renovation und führte durchs Haus. Im Hinterhof von Abakus und Stadtkind endete der Nachmittag bei einem gemütlichen Apéro. Der Giro war eine gute Gelegenheit, andere Mitglieder der Genossenschaft und die Häuser kennenzulernen. Bei der zweiten Auflage des Giro 2023 wollen wir auch Aesch besuchen.

Am 1. Juli konnte Katharina Hermann ihre Arbeit beim Aufbau der Geschäftsstelle aufnehmen.

Am 1. August konnte der Neubau Stadtkind bezogen werden. Leider mussten die neuen Bewohner:innen sich wegen Bauverzögerungen mehrere Monate gedulden, bis sie endlich einziehen konnten. Zudem waren die Balkone noch nicht erstellt. Dank viel Eigenleistung konnten die Kosten trotz Verzögerung und Teuerung im Rahmen gehalten werden. Für die Fertigstellung war zudem ein grosses Engagement der Baukommission nötig, von Vorstandsseite sind das Engagement von Heike Oldörf und Ivo Balmer zu erwähnen.

Am 25. November fand eine Vorstands-Retraite mit über 20 Teilnehmer:innen statt. Hauptthemen waren die Vermittlung von Kenntnissen zum Funktionieren der Genossenschaft, die Diskussion von Fragen, Unklarheiten und Bedürfnissen. Die Diskussionen stellen Grundlage dar für ein Vademecum, das zu den verschiedensten Stichworten Kenntnisse vermitteln soll (Anteilscheine, Kostenmiete, Förderinstrumente, Vorgehen bei Hauskauf und Finanzierung, etc.).

Seit 2020 wird unsere Buchhaltung von der Genossenschaft Holee erstellt. Diese Tätigkeit umfasst alle Zahlungen, Kontrolle der Mieteingänge, Erstellen von Jahresrechnung und Bilanz. Natascha Weber, die für uns zuständig ist, macht eine ausgezeichnete Arbeit, ist zuverlässig und denkt mit. Wir möchten an dieser Stelle Natascha Weber und Denise Senn herzlich für ihre Arbeit danken.

Personelles

Die ständigen Kommissionen und ihre Mitglieder 2022:

Geschäftsführungskommission:

Daniel Gelzer, Hans-Georg Heimann, Heidi Franke und Ivo Balmer

Baukommission

Natalia Wespi, Jonathan Hermann und Irene Wigger

Vermietung- und Konfliktkommission

Fabian Schär, Andrea Graf, Anna Bühler und Ivo Balmer

Beratungs- und Kommunikationskommission

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

Betreuung Website

Urs Rüd

Hausvertretungen im Vorstand:

Klybeckstrasse 101

Andrea Graf und Elisabeth Fritsch

Rixheimerstrasse 7

Urs Rüd

Mörsbergerstrasse 18

Merièm Strupler

Elsässerstrasse 137

Che Wagner

Elsässerstrasse 260

Andreas Mauz und Rahel Locher

Mattenstrasse 74/76

Luisa Gehrig und Heidi Franke

Vogesenstrasse 118

Sarah Oneta

Baugruppe Abakus

Katharina Hermann

Baugruppe Stadtkind

Niklas Kortenhaus

Metallhäuser Aesch

Daniel Marty

«Ostdeck» Zentrale Pratteln Vom Vorprojekt zum Abschluss des Bauprojekts



Bilder des Modells der Architekten Bachelard Wagner

Nachdem im Sommer 2022 das Vorprojekt präsentiert und mit dem Wunsch nach Kostenreduktion verabschiedet wurde, arbeiteten Architekt:innen und Generalplaner weiter und nahmen das Bauprojekt in Angriff. Nun galt es die Planung zu verfeinern, nicht dringend Notwendiges aus Kostengründen wegzulassen, die Grundrisse anzupassen, Entscheide zur Materialisierung vorzubereiten und die Umgebung zu planen.

Bei Einsparungen versuchen wir darauf zu achten, dass das Bauprojekt und die Projektidee in ihrer Substanz nicht geschwächt werden. Die Baukommission Ostdeck hält regelmässig Sitzungen mit den Architekten und dem Kostenplaner ab.

In der Baukommission sind Ivo Balmer, Daniel Gelzer und Jonathan Hermann vom Vorstand Genossenschaft Miethäuser Syndikat und eine sich ab-

wechselnde Vertretung aus der Hausgruppe Ostdeck. Das sind Alexandra Allan, Franziska von Holzen, Martin Riederer und Martina Turnes.

Im April 2023 wurde das fertige Bauprojekt präsentiert (mit Kostenschätzung +/- 10%). Es werden nun auch die voraussichtlichen Mietzinse festgelegt. Im Herbst 2023 soll das Land gekauft werden, bis dann benötigen wir auch zusätzliches Eigenkapital, um den Hypothekarkredit aufzunehmen. Eine Vermietungskommission hat sich gebildet und bereitet den Reservationsprozess vor. Im Sommer 2023 sollen erste Reservationen erfolgen und Anteilschekapital einbezahlt sein.

Die Hausgruppe Ostdeck hält regelmäßige Sitzungen ab. Die Baukommission informiert über die Entwicklung des Bauprojektes, die Vermietungskommission stellt ihre Vorarbeit zur Diskussion, es wird über die Art und Weise des Zusammenlebens diskutiert. Die Ergebnisse werden auch für die Informationsveranstaltungen für neue Interessent:innen festgehalten. Ein Workshop zu Thema Hallenwohnen mit Interessierten und Fachspezialistinnen fand statt, Stiftungen werden angefragt zur Unterstützung von spezifischen Anliegen. Ab Juli wird die Baueingabe vorbereitet.

Interessierte melden sich unter:
ostdeck@mietshaeusersyndikat.ch



Querschnitt durch die Modelle zweier Wohnungstypen

Finanzen

Das Geschäftsjahr 2022 war durch ein leichtes Wachstum der Genossenschaft geprägt. In der Erfolgsrechnung machen sich erstmalig die Baurechtszinse für die Liegenschaften in Aesch und auf dem Lysbüchel deutlich bemerkbar. Auch stiegen die Zinskosten bei den Erneuerungen von Hypotheken. Ersichtlich ist weiter die Reorganisation der Genossenschaft durch die neue Geschäftsstelle und dem Ausbau der Partnerschaft mit der Wohngenossenschaft Holee. Unter dem Strich resultiert ein kleiner buchhalterischer Gewinn von 1 732 CHF.

Bilanz

Im Geschäftsjahr 2022 zeigt sich das leichte Wachstum in der gestiegenen Bilanzsumme von insgesamt 20 301 096 CHF. Massgeblich dazu beigetragen hat die Übernahme der vier Liegenschaften in Aesch, die Wohnprojekte Stadtkind und Abakus auf dem Lysbüchel in Basel sowie die fortgeschrittene Projektentwicklung auf der Zentrale Pratteln. Die Investitionen von rund 2 950 000 CHF wurden nur zu einem Drittel durch Dritte finanziert. Ein weiterer Drittel investierte das Mietshäuser Syndikat mit eigenen Mitteln. Der letzte Drittel ist auf den Erneuerungsfonds für die angestrebte Sanierung in Aesch zurückzuführen. Das Eigenkapital hat sich durch die Zeichnung von Anteilsscheinen um 248 100 CHF leicht erhöht. Das Eigenkapital beträgt nun rund 13% der

Bilanzsumme. Im Geschäftsjahr 2022 wurde für die Investitionen die Hypotheken erhöht, allerdings bei gleichem Kreditrahmen. Die privaten Mitgliederlehen gingen leicht zurück.

Das Wohnprojekt Abakus wird 2022 (das erste Jahr in Vollvermietung) nicht mehr als Gebäude im Bau geführt. Einen Teil der Sanierungskosten an der Elsässerstrasse 137 und Rixheimerstrasse 7 wurden aktiviert.

Erfolgsrechnung

Im Jahr 2022 stieg der Nettomiettertrag auf 926 349 CHF. Auch hier machen sich Aesch, die Vollvermietung des Abakus und der Bezug des Stadtkinds bemerkbar. Es wurden Unterhaltsmassnahmen von rund 283 853 CHF getätigt. Darunter fallen in diesem Jahr vor allem Massnahmen an der Matten-, Rixheimer- und Vogesenstrasse. In den übrigen Liegenschaften fiel der Unterhalt bescheiden aus.

Die Büro- und Verwaltungskosten der Genossenschaft stiegen in diesem Jahr auf 86 739 CHF. Dies ist auf die Einführung einer eigenen Geschäftsstelle sowie den Ausbau der Sach- und Personalleistungen zurückzuführen, welche von der Wohngenossenschaft Holee bezogen wurden. Die Finanzierungskosten stiegen insbesondere durch Baurechtszinse (+ 57 500 CHF). Auf die Aktivierung der Finanzierungskosten bei den Neubauprojekten wurde in diesem Jahr verzichtet.

Jahresrechnung 2022

Bilanz

Bilanz per 31. Dezember	2022	2021
	CHF	CHF
	Verweis im Anhang	
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	569'130.41	1'134'068.52
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	24'387.24	13'113.75
./. Delkredere	-5'000.00	0.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	112'267.14	159'013.55
Aktive Rechnungsabgrenzungen	40'294.00	25'328.50
	<hr/>	<hr/>
Total Umlaufvermögen	741'078.79	1'331'524.32
	<hr/>	<hr/>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Genossenschaftsanteile Dritter	¹⁾ 11'430.00	11'430.00
Immobilie Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	3'715'000.00	3'715'000.00
- Gebäude auf eigenem Land	7'505'708.10	7'505'708.10
./. Wertberichtigungen	-912'545.45	-762'645.45
- Gebäude im Baurecht	5'410'000.00	1'160'000.00
./. Wertberichtigungen (Entschädigung Heimfall)	-54'100.00	0.00
- Baukonten	²⁾ 3'880'325.12	5'182'262.73
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	4'200.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
Total Anlagevermögen	19'560'017.77	16'811'755.38
	<hr/>	<hr/>
Total Aktiven	20'301'096.56	18'143'279.70
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Bilanz per 31. Dezember**2022****2021**

	CHF	CHF
Verweis im Anhang		
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	232'856.52	145'272.34
Passive Rechnungsabgrenzungen	3) 247'081.15	253'939.30
Total kurzfristiges Fremdkapital	479'937.67	399'211.64
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	13'592'585.00	12'808'200.00
- gegenüber Dritten (Privatdarlehen)	1'419'518.24	1'469'518.24
- gegenüber Mietern/Genossenschaftern	971'586.00	966'586.00
Rückstellung Baunachträge	66'766.60	0.00
Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds	4) 989'100.00	0.00
Solidaritätsfonds	5) 102'327.95	74'521.65
Total langfristiges Fremdkapital	17'141'883.79	15'318'825.89
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	503'400.00	1'055'400.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	2'087'500.00	1'283'200.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	9'300.00	6'300.00
Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	6) 77'342.17	72'384.49
- Jahresgewinn	1'732.93	7'957.68
Total Eigenkapital	2'679'275.10	2'425'242.17
Total Passiven	20'301'096.56	18'143'279.70

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2022	2021
	CHF	CHF
	Verweis im Anhang	
Nettomiettertrag	6) 926'349.14	707'604.05
Übriger betrieblicher Ertrag	4'600.00	3'574.22
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	930'949.14	711'178.27
Liegenschaftenunterhalt	-283'853.21	-298'843.04
Einlagen Erneuerungsfonds	-54'100.00	0.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-14'079.45	-23'979.15
Nebenkostenaufwand	-16'452.32	-666.10
Betrieblicher Nettoerfolg	562'464.16	387'689.98
Personalaufwand Verwaltung	7) -10'613.65	-854.90
Verwaltungsaufwand	-76'126.00	-32'104.30
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand	-1'067.00	-974.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-16'043.29	-13'334.15
Abschreibungen		
- Immobilien	-204'000.00	-168'924.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	254'614.22	171'498.63
Finanzaufwand	8) -231'352.34	-147'094.95
Finanzertrag	9) 6'228.80	6'423.50
Jahresergebnis vor Steuern	29'490.68	30'827.18
Direkte Steuern	-27'757.75	-22'869.50
Jahresgewinn	1'732.93	7'957.68

Anhang

Anhang zur Jahresrechnung

2022

2021

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>
--	------------------	------------------

2) Baukonten

Baukosten Abakus, Auflösung Baukonto per 31.12.2022	0.00	3'076'204.54
-----------------------------------------------------	------	--------------

Baukosten Stadtkind	3'122'889.43	2'004'906.50
---------------------	--------------	--------------

Baukosten Zentrale Pratteln	757'435.69	101'151.69
-----------------------------	------------	------------

	<u>3'880'325.12</u>	<u>5'182'262.73</u>
--	---------------------	---------------------

Anhang zur Jahresrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
3) <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	67'015.58	54'524.11
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	139'677.42	179'273.74
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	40'388.15	20'141.45
	247'081.15	253'939.30
	247'081.15	253'939.30
4) <u>Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	0.00	10'000.00
Einlage Erneuerungsfonds gemäss Baurechtsvertrag		
- Elsässerstrasse 137	11'600.00	0.00
- Abakus	32'500.00	0.00
- Aesch	10'000.00	0.00
Bildung Erneuerungsfonds bei Liegenschaftenerwerb	1'000'000.00	0.00
Entnahmen		
- div. grosszyklische Sanierungsarbeiten Aesch	-65'000.00	0.00
- Sanierung Elsässerstrasse 137	0.00	-10'000.00
	989'100.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	989'100.00	0.00
Für die im Baurecht erstellten Gebäude sind jährlich, im Sinne der abgeschlossenen Baurechtsverträge, adäquate Erneuerungsfonds zu äufnen. Beim Übernehmen der Liegenschaft Aesch war eine Instandhaltungsverpflichtung eingepreist, wofür ein Erneuerungsfonds gebildet wurde.		
5) <u>Solidaritätsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	74'521.65	59'375.85
+ Genossenschafterbeiträge	28'741.30	20'791.80
./. Unterstützung Mieter (Mietbeitrag / COVID-19 / Umbau)	-935.00	-5'646.00
	102'327.95	74'521.65
Bestand am 31. Dezember	102'327.95	74'521.65

Anhang zur Jahresrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
6) <u>Nettomietsertrag</u>		
Solllmietetrag Wohnungen	869'103.00	622'127.90
Solllmietetrag Gewerbe	90'359.00	83'352.00
Solllmietetrag übrige Objekte	8'061.00	2'946.00
Nebenkostenverrechnungen	0.00	8'386.10
./. Kosten der Leerstände	-36'173.86	-9'207.95
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-5'000.00	0.00
	926'349.14	707'604.05
	926'349.14	707'604.05
7) <u>Entschädigungen Organe</u>		
Der Vorstand wird grundsätzlich für seine Tätigkeit nicht entschädigt. Für Zusatzarbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben werden Entschädigungen ausgerichtet.		
8) <u>Finanzaufwand</u>		
Zinsaufwand Bankhypotheken, EGW-Anleihen	119'929.47	126'780.40
Zinsaufwand Privat-, Mitgliederarlehen	15'894.50	15'852.00
./. aktivierte Bauzinsen	0.00	-31'621.30
Baurechtszinsen	92'000.00	34'500.00
Übriger Finanzaufwand	3'528.37	1'583.85
	231'352.34	147'094.95
	231'352.34	147'094.95
9) <u>Finanzertrag</u>		
Zinsbeiträge für nicht gezeichnetes Genossenschaftskapital	6'228.80	6'423.50
Übriger Finanzertrag	0.00	0.00
	6'228.80	6'423.50
	6'228.80	6'423.50
Firma	Genossenschaft Mietshäuser Syndikat	
Sitz, UID	Basel, CHE-269.105.325	

Anhang zur Jahresrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	6'269'587.95	1'043'500.00
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	18'786'952.08	16'699'173.69
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	16'423'000.00	16'423'000.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	16'073'000.00	16'073'000.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	350'000.00	350'000.00
in Anspruch genommene, grundpfandgesicherte Kredite	14'532'585.00	13'798'200.00
Zusätzliche, freiwillige Angaben		
<u>Fusion mit der Wohngenossenschaft E260, Basel</u>		
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.		
<u>Brandversicherungswerte der Liegenschaften</u>	24'335'700.00	19'303'000.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2022	2021
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	77'342.17	70'134.14
+ Gewinnvortrag aus Fusion mit Wohngenossenschaft E260	0.00	2'250.35
Jahresgewinn	1'732.93	7'957.68
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>79'075.10</u>	<u>80'342.17</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung
folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	700.00	3'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	78'375.10	77'342.17
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>79'075.10</u>	<u>80'342.17</u>

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

Ivo Balmer
Präsident und Finanzverantwortlicher

Basel, 2. Juni 2023

Geldflussrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
Jahresgewinn	1'732.93	7'957.68
Abschreibungen	204'000.00	168'924.00
Bildung / Entnahmen Rückstellungen / Erneuerungsfonds	1'060'866.60	-10'000.00
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen	101'233.45	-23'904.24
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	<u>1'367'832.98</u>	<u>142'977.44</u>
Investitionen in mobile Sachanlagen	0.00	0.00
Investitionen in immobile Sachanlagen	-2'948'062.39	-3'888'581.78
Investitionen in Finanzanlagen	0.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	<u>-2'948'062.39</u>	<u>-3'888'581.78</u>
Finanzierung / Definanzierung Dritte	734'385.00	3'124'960.00
Finanzierung / Definanzierung Mitglieder Darlehen	5'000.00	39'100.00
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung Genossenschaftskapital	248'100.00	190'400.00
- Veränderung Gewinnreserven	27'806.30	15'145.80
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	<u>1'015'291.30</u>	<u>3'369'605.80</u>
Total Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	<u>-564'938.11</u>	<u>-375'998.54</u>
Liquidität 31. Dezember	569'130.41	1'134'068.52
Liquidität 1. Januar	-1'134'068.52	-1'472'628.65
Liquidität 1. Januar Wohngenossenschaft E260 (Fusion) ^{a)}	0.00	-37'438.41
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	<u>-564'938.11</u>	<u>-375'998.54</u>

a) Die Absorptionsfusion der Wohngenossenschaft E260 erfolgte ohne Zahlungen in Geld, weshalb ausschliesslich der Zugang an flüssigen Mitteln liquiditätswirksam war.



Otschweizerische 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 2022 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 2. Juni 2023

Protokoll GV 2022

7. Ordentliche Generalversammlung

der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat in der Markthalle am Montag,
den 20. Juni 2022

Anwesend 25 Genossenschaftsmitglieder (vgl. Präsenzliste)

Abgemeldet: Dania Grazi

1. Wahl des Tagespräsidenten, des Protokollanten und der Stimmzählerin

Begrüssung der Anwesenden durch Daniel Gelzer. Er stellt fest, dass die Einladung und Unterlagen rechtzeitig versandt wurden.

Wahl des Tagespräsidenten

B: Daniel Gelzer wird einstimmig zum Tagespräsidenten gewählt.

Protokoll

B: Die Anwesenden sind einverstanden, dass Hans-Georg Heimann das Protokoll schreibt.

StimmzählerInnen

B: Urs Rüd wird als Stimmzählerin gewählt.

2. Traktandenliste

B: Die vorliegende Traktandenliste wird genehmigt.

3. Protokoll der Generalversammlung vom 13.9.21

B: Das Protokoll der Generalversammlung vom 13.9.2021 gemäss Beilage der Einladung wird mit einer Stimme Enthaltung genehmigt und verdankt.

4. Jahresbericht 2021

Daniel Gelzer berichtet über die Aktivitäten 2021. Diese Informationen sind im Jahresbericht enthalten, der allen Mitgliedern zugestellt wurde.

B: Der Jahresbericht 2020 wird zur Kenntnis genommen und einstimmig genehmigt.

5. Jahresrechnung 2021 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 2021.

A: Verlesung des Prüfberichts, verfasst von Herrn Harsch und Herrn Gmünder

(Ostschweizerische Treuhand Zürich AG) zur Genehmigung der Jahresrechnung.

B: Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt und verdankt.

A: Antrag auf Gewinnverteilung wie folgt: Zuweisung an die gesetzliche Reserve CHF 3000.--, Gewinnvortrag 77 342.17 CHF.

B: Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird einstimmig genehmigt.

6. Entlastung des Präsidenten und des Vorstandes

B: Der Vorstand und der Präsident werden mit einer Stimme Enthaltung einstimmig entlastet.

7. Wahl des Vorstandes, des Präsidiums und der Revisionsstelle

7.a) Erneut zur Wahl stellen sich: Daniel Gelzer, Andrea Graf, Hans-Georg Heilmann, Jonathan Hermann, Stefanie Müller-Frank, Sarah Oneta, Juliane Luster, Urs Rüd, Fabian Schär, Natalia Wespi, Katharina Hermann, Claudia Studer, Luisa Gehrigler, Andreas Mauz und Ivo Balmer.

Neu zur Wahl für den Vorstand stellen sich:

Rahel Locher, E 260

Heidi Franke, Mattenstrasse

Merièm Strupler (Mörsbergerstrasse)

Daniel Marty (Metalli Aesch)

Niklas Kortenhaus (Stadtkind)

B: Der gesamte Vorstand wird in globo mit einer Enthaltung einstimmig gewählt.

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

B: Ivo Balmer wird einstimmig mit einer 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.

9. Anträge

keine

10. Varia

Daniel Gelzer macht auf die neuen Einzahlscheine mit QR Code aufmerksam. Im Weiteren gibt es im Lysbüchel Besichtigungen anlässlich des Tages der Genossenschaften am 25.6.2022.

Basel, den 21.6.2022

Daniel Gelzer, Tagespräsident

Hans-Georg Heimann, Protokollführer

Legende

A: Antrag

B: Beschluss

I: Information

Vorstand

Ivo Balmer | Präsident

Heidi Franke | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76

Luisa Gehrig | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76

Daniel Gelzer

Andrea Graf | Hausvertretung Klybeckstrasse 101

Hans-Georg Heimann

Jonathan Hermann

Katharina Hermann | Hausvertretung Abakus

Niklas Kortenhaus | Hausvertretung Stadtkind

Rahel Locher | Hausvertretung Elsässerstrasse 260

Daniel Marty | Hausvertretung Metalli-Häuser Aesch

Andreas Mauz | Hausvertretung Elässerstrasse 260

Stefanie Müller-Frank

Sarah Oneta | Hausvertretung Vogesenstrasse 118

Urs Rüd | Hausvertretung Rixheimerstrasse 7

Fabian Schär | Hausvertretung Klybeckstrasse 101

Meriem Strupler | Hausvertretung Mörsbergerstrasse 18

Claudia Studer

Che Wagner | Hausvertretung Elässerstrasse 137

Natalia Wespi

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

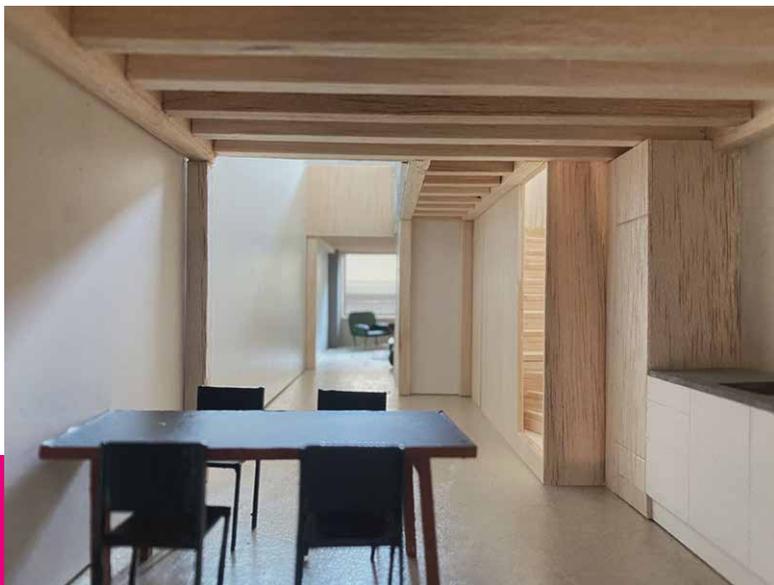


Bild aus dem Inneren des Modells für das «Ostdeck» in Pratteln

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat
Kaltbrunnenstrasse 35
4054 Basel

info@mietshaeusersyndikat.ch
www.mietshaeusersyndikat.ch