Genossenschaft
Mietshäuser Syndikat

Jahresbericht 2024

Inhalt

Editorial 3
Aktivitäten der Genossenschaft . . 4
Nasenweg 20/22/24 7
Finanzen 9
Jahresrechnung 2024 11
Revision 20
Protokoll der letzten GV 21
Organisation und Mitglieder . . . 23

Editorial

Wir freuen uns, Ihnen hiermit unseren Jahresbericht für das Jahr 2024 vorlegen zu können.

Am 9. Dezember 2014 wurde die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat gegründet mit dem Ziel das Haus Klybeckstrasse 101 zu kaufen – was im April 2015 erfolgte. Am 16. August 2025 werden wir das 10-jährige Jubiläum gebührend feiern.

Das wichtigste Ereignis des Jahres 2024 war der Kauf der Liegenschaft Nasenweg 20, 22, 24. Wie dieser Kauf zustande kam und welche Herausforderungen sich mit dieser Übernahme stellten, sind in einem separaten Artikel zusammengefasst.

Am 8. Juni fand in der Zentrale Pratteln die Jahresversammlung statt. Die Teilnehmenden erhielten neben den statuarischen Traktanden einen Einblick in unser aktuell grösstes Projekt: Der Umbau einer Lagerhalle in 35 Wohnungen.

Am 22. Juni fand der dritte Giro statt: Per Velo ging es (trotz Regen) von der Vogesenstrasse ins Kleinbasel, wo wir neben unseren erfolgreich gekauften Liegenschaften auch solche anschauten, bei denen wir die Bewohner:innen beraten haben, aber uns nicht durchsetzen konnten. An der Mattenstrasse fand im Gemeinschaftsraum anschliessend ein gemütlicher und anregender Austausch statt.

Allen, die zur Weiterentwicklung der Genossenschaft beigetragen haben, möchten wir an dieser Stelle herzlich danken!

Aktivitäten der Genossenschaft

Auch das vergangene Jahr zeichnete sich durch eine grosse Vielfältigkeit von Aktivitäten aus.

Der Vorstand traf sich zu sieben 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. Neben den Entscheidungen über Sachgeschäfte hat der Vorstand eine wichtige Austausch- und Informationsfunktion. An der Generalversammlung vom 8. Juni wurden neu in den Vorstand gewählt: Irene Wigger, Eva Eggemann, Anna-Lena Ruff und Luisa Häring.

In den Kommissionen wird viel Hintergrundarbeit geleistet und werden grundsätzlichere Diskussionen geführt, die an den Vorstandssitzungen keinen Platz haben. Erneut wurden gegen 20 Gruppen beraten, die in Häusern wohnen, welche verkauft werden sollten oder die eine Genossenschaft gründen wollen und Rat suchten. Auf diesem Weg der Beratungen von Hausgruppen kam es im 2024 zu keinem Hauskauf. Die Preisvorstellungen sind zu unterschiedlich. Die Geschäftsführungskommission beschäftigte sich mit den strategischen Fragen, der Liquiditätsplanung und Finanzierungsfragen. Die höheren Zinsen waren Grund zur Besorgnis. Dank einigen langfristigen Hypothekarverträgen war es bisher möglich, auf damit begründete Mietzinserhöhungen zu verzichten. Die allgemeine Baukommission tauscht sich über grundsätzliche Fragen unserer Sanierungs- und Unterhaltstätigkeit aus. Die Konfliktlösungskommission steht bei Konflikten unter der Mieter:innenschaft eines Hauses für Beratungen bereit. Für Renovations- und Umbauprojekte wird jeweils eine projektbezogene Baukommission gebildet, die aus einer Vertretung der Liegenschaft, des Vorstands und der Bauverantwortlichen besteht.

Am 22. Juni fand der dritte Giro statt: Per Velo ging es (trotz Regen) von der Vogesenstrasse ins Kleinbasel, wo wir neben unseren erfolgreich gekauften Liegenschaften auch solche anschauten, bei denen wir die Bewohner:innen beraten haben, aber uns nicht durchsetzen konnten. An der Mattenstrasse fand im Gemeinschaftsraum anschliessend ein gemütlicher und anregender Austausch statt.

Stark beschäftigt hat uns über das ganze Jahr das «ostdeck», unser Umbau einer Lagerhalle in der Zentrale Pratteln. Der Bau schritt im 2024 planmässig voran, es wurden alle nicht benötigten Bauteile entfernt und mit den ersten Einbauten (Treppenhaus) begonnen. Am 28. Juni fand das Baugrubenfest statt,

mit welchem der Beginn der Bauten aller Bauträger:innen gefeiert wurde. Die Hausgruppe traf sich mehrmals und es wurden neue Interessent:inn:en begrüsst und informiert. Die Vermietungskommission konnte erneut vier Reservationen vergeben.

Die Geschäftsstelle hat sich erfreulich weiterentwickelt. Da die Aufgaben zugenommen haben, wurde das Pensum von Navrina Bläuer auf 35 % aufgestockt. Vor allem die Übernahme der Liegenschaft Nasenweg war mit grossem Aufwand verbunden. Anliegen der Bewohner:innen müssen aufgenommen und umgesetzt werden, und die neuen Genossenschafter:innen müssen mit dem Leben der Genossenschaft vertraut gemacht werden mit dem Ziel, dass Verantwortung übernommen wird im Sinne der für uns zentralen Selbstorganisation.

Seit 2020 wird unsere Buchhaltung von der Genossenschaft Holeestrasse erstellt. Diese Tätigkeit wird von Natascha Weber ausgeführt und umfasst alle Zahlungen, die Kontrolle der Mieteingänge und weiteren Debitoren, die Nebenkostenabrechnungen sowie das Erstellen der Jahresrechnung und Bilanz.

Für die ausgezeichnete Arbeit möchten wir an dieser Stelle Navrina Bläuer und Natascha Weber herzlich danken.

Personelles

Die ständigen Kommissionen und ihre Mitglieder 2024:

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

Baukommission
Natalia Wespi, Jonathan Hermann und Irene Wigger

Konfliktlösungskommission
Fabian Schär

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

Betreuung Website
Urs Rüd

Hausvertretungen im Vorstand:

Klybeckstrasse 101
Anna-Lena Ruff und Elisabeth Fritsch

Rixheimerstrasse 7
Urs Rüd

Mörsbergerstrasse 18
Eva Eggemann

Elsässerstrasse 137
Che Wagner und Lea Hall

Elsässerstrasse 260
Andreas Mauz, Rahel Locher und Julius Herzog

Mattenstrasse 74/76
Luisa Gehriger

Vogesenstrasse 118
Hashmat Osman

Abakus
Katharina Hermann

Stadtkind
Dorothée Bentz

Metallihäuser Aesch
Luisa Häring

Geschäftsstelle
Navrina Bläuer und Natascha Weber

Nasenweg 20/22/24

Zum ersten Mal in der Geschichte des Mietshäuser Syndikat ging die Initiative zum Kauf von der Eigentümer:innenschaft aus. Die GGG Basel offerierte drei Reihenmehrfamilienhäuser in der Breite zu einem fairen Preis. Der Kauf gelang trotz kurzer Fristen, dank der unkomplizierten Unterstützung durch

Der neue 9-sprachige Leporello sorgt dafür, dass alle Bewohner:innen des Nasenwegs verstehen, wie die GMHS funktioniert.

andere Genossenschaften mit Überbrückungsdarlehen. Die 24 Wohnungen, Baujahr 1953, sind somit langfristig als günstiger Wohnraum gerettet. ‹Weiterhin günstige Mieten› war für die Bewohner:innen denn auch das wichtigste Anliegen, als wir uns an drei Sommerabenden im Garten der Liegenschaften vorstellten. Gleich vor Ort konnten zudem Mitgliederformulare ausgefüllt, Fragen zu den Anteilscheinen und zur Selbstverwaltung besprochen werden. Den wenigsten Bewohner:innen war das Modell der Wohngenossenschaft ein Begriff. Aber Interesse an mehr Mitsprache war da. Im Herbst kamen über zwanzig Bewohner:innen an die Häuserversammlung in der nahen Pizzeria. Inzwischen gibt es Ansprechpersonen z.B. für den Empfang von Handwerker:innen, und zwei Personen stellen sich zur Wahl, um im Vorstand die Häuser am Nasenweg zu vertreten.

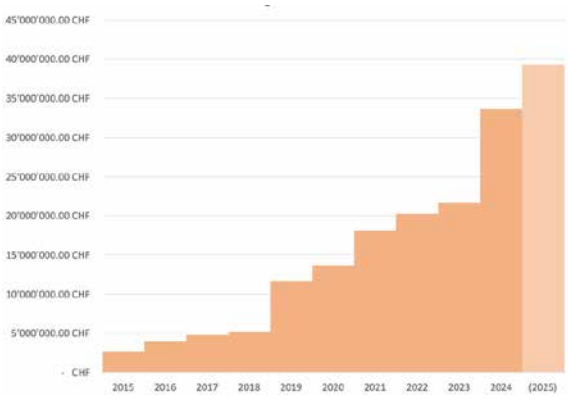
Finanzen

Das Geschäftsjahr 2024 ist geprägt durch einen erfreulichen Wachstumsschub. Dieser ist in absoluten Zahlen ausgedrückt so gross wie noch nie. Die Bilanzsumme erhöhte sich in nur einem Jahr um über 12 Mio. CHF! Diese Entwicklung ist hoch erfreulich und zeigt den finanziellen Aspekt einer nachhaltigen Wachstumsstrategie. Auch 10 Jahre nach Gründung expandiert das MHS mit verschiedenen Projekten weiter. Stets mit dem Ziel möglichst vielen Menschen ein gutes, ökologisches und v.a. bezahlbares «Zuhause» zu ermöglichen. Diese kleine Erfolgsgeschichte ist Teamarbeit und zeigt eindrücklich die Leistungsfähigkeit der genossenschaftlichen Selbsthilfe.
Dass dies auch effektiv gelingen kann, dazu braucht es alle: Engagierte Genossenschaftsmitglieder, weitsichtige Hausgemeinschaften, begeisterungsfähige Darlehensgeber:innen, befreundete Wohngenossenschaften, verlässliche Finanzierungspartner:innen und wohnpolitische Förderungen.

Das neue grosse Wohnprojekt ostdeck mit 35 Wohnungen sowie Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen ist 2024 von der Planungs- in die Realisierungsphase übergegangen. Jetzt wird gebaut und entsprechend hoch sind die Investitionen.

Bilanz

Das Geschäftsjahr 2024 zeigt eine eindrückliche Bilanzsumme von insgesamt 33 690 783 CHF. Diese Entwicklung ist auf zwei zentrale Projekte zurückzuführen. So konnten in diesem Jahr, neben der Bautätigkeit, das Bauland für das Projekt ostdeck auf der Zentrale Pratteln von der Logis Suisse AG erworben werden und die Genossenschaft MHS kaufte sich als Teil der Arealgemeinschaft in die Mieteigentumsparzellen der Freiflächen und der Tiefgarage ein. Weiter konnte die Liegenschaft am Nasenweg mit 24 Wohnungen von der GGG per 1. Juli gekauft werden. Ausserdem wurden im Geschäftsjahr die Wohnprojekte Mörsbergerstrasse 18,



Entwicklung der Bilanzsumme seit dem ersten Geschäftsjahr

Elsässerstrasse 137 und Metallihäuser in weiteren Etappen saniert.
Die umfangreichen Investitionstätigkeiten von rund 11 362 147 CHF wurden mehrheitlich durch Fremdkapital finanziert. Es wurden dementsprechend neue Hypotheken, Wohnbauförderungsdarlehen (Fonds de Roulement und Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz) sowie Darlehen anderer Wohngenossenschaften aus der Region im Umfang von insgesamt 10 848 910 CHF aufgenommen. Weiter kam es zu einem Geldzufluss bei der Darlehenskasse von 210 000 CHF. Für die Projekte ostdeck und Nasenweg wurde neues Anteilsscheinkapital im Umfang von insgesamt 455 700 CHF einbezahlt. Im Geschäftsjahr konnte das Eigenkapital des MHS auf insgesamt 3 848 098 CHF erhöht werden. Die Eigenkapitalquote verringerte sich zwar durch die grossen Investitionen und beträgt neu 11.4 % der Bilanzsumme. Sie liegt damit aber immer noch über 10 %. Ein Teil der angefallenen Sanierungskosten in den beiden Bestandsliegenschaften Elsässerstrasse 137 (+30 000 CHF) und Mörsbergerstrasse 18 (+50 000 CHF) wurden aktiviert. Ein Teil der Sanierungskosten der Elsässerstrasse (-34 800 CHF) und der Metallihäuser (-48 000 CHF) wurden den entsprechenden Erneuerungsfonds entnommen.
Über das ganze Jahr betrachtet verzeichnete das MHS einen Geldzufluss von 1 007 273 CHF.

Erfolgsrechnung

Im Jahr 2024 stieg der Nettomietertrag leicht an, auf 1 227 567 CHF. Hier machten sich v.a. die halbjährigen Mieteinnahmen des Nasenwegs bemerkbar. Im Geschäftsjahr 2024 kamen aber auch die Unterhaltsarbeiten in diversen Bestandsliegenschaften nicht zu kurz, so wurden Ausgaben im Umfang von 376 225 CHF getätigt. Dies ist der höchste Wert seit der Gründung unserer Genossenschaft. Darunter fallen in diesem Jahr vor allem nicht aktivierbaren Sanierungsarbeiten an der Mörsberger- und Elsässerstrasse. In den übrigen Liegenschaften fiel der Unterhalt im normalen Umfang aus. Die Einlagen in die Erneuerungsfonds für die Liegenschaften auf Baurechtsland betrugen 2024 wiederum +88 100 CHF.
Durch die neue Liegenschaft am Nasenweg ist der Versicherungsaufwand auf insgesamt 19 347 CHF gestiegen. Die Büro- und Verwaltungskosten der Genossenschaft sind in diesem Jahr auf rund 91 093 CHF gestiegen. Die Geschäftsstelle war im Jahr 2024 wieder ganzjährig besetzt, so dass die Personal- und Mietkosten nun vollständig angefallen sind.
Die Abschreibungen auf den Immobilien bewegen sich auf dem Vorjahresniveau. Die Finanzierungskosten sind aufgrund der neuen Hypothek für den Nasenweg und aufgrund höherer Zinslasten bei Neuabschlüssen auf insgesamt 355 128 CHF gestiegen. Die Steuern wurden in ähnlicher Grössenordnung wie im Vorjahr veranlagt, so dass die Genossenschaft mit einem kleinen Gewinn von 1 763 CHF das Geschäftsjähr abschliessen kann.

Jahresrechnung 2024

Bilanz

Bilanz per 31. Dezember		**2024**	**2023**
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1’932’508.12	925’234.39
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Mietenden		10’426.25	11’641.92
./. Delkredere		-8’000.00	-5’000.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		68’065.65	74’940.89
Aktive Rechnungsabgrenzungen		11’650.90	13’581.35
Total Umlaufvermögen		2’014’650.92	1’020’398.55
Anlagevermögen			
Finanzanlagen, Genossenschaftsanteile Dritter	1)	11’430.00	11’430.00
Immobile Sachanlagen			
- Landwerte der bebauten Liegenschaften		9’215’000.00	3’715’000.00
- Gebäude auf eigenem Land		9’575’002.60	7’505’708.10
./. Wertberichtigungen		-1’252’945.45	-1’062’445.45
- Gebäude im Baurecht		8’840’000.00	8’810’000.00
./. Wertberichtigungen (Entschädigung Heimfall)		-265’300.00	-177’200.00
- Baukonten	2)	5’062’245.58	1’299’392.64
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	3)	490’700.00	540’300.00
Total Anlagevermögen		31’676’132.73	20’642’185.29
Total Aktiven		33’690’783.65	21’662’583.84

Bilanz per 31. Dezember		2024	2023
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten		768’391.50	230’900.51
Passive Rechnungsabgrenzungen	4)	233’118.29	246’655.26
Total kurzfristiges Fremdkapital		1’001’509.79	477’555.77
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)		24’753’405.00	13’584’495.00
- gegenüber Dritten (Privatdarlehen)		1’399’518.24	1’719’518.24
- gegenüber Mietenden/Genossenschaftsmitgliedern		1’456’800.00	1’246’800.00
Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds	5)	1’067’000.00	1’061’700.00
Solidaritätsfonds	6)	164’452.45	132’279.95
Total langfristiges Fremdkapital		28’841’175.69	17’744’793.19
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		812’700.00	789’600.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen		2’918’800.00	2’535’800.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		15’000.00	10’000.00
Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag		99’834.88	78’375.10
- Jahresgewinn		1’763.29	26’459.78
Total Eigenkapital		3’848’098.17	3’440’234.88
Total Passiven		33’690’783.65	21’662’583.84

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember		**2024**	**2023**
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Nettomietertrag	7)	1’227’567.42	1’090’006.05
Übriger betrieblicher Ertrag		14’482.80	12’000.71
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		1’242’050.22	1’102’006.76
Liegenschaftenunterhalt		-376’225.25	-281’086.90
Einlagen Erneuerungsfonds		-88’100.00	-88’600.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-19’347.85	-16’518.95
Nebenkostenaufwand		-9’784.82	-3’094.20
Betrieblicher Nettoerfolg		748’592.30	712’706.71
Personalaufwand Verwaltung	8)	-28’570.05	-14’479.95
Verwaltungsaufwand		-44’582.90	-46’606.95
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand		-1’200.00	-609.30
Übriger betrieblicher Aufwand		-16’741.30	-7’598.60
Abschreibungen			
- Immobilien		-278’600.00	-273’000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		378’898.05	370’411.91
Finanzaufwand	9)	-355’128.76	-319’980.63
Finanzertrag	10)	5’903.65	6’032.00
Jahresergebnis vor Steuern		29’672.94	56’463.28
Direkte Steuern		-27’909.65	-30’003.50
Jahresgewinn		1’763.29	26’459.78

Anhang

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	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 (Genossenschaftsmitglieder) werden auch als "Mietende" bezeichnet, auf die Separierung von Mietenden ohne Mitgliedschaft 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
2) Baukonten		
Baukosten Zentrale Pratteln	5'062'245.58	1'299'392.64
	5'062'245.58	1'299'392.64

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF

3) Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile

Es wurden sämtliche in den Mietverträgen vereinbarten Genossenschaftsanteile erfasst und eingebucht. Durch den Vorstand wurden hohe Einzelbeträge teilweise gestundet und zudem erfolgten höhere Liberierungen. Diese werden netto als "nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile" dargestellt. Für nicht eingezahlte Anteile ist i.d.R. eine Verzinsung zu leisten.

4) Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen von Mietenden		
- für Mietzinsen	101’910.34	75’706.79
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	109’683.55	113’741.82
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	21’524.40	57’206.65
	233’118.29	246’655.26

5) Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar	1’061’700.00	989’100.00
Einlagen Erneuerungsfonds gemäss Baurechtsverträgen		
- Elsässerstrasse 137	11’600.00	11’600.00
- Abakus	32’500.00	32’500.00
- Aesch	10’000.00	10’000.00
- Stadtkind	34’000.00	34’500.00
Übertrag verbleibende Rückstellung Baunachträge Abakus	0.00	31’000.00
Entnahmen		
- div. grosszyklische Sanierungsarbeiten Aesch	-48’000.00	-47’000.00
- Fensterersatz Elsässerstrasse 137	-34’800.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	1’067’000.00	1’061’700.00

Für die im Baurecht erstellten Gebäude sind jährlich, im Sinne der abgeschlossenen Baurechtsverträge, adäquate Erneuerungsfonds zu äufnen.

Anhang zur Jahresrechnung	**2024**	**2023**
	CHF	CHF
[6] Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar	132’279.95	102’327.95
+ Beiträge Mitglieder	32’172.50	32’072.00
./. Unterstützung Mietende (Mietbeiträge)	0.00	-2’120.00
Bestand am 31. Dezember	164’452.45	132’279.95
[7] Nettomietertrag		
Sollmietertrag Wohnungen	1’116’973.10	991’990.00
Sollmietertrag Gewerbe	98’580.00	95’848.00
Sollmietertrag übrige Objekte	13’645.13	9’436.00
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	12’078.11	0.00
./. Kosten der Leerstände	-8’197.22	-7’267.95
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-5’511.70	0.00
	1’227’567.42	1’090’006.05
[8] Entschädigungen Organe		
Der Vorstand wird grundsätzlich für seine Tätigkeit nicht entschädigt. Für Zusatzarbeiten ausserhalb der Vorstands-aufgaben werden Entschädigungen ausgerichtet.		
[9] Finanzaufwand		
Zinsaufwand Bankhypotheken, EGW-Anleihen	195’049.85	144’609.68
Zinsaufwand Privat-, Mitgliederdarlehen	27’547.85	19’228.35
Baurechtszinsen	131’000.00	155’000.00
Übriger Finanzaufwand	1’531.06	1’142.60
	355’128.76	319’980.63
[10] Finanzertrag		
Zinsbeiträge für nicht gezeichnetes Genossenschaftskapital	5’832.00	6’032.00
Übriger Finanzertrag	71.65	0.00
	5’903.65	6’032.00

Anhang zur Jahresrechnung	**2024**	**2023**
	CHF	CHF
Firma	Genossenschaft Mietshäuser Syndikat	
Sitz, UID	Basel, CHE-269.105.325	
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
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.	6'007'408.62	6'138'677.62

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	31'174'002.73	18'791'062.65
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	39'103'000.00	16'423'000.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	38'023'000.00	16'073'000.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'080'000.00	350'000.00
in Anspruch genommene, grundpfandgesicherte Kredite	25'593'405.00	14'524'495.00

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag konnten Kaufsverhandlungen für ein Grundstück erfolgreich abgeschlossen werden: Am 13. Februar 2025 wurde der Kaufvertrag für die Liegenschaft "Güterstrasse 316" zum Preis von CHF 1,42 Mio. beurkundet, welche am 1. April 2025 ins Eigentum der Genossenschaft übergehen soll.

Zusätzliche, freiwillige Angaben

Brandversicherungswerte der Liegenschaften	32'226'000.00	24'335'700.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	**2024**	**2023**
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	99’834.88	78’375.10
Jahresgewinn	1’763.29	26’459.78
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	101’598.17	104’834.88

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	1’000.00	5’000.00
Vortrag auf neue Rechnung	100’598.17	99’834.88
Total verfügbarer Bilanzgewinn	101’598.17	104’834.88

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

Ivo Balmer
Präsident und Finanzverantwortlicher

Basel, 5. Mai 2025

Geldflussrechnung	**2024**	**2023**
	CHF	CHF
Jahresgewinn	1’763.29	26’459.78
Abschreibungen	+278’600.00	+273’000.00
Bildung / Entnahmen Rückstellungen / Erneuerungsfonds	+8’300.00	+5’833.40
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen	+533’975.38	+74’402.32
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	+822’638.67	+379’695.50
Investitionen in mobile Sachanlagen	+0.00	+0.00
Investitionen in immobile Sachanlagen	-11’362’147.44	-819’067.52
Investitionen in Finanzanlagen	+0.00	+0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-11’362’147.44	-819’067.52
Finanzierung / Definanzierung Dritte	+10’848’910.00	+291’910.00
Finanzierung / Definanzierung Mitgliederdarlehen	+210’000.00	+275’214.00
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung einbezahltes Genossenschaftskapital	+455’700.00	+198’400.00
- Veränderung Gewinnreserven	+32’172.50	+29’952.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	+11’546’782.50	+795’476.00
Total Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	+1’007’273.73	+356’103.98
Liquidität 31. Dezember	1’932’508.12	925’234.39
Liquidität 1. Januar	925’234.39	569’130.41
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	+1’007’273.73	+356’103.98

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 2024 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.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. Mai 2025

Protokoll GV 2024

Protokoll
9. ordentliche Generalversammlung der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat
im Zuckersilo der Zentrale Pratteln / Münchackerstrasse 1, 4133 Pratteln am Samstag, den 8. Juni 2024, 14:30 Uhr

Anwesend: Fabian Schär, Peter Flükiger, Dania Grazi, Natalia Wespi, Ivo Balmer, Irene Wigger, Claudia Studer, Urs Rüd, Gertrud Genhart, Heidi Franke
Abgemeldet: Anna-Lena Ruff, Hans-Georg Heimann, Andreas Mauz, Dorothée Bentz, Daniel Gelzer, Hashmat Osman, Juliane Luster, Luisa Gehriger, Che Wagner

1. **Wahl des:r Tagespräsident:in, des:r Protokollführer:in und des:der Stimmenzähler:in**
   Einstimmig gewählt werden:
   Tagespräsident : Ivo Balmer
   Protokollführerin : Heidi Franke
   Stimmenzähler:in : Keine:r, da die Anzahl an Anwesenden leicht zu überschauen ist.

2. **Traktandenliste**
   Die Traktandenliste wird einstimmig angenommen.

3. **Protokoll der Generalversammlung vom 27.6.2023**
   Das Protokoll der Generalversammlung vom 27.6.2023 wird einstimmig angenommen.

4. **Jahresberichts 2023**
   Ivo Balmer präsentiert den Jahresbericht 2023 und dieser wird von den Anwesenden zur Kenntnis genommen.

5. **Jahresrechnung 2023: Präsentation der Rechnung und Bilanz, Bericht der eingeschränkten Revision, Genehmigung der Jahresrechnung und der Gewinnverteilung**
   Ivo Balmer erläutert die Jahresrechnung 2023.
   Neu erfasst und als solche aufgeführt sind auch Genossenschaftsanteile, welche von den Bewohnenden (noch) nicht einbezahlt wurden.
   Die Geschäftsführungskommission schlägt vor einen Teil, CHF 5'000.-, des erwirtschafteten Jahresgewinns, CHF 26'459.78, als Rückstellung in die allgemeine Gewinnreserve zu überführen.

   Die eingeschränkte Revision erfolgte durch Markus Harsch (Ostschweizerische Treuhand Zürich AG) mit der Empfehlung zur Annahme der Jahresrechnung 2023. Der Prüfbericht, verfasst von Markus Harsch und Maurus Gmünder (Ostschweizerische Treuhand Zürich AG) wird verlesen.

   Die Jahresrechnung 2023 und die vorgeschlagene Gewinnverteilung werden einstimmig genehmigt.

6. Entlastung des Präsidenten und des Vorstands

Der Präsident und der Vorstand werden einstimmig entlastet, die anwesenden Vorstandsmitglieder enthalten sich.

7. Wahl des Vorstands, des Präsidiums und der Revisionsstelle

a) Zur Wiederwahl stellen sich folgende bisherige Vorstandsmitglieder: Daniel Gelzer, Hans-Georg Heimann, Jonathan Hermann, Juliane Luster, Urs Rüd, Fabian Schär, Natalia Wespi, Katharina Hermann, Claudia Studer, Andreas Mauz, Ivo Balmer, Luisa Gehriger, Rahel Locher, Che Wagner, Elisabeth Fritsch, Hashmat Osman, Doro Bentz und Heidi Franke

Neu für den Vorstand stellen sich zur Wahl: Anna-Lena Ruff (K101), Eva Eggemann (Mö18), Irene Wigger (Baukommission), Luisa Häring (Metalli Häuser)

Der gesamte Vorstand wird in globo einstimmig gewählt.
Wir verabschieden aus dem Vorstand und bedanken uns bei: Dania Grazia, Nuri Jendreyko und Andrea Graf.

b) Zur Wiederwahl als Präsident stellt sich Ivo Balmer zur Verfügung.
Ivo Balmer wird einstimmig bei zwei Enthaltungen wieder zum Präsidenten gewählt.

c) Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG wird erneut als Revisionsstelle für die eingeschränkte Revision vorgeschlagen.
Als Revisionsstelle wird die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG einstimmig wiedergewählt.

8. Anträge

Unterschriftsberechtigung Geschäftsstelle:
Die Unterschriftsberechtigung der Geschäftsstelle wird einstimmig angenommen. Navrina Bläuer erhält somit die Berechtigung im Namen der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat zu unterschreiben.

Für das Protokoll:
Heidi Franke

H. Franke

Für die Sitzungsleitung:
Ivo Balmer

Ivo Balmer

Vorstand

Ivo Balmer | Präsident
Dorothée Bentz | Hausvertretung Stadtkind
Eva Eggemann | Hausvertretung Mörsbergerstrasse 18
Heidi Franke
Elisabeth Fritsch I Hausvertretung Klybeckstrasse 101
Luisa Gehriger | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76
Daniel Gelzer
Hans-Georg Heimann
Jonathan Hermann
Katharina Hermann | Hausvertretung Abakus
Luisa Häring | Hausvertretung Metallihäuser Aesch
Rahel Locher | Hausvertretung Elsässerstrasse 260
Juliane Luster
Andreas Mauz | Hausvertretung Elässerstrasse 260
Hashmat Osman | Hausvertretung Vogesenstrasse 118
Urs Rüd | Hausvertretung Rixheimerstrasse 7
Anna-Lena Ruff | Hausvertretung Klybeckstrasse 101
Fabian Schär
Claudia Studer
Che Wagner | Hausvertretung Elässerstrasse 137
Natalia Wespi
Irene Wigger

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Mitglieder, juristische Personen

Druckkollektiv Phönix
Wohngenossenschaft Klybeck
Wohngenossenschaft Grass
Stiftung Solinvest
Verein Chrüsimüsi

Mitgliedschaften

Baugenossenschaft wohnen&mehr
Bau- und Wohngenossenschaft LeNa
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW
Neue Wohnbaugenossenschaft Basel
Verein Stadt für Alle
Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat
Kaltbrunnenstrasse 35
4054 Basel

kontakt@mietshaeusersyndikat.ch
www.mietshaeusersyndikat.ch