



Genossenschaft  
Mietshäuser Syndikat

# Jahresbericht 2025

## **Inhalt**

Editorial . . . . .	3
Aktivitäten der Genossenschaft . . .	4
Jubiläumstag . . . . .	7
Historie Güterstrasse 316 . . . . .	9
Finanzen . . . . .	11
Jahresrechnung 2025 . . . . .	14
Revision . . . . .	23
Protokoll der letzten GV . . . . .	24
Organisation und Mitglieder . . . .	27

# Editorial

Wir freuen uns Ihnen unseren Jahresbericht für das Jahr 2025 vorlegen zu können.

Im August haben wir unser 10-jähriges Bestehen gefeiert. Es ist ein unvergesslicher Tag: der legendäre Giro, der feine Apéro von der Cantilena und das Fest an der Mattenstrasse, welches mit seinem tollen Programm – vom Glacéstand bis zu den erwärmenden Konzerten – uns alle begeistert hat.

Im Frühling konnten wir das sehr schöne Haus an der Güterstrasse 316 kaufen. Dieses ist vom ehemaligen Eigentümer mit aller Sorgfalt gepflegt worden und wird nun von einer 9-köpfigen Hausgruppe bewohnt.

An der diesjährigen Retraite haben wir uns der Frage gewidmet, wie das Mietshäuser Syndikat weiterwachsen möchte und wie damit in Zusammenhang stehend die internen Strukturen angepasst werden könnten – Geschäftsstelle, Vorstand, Kommissionen. Wir haben rege diskutiert, Ideen entworfen, gelacht.

In diesem Sinn freuen wir uns darauf unsere Geschichte weiterzuspinnen und uns weiterhin für unsere Kernthemen einzusetzen. Bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen und Raum für selbstverwaltetes Wohnen.

Allen, die uns im vergangenen Jahr unterstützt haben, möchten wir herzlich danken!

# Aktivitäten der Genossenschaft

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

Herausragend im letzten Jahr war unser 10. Jubiläum: Am 15. August führten wir den traditionellen Giro durch, der auf dem Westfeld endete, wo wir in der Cantilena einen festlichen Apéro genossen und anschliessend an die Mattenstrasse gingen, wo ein rauschendes Fest bis in die Morgenstunden stattfand (vgl. Bericht).

Der Vorstand traf sich zu sieben Sitzungen. Weiterhin sind im Vorstand Vertreter:innen aus jeder Liegenschaft und einige nicht in Häusern der Genossenschaft wohnende Mitglieder aktiv. 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 16. Juni wurden neu in den Vorstand gewählt: Elio Leu, Cornelia Morel, Besir Krasniqi, Manuela Bolleter, Thomas Mäder, Timna Bachmann.

Wichtige Vorstandsentscheide im vergangenen Jahr waren: Der bereits Ende 2024 beschlossene Kauf der Liegenschaft Güterstrasse 316 wird umgesetzt und der Dachausbau beendet (vgl. Be-

richt). Die Isolation des Estrichbodens und die Dachrenovation an der Vogesenstrasse 118 werden geplant und beschlossen, Umsetzung ab Januar 2026. Der Nasenweg wird an den Wärmeverbund Lehenmatt Birs angeschlossen. An der Mattenstrasse werden die Erneuerung sowie Isolation der Dächer der Casa bianca und der Vorderhäuser in Angriff genommen, Realisierung im Sommer 2026. Die Planung der Renovation der Metallhäuser (Sanierung der Lauben, Isolation, Dachausbau, Zentralheizung) wurde zusammen mit den Bewohnenden in Angriff genommen, Realisierung 2027. Der Dachausbau in der Liegenschaft Elsässerstrasse 137 wurde weiter vorangetrieben.

In den Kommissionen wird viel Hintergrundarbeit geleistet und werden grundsätzlichere Diskussionen geführt, die an den Vorstandssitzungen keinen Platz haben. Erneut wurden wiederum gegen 20 Gruppen beraten, die in Häusern wohnen, die verkauft werden sollten oder die eine Genossenschaft gründen wollen und Rat suchten. Auf diesem Weg kam es auch zum Kauf der Güterstrasse 316. Neben den Beratungen von Hausgruppen beschäftigte sich die Beratungs- und Kommunikationskommission mit der Webseite und bereitete die Retraite im November vor. Die Geschäftsführungskommission beschäftigte sich mit strategischen Fragen, der Liquiditätsplanung und Finanzie-

rungsfragen. Die allgemeine Baukommission tauschte sich über grundsätzliche Fragen unserer Renovations- und Unterhaltstätigkeit aus. Die Konfliktlösungskommission stand weiterhin bei Konflikten unter der Mieter:innenschaft eines Hauses für Beratungen bereit.

Stark beschäftigt hat uns über das ganze Jahr das Ostdeck, unser Umbau einer Lagerhalle auf der Zentrale Pratteln. Der Bau schritt im 2025 planmässig voran. Die Hausgruppe traf sich mehrmals, es wurden neue Interessent:innen begrüsst und informiert. Die Vermietungskommission konnte bis Ende 2025 15 Reservationen vergeben.

Am 22. November fand die Vorstandsratsversammlung statt, an der über 20 Personen teilnahmen und welche von Christoph Mörlikhofer moderiert wurde. Hauptthemen waren die Frage um das weitere Wachstum der Genossenschaft sowie die internen Strukturen, vor allem der Vorstand. Klar wurde zu einem weiteren Wachstum Stellung bezogen gemäss unserem Prinzip «expansiv». Dazu müssen die Strukturen angepasst werden, damit sie mit den steigenden Anforderungen Schritt halten können. Die Geschäftsstelle soll ausgebaut und die Funktionsweise des Vorstands überdacht werden. Dazu wurde die Arbeitsgruppe «Wachstum» eingesetzt, die im ersten Quartal 2026 Vorschläge unterbreiten soll.

Die Geschäftsstelle hat sich erfreulich weiterentwickelt. Da die Aufgaben zugenommen haben, wurde das Pensum von Navrina Bläuer auf 40 % aufgestockt. Ein wichtiger Teil der Arbeit der Geschäftsstelle besteht darin, die Anliegen der Bewohnenden aufzunehmen, umzusetzen und wenn möglich die Bewohnenden und vor allem die neuen Genossenschaftler:innen zu befähigen, möglichst viel selber zu übernehmen und damit die Selbstverwaltung zu stärken. Weiterhin gibt die Liegenschaft Nasenweg viel zu tun.

Seit 2020 wird unsere Buchhaltung von der Wohngenossenschaft Holestrasse erstellt. Diese Tätigkeit umfasst alle Zahlungen, die Kontrolle der Mieteingänge, das Erstellen der Jahresrechnung und Bilanz und wird von Natascha Weber durchgeführt.

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

## Personelles

### **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, Heidi Franke,  
Fabian Schär 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

### **Elsässerstrasse 260**

Andreas Mauz,  
ab Herbst Ute Sengebusch

### **Mattenstrasse 74/76**

Luisa Gehriger und Elio Leu

### **Vogesenstrasse 118**

Timna Bachmann

### **Abakus**

Jonathan Hermann

### **Stadtkind**

Dorothee Bentz

### **Metallhäuser**

Cornelia Morel

### **Güterstrasse**

Thomas Mäder

# Jubiläumstag

Der Auftakt zu unserem Jubiläums-Tag bildet der jährliche Giro Miethäuser Syndikat. Wir besuchen auf der gemeinsamen Velotour die neusten Häuser der Syndikats-Familie, am Nasenweg und an der Güterstrasse. Am Nasenweg überrascht die grüne Idylle, die uns gleich hinter der Beton- und Verkehrshölle in der Breite erwartet. Manuela zeigt uns eine der einfachen, aber lichtdurchfluteten Wohnungen und im Garten bewirbt uns Besir mit Erfrischungen. An der Güterstrasse leiten uns bunte Ballone das Treppenhaus hoch in den Dachstock, in die frisch ausgebaute WG-Wohnung über zwei Etagen. Die Architektin hat hier ein wahres Bijou geschaffen und die fünf jungen Menschen, welche die WG bewohnen, führen uns sichtlich glücklich durch den neu geschaffenen Wohnraum. Unter dem gemeinsamen Dach des Miethäuser Syndikats finden sehr unterschiedliche Häuser, mit recht unterschiedlichen Ausbau-Standards und Wohnkonzepten für jede Lebensphase zusammen. Wie schön, dass dies möglich ist! Urs führt die rund zwanzig Velofahrenden dank geschickt gewählter Route sicher quer durch die Stadt. Am Beckenweg besuchen wir eine der Stadtkind-Wohnungen, hier beeindruckt der Selbstausbau der Familienwohnung durch die Bewohnenden. Wir beschliessen den Giro bei befreundeten Genossenschaften auf dem Westfeld Areal mit einem Jubiläumsapéro in der Cantilena.

Während die Teilnehmenden des Giro feine Häppchen essen und Daniel in seiner Rede den Menschen dankt, welche hinter dem bisherigen Erfolg des Miethäuser Syndikats stehen, sind an der Mattenstrasse viele Hände damit beschäftigt, den Innenhof in einen Festraum mit Bar, Bühne, Tombola und Pizzaofen zu verwandeln. Der Plan war ehrgeizig: «Das Jubiläum muss mit einem richtig grossen Fest gefeiert wer-





den» waren sich Andreas, Hilko und Heidi einig. Das kleine OK hat wirklich Grosses geleistet und ein so cooles Fest auf die Beine gestellt! Vom frühen Abend bis in die Morgenstunden vibrierte das Fest: drei DJs und zwei Bands spielten auf, bunte Visuals gaben den alten Mauern einen psychedelischen Schick, die Tombolapreise waren so bunt, wie die Bewohner:innen der Syndikats-Häuser, es gab allerlei gutes Essen und feine Drinks, und hunderte Gäste waren glücklich! Das Jubiläumsfest war berauschend, bezaubernd, unvergesslich! Vielen herzlichen Dank an Andreas, Hilko und Heidi, die drei mit den starken Nerven des OK, und die vielen Helfer:innen, die diese Nacht möglich gemacht haben.

# Historie Güterstrasse 316

Die Liegenschaft an der Güterstrasse 316 im Gundeldingerquartier blickt auf eine über hundertjährige Geschichte zurück. Das im Jahr 1909 als eines der sogenannten Eisenbahnerhäuser erbaute Mehrfamilienhaus entstand zeitgleich mit dem identischen, jedoch gespiegelten Nachbargebäude an der Hausnummer 314. In ihren Anfangsjahren verfügten die Wohnungen über keinerlei Elektroanschluss; die Beleuchtung erfolgte damals noch über Gas, während im Treppenhaus Petroleumlampen zum Einsatz kamen. Erst um das Jahr 1914 wurde das Gebäude elektrifiziert. Die Häuser 314 und 316 waren die letzten im Block, die in Richtung der Strassenecke Güterstrasse/Falkensteinerstrasse errichtet wurden. Die zuvor erbauten Nachbarhäuser verfügten noch nicht einmal über WCs oder Badezimmer innerhalb der Wohneinheiten.

Besitzgeschichtlich markiert das Jahr 1919 eine Zäsur, als die Familie Frey, die zuvor als Mieter:in im Haus lebte, die Liegenschaft erwarb. Über viele Jahrzehnte blieb das Objekt im Familienbesitz. Ein weiterer Eigentümer:innenwechsel vollzog sich am 30. Dezember 1993: Thomas Meyer, der bereits seit 1985 als Mieter im Haus wohnte, erwarb die Liegenschaft vom letzten Mitglied der Familie Frey.

Meyer tätigte umfangreiche Investitionen in den Erhalt und die Modernisierung. In den Jahren 1994 bis 1995



fand eine erste grosse Umbau- und Sanierungsphase statt. Dabei wurde die Kellerdecke isoliert und eine zentrale Gasheizungsanlage für die Warmwasseraufbereitung und Wärmeverteilung mittels Radiatoren installiert. Parallel dazu wurden die Badezimmer erneuert, Einbauküchen im Erdgeschoss sowie im 2. und 3. Stock eingebaut und die gesamte Elektroinstallation unter Putz neu verlegt.

Eine zweite umfassende Sanierungswelle erfolgte zwischen 1999 und 2000. Diese beinhaltete einen teilweisen Ausbau des Dachstocks sowie die Erneuerung und Vergrösserung der drei bestehenden Balkone, ergänzt durch einen zusätzlichen Balkon im 4. Stock. Das

Fassadenbild wurde durch den Rückbau auf die originalen Vorfenster sowie die Installation neuer Schiebeläden, Balkontüren und Lukarnen-Fenster nachhaltig geprägt. Auch die inneren Werte wurden weiter aufgewertet: Im 1. Stock wurde eine neue Einbauküche installiert.

In der jüngeren Vergangenheit setzten sich die Instandhaltungsmassnahmen fort. Von 2006 bis 2008 wurde die Wohnung im 2. Stock einer Teilsanierung unterzogen, die unter anderem ei-

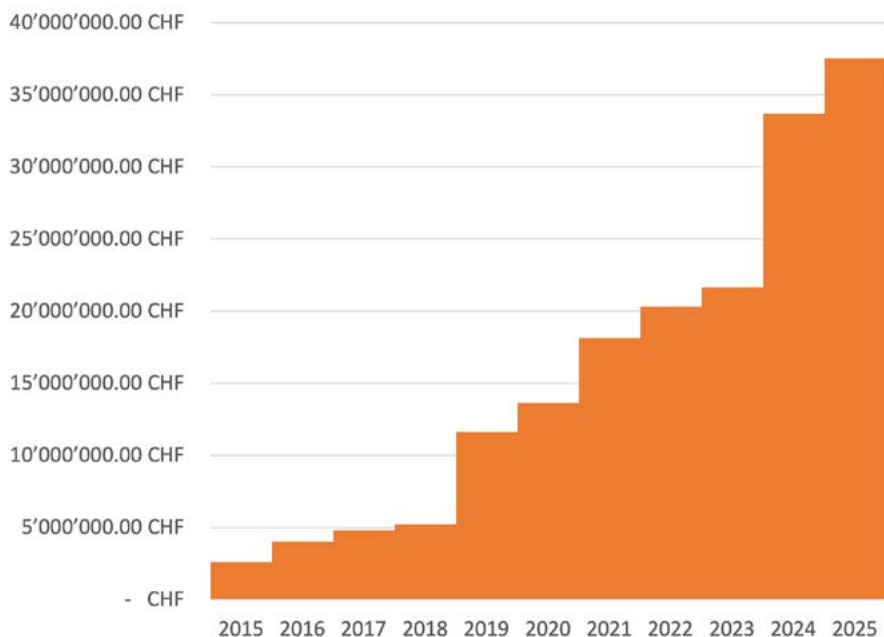
nen neuen Betonboden in der Küche, eine moderne Einbauküche und die behutsame Restauration aller Parkettböden umfasste. Im Jahr 2012 wurde die Gasheizungsanlage technologisch aufgewertet und durch eine Solar-Warmwasseraufbereitung ergänzt. Zuletzt wurden im Jahr 2019 Decke und Wände im Treppenhaus saniert. Mit dem 1. April 2025 schlägt das Haus ein neues Kapitel auf, wenn die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat zur neuen Eigentümerin wird.



# Finanzen

Nach dem grossen Wachstumsjahr 2024 verlief das letzte Geschäftsjahr 2025 wieder in bekannteren Grössenordnungen. Die Bilanzsumme erhöhte sich in diesem Jahr um rund 3.8 Mio. CHF. Dieser Zuwachs ist auf die laufenden Bauinvestitionen für das Projekt Ostdeck auf der Zentrale Pratteln und den kleineren Zukauf an der Güterstrasse 316 in Basel zurückzuführen. Diese solide Entwicklung ist erfreulich, zeigte aber auch, dass ein Wachstum in dieser Grössenordnung von der Genossenschaft mit den bisherigen Strukturen

immer noch nur knapp verarbeitet werden kann. Aus diesem Grund kam es in der zweiten Jahreshälfte zu einem vom Vorstand verordneten Wachstumsstopp. Ein eingefädelter Liegenschafts Kauf wurde an eine befreundete Wohngensenschaft in der Nachbarschaft vermittelt. Dieser Umstand führte an der Re-traite zur Gründung der Arbeitsgruppe «Wachstum», die sich dieser Thematik nun strategisch annimmt. Der konkrete Verkaufsfall verlief Dank dem Engagement vieler Vorstandsmitglieder des MHS und der betreffenden Wohnge-



Entwicklung der Bilanzsumme seit dem ersten Geschäftsjahr

nossenschaft erfolgreich, das freut uns sehr. Nichtsdestotrotz verdeutlichte uns diese Entscheidung auch unsere Wachstumsgrenzen, insbesondere dann, wenn noch keine aktive Hausgemeinschaft als Partnerin für eine mieter:innenfreundliche Hausübernahme bereitsteht. Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen involvierten Partner:innen und Stellen bedanken.

### **Bilanz**

Das Geschäftsjahr 2025 zeigt wiederum eine höhere Bilanzsumme als im Vorjahr, sie beträgt nun 37 530 549 CHF. Dieses moderate Wachstum um 11.4 % ist primär auf den Liegenschaftserwerb an der Güterstrasse und den Baufortschritt auf der Zentrale Pratteln zurückzuführen.

Die Investitionstätigkeiten in diesem Jahr wurden mehrheitlich durch Fremdkapital finanziert. Es wurden dementsprechend neue Hypotheken, Wohnbauförderungsdarlehen (Fonds de Roulement) sowie Darlehen anderer Wohngenossenschaften im Umfang von insgesamt 3 474 160 CHF aufgenommen. Weiter kam es zu einem Geldzufluss bei der Darlehenskasse von 359 900 CHF. Für die Projekte wurde zusätzlich neues Anteils-scheinkapital im Umfang von insgesamt 331 600 CHF einbezahlt. Das nicht einbezahlte Genossenschaftskapital konnte um 238 800 CHF reduziert werden. Summarisch erhöhte sich demnach im Geschäftsjahr das Eigenkapital auf insgesamt 3 972 350 CHF. Durch das Wachstum verringerte sich die buchhalterische Eigenkapitalquote weiter auf 10.6 % der Bilanzsumme (2024: 11.4 %).

Nach dem Erwerb der Güterstrasse 316 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt, diese wurden im Umfang von 230 000 CHF neben den Kaufkosten aktiviert. Die restlichen Sanierungskosten wurden nicht aktiviert, da es sich grösstenteils um werterhaltende Massnahmen handelte. Lediglich ein Teil von den angefallenen Sanierungskosten im Projekt Abakus (6 669 CHF) wurden dem entsprechenden Erneuerungsfonds entnommen.

Über das ganze Jahr betrachtet verzeichnete das MHS einen kleinen Geldzufluss von 78 760 CHF.

### **Erfolgsrechnung**

Im Jahr 2025 stieg der Nettomiettertrag wiederum leicht auf 1 408 353 CHF an. Hier machten sich v.a. die zusätzlichen Mieteinnahmen der Güterstrasse bemerkbar. Im Geschäftsjahr 2025 erhöhten sich die Unterhaltsarbeiten leicht auf 410 234 CHF. Dies ergibt eine durchschnittliche Quote von 1.22 % bezogen auf die Gebäudeversicherungswerte 2025. Gegenüber dem Vorjahr zeigt sich hierbei eine relative Steigerung bei den werterhaltenden Massnahmen (2024: 1.17 %). In diesem Jahr profitierten davon v.a. die Liegenschaften am Nasenweg, die Vogesenstrasse und wiederum die Elsässerstrasse 137. Die Einlagen in die Erneuerungsfonds für die Liegenschaften auf Baurechtsland haben wir im Geschäftsjahr drastisch auf 10 000 CHF gesenkt, die Einlagen betrugen 2024 noch 88 100 CHF. Dieser Entscheid ist steuertechnisch begründet, so ist es nicht gelungen, die entsprechenden Einlagen in der Veranlagung durchzusetzen und entsprechend

müssen die 2024 getätigten Äufnungen in die Erneuerungsfonds der Lysbüchel Süd Liegenschaften (Abakus, Stadtkind und E 137) versteuert werden. Bau-rechtlich sind wir erst ab dem 10. Be-triebtsjahr verpflichtet, die Einlage zu tätigen. Der entsprechende Anteil an den Gebäudeversicherungswerten fällt 2025 entsprechend auf 0.03 % (2024: 0.27 %).

Der Verwaltungsaufwand der Ge-schäftsstelle (Personalkosten, Ge-nossenschaftsaufwand sowie externe Buchhaltungsdienstleistungen von der Wohngenossenschaft Holestrasse) stieg in diesem Jahr auf 92 723 CHF. Be-zogen auf den Gebäudeversicherungswert ergibt sich zurzeit eine Quote von 0.28 % (2024: 0.23 %).

Auch der effektive Betriebsaufwand (Versicherungen, Steuern, Gebühren, Abgaben und sonstige Aufwände) ist im Geschäftsjahr 2025 auf 92 152 CHF gestiegen. Der hauptsächliche Faktor dabei sind die Steuern. Dies zeigt sich auch bei der Betrachtung der entspre-chenden Gebäudeversicherungsquote, sie erhöhte sich entsprechend auf 0.27 % (2024: 0.20 %).

Die getätigten Abschreibungen auf den Immobilien haben sich im Jahr 2025 auf 378 700 CHF erhöht. Dieser Zuwachs ist auf die Anpassung der Abschrei-bungsmodalitäten bei den Baurechtslie-genschaften und die neue Liegenschaft zurückzuführen. Die entsprechende Gebäudeversicherungsquote liegt nun bei 1.13 % und ist entsprechend höher als im Vorjahr (2024: 0.87 %).

Betrachtet man die ganze Betriebsquo-te der Liegenschaften (ohne Finanzie-rungskosten und Baurechtszinsen) so

hat sich diese im Jahr 2025 auf 2.93 % erhöht (2024: 2.73 %). Die Finanzie-rungskosten sind auf 393 915 CHF ge-stiegen. Davon werden 131 000 CHF als Baurechtszins geleistet, d.h. die Fi-nanzierungskosten von Hypotheken, wohnpolitischer Förderung und Dar-lehen belaufen sich auf 262 915 CHF. Das entspricht einer durchschnittlichen Verzinsung des Kapitalbedarfs für die Liegenschaften in Betrieb von 1.18 % (2024: 1.25 %).

Die Steuern wurden in diesem Jahr mit 57 077 CHF abgegrenzt, dies auch in der Erwartung, dass die geleiste-ten Einlagen in die Erneuerungsfonds nachbesteuert werden. Die Genossen-schaft MHS hat das Geschäftsjahr mit einem Gewinn von 31 452 CHF abge-schlossen.

# Jahresrechnung 2025

## Bilanz

<b>Bilanz per 31. Dezember</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Verweis im Anhang	
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	2'011'268.71	1'932'508
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietenden	9'337.70	10'426
/./. Delkredere	-4'000.00	-8'000
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	72'765.74	68'065
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6'516.45	11'650
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2'095'888.60</b>	<b>2'014'650</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen, Genossenschaftsanteile Dritter	<sup>1)</sup> 11'430.00	11'430
Immobilie Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	9'765'000.00	9'215'000
- Gebäude auf eigenem Land	10'675'002.60	9'575'002
/./. Wertberichtigungen	-1'465'445.45	-1'252'945
- Gebäude im Baurecht	8'840'000.00	8'840'000
/./. Wertberichtigungen (Entschädigung Heimfall)	-431'500.00	-265'300
- Baukonten	<sup>2)</sup> 7'788'273.63	5'062'245
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	<sup>3)</sup> 251'900.00	490'700
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>35'434'660.78</b>	<b>31'676'132</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>37'530'549.38</b>	<b>33'690'782</b>

**Bilanz per 31. Dezember****2025****2024**

Verweis im Anhang

CHF

CHF

## PASSIVEN

**Kurzfristiges Fremdkapital**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

- gegenüber Dritten

584'753.77

768'391.50

Passive Rechnungsabgrenzungen

4)

261'596.94

233'118.29

Total kurzfristiges Fremdkapital

846'350.71

1'001'509.79

**Langfristiges Fremdkapital**

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)

27'977'565.00

24'753'405.00

- gegenüber Dritten (Privatdarlehen)

1'649'518.24

1'399'518.24

- gegenüber Mietenden/Genossenschaftsmitgliedern

1'816'700.00

1'456'800.00

Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds

5)

1'070'330.03

1'067'000.00

Solidaritätsfonds

6)

197'734.45

164'452.45

Total langfristiges Fremdkapital

32'711'847.72

28'841'175.69

**Eigenkapital**

Genossenschaftsanteile Mitglieder

883'100.00

812'700.00

Genossenschaftsanteile Wohnungen

2'941'200.00

2'918'800.00

Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve

16'000.00

15'000.00

Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn

- Gewinnvortrag

100'598.17

99'834.88

- Jahresgewinn

31'452.78

1'763.29

Total Eigenkapital

3'972'350.95

3'848'098.17

Total Passiven

37'530'549.38

33'690'783.65

# Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember		2025	2024
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Nettomietsertrag	7)	1'408'353.57	1'227'567
Übriger betrieblicher Ertrag		6'101.20	14'482
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>		<b>1'414'454.77</b>	<b>1'242'050</b>
Liegenschaftenerhaltung		-410'234.48	-376'225
Einlagen Erneuerungsfonds		-10'000.00	-88'100
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-22'650.15	-19'347
Nebenkostenaufwand		-11'176.62	-9'784
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>960'393.52</b>	<b>748'592</b>
Personalaufwand Verwaltung	8)	-38'555.45	-28'570
Verwaltungsaufwand		-44'343.18	-44'582
Kommunikations-, Genossenschaftseraufwand		-9'824.42	-1'200
Übriger betrieblicher Aufwand		-12'424.60	-16'741
Abschreibungen			
- Immobilien		-378'700.00	-278'600
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>476'545.87</b>	<b>378'898</b>
Finanzaufwand	9)	-393'915.74	-355'128
Finanzertrag	10)	5'900.15	5'903
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>88'530.28</b>	<b>29'672</b>
Direkte Steuern		-57'077.50	-27'909
<b>Jahresgewinn</b>		<b>31'452.78</b>	<b>1'763</b>

# Anhang

Anhang zur Jahresrechnung

2025

2024

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.

## Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

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

Aufgrund der Neueinschätzung der Abschreibungs- und Rücklagenstrategie - unter Berücksichtigung von Anpassungen der steuerrechtlichen Vorgaben - hat der Vorstand beschlossen, ab dem Berichtsjahr die Abschreibungssätze der Liegenschaften im Baurecht anzupassen und die Einlagen in die Erneuerungsfonds auf handelsrechtlich vorgegebene Minimalwerte zu reduzieren.

## 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
	<hr/>	<hr/>
	11'430.00	11'430.00
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	CHF	CHF
<b>2) <u>Baukonten</u></b>		
Baukosten Zentrale Pratteln	7'788'273.63	5'062'245
	<u>7'788'273.63</u>	<u>5'062'245</u>
<b>3) <u>Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile</u></b>		
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.		
<b>4) <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u></b>		
Vorauszahlungen von Mietenden		
- für Mietzinsen	122'831.09	101'910
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	114'570.75	109'683
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	24'195.10	21'524
	<u>261'596.94</u>	<u>233'118</u>
<b>5) <u>Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds</u></b>		
Bestand am 1. Januar	1'067'000.00	1'061'700
Einlagen Erneuerungsfonds gemäss Baurechtsverträgen		
- Elsässerstrasse 137	0.00	11'600
- Abakus	0.00	32'500
- Aesch	10'000.00	10'000
- Stadtkind	0.00	34'000
Entnahmen		
- Fenster-/Wasserschadensanierung Abakus	-6'669.97	0
- div. grosszyklische Sanierungsarbeiten Aesch	0.00	-48'000
- Fensterersatz Elsässerstrasse 137	0.00	-34'800
	<u>1'070'330.03</u>	<u>1'067'000</u>

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

**Anhang zur Jahresrechnung****2025****2024**

	CHF	CHF
<b>6) <u>Solidaritätsfonds</u></b>		
Bestand am 1. Januar	164'452.45	132'279.95
+ Beiträge Mitglieder	34'754.00	32'172.50
./. Unterstützung Mietende (Mietbeiträge)	-1'472.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
Bestand am 31. Dezember	197'734.45	164'452.45
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>7) <u>Nettomietерtrag</u></b>		
Sollmietерtrag Wohnungen	1'299'568.70	1'116'973.10
Sollmietерtrag Gewerbe	101'156.00	98'580.00
Sollmietерtrag übrige Objekte	18'687.60	13'645.13
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	6'082.50	12'078.11
./. Kosten der Leerstände	-16'513.33	-8'197.22
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-627.90	-5'511.70
	<hr/>	<hr/>
	1'408'353.57	1'227'567.42
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>8) <u>Entschädigungen Organe</u></b>		
Der Vorstand wird grundsätzlich für seine Tätigkeit nicht entschädigt. Für Zusatzarbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben werden Entschädigungen ausgerichtet.		
<b>9) <u>Finanzaufwand</u></b>		
Zinsaufwand Bankhypotheken, EGW-Anleihen	235'755.35	195'049.85
Zinsaufwand Privat-, Mitglieder Darlehen	26'493.85	27'547.85
Baurechtszinsen	131'000.00	131'000.00
Übriger Finanzaufwand	666.54	1'531.06
	<hr/>	<hr/>
	393'915.74	355'128.76
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>10) <u>Finanzertrag</u></b>		
Zinsbeiträge für nicht gezeichnetes Genossenschaftskapital	5'727.00	5'832.00
Übriger Finanzertrag	173.15	71.65
	<hr/>	<hr/>
	5'900.15	5'903.65
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	CHF	CHF
<b>Firma</b>	Genossenschaft Mietshäuser Syndi	
<b>Sitz, UID</b>	Basel, CHE-269.105.3	
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>	5'876'408.62	6'007'408
<p>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.</p>		
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	35'171'330.78	31'174'002
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	40'403'000.00	39'103'000
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	39'323'000.00	38'023'000
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'080'000.00	1'080'000
in Anspruch genommene, grundpfandgesicherte Kredite	28'667'565.00	25'593'405
<b>Zusätzliche, freiwillige Angaben</b>		
<u>Brandversicherungswerte der Liegenschaften</u>	33'615'000.00	32'226'000.00

<b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	100'598.17	99'834.88
Jahresgewinn	31'452.78	1'763.29
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>132'050.95</u>	<u>101'598.17</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	130'050.95	100'598.17
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>132'050.95</u>	<u>101'598.17</u>

<b>Geldflussrechnung</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	CHF	CHF
Jahresgewinn	31'452.78	1'763.29
Abschreibungen	+378'700.00	+278'600.00
Bildung / Entnahmen Rückstellungen / Erneuerungsfonds	-669.97	+8'300.00
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen	-153'636.17	+533'975.38
	<u>+255'846.64</u>	<u>+822'638.67</u>
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		
Investitionen in mobile Sachanlagen	+0.00	+0.00
Investitionen in immobile Sachanlagen	-4'376'028.05	-11'362'147.44
Investitionen in Finanzanlagen	+0.00	+0.00
	<u>-4'376'028.05</u>	<u>-11'362'147.44</u>
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Finanzierung / Definananzierung Dritte	+3'474'160.00	+10'848'910.00
Finanzierung / Definananzierung Mitgliederdarlehen	+359'900.00	+210'000.00
Finanzierung / Definananzierung Eigenkapital		
- Veränderung einbezahltes Genossenschaftskapital	+331'600.00	+455'700.00
- Veränderung Gewinnreserven	+33'282.00	+32'172.50
	<u>+4'198'942.00</u>	<u>+11'546'782.50</u>
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Total Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	<u>+78'760.59</u>	<u>+1'007'273.73</u>
Liquidität 31. Dezember	2'011'268.71	1'932'508.12
Liquidität 1. Januar	1'932'508.12	925'234.39
	<u>+78'760.59</u>	<u>+1'007'273.73</u>
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)		

# Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich  
T +41 44 298 88 44 | www.otgzh.ch



## 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 2025 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, 13. April 2026

# Protokoll GV 2025

## **Protokoll der 10. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat**

**Montag, den 16. Juni 2025, 19 Uhr**

in der Kantine des Musikwohnhauses der Stiftung Habitat an der Lothringerstrasse 165, 4056 Basel (kurzfristige Umdisponierung des Ortes, da das Restaurant Alter Zoll geschlossen war)

### **Anwesend:**

Daniel Gelzer, Fabian Schär, Rudolf Russenberger, Besir Krasniqi (Nasenweg 20-24), Manuela Bolleter (Nasenweg 20-24), Cornelia Morel (Metallhäuser), Dania Grazi (Metallhäuser), Hans-Georg Heimann, Andreas Mauz (E260), Juliane Luster, Dorothee Bentz (Stadtkind), Marcelle Saameli (Vogesenstrasse 118), Thomas Mäder (Güterstrasse 316), Sarah Oneta Lohri (Vogesenstrasse 118), Nicola Goepfert (Vogesenstrasse 118), Dominik Keller (Mattenstrasse 74-76), Timna Bachmann (Vogesenstrasse 118), Daniel Svaton (Vogesenstrasse 118), Claudia Studer, Jonathan Hermann (Abakus), Navrina Bläuer, Hilko Meine (Vogesenstrasse 118), Urs Rüd (Rixheimerstrasse 7), Ivo Balmer, Antoinette Voellmy, Irene Wigger, Hua Jancer-Yang (Nasenweg 20-24), Umut Keles (Nasenweg 20-24), Mihai Rapcea (Rixheimerstrasse 7), Martha-Sofia Imholz (Rixheimerstrasse 7), Elio Leu (Mattenstrasse 74-76)

### **Abgemeldet:**

François-Xavier Viallon, Agnes Würsch, Raphaela Lüscher

Da es viele neue Gesichter gibt, stellen sich alle kurz vor.

### **1. Wahl Tagespräsidium, Protokollführer:in, Stimmzähler:in**

Daniel Gelzer wird einstimmig zum Tagespräsidenten gewählt.

Hans-Georg Heimann wird einstimmig zum Protokollführer gewählt.

Nicola Goepfert und Sarah Oneta Lohri werden einstimmig zu den Stimmzähler:innen gewählt.

### **2. Genehmigung Traktandenliste**

Die Traktandenliste wird einstimmig angenommen. Nebst des Antrags der Geschäftsstelle sind keine weiteren Anträge eingegangen.

### **3. Protokoll der Generalversammlung vom 8.6.2024**

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung vom 8. Juni 2024 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Es wird einstimmig angenommen und verdankt.

### **4. Jahresbericht 2024**

Der Jahresbericht wird verteilt. Er wurde gestaltet von Fabian Schär und gedruckt von der Druckerei Phönix.

Daniel Gelzer erläutert kurz die wichtigen Ereignisse im letzten Jahr: Herausragend war der Kauf der drei Häuser am Nasenweg 20-24. Die Weiterentwicklung des grossen Hausprojektes ostdeck mit 35 Wohnungen in Pratteln nahm viel Arbeit in Anspruch. Der Umbau des Lagergebäudes wurde begonnen und es sind bereits 15 Wohnungen reserviert und deren Anteilscheine einbezahlt. Grössere Renovationen wurden in den Metallhäusern, an der Elsässerstrasse 137 und an der Mörsbergerstrasse 18 durchgeführt.

Navrina arbeitet ab Januar neu mit einem Pensum von 40 % auf der Geschäftsstelle.

Daniel Gelzer verdankt all die geleistete Arbeit in den verschiedenen Kommissionen.

## **5. Jahresrechnung und Bilanz 2024, Revision**

Ivo Balmer erläutert die Rechnung. Die Bilanzsumme hat sich 2019 und 2024 markant erhöht und beträgt nun CHF 33 Mio. 2019 war der Kauf und Bau der drei Häuser im Lysbüchel, 2024 der Kauf der drei Häuser am Nasenweg Grund für die Steigerung der Bilanzsumme.

Liquidität ist genügend da, um bei einem Kaufangebot rasch handeln zu können.

2024 mussten wir keine Mieterhöhungen infolge der gestiegenen Zinsen anordnen.

Der Revisionsbericht wurde allen Mitgliedern zugeschickt.

Die eingeschränkte Revision erfolgte durch Markus Harsch (Ostschweizerische Treuhand Zürich AG) mit der Empfehlung zur Annahme der Jahresrechnung 2024.

Die Geschäftsführungskommission schlägt vor CHF 763.29 des Gewinns an den Gewinnvortrag und die restlichen CHF 1000.- des Gewinns an die gesetzliche Gewinnreserve zuzuweisen.

Per Abstimmung wird die Rechnung 2024 sowie die vorgeschlagene Gewinnverteilung einstimmig gutgeheissen.

## **6. Entlastung des Präsidenten und Vorstands**

Der Präsident Ivo Balmer und die Mitglieder des Vorstands werden unter Stimmenthaltung der Vorstandsmitglieder und des Präsidenten einstimmig entlastet.

## **7. Rücktritte aus Vorstand**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass folgende Personen aus dem Vorstand zurücktreten:

Katharina Hermann, Hashmat Osman, Luisa Häring, Rahel Locher, Andrea Graf, Daniel Marty, Niklas Kortenhaus, Stefanie Müller-Frank, Sarah Oneta Lohri, Merièm Strupler

## **8. Wahl Vorstand, Präsidium und Revisionsstelle**

### **Vorstand:**

Zur Wiederwahl stellen sich folgende bisherige Vorstandsmitglieder: Daniel Gelzer, Hans-Georg Heimann, Jonathan Hermann, Juliane Luster, Urs Rüd, Fabian Schär, Natalia Wespi, Claudia Studer, Andreas Mauz, Ivo Balmer, Luisa Gehriger, Che Wagner, Elisabeth Fritsch, Dorothée Bentz, Heidi Franke, Anna-Lena Ruff, Eva Eggemann, Irene Wigger

Neu für den Vorstand stellen sich zur Wahl: Elio Leu, Manuela Bolleter, Besir Krasniqi, Cornelia Morel, Timna Bachmann, Thomas Mäder

Die bisherigen sowie die neuen Mitglieder werden in globo einstimmig gewählt.

**Präsidium:**

Ivo Balmer wird einstimmig wieder zum Präsidenten gewählt.

**Revisionsstelle:**

Als Revisionsstelle wird die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG einstimmig wiedergewählt.

**9. Anträge**

Es wird einstimmig beschlossen, dass Navrina Bläuer von der Geschäftsstelle die Unterschriftsberechtigung erhält.

**10. Varia**

Aus Anlass des zehnjährigen Bestehens wird dieses Jahr am 16. August 2025 der Giro stattfinden und danach ein grosses Fest an der Mattenstrasse. Das Programm wird mitgeteilt.

Für das Protokoll  
Hans-Georg Heimann



Für die Sitzungsleitung  
Daniel Gelzer



## **Vorstand**

Ivo Balmer | Präsident  
Dorothee Bentz | Hausvertretung Stadtkind  
Manuela Bolleter | Hausvertretung Nasenweg 20-24  
Eva Eggemann | Hausvertretung Mörsbergerstrasse 18  
Heidi Franke  
Elisabeth Fritsch I Hausvertretung Klybeckstrasse 101  
Luisa Gehriger  
Daniel Gelzer  
Hans-Georg Heimann  
Jonathan Hermann | Hausvertretung Abakus  
Besir Krasniqi | Hausvertretung Nasenweg 20-24  
Thomas Mäder | Hausvertretung Güterstrasse 316  
Cornelia Morel | Hausvertretung Metallhäuser  
Elio Leu | Hausvertretung Mattenstrasse 74-76  
Juliane Luster  
Andreas Mauz | Hausvertretung Elässerstrasse 260  
Timna Bachmann | 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  
Stiftung Solinvest  
Wohngenossenschaft Grass  
Wohngenossenschaft GüPi  
Wohngenossenschaft Klybeck  
Verein Chrüsimüsi

## **Mitgliedschaften**

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

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat  
Kaltbrunnenstrasse 35  
4054 Basel

[kontakt@mietshaeusersyndikat.ch](mailto:kontakt@mietshaeusersyndikat.ch)  
[www.mietshaeusersyndikat.ch](http://www.mietshaeusersyndikat.ch)