



Genossenschaft
Mietshäuser Syndikat

Jahresbericht 2023

Inhalt

Editorial	4
Aktivitäten der Genossenschaft . . .	5
Gemeinschaft im Abakus-Garten . . .	8
Giro - Mit dem Velo von Haus... . .	10
«ostdeck» Zentrale Pratteln	12
Finanzen	13
Jahresrechnung 2023	14
Revision	23
Protokoll der letzten GV	24
Organisation und Mitglieder	28

Editorial

Wir freuen uns, Ihnen hiermit unseren Jahresbericht für das Jahr 2023 vorlegen zu können.

Die wichtigsten Ereignisse des Jahres 2023 waren:

- Im Februar fand die letzte Wohnung des Neubaus «Stadtkind» ihre Bewohnenden.
- Im Juni erfolgte endlich die definitive Bauabnahme des schon im 2021 bezogenen Neubaus «Abakus». Dieser bestand seine Feuertaufe, indem Anfang August erstmals eine 3-Zimmerwohnung erfolgreich in eine 4-Zimmerwohnung umgewandelt wurde.
- Am 1. Mai nahm Navrina Bläuer die Arbeit in der Geschäftsstelle auf und arbeitete sich rasch ein. Sie steht für die Genossenschaftler:innen als Ansprechpartnerin zur Verfügung, versucht, alle Häuser durch ihre Teilnahme an Haussitzungen kennenzulernen, macht die Administration und stellt den Kontakt zur Buchhaltung sicher.
- Am 3.6. fand der 2. MHS-Giro statt: Per Velo ging es vom Lysbüchel über die Rixheimerstrasse nach Aesch, wo uns ein wunderbares Zvieri erwartete.
- Im Juli konnte das Bauprojekt für das «ostdeck» in Pratteln abgeschlossen werden und kurz darauf die Baueingabe erfolgen. Im April 2024 erhielten wir die Baubewilligung. Die Finanzierungsabklärungen konnten weitestgehend erfolgreich abgeschlossen werden. Die Hausgruppe hielt die ersten Vermietungsrunden ab, es konnten Reservationen für zehn der 35 Wohnungen abgeschlossen werden.
- Am 25.11. führten wir eine Retraite durch, die neben dem Vorstand auch interessierten Mitgliedern offenstand. Wir liessen uns über die Methode der Soziokratie von Urs Kaegi informieren und übten diese Form der Durchführung von Sitzungen und Entscheidungsfindung anhand eines Beispiels durch.

Leider sind die Liegenschafts- und vor allem die 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 Verkäufer:innenschaft, ihre Liegenschaft zu einem «vernünftigen» Preis zu verkaufen, wie das zum Beispiel im Rahmen der Kampagne «Soziale Nachlassplanung» des Wohngenossenschaftsverbandes Nordwestschweiz vorgeschlagen wird.

Im vergangenen Jahr kam es zu keiner Liegenschaftsübernahme, Beratungen führten wir verschiedene durch.

Allen, die im vergangenen Jahr für unsere Genossenschaft gearbeitet haben

oder sie unterstützt haben, möchten wir an dieser Stelle herzlich danken. Speziell bedanken möchten wir uns bei der Basler Wohngenossenschaft, die uns mit einem Darlehen unkompliziert unterstützt hat.

Aktivitäten der Genossenschaft

Vorstand: Im Jahre 2023 traf sich der Vorstand zu sieben Sitzungen. Weiterhin sind im Vorstand Vertreter:innen aus jeder Liegenschaft und einige Ausenstehende 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 27. Juni wurden neu Elisabeth Fritsch (Klybeckstrasse 101), Dania Grazi (Metalli Häuser Aesch), Nuri Jendreyko (Mörsbergerstrasse), Hashmat Osman (Vogesenstrasse 118) und Doro Bentz (Stadtkind) in den Vorstand gewählt.

In den vier Kommissionen wurde viel grundsätzliche Arbeit geleistet. Unter anderem wurden über 10 Gruppen beraten, die in Häusern wohnen, die

verkauft werden sollten oder wurden. Boden- und Liegenschaftspreise sind weiter hoch, die Preisvorstellungen ebenfalls. Es kam daher leider zu keinem Hauskauf.

Am 3. Juni fand der zweite «Giro MHS» statt. Etwa 20 Genossenschaftsmitglieder wurden im Hinterhof der Häuser am Lysbüchel empfangen. Über die Rixheimerstrasse fuhren wir nach Aesch, wo ein wunderbares Zvieri die ermüdeten Velofahrer:innen erwartete (siehe separaten Bericht). Der Giro war eine gute Gelegenheit, andere Mitglieder der Genossenschaft und die Häuser kennenzulernen.

Am 1. Mai konnte Navrina Bläuer ihre Arbeit in der Geschäftsstelle aufnehmen und die Aufbauarbeit von Katharina Hermann weiterführen. Sie ist Ansprechperson für alle Anliegen der

Genossenschaftler:innen, bearbeitet diese oder leitet sie an die jeweils zuständige Person in den Kommissionen oder den Häusern weiter, stellt Mietverträge und andere Dokumente aus und arbeitet eng mit unserer Buchhalterin Natascha Weber zusammen. Seit 2020 wird unsere Buchhaltung von der Genossenschaft Holee erstellt. Diese Tätigkeit umfasst alle Zahlungen, die Kontrolle der Mieteingänge, das Erstellen der Jahresrechnung und Bilanz. Wir möchten an dieser Stelle Navrina Bläuer und Natascha Weber herzlich für ihre ausgezeichnete Arbeit danken.

Am 1. Februar konnte die letzte Wohnung im Neubau «Stadtkind» bezogen werden. Die Balkone wurden fertiggestellt, die Mängelbehebung erfolgte und konnte weitgehend abgeschlossen werden. Dank viel Eigenleistung konnte die Kostensteigerung trotz Verzögerung und Teuerung im Rahmen gehalten werden. Für das Engagement der «Stadtkinder» und allen andern daran Beteiligten sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Am 25. November fand eine Vorstands-Retraite mit über 20 Teilnehmer:innen statt. Navrina Bläuer stellte die administrativen Abläufe in unserer Genossenschaft vor, die gruppenweise spielerisch mit einem Quiz repetiert wurden. Anschliessend führte uns Urs Kaegi in die Soziokratie ein, eine Methode, wie Gruppen zu Entscheidungen kommen können, bei denen alle Mitglieder ihre Bedürfnisse und Ansprüche einbringen können, ohne auf Abstimmungen zurückgreifen zu müssen. Entscheidungen werden nur dann gefällt

und umgesetzt, wenn niemand einen schwerwiegenden Einwand hat. Es soll Konsent erreicht werden, was heisst, alle können mit dem Entscheid leben. Anhand eines praktischen Beispiels wurde die Methode eingeübt. Für alle gab der Nachmittag einen Impuls, sich mit dieser Form der Entscheidungsfindung weiter zu beschäftigen und Elemente davon in die Sitzungen der Hausgruppen einfließen zu lassen.

Stark beschäftigt hat uns über das ganze Jahr das «ostdeck» auf der Zentrale Pratteln. Das Bauprojekt konnte beendet werden, die Baueingabe erfolgte, im September fanden Informationsanlässe für Neuinteressent:innen statt, an denen sich auch einige Leute aus Pratteln beteiligten. Eine Vermietungskommission bildete sich und in den ersten Vermietungsrunden konnten Reservationsvereinbarungen für 10 Wohnungen unterschrieben werden (vgl. separaten Bericht).

Personelles

Die ständigen Kommissionen und ihre Mitglieder 2023:

Geschäftsführungskommission:

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

Baukommission

Natalia Wespi, Jonathan Hermann und Irene Wigger

Vermietung- und 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

Andrea Graf und Elisabeth Fritsch

Rixheimerstrasse 7

Urs Rüd

Mörsbergerstrasse 18

Nuri Jendreyko

Elsässerstrasse 137

Che Wagner

Elsässerstrasse 260

Andreas Mauz und Rahel Locher

Mattenstrasse 74/76

Luisa Gehrig und Heidi Franke

Vogesenstrasse 118

Hashmat Osman

Abakus

Katharina Hermann

Stadtkind

Doro Bentz

Metallhäuser Aesch

Dania Grazi

Gemeinschaft im Abakus- Garten

Neben dem Begegnungs-Treppenhaus teilen wir uns im Haus Abakus die Gartenflächen. Der Hausverein kümmert sich um einen Teil des mit den Nachbarhäusern geteilten Innenhofs, die Dachterrasse und den Vorgarten. Wir haben eine Garten-Gruppe, die die anfallenden Arbeiten koordiniert. Wer möchte, kann in dieser mitwirken. Immer wieder werden alle Hausbewohner:innen miteinbezogen. Im Herbst 2021 organisierten die Architekten den ersten Pflanztag mit der Gärtnerin Silke Kretzschmar. Sie brachte verschiedenste Pflanzen für die Dachterrasse und einen japanischen Ahorn für den Vorgarten mit und leitete das Gärtnern an. Seit dem Einzug veränderte sich der Garten im Innenhof stetig: wir sä-



ten eine Blumenwiese, legten ein Beet für Gemüse an, pflanzten Beerensträucher und einen grossen Apfelbaum. Im Herbst 2023 fand nochmals ein Pflanztag mit Silke statt, denn endlich war die Dachterrasse vom Gerüst für das Nachbarhaus befreit und konnte fertiggestellt



werden. Die restlichen Töpfe und Beete auf dem Dach konnten nun bepflanzt werden und auch im Innenhof zogen ein paar neue Bäumchen ein (Granatapfel und verschiedene Weiden). Der Vorgarten wurde an die Bedürfnisse der Nutzung des Erdgeschosses angepasst:

ein sogenannter «Tiny Forest», der mit seinen Bäumchen dem WG-Schlafzimmer mehr Privatsphäre ermöglicht und ein kleiner Sitzplatz vor dem Wohnzimmerfenster. Von Frühling bis Herbst blüht es immer irgendwo um und auf dem Abakus.

Giro – Mit dem Velo von Haus zu Haus

Nicht die Häuser, sondern die Gärten standen beim zweiten Giro des Mietshäuser Syndikats im Mittelpunkt. Der gemeinsame Veloausflug startete im Innenhof des Lysbüchel-Areals. Die Mieter:innen des «Stadtkind»-Neubaus haben dort die schöne Aufgabe, aus dem Nichts gemeinsam einen Garten zu gestalten. Das «Abakus»-Haus, gleich nebenan, verfügt zudem über einen klei-

nen, aber feinen Dachgarten. Das dritte Haus des Mietshäuser Syndikats am Lysbüchel ist der Altbau an der Elsässerstrasse 137. Wir erreichen das Haus über verwinkelte Innenhofpfade und durch überraschend viel Grün, auch von Bäumen, die hier schon länger stehen als die Häuser rundherum.

Mit dem Velo fahren wir weiter zum kleinsten Haus des Mietshäuser Syndi-



kats. An der Rixheimerstrasse 7 steht neu eine Korkenzieherweide auf dem Vorplatz. Für die Baumwahl haben die Bewohner:innen mit dem Verein «mein Baum dein Baum» zusammengearbeitet. Die Mitglieder dieses Vereins übernehmen auch die praktische Arbeit. Sie haben den Baum gepflanzt und pflegen ihn zwei Jahre.

Unter dem Feigenbaum im Hinterhof erfreuen wir uns an den besten Erdbeeren weit und breit. Vor dem letzten Teil des Giro schrumpft die Gruppe beträchtlich. Vielleicht haben wir uns doch zu viel vorgenommen, mit dem Ausflug nach Aesch, wo die beiden neusten Häuser des Mietshäuser Syndikats stehen. Doch wer die 45-minütige Fahrt nicht scheute, wurde reich belohnt: Die Bewohner:innen der «Metalli Häuser» empfingen uns mit einem reichen Buffet im Garten! Herzlichen Dank an alle, die zum Gelingen dieses Nachmittags beigetragen haben.

GIRO Mietshäuser Syndikat

SAMSTAG 3.6.2023



«ostdeck» Zentrale Pratteln

Abschluss des Bauprojekts, Erteilung der Baubewilligung und erste Reservationsrunden

Im ersten Halbjahr 2021 entwickelte die neu gebildete Hausgruppe «ostdeck» das Projektpflichtenheft, im Sommer 2022 konnten die Architekt:innen das Vorprojekt präsentieren und das Bauprojekt starten. Dieses konnte im Sommer 2023 abgeschlossen werden. Dank Vereinfachungen und Verzicht auf einzelne Ausbauten konnte die gewünschte Kostenreduktion erreicht werden.

Dies ist einem grossen Effort des Architekturteams (Anne-Marie Wagner, Dominik Golaszewski und Elias Luzi) sowie dem Vertreter von S+B Bau-Management, Stephan Keller, zu verdanken. Im Sommer 2023 wurde das Baugesuch bei den Pratteler Behörden eingegeben.

Die Baukommission, in der drei Mitglieder der Hausgruppe mitarbeiten, traf sich im Monatsrhythmus.

Im Mai bildete sich eine Vermietungskommission. Im Juni fand eine erste interne Vermietungsrunde statt, bei der für acht Wohnungen Reservationsvereinbarungen unterschrieben werden konnten. Im September fanden Informationsanlässe für Interessierte statt, an denen vor allem Leute aus Pratteln teilnahmen. Eine weitere Vermietungsrunde führte zu zwei Reservationen.

Es fanden Verhandlungen mit Banken statt für den Hypothekarkredit.

Bereits im Herbst/Winter fanden Abbrucharbeiten statt, seit Ende März 2024 steht das Stahlbetongerüst nackt da, bereit für den Einbau der 35 Wohnungen. Die Fassade wurde sorgfältig abgenommen und für die Wiederverwendung gelagert. Ein Mockup gibt ein Bild der zukünftigen Fassadengestaltung.

Im März 2024 konnte der Kaufvertrag für das Grundstück unterschrieben werden, Anfang April 2024 erhielten wir die Baubewilligung. Dies stellt einen wichtigen Meilenstein dar, indem nun die Bauarbeiten wie geplant begonnen werden können und die Gelder des Fonds de Roulement und des Hypothekarkredits bezogen werden können.

Allen, die zur Weiterentwicklung des Projektes beigetragen haben und weiter beitragen, sei an dieser Stelle herzlich gedankt! Insbesondere die Mitglieder der Hausgruppe «ostdeck», der Vermietungskommission, der Baukommission und des Steuerausschusses seien hier speziell erwähnt. Die Arbeit am «ostdeck» braucht einen langen Atem, aber es lohnt sich!

Interessierte melden sich unter:
ostdeck@mietshaeusersyndikat.ch

Finanzen

Das Geschäftsjahr 2023 ist durch Konsolidierung in einer Wachstumsphase gekennzeichnet. Das Bauprojekt Stadtkind konnte abgeschlossen werden und trägt erstmal über das ganze Jahr zum Genossenschaftsertrag bei. Die Investitionen in das Generationenprojekt auf der Zentrale Pratteln gehen weiter. In der Erfolgsrechnung machen sich aber die Baurechtszinsen und die wiederum gestiegenen Finanzierungskosten deutlich bemerkbar. Die Zinskosten sind bei zu erneuernden Hypotheken rund doppelt so teuer wie in der vorherigen Laufzeit. Aus diesem Grund wurden die Investitionen mit eigenen Mitteln und der zinsgünstigeren Darlehenskasse finanziert. Unter dem Strich resultiert ein deutlicher Gewinn von 26 459 CHF, welcher die Genossenschaft in ihrem anstehenden Wachstum stabilisiert.

Bilanz

Das Geschäftsjahr 2023 zeigt sich in einer leicht gestiegenen Bilanzsumme von insgesamt 21 662 583 CHF. Massgeblich dazu beigetragen (+541 957 CHF) hat die fortgeschrittene Projektentwicklung auf der Zentrale Pratteln. Der Rest ist auf den Bauabschluss der Stadtkinder zurückzuführen. Die gesamten Investitionstätigkeiten von rund 819 067 CHF wurden durch Darlehen und neues Anteilsscheinkapital finanziert. Im Geschäftsjahr 2023 wurde keine Hypothek erhöht. Das Eigenkapital hat sich somit auf 3 440 234 CHF erhöht und beträgt nun rund 15.5% der Bilanzsumme. Die

Genossenschaft verzeichnet einen leichten Geldzufluss über das Geschäftsjahr von rund 356 103 CHF.

Das Wohnprojekt Stadtkind wird 2023 (das erste Jahr in Vollvermietung) nicht mehr als Gebäude im Bau geführt.

Erfolgsrechnung

Im Jahr 2023 stieg der Nettomiettertrag leicht auf 1 090 006 CHF. Hier macht sich vor allem die Vollvermietung des Stadtkinds bemerkbar. Es wurden Unterhaltsmassnahmen über alle Liegenschaften im üblichen Rahmen von rund 281 086.90 CHF getätigt. Darunter fallen in diesem Jahr vor allem Massnahmen an der Mattenstrasse und in Aesch. In den übrigen Liegenschaften fiel der Unterhalt im normalen Umfang aus. Für die grosszyklischen Sanierungsarbeiten in Aesch wurden 47 000 CHF dem Erneuerungsfonds entnommen. Die entsprechenden Einlagen in den Erneuerungsfonds auf Baurechtsland wurden gesamthaft weiter erhöht, da das Stadtkind seit diesem Jahr als vollwertiges Projekt in die Jahresrechnung aufgenommen wurde.

Die Büro- und Verwaltungskosten der Genossenschaft sind in diesem Jahr leicht auf rund 61 000 CHF gesunken. Dies ist voraussichtlich ein einmaliger Effekt, da die Geschäftsstelle während rund 4 Monaten nicht besetzt war. Die Finanzierungskosten sind aufgrund der Zinsentwicklung und durch den einsetzenden Baurechtszins auf dem Projekt Stadtkind wiederum gestiegen.

Jahresrechnung 2023

Bilanz

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
	Verweis im Anhang	
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	925'234.39	569'130.41
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	11'641.92	24'387.24
./. Delkredere	-5'000.00	-5'000.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	74'940.89	112'267.14
Aktive Rechnungsabgrenzungen	13'581.35	40'294.00
	<hr/>	<hr/>
Total Umlaufvermögen	1'020'398.55	741'078.79
	<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	-1'062'445.45	-912'545.45
- Gebäude im Baurecht	8'810'000.00	5'410'000.00
./. Wertberichtigungen (Entschädigung Heimfall)	-177'200.00	-54'100.00
- Baukonten	2)	
	1'299'392.64	3'880'325.12
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	3)	
	540'300.00	4'200.00
	<hr/>	<hr/>
Total Anlagevermögen	20'642'185.29	19'560'017.77
	<hr/>	<hr/>
Total Aktiven	21'662'583.84	20'301'096.56
	<hr/>	<hr/>

Bilanz per 31. Dezember**2023****2022**

	Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten		230'900.51	232'856.52
Passive Rechnungsabgrenzungen	4)	246'655.26	247'081.15
Total kurzfristiges Fremdkapital		<u>477'555.77</u>	<u>479'937.67</u>
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)		13'584'495.00	13'592'585.00
- gegenüber Dritten (Privatdarlehen)		1'719'518.24	1'419'518.24
- gegenüber Mietern/Genossenschaftern		1'246'800.00	971'586.00
Rückstellung Baunachträge		0.00	66'766.60
Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds	5)	1'061'700.00	989'100.00
Solidaritätsfonds	6)	132'279.95	102'327.95
Total langfristiges Fremdkapital		<u>17'744'793.19</u>	<u>17'141'883.79</u>
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		789'600.00	503'400.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen		2'535'800.00	2'087'500.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		10'000.00	9'300.00
Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag		78'375.10	77'342.17
- Jahresgewinn		26'459.78	1'732.93
Total Eigenkapital		<u>3'440'234.88</u>	<u>2'679'275.10</u>
Total Passiven		<u><u>21'662'583.84</u></u>	<u><u>20'301'096.56</u></u>

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2023	2022
	CHF	CHF
	Verweis im Anhang	
Nettomietsertrag	7) 1'090'006.05	926'349.14
Übriger betrieblicher Ertrag	12'000.71	4'600.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	1'102'006.76	930'949.14
Liegenschaftenerhaltung	-281'086.90	-283'853.21
Einlagen Erneuerungsfonds	-88'600.00	-54'100.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-16'518.95	-14'079.45
Nebenkostenaufwand	-3'094.20	-16'452.32
Betrieblicher Nettoerfolg	712'706.71	562'464.16
Personalaufwand Verwaltung	8) -14'479.95	-10'613.65
Verwaltungsaufwand	-46'606.95	-76'126.00
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand	-609.30	-1'067.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-7'598.60	-16'043.29
Abschreibungen		
- Immobilien	-273'000.00	-204'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	370'411.91	254'614.22
Finanzaufwand	9) -319'980.63	-231'352.34
Finanzertrag	10) 6'032.00	6'228.80
Jahresergebnis vor Steuern	56'463.28	29'490.68
Direkte Steuern	-30'003.50	-27'757.75
Jahresgewinn	26'459.78	1'732.93

Anhang

Anhang zur Jahresrechnung 2023 2022

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 (Genossenschafterinnen und 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
	<hr/>	<hr/>
	11'430.00	11'430.00
	<hr/>	<hr/>

2) Baukonten

Baukosten Stadtkind, Auflösung Baukonto per 31.12.2023	0.00	3'122'889.43
Baukosten Zentrale Pratteln	1'299'392.64	757'435.69
	<hr/>	<hr/>
	1'299'392.64	3'880'325.12
	<hr/>	<hr/>

Anhang zur Jahresrechnung**2023****2022**

CHF

CHF

³⁾ Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile

Im Berichtsjahr wurden, anders als im Vorjahr, sämtliche in den Mietverträgen vereinbarten Genossenschaftsanteile erfasst und eingebucht. Durch den Vorstand wurden hohe Einzelbeträge teilweise gestundet und sie werden als "nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile" dargestellt. Für nicht eingezahlte Anteile ist i.d.R. eine Verzinsung zu leisten.

⁴⁾ Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen von Mietern

- für Mietzinsen	75'706.79	67'015.58
- für Heiz-/Nebenkostenkonti	113'741.82	139'677.42
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	57'206.65	40'388.15
	<hr/>	<hr/>
	246'655.26	247'081.15
	<hr/>	<hr/>

⁵⁾ Sanierungsrückstellungen / Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar	989'100.00	0.00
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	34'500.00	0.00
Übertrag verbleibende Rückstellung Baunachträge Abakus	31'000.00	0.00
Bildung Erneuerungsfonds bei Liegenschaftenerwerb	0.00	1'000'000.00
Entnahmen		
- div. grosszyklische Sanierungsarbeiten Aesch	-47'000.00	-65'000.00
	<hr/>	<hr/>
Bestand am 31. Dezember	1'061'700.00	989'100.00
	<hr/>	<hr/>

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 im Geschäftsjahr 2022 ein Erneuerungsfonds gebildet wurde.

Anhang zur Jahresrechnung**2023****2022**

	CHF	CHF
6) <u>Solidaritätsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	102'327.95	74'521.65
+ Genossenschafterbeiträge	32'072.00	28'741.30
./. Unterstützung Mieter (Mietbeiträge)	-2'120.00	-935.00
	<hr/>	<hr/>
Bestand am 31. Dezember	132'279.95	102'327.95
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
7) <u>Nettomiettertrag</u>		
Sollmietertrag Wohnungen	991'990.00	869'103.00
Sollmietertrag Gewerbe	95'848.00	90'359.00
Sollmietertrag übrige Objekte	9'436.00	8'061.00
./. Kosten der Leerstände	-7'267.95	-36'173.86
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	0.00	-5'000.00
	<hr/>	<hr/>
	1'090'006.05	926'349.14
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
8) <u>Entschädigungen Organe</u>		
Der Vorstand wird grundsätzlich für seine Tätigkeit nicht entschädigt. Für Zusatzarbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben werden Entschädigungen ausgerichtet.		
9) <u>Finanzaufwand</u>		
Zinsaufwand Bankhypotheken, EGW-Anleihen	144'609.68	119'929.47
Zinsaufwand Privat-, Mitglieder Darlehen	19'228.35	15'894.50
Baurechtszinsen	155'000.00	92'000.00
Übriger Finanzaufwand	1'142.60	3'528.37
	<hr/>	<hr/>
	319'980.63	231'352.34
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
10) <u>Finanzertrag</u>		
Zinsbeiträge für nicht gezeichnetes Genossenschaftskapital	6'032.00	6'228.80
	<hr/>	<hr/>
	6'032.00	6'228.80
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	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	6'138'677.62	6'269'587.95
<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>		
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	18'791'062.65	18'786'952.08
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	14'524'495.00	14'532'585.00
Zusätzliche, freiwillige Angaben		
<u>Brandversicherungswerte der Liegenschaften</u>	24'335'700.00	24'335'700.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	78'375.10	77'342.17
Jahresgewinn	26'459.78	1'732.93
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>104'834.88</u>	<u>79'075.10</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'000.00	700.00
Vortrag auf neue Rechnung	99'834.88	78'375.10
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>104'834.88</u>	<u>79'075.10</u>

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

Ivo Balmer
Präsident und Finanzverantwortlicher

Basel, 15. Mai 2024

Geldflussrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
Jahresgewinn	26'459.78	1'732.93
Abschreibungen	273'000.00	204'000.00
Bildung / Entnahmen Rückstellungen / Erneuerungsfonds	5'833.40	1'060'866.60
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen	74'402.32	101'233.45
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	379'695.50	1'367'832.98
Investitionen in mobile Sachanlagen	0.00	0.00
Investitionen in immobile Sachanlagen	-819'067.52	-2'948'062.39
Investitionen in Finanzanlagen	0.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-819'067.52	-2'948'062.39
Finanzierung / Definanzierung Dritte	291'910.00	734'385.00
Finanzierung / Definanzierung Mitglieder darlehen	275'214.00	5'000.00
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung einbezahltes Genossenschaftskapital	198'400.00	248'100.00
- Veränderung Gewinnreserven	29'952.00	27'806.30
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	795'476.00	1'015'291.30
Total Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	+356'103.98	-564'938.11
Liquidität 31. Dezember	925'234.39	569'130.41
./. Liquidität 1. Januar	569'130.41	1'134'068.52
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	+356'103.98	-564'938.11



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 2023 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, 15. Mai 2024

Protokoll GV 2023

8. Ordentliche Generalversammlung

der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat im alten Zoll / Elsässerstrasse 127 am
Dienstag, den 27. Juni 2023

Anwesend 22 Genossenschaftsmitglieder (vgl. Präsenzliste) und Navrina Bläuer,
Geschäftsstelle

Abgemeldet: Agnes Würsch, Alexandra Allan, Johannes Helbling,
Sabine Makorzka, Irene Liegge

1. Wahl des Tagespräsidenten, des Protokollanten und der Stimmenzählerin

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 Stimmenzählerin gewählt.

2. Traktandenliste

B: Die vorliegende Traktandenliste wird genehmigt.

3. Protokoll der Generalversammlung vom 20.6.2022

B: Das Protokoll der Generalversammlung vom 20.6.2022 gemäss Beilage der Ein-
ladung wird einstimmig genehmigt und verdankt.

4. Jahresbericht 2022

Daniel Gelzer berichtet über die Aktivitäten 2022. Diese Informationen sind im
Jahresbericht enthalten, der allen Mitgliedern zugestellt wurde. Das Layout und der
Druck durch Fabien Schär wird verdankt. Daniel stellt Navrina Bläuer vor, welche
die Geschäftsstelle inne hat.

Am 1.4. 22 kamen die beiden Metalli-Häuser mit insgesamt 12 Wohnungen in
Aesch zur Genossenschaft. Im Oktober bekam die Gemeinde und die Genossen-
schaft den Heimatschutzpreis BL.

Weiteres findet sich im Jahresbericht 2022.

B: Der Jahresbericht 2022 wird zur Kenntnis genommen und einstimmig genehmigt.

5. Jahresrechnung 2022 und Gewinnverteilung, Bericht der prüferischen Durchsicht

I: Ivo Balmer erläutert die Jahresrechnung.

Für die exakte und zuverlässige Führung der Buchhaltung wird Natascha Weber von der Genossenschaft Holee verdankt.

Die eingeschränkte Revision erfolgte durch die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG mit der Empfehlung zur Annahme der Jahresrechnung 2022.

Wir sind weiter sehr an Darlehen interessiert, da damit die Unabhängigkeit der Genossenschaft gesichert wird. Als Sicherheit für die Darlehen steht der Versicherungswert aller Liegenschaften der Genossenschaft.

Im nächsten Jahr sollen gemäss Empfehlung der Revisionsstelle die nicht einbezahlten Anteilscheine separat ausgewiesen werden. Der Jahresgewinn beträgt CHF 1 732.93.

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 des Gewinnes an den Gewinnvortrag.

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 ohne Gegenstimme 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, Juliane Luster, Urs Rüd, Fabian Schär, Natalia Wespi, Katharina Hermann, Claudia Studer, Andreas Mauz, Ivo Balmer, Luisa Gehriger, Rahel Locher, Che Wagner und Heidi Franke.

Neu zur Wahl für den Vorstand stellen sich:

- Elisabeth Fritsch (Klybeckstrasse 101)
- Dania Grazi (Metalli Häuser Aesch)
- Nuri Jendreyko (Mörsbergerstrasse)
- Hashmat Osman (Vogestenstrasse 118)
- Doro Bentz (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.

8. Anträge

keine

Basel, den 27.6.2023

Daniel Gelzer, Tagespräsident

Hans-Georg Heimann, Protokollführer

Legende

A: Antrag

B: Beschluss

I: Information

Vorstand

Ivo Balmer | Präsident
Doro Bentz | Hausvertretung Stadtkind
Heidi Franke | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76
Elisabeth Fritsch I Hausvertretung Klybeckstrasse 101
Luisa Gehrigler | Hausvertretung Mattenstrasse 74/76
Daniel Gelzer
Andrea Graf | Hausvertretung Klybeckstrasse 101
Hans-Georg Heimann
Jonathan Hermann
Katharina Hermann | Hausvertretung Abakus
Nuri Jendreyko | Hausvertretung Mörsbergerstrasse 18
Rahel Locher | Hausvertretung Elsäasserstrasse 260
Juliane Luster
Dania Grazi | Hausvertretung Metalli-Häuser Aesch
Andreas Mauz | Hausvertretung Elässerstrasse 260
Hashmat Osman | Hausvertretung Vogesenstrasse 118
Urs Rüd | Hausvertretung Rixheimerstrasse 7
Fabian Schär
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



Das «Ostdeck» im Frühling 2024

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat
Kaltbrunnenstrasse 35
4054 Basel

kontakt@mietshaeusersyndikat.ch
www.mietshaeusersyndikat.ch