



Jahresbericht 2022

77. Ausgabe

Sierenzerstrasse



Hegenheimerstrasse



Wasgenring



Luzernerring



Burgfelderstrasse



EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2023

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Zu unserer 77. ordentlichen Generalversammlung mit anschliessendem Apéro Riche laden wir Sie herzlich ein.

Donnerstag, 4. Mai 2023, 18.30 Uhr
im grossen Gemeinschaftssaal von wohnen & mehr
(ehem. grosser Saal des Felix-Platter Spitals)
Im Westfeld 30

Lageplan:



Programm

18.00 Uhr	Türöffnung
18.30 Uhr	Beginn der Generalversammlung
anschliessend	Apéro Riche im Foyer

Wir freuen uns, Sie an der diesjährigen Generalversammlung begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Wohngenossenschaft Bündnerstrasse
Der Vorstand

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Jahresbericht 2022
4. Jahresrechnung 2022 und Bericht der Revisionsstelle
5. Verbuchung des Gewinns
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Wahlen
 - a) Schlichtungskommission
 - b) Revisionsstelle
8. Anträge
 - a) des Vorstands
 - b) der Mitglieder
9. Diverses

Diese Einladung gilt für die Mitglieder als Stimmausweis

Anträge von Mitgliedern, die an der diesjährigen GV behandelt werden sollen, müssen mindestens 30 Tage vor der Versammlung dem Präsidenten schriftlich eingereicht werden (siehe Artikel 21, Absatz 1 der Statuten).

Inhaltsverzeichnis

1	Worte des Präsidenten	5
2	Zusammenfassung des Geschäftsjahres 2022	11
2.1	Allgemeines	11
2.2	Liegenschaften	11
2.3	Finanzielles	16
2.4	Schlichtungskommission	17
2.5	Personelles	17
2.6	Ausblick 2023	17
3	Jahresrechnung 2022	19
3.1	Bilanz per 31. Dezember 2022 mit Vergleich 2021	19
3.2	Betriebsrechnung 2022 mit Vergleich 2021	21
3.3	Gewinnverteilung	23
3.4	Bericht der Revisionsstelle	24
3.5	Anhang zur Jahresrechnung 2022	25
4	Budget 2023	31
5	Wahlen	33
6	Anträge	34
7	Anhänge	35

1 Worte des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Burgfelderstrasse

Ende Februar konnten die letzten Bewohner in die neuen Wohnungen einziehen. Bedauerlicherweise waren beim Einzug teilweise die Einbauschränke und Zimmertüren noch nicht vorhanden, dies wegen Lieferschwierigkeiten. Die letzten Türen wurden im Spätherbst montiert.

Im Berichtsjahr kam es leider immer wieder zu Einbruchsversuchen oder Einbrüchen in Mieterkeller. Den Zugang verschafften sich die Einbrecher via Einstellhalle und Velokellern. Die Situation hat sich in der Zwischenzeit zwar beruhigt, Aufmerksamkeit ist aber weiterhin angebracht. Bitte achten Sie darauf, dass die Türen zur Einstellhalle immer geschlossen sind. Es kann vorkommen, dass der Verschlussriegel zu früh herauspringt und somit die Türe nicht ins Schloss fallen kann.

Da der Quartierkompost erst mit der Neugestaltung der Gemeinschaftsgärten bei den Schrebergärten erstellt werden wird, wurden im Treppenabgang zur Einstellhalle provisorisch drei Container für Bioabfall aufgestellt. Das Angebot wird bis zur Eröffnung des neuen Quartierkompostes beibehalten.

Das Problem mit den undichten Holzfenstern, vor allem bei Schlagregen, beschäftigte uns das gesamte Jahr. Das Ausmass nahm weiter zu. Eine Ende Jahr erstellte Matrix zeigte auf, dass rund ein Drittel der 1'800 Fenster in irgendeiner Weise betroffen sind.

Nachdem eine zweite Expertise Mitte Jahr vorlag, dachte man, dass man sich an die Konkretisierung der Sofort- und Sanierungsmassnahmen machen kann. Leider akzeptierte der Fensterbauer dieses Gutachten nicht, mit dem Argument, dass es Parteigutachten ist, denn es gab für ihn ein sehr vernichtendes Urteil ab. Im zweiten Halbjahr konnten wir uns immerhin darüber verständigen, dass die gerissenen Fensterfugen zwischen Holzrahmen und Fensterglas bei rund 400 Fenstern ersetzt werden sollen, dies als Teil der Sofortmassnahme.

Weiter verständigten wir uns auf einen dritten Experten, der im ersten Halbjahr 2023 seine Arbeit aufnehmen soll. Von Seiten der beteiligten Versicherungen wird verlangt, dass die Fenster aufgenommen werden sollen. Damit soll das gesamte Schadensbild abgebildet werden und auch die finanziellen Folgen aufgezeigt werden.

Wir werden die betroffenen Bewohner sporadisch mittels Aushangs am Anschlagbrett oder Briefeinwürfen auf dem Laufenden halten.

Aufgrund der Mängel an den Fenstern haben die beiden Genossenschaften die Schlussrechnung nicht bezahlt, da der Fensterbauer nicht gewillt war, einen entsprechenden Garantieschein abzugeben. Um seinen Forderungen Nachdruck zu verleihen, hat er, nach Ablauf der Zahlungsfrist, Anfang Jahr ein Bauhandwerkerpfandrecht errichten lassen. Dieses konnte in der Zwischenzeit infolge einer gegenseitigen Vereinbarung beseitigt werden. Die Restzahlung in der Höhe von rund CHF 400'000.00 ist erfolgt und im Gegenzug hat uns der Fensterbauer, eine Solidarbürgschaft für zwei Jahre übergeben.

Erfreulicherweise wurde die Überbauung «Sonnenfänger» vom Heimatschutz Basel als gelungener Neubau 2022 prämiert.



Altes Zollhaus

Die Fassaden- und Innenraumsanierung des alten Zollhauses war Ende 2022, bis auf den Einbau der Gastküche und die Aussenraumgestaltung, abgeschlossen. Im Zuge der Sanierung erhielt das alte Zollhaus eine Erdsonden-Heizung, welche die Erdwärme für die Bereitstellung der Wärme für Heizung und Warmwasser nutzt. Dafür mussten im Vorgarten zwei ca. 140m tiefe Löcher gebohrt werden, um die im Erdinnern vorhandene Wärme zu nutzen.

Im September wurden die neuen Pächter aus drei Bewerbungen ausgesucht. Der Verein «IG Zollhaus» wird das Bistro im Erdgeschoss betreiben. Der entsprechende Pachtvertrag wurde im Februar 2023 unterzeichnet. Die Eröffnung ist für Juni vorgesehen. Die beiden Genossenschaften haben sich entschieden, allen Bewohnern pro Wohnung einen Gutschein in der Höhe von CHF 20.00 für die Konsumation im neuen Bistro an der Burgfelderstrasse 216 abzugeben (Gutschein liegt diesem Jahresbericht bei). Der Gutschein ist bis Mitte 2024 gültig. Nutzen Sie die Gelegenheit, dem neuen Bistro einen Besuch abzustatten.



Zollhaus März 2023 (kurz vor Fertigstellung)

Die gesamte Sanierung, inkl. Mobiliar für das Bistro und die Gastroküche, kostet rund CHF 1'300'000.00. Dieser Betrag wird je zur Hälfte von beiden Genossenschaften getragen. Unser Beitrag von CHF 650'000.00 kann aus den liquiden Mitteln bestritten werden.

Im 1. und 2. Obergeschoss wurden die bestehenden sechs Räume sanft saniert. Der mittlere Raum im 1.OG steht den beiden Genossenschaften vorrangig als Sitzungs- und Besprechungszimmer zur Verfügung. Die Pächter des Bistros können diesen Raum ebenfalls für Gruppenbuchungen nutzen. Weiter soll er für kleine Gruppen aus der Burgfelderstrasse als Treffpunkt, z.B. für Jassnachmittage, dienen. Es ist nicht vorgesehen, dass dieser Raum einzelnen Bewohnern zur Verfügung gestellt wird. Auch als Gemeinschaftsraum schliesst sich eine Nutzung aus, da dies die knapp 15m² nicht zulassen.

Die übrigen Räume können ab 1. April 2023 gemietet werden. Angedacht ist dabei eine Nutzung als Atelier, wo sich Bewohner der Burgfelderstrasse ihrem Hobby, z.B. Malen, Basteln, Schneiden, usw., widmen können. Die Mietpreise bewegen sich, je nach Grösse zwischen CHF 225.00 und CHF 285.00 pro Monat, inkl. Nebenkosten.

Flüchtlingswohnung an der Sierenzerstrasse

Mit Ausbruch des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine strömten Tausende ukrainische Flüchtlinge in die Schweiz. Die Solidarität war gross. Aus dem Solidaritätsgedanken heraus hat der Vorstand beschlossen, eine freie Wohnung dem Kanton Basel-Stadt als Flüchtlingswohnung zur Verfügung zu stellen. Parallel hat er der Glückskette eine namhafte Spende zukommen lassen. Es bildete sich sogar eine kleine Gruppe von Personen, die diese Flüchtlinge betreuen wollten. Leider wurden bis Ende Jahr keine Flüchtlinge dieser Wohnung zugewiesen, sodass wir beschlossen, dem Kanton die Wohnung zu kündigen. In der Zwischenzeit konnte diese erfolgreich vermietet werden.

Küchen- und Badsanierungen

Die Küchen und Bäder an der Sierenzerstrasse kommen langsam ihrem Lebensende nahe. Dies äussert sich hauptsächlich an der steigenden Anzahl defekter Kochherde, aber auch der Kühlschränke. Weiter sind die Fugen der Platten in den Badezimmern vermehrt brüchig und durch die alten Kunststoffrohre (Warm- und Kaltwasser) ereignen sich immer wieder Wasserschäden.

Gemäss heutiger Planung ist angedacht, diese Arbeiten ab dem Jahr 2030 in Angriff zu nehmen. Nach Abschluss dieser Arbeiten sollen die Küchen in den Liegenschaften Hegenheimerstrasse, Wasgenring und Luzernerring ebenfalls erneuert werden. Die Badezimmer sind in diesen Liegenschaften nicht betroffen, da diese in den Jahren 2014 – 2016 ersetzt wurden.

Die Finanzierung soll aus den Gewinnen der letzten und kommenden Jahre sowie durch Rückstellungen, neue Hypotheken und einer kleinen Mietzinserhöhung bestritten werden.

Finanzlage / Heiz- und Nebenkosten

Die steigenden Preise für Strom und Wärme haben sich noch nicht auf die Heiz- und Nebenkostenabrechnung der Periode 2021/2022 ausgewirkt. Die Guthaben und Nachzahlungen der Mieter bewegten sich im Rahmen der letzten Jahre.

Für die Abrechnung 2022/2023 muss aber mit teilweise markanten Nachzahlungen gerechnet werden. In welcher Höhe diese ausfallen, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden. Vorsichtige Schätzungen gehen von Mehrkosten von ca. 25% oder mehr aus. Die steigende Teuerung trägt dazu leider auch bei.

Der Vorstand hat beschlossen, bis auf weiteres auf eine Erhöhung der Akonto-Zahlungen für die Heiz- und Nebenkosten zu verzichten. Er möchte noch die laufende Periode abwarten, um dann eine Entscheidung zu fällen.

Der seit geraumer Zeit sehr tiefe Referenzzinssatz von 1.25% wird aller Voraussicht nach Mitte Jahr zum ersten Mal seit seiner Einführung 2008 angehoben und zwar auf 1.5%. Verschiedene Analysten gehen davon aus, dass der Referenzzinssatz bis 2024 bis auf über 2% steigen könnte. Der Grund dafür sind die massiv gestiegenen Zinssätze für Festhypotheken seit letztem Herbst. Der Anstieg um 0.25% berechtigt den Vermieter die Miete um 3% anzuheben. Ebenfalls kann er 40% der Teuerung auf die Mietzinse überwälzen.

Dank der Kostenmiete in unserer Genossenschaft, es wird nur so viel verrechnet wie benötigt wird, und der guten finanziellen Lage, sieht der Vorstand keine Veranlassung die Mieten zu erhöhen.

Personalplanung Hauswarte und Reinigung

In den nächsten 18 Monaten gehen gleich zwei Personen der Reinigung in Pension. Zudem muss der freie Hauswartposten an der Hegenheimerstrasse (siehe Details im hinteren Teil dieses Berichtes) neu besetzt werden. Weiter ist vermutlich mit Rücktritten von bestehenden Hauswarten altershalber zu rechnen. Der Vorstand macht sich daher Gedanken, wie in Zukunft das Hauswart- und Reinigungswesen aufgestellt werden soll. Die Möglichkeiten variieren von eigenen Angestellten bis zur Vergabe der Aufgaben an Externe. Die grosse Rolle, neben der finanziellen, spielt auch die Verfügbarkeit dieser Personen für unsere Bewohner. Wir werden Sie im nächsten Jahresbericht darüber informieren, wie sich der Vorstand entschieden hat.

Genossenschaftsverband Pilatus

Die geplante Mietzinserhöhung nach den Sanierungsarbeiten, welche im Januar 2022 beendet waren, wurde per 1. Oktober 2022 vollzogen. Die Bruttomietzinse (inkl. Heiz- und Nebenkosten) liegen nach der Erhöhung für 1-Zimmerwohnungen bei rund CHF 900.00, für 2-Zimmerwohnungen bei rund CHF 1'200.00 und für 2½- und 3-Zimmerwohnungen bei rund CHF 1'600.00.

Die seit Jahren in unveränderter Höhe pauschal verrechneten Heiz- und Nebenkosten müssen voraussichtlich Ende 2023 oder Anfang 2024 wegen den massiv gestiegenen Strom- und Heizkosten erhöht werden. In welchem Umfang dies geschieht, steht im Moment noch nicht fest.

Mitte 2022 hat nach fast vier Jahren Remo Waldner seine Anstellung als Siedlungsassistent gekündigt. Nach intensiver kurzer Suche konnten wir bereits per 1. August 2022 Nicole Brüderlin, Sozialarbeiterin FH, für die Stelle gewinnen. Der Genossenschaftsverband Pilatus hat im Zuge der Flüchtlingskrise beschlossen, zwei leerstehende 1-Zimmerwohnungen für ukrainische Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen. Die beiden Wohnungen wurden durch den Kanton Basel-Stadt gemietet. Diese beiden Wohnungen konnten, entgegen der Wohnung an der Sierenzerstrasse, rasch an je eine Person abgegeben werden.

Dank

Bedanken möchte ich mich bei meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen und dem Reinigungs- und Hauswartpersonal für die geleistete Arbeit im letzten Jahr. Auch jenen Mitgliedern, die durch ihre Arbeit einen Beitrag zum Wohle der Genossenschaft geleistet haben, danke ich recht herzlich.

Basel, März 2023
Stephan Weippert, Präsident

2 Zusammenfassung des Geschäftsjahres 2022

2.1 Allgemeines

Die Geschäfte der Genossenschaft konnten an sieben Vorstandssitzungen behandelt werden. Da sich die Lage betreffend der Corona-Pandemie Anfang 2022 langsam entspannte, musste nur eine Sitzung per Teams durchgeführt werden. Die restlichen sechs Sitzungen wurden wieder physisch abgehalten.

Nach Aufhebung aller pandemiebedingter Einschränkungen konnte das Grillfest, der Quartierflohmarkt, der Vorstandsausflug sowie das Weihnachtessen des Vorstandes im gewohnten Rahmen stattfinden.

Das Grillfest fand zum ersten Mal im Restaurant Zic Zac statt aufgrund des «Zuwachses» der Burgfelderstrasse. Über 130 Personen haben daran teilgenommen, was die Kapazität des bisherigen Grillfeststandortes an der Sierenzerstrasse gesprengt hätte.

Auch die Generalversammlung im Juni 2022 fand wieder physisch in der Mission 21 statt. An der Versammlung selbst nahmen etwa 130 Personen teil, am anschliessenden gemütlichen Nachtessen rund 110 Personen.

Das während der Pandemie eingeführte Weihnachtsgeschenk für unsere Bewohner wurde im Berichtsjahr weitergeführt. Die Resonanz auf den verteilten Christstollen war durchwegs sehr positiv. Diese Tradition hat ihren Ursprung in der Alterssiedlung Pilatus, an der wir seit 1971 beteiligt sind. Dort wird ein Weihnachtsgeschenk seit Jahrzehnten an die Bewohner verteilt.

Im vergangenen Jahr wurde vom Gesundheitsdepartement darauf aufmerksam gemacht, dass alle Liegenschaften im Ausbreitungsgebiet der Tigermücke liegen. Dies hatte für die Hauswarte zur Folge, dass sie während den Monaten April bis Oktober stehendes Gewässer mit einem Biozid behandeln mussten.

Was die Bewohner dazu beitragen können, um die weitere Ausbreitung dieses Insektes zu verhindern, kann dem Infoblatt an den Anschlagbrettern entnommen werden.

2.2 Liegenschaften

Allgemein

Im letzten Jahr fanden 20 Wohnungswechsel statt, inkl. neun Internwechsel (2021: dreizehn, 2020: achtzehn, 2019: fünfzehn, 2018: neunzehn, 2017: sechs). Die WGB-Vermietungspolitik trägt langsam Früchte. Die Verkleinerung der Wohnung wegen Auszug der Kinder, aber auch die Vergrösserung der Wohnung

wegen Zuwachs hat 2022 sehr gut funktioniert. Dadurch konnten wir langjährige Bewohner in der Genossenschaft behalten.

Turnusgemäss wurden im Berichtsjahr keine Räume renoviert. Dafür mussten in einigen Wohnungen Schimmelschäden behoben und an den Garagentoren an der Bündnerstrasse Sprayereien entfernt werden.

Die Problematik «Schimmel» war bisher kein Thema. Der Aufruf der Behörden Energie zu sparen, hat die Ausbreitung des Schimmels, in wenig geheizten Wohnungen, jedoch gefördert. Um Schimmelbildung zu vermeiden, sollte die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung nicht höher als 60% sein (siehe auch beiliegendes Merkblatt). Es wird empfohlen, ein Hygrometer zu beschaffen, um die Feuchtigkeit in der Wohnung kontrollieren zu können. Diese Geräte gibt es für wenig Geld im Fachhandel. Allfällige Wasserablagerungen sollten an den Fensterleibungen weggewischt werden, dies im Sinne einer Schadensminderung.

Im Berichtsjahr mussten wieder vermehrt Mischarmaturen repariert oder sogar ausgewechselt werden. Ein grosses Problem ist dabei die Verwendung scharfer Reinigungsmittel, wie zum Beispiel Cillit Bang. Diese lösen die vorhandene Fettschicht im Mischer auf, die es benötigt, damit der Mischer gut gedreht und bedient werden kann. Bitte verzichten Sie unbedingt auf solch scharfe Reinigungsmittel. Es reichen normale Haushaltsreiniger aus.

Die Ausgaben für den Unterhalt teilen sich wie folgt auf:

CHF

Unterhalt, Neuanschaffungen und Sanierungen 2022	752'101.95
Wohnungen	309'000.15
Wohnungswechsel (20 Stück)	308'310.40
Renovationen	689.75
Unterhalt	33'946.10
Elektro	9'108.15
Küchenapparate	4'057.05
Sanitär	17'856.05
Waschmaschinen/Tumbler/Secomat	2'924.85
Geräte und Armaturen	36'634.80
Kochherde (4 Stück + 2 Stück Lager)	19'148.25
Kühlschränke (5 Stück)	11'861.20

Mischarmaturen (8 Stück)	5'625.35
Garten	103'746.25
Unterhalt Garten	96'799.10
Unterhalt Bäume (Baumpflege)	6'947.15
Projekte	223'841.50
Dachstockausbau Sierenzerstrasse 76	127'655.50
2. Garnitur Waschmaschinen/Tumbler Sierenzerstrasse	96'186.00
Diverses	44'933.15
Arbeiten Hauswart	7'676.55
Diverses	37'256.60

Unter dem Punkt "Diverses" werden alle Unterhaltsarbeiten abgebucht, welche den bestehenden Rubriken nicht zugeordnet werden können. So beinhaltet dieser Posten zum Beispiel den Ersatz von Böden und die Isolation der Heizzentrale an der Sierenzerstrasse 73.

Die gesamte Schliessanlage hatte nach fast 23 Jahren ihr Alter erreicht und musste ersetzt werden. Diese Arbeiten fanden teilweise im Dezember 2022 sowie Januar 2023 statt. Die entsprechende Rechnung wird erst in der Jahresrechnung 2023 verbucht.

Aufgrund sehr langer und ungewisser Lieferzeiten wurden insgesamt sechs neue Kochherde im Voraus bestellt. Die Apparate konnten beim Handwerker, der die Kochherde ersetzt, zwischengelagert werden. Dadurch konnten defekte Kochherde innert weniger Tage ersetzt werden. Die Liefersituation hat sich in der Zwischenzeit wieder normalisiert.

Sierenzerstrasse

Dank dem internen Umzug einer Bewohnerin konnte eine weitere 6-Zimmer-Maisonettewohnung an der Sierenzerstrasse 76 realisiert werden. Die Montage der internen Treppe sowie der Einbau einer zusätzlichen Dusche im Dachgeschoss konnte Anfang Jahr ausgeführt werden.

Wie schon im vergangenen Jahresbericht angekündigt, wurden an der Sierenzerstrasse sämtliche Waschküchen, ausser jene in den Häusern 77 und 79, mit einer zweiten Waschmaschine resp. einem zweiten Tumbler ausgerüstet. Es wurden Maschinen der Marke V-Zug eingebaut.

In der Heizzentrale wurden diverse Leitungen neu isoliert, um den Wärmeverlust weiter zu vermindern.

Gegen Ende Jahr wurde ein Leck an der Heizungsleitung zwischen der Heizzentrale und dem Block III (gerade Seite) festgestellt. Bis heute verlor das Heizsystem rund 3'000 Liter Wasser, welches immer wieder nachgefüllt werden musste. Dank dem Einsatz der beiden Hauswarte bemerkten die Bewohner wenig von diesem Schaden.

Damit das Leck geortet werden konnte, mussten im Haus 72 fünf Mieterkeller geräumt und die Leitungen im Vorgarten freigelegt werden. Die Behebung des Schadens wird voraussichtlich im Frühling 2023 stattfinden.



Schadstelle Sierenzerstrasse 72



Leitungsverlauf Sierenzerstrasse 73

Die Hauseingangstüren der Häuser 69, 70, 71, 72, 73 und 74 haben ihre Lebensdauer erreicht, was sich vor allem im Haus 72 und 74 widerspiegelt. Dort sind die Türen so verzogen, dass nur noch der rechte Teil der Tür geöffnet werden kann. Die Planung für deren Ersatz beginnt 2023 und die Arbeiten sind für 2024 vorgesehen.

Bündnerstrasse (Kindergarten)

Ausser den Sonnenschirmreparaturen und dem normalen Unterhalt wurden im Berichtsjahr keine grösseren Sanierungen oder Instandstellungen durchgeführt.

Hegenheimerstrasse

Im Berichtsjahr wurden die Fugen der Granitplatten sowie die Anpflanzungen beim Weg hinter dem Haus erneuert oder ergänzt. Ausser dem normalen Unterhalt wurden keine weiteren grösseren Sanierungen oder Instandstellungen durchgeführt.

Wasgenring

Nach dem Auszug der Bewohner aus der 4-Zimmerwohnung im 4.OG ergab sich nach Jahrzehnten die Gelegenheit diese Wohnung wieder in eine 3-Zimmerwohnung zurückzubauen. Das abgetrennte vierte Zimmer wurde der bestehenden 2-Zimmerwohnung zugesprochen. Somit wurde der ursprüngliche Zustand auf diesem Stock, zwei 3-Zimmerwohnungen, wieder hergestellt. Dadurch erhöht sich die Vermietbarkeit, da eine 4-Zimmerwohnung an diesem Standort sehr schwierig zu vermieten ist.

Ausser einer grösseren Reparatur an der Velotüre wurden keine weiteren grösseren Sanierungen oder Instandstellungen durchgeführt.

Luzernerring

Eine in die Jahre gekommene Küche musste bei einem Wohnungswechsel ersetzt werden. Wegen der angespannten Liefersituation im Baugewerbe konnte der Ersatz dieser Küche erst nach Einzug der neuen Bewohner realisiert werden.

Weiter wurden im Berichtsjahr, ausser dem normalen Unterhalt, keine weiteren grösseren Sanierungen oder Instandstellungen durchgeführt.

Burgfelderstrasse

Um einen besseren, einfacheren und barrierefreien Zugang via Einstellhalle zu den Häusern 238 und 240 zu gewährleisten, wurde im Velokeller eine Hebebühne eingebaut.

Die Erdgeschosswohnungen erhielten beim Abgang vom Balkon in den Gemeinschaftsgarten eine Gartentüre.

Diese beiden zusätzlichen baulichen Massnahmen wurden dem Baukredit für den Neubau belastet.

2.3 Finanzielles

Der Jahresabschluss 2022 schliesst wie in den vergangenen Jahren mit einem Gewinn, in der Höhe von CHF 434'200.98, ab. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Jahr 2021 in der Höhe von CHF 4'918.39 ergibt dies einen Überschuss von CHF 439'119.37 zuhanden der Generalversammlung. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, die Unterhaltsreserve mit dem Betrag von CHF 400'000.00 und den Solidaritätsfonds mit CHF 35'000.00 zu äufnen (siehe Antrag Gewinnverteilung des Vorstandes). Danach würden die Unterhaltsreserven CHF 2'746'003.10 betragen. Für das Jahr 2023 ist ein Gewinn von rund CHF 295'500.00 budgetiert (siehe Budget 2023).

Zwei auslaufende Festhypotheken bei der Migrosbank von CHF 600'000.00 und CHF 430'000.00 konnten jeweils um sechs Jahre zu einem Zinssatz von je 0.95% verlängert werden. Bei der zweiten Hypothek wurde die Höhe der Amortisation von CHF 10'000.00 auf CHF 20'000.00 pro Jahr erhöht.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Hypotheken betrug Ende 2022 rund 1.08%.

2022 wurden zu den vier bestehenden Vorschüssen bei der BKB in der Höhe von CHF 4'000'000.00 nochmals zwei feste Vorschüsse von insgesamt CHF 1'000'000.00 bezogen. Der Zins blieb bis zur Anhebung des Leitzinses der Schweizerischen Nationalbank SNB bei 0,6%.

Im vergangenen Jahr wurden vertragsgemäss Amortisationen in der Höhe von CHF 590'370.00 geleistet. Die neue Gesamtverschuldung beträgt CHF 38'151'330.00 bei einem Gebäudeversicherungswert von CHF 75'606'500.00.

Eine Überweisung von CHF 650'000.00 zu Gunsten des Baukredits für den Neubau an der Burgfelderstrasse konnte aus den liquiden Mitteln bestritten werden. Der Betrag war Teil der Finanzierung für den Neubau. Es handelt sich dabei um das einbezahlte Anteilscheinkapital der neuen Bewohner. Es ist Teil des Eigenkapitals, welches gegenüber der Bank ausgewiesen werden muss.

In den Jahren 2022 bis 2026 werden pro Jahr CHF 100'000.00 liquiditätswirksam auf ein separates Konto überwiesen. Dies als Teil einer Vereinbarung mit der EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger), die verlangt, dass auf einer auslaufenden Hypothek bei der BKB im Jahr 2026 CHF 500'000.00 amortisiert werden muss.

Der auslaufende Mandatsvertrag mit dem Genossenschaftsverband Pilatus für die Bewirtschaftung der 144 Wohnungen an der Pilatusstrasse 42-51 konnte

Ende Jahr erfolgreich auf unbestimmte Zeit verlängert werden. Dieser Vertrag stellt rund 20% der Auslastung der Geschäftsstelle dar.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft kann nach wie vor als sehr gut und sehr stabil bezeichnet werden.

2.4 Schlichtungskommission

Die Schlichtungskommission musste im Berichtsjahr 2022 keinen Streitfall zwischen Genossenschaf tern behandeln.

2.5 Personelles

Die Zusammensetzung des Vorstandes sowie des Reinigungspersonals blieb, bis auf die Rochade im Vorstand (Rücktritt Erika Wittmann, Wahl Barbara Gonçalves) im 2022 unverändert.

Folgende Personen können dieses Jahr folgende Jubiläen feiern:

im Mai 2023	Stéphane Costa	10 Jahre	Vorstand
am 1. April 2023	Käthy John	30 Jahre	Reinigung
am 1. Juni 2023	Pierre Tricoteaux	10 Jahre	Hauswart

Wir danken allen Jubilaren für ihren Einsatz in den vergangenen Jahren.

Pierre Tricoteaux, Hauswart an der Hegenheimerstrasse und am Wasgenring hat seine Anstellung wegen Wegzug per 30. April 2023 gekündigt. Er war 10 Jahre für diese beiden Liegenschaften als Hauswart zuständig. Für seinen Einsatz in dieser Zeit bedanken wir uns ganz herzlich und wünschen Pierre Tricoteaux weiterhin alles Gute.

Ein Ersatz für Pierre Tricoteaux konnte bis zur Drucklegung dieses Berichtes noch nicht gefunden werden. Übergangsmässig hat sich Tim Rulands, Hauswart an der Burgfelderstrasse, bereit erklärt, den Job vorübergehend zu übernehmen, bis ein Nachfolger gefunden wird.

2.6 Ausblick 2023

Die Erstellung einer dritten Expertise für die Burgfelderstrasse betreffend Fenster mängel ist einer der wichtigsten Punkte im Jahr 2023.

Die Ausstattung der Waschküche am Luzernerring 128 mit einer zusätzlichen Waschmaschine und einem Tumbler ist geplant, wie der Umbau der PV-Anlage auf dem Dach zu einem ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch). Dadurch können die Stromkosten für die Bewohner pro kWh gesenkt werden.

Weiter wird die Planung für den Ersatz der Eingangstüren sowie weiterer Arbeiten an der Sierenzerstrasse aufgenommen. Der Umfang der Arbeiten kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Basel, März 2023
Stephan Weippert, Präsident

3 Jahresrechnung 2022

3.1 Bilanz per 31. Dezember 2022 mit Vergleich 2021

	2022 CHF	2021 CHF
AKTIVEN		
<i>Flüssige Mittel</i>		
Kasse (inkl. Bargeld)	195.45	47.85
Bankkonten	1'762'780.42	2'144'921.29
Renovationsfonds BKB	249'899.20	99'923.60
<i>Guthaben / Forderungen</i>		
Guthaben AS-Kapital	14'500.00	35'300.00
Guthaben Mietzinsdepot Geschäftsstelle	n/v	5'102.75
<i>Rechnungsabgrenzung</i>		
TA (vorausbezahlte Rechnungen)	49'642.65	38'775.15
Noch nicht einbezahlte VHKA	692.70	n/v
Bez. NK-fähige Aufwendungen Juni-Dez	202'751.25	163'693.85
Total Umlaufvermögen	2'280'461.67	2'487'764.49
Beteiligungen (unverzinslich)	301'921.00	300'001.00
<i>Sachanlagen</i>		
Apparate (inkl. Geschäftsstelle)	275'600.00	225'000.00
Feste Einrichtungen und Installationen	649'000.00	643'000.00
Liegenschaften und Land (Sie, Heg, Was, Luz)	14'175'000.00	14'313'000.00
Liegenschaften und Land (Kindergarten)	1'869'000.00	1'897'000.00
Liegenschaften und Land (Burgfelderstrasse)	23'649'000.00	n/v
Baukonto Burgfelderstrasse	n/v	22'232'590.45
Baukonto Zollhaus	150'000.00	n/v
Total Anlagevermögen	41'069'521.00	39'610'591.45
Total Aktiven	43'349'982.67	42'098'355.94

	2022 CHF	2021 CHF
PASSIVEN		
<i>Verbindlichkeiten</i>		
Zurückzuzahlendes HNK	356.30	21'753.45
Noch auszahlende Löhne	8'049.35	11'707.25
Übrige Kreditoren	74'894.00	87'168.65
Mehrwertsteuer ESTV 5.9%	3'600.65	n/v
Rückstellung Steuern	68'000.00	65'000.00
Amortisationen	640'370.00	386'620.00
Vorausbezahlte Mietzinse	244'858.00	239'469.00
<i>Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen</i>		
TP (Anf. Jan überwiesene Rechnungen)	12'012.85	11'214.60
Rückstellungen Folgejahr	400'000.00	n/v
NK-Akontozahlungen Juni-Dez	270'570.00	219'302.45
Total Fremdkapital kurzfristig	1'722'711.15	1'042'235.40
Hypotheken	35'514'630.00	35'113'380.00
Fonds de Roulement	1'996'330.00	2'241'700.00
Total Fremdkapital langfristig	37'510'960.00	37'355'080.00
Anteilscheinkapital	1'257'000.00	1'274'000.00
<i>Reserven</i>		
Gesetzliche Reserve	62'000.00	62'000.00
Unterhaltsreserven	2'346'003.10	1'846'003.10
Solidaritätsfonds	12'189.05	14'119.05
Gewinn-/Verlustvortrag	4'918.39	8'332.89
Total Eigenkapital	3'682'110.54	3'304'455.04
Total Passiven	42'915'781.69	41'601'770.44
Gewinn-/Verlustvortrag	434'200.98	496'585.50
Total	43'349'982.67	42'098'355.94

3.2 Betriebsrechnung 2022 mit Vergleich 2021

	2022 CHF	2021 CHF
ERTRAG		
Nettomietzinserträge	3'104'340.70	1'851'194.15
PV-Anlage Heg/Luz	18'708.85	12'914.25
Mandate Geschäftsstelle	97'507.95	119'355.60
Leerstandsverluste	-80'318.70	-20'067.00
MwSt. (Saldosatz 5.9%)	-6'799.10	-7'776.20
a.o. Aufwand und Ertrag	28'422.45	n/v
Total Liegenschaftsertrag	3'161'862.15	1'955'620.80
AUFWAND		
Laufender Liegenschaftsunterhalt	655'247.53	391'018.74
Neubau Burgfelderstrasse	150'000.00	n/v
Sanierungen	177'835.40	n/v
Versicherungen und Abgaben	38'398.85	29'238.45
Nebenkostenfähige Aufwendungen (bereits abgerechnet)	387'748.05	294'531.20
./. Heiz- und Nebenkostenabrechnung (bereits abgerechnet)	-387'748.05	-294'531.20
Total Liegenschaftsunterhalt	1'021'481.78	420'257.19
Lohnaufwand Vorstand/Geschäftsstelle	195'620.35	187'740.60
Lohnaufwand Hauswartung	14'528.60	12'880.45
Sozialleistungen Vorstand	71'685.00	75'394.65
Weiterbildung und sonstiger Personalaufwand	23'064.30	4'856.60
Total Personalaufwand	304'898.25	280'872.30
Total Mietzins Geschäftsstelle	15'060.00	10'200.00
Büro und Verwaltung, inkl. GS	48'558.35	27'014.46
Generalversammlung	12'041.90	n/v
Revision	5'070.00	4'500.00
Total Verwaltungsaufwand	65'670.25	31'514.46
Total Abschreibungen	785'662.05	299'543.05

	2022	2021
	CHF	CHF
Hypothekarzins	366'021.75	316'596.60
Baurechtszins Heg	26'268.00	26'268.00
Finanzertrag	6.59	-347.20
Total Finanzerfolg	392'296.34	342'517.40
Kantonale Steuern	90'000.00	64'130.90
Direkte Bundessteuer	52'592.50	10'000.00
Total Steuern	142'592.50	74'130.90
Total Aufwand	2'727'661.17	1'459'035.30
Verlust/Gewinn	434'200.98	496'585.50
Total	3'161'862.15	1'955'620.80

3.3 Gewinnverteilung

Der Vorstand schlägt Ihnen folgende Gewinnverteilung vor:

	CHF
Vortrag vom Vorjahr	4'918.39
Gewinn Periode	434'200.98
Zur Verfügung Generalversammlung	<u>439'119.37</u>
Vorschlag zur Gewinnverwendung	
Zuweisung Solidaritätsfonds	35'000.00
Zuweisung an Unterhaltsreserve	400'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>4'119.37</u>

3.4 Bericht der Revisionsstelle

BMF ProConsulting AG
Treuhanddienstleistungen

Generalversammlung der
Wohngenossenschaft Bündnerstrasse
Sierenzerstrasse 73
4055 Basel

Basel, 20. März 2023

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER WOHNGENOSSENSCHAFT BÜNDNERSTRASSE

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der WOHNGENOSSENSCHAFT BÜNDNERSTRASSE für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht schweizerischem Gesetz und Statuten entsprechen.

BMF ProConsulting AG



Christian Beer
Zugelassener Revisor
Leitender Revisor



Roland Born
Zugelassener Revisor

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

Steinengraben 81 | CH-4051 Basel | T +41 61 273 84 85 | F +41 61 273 84 86 | kontakt@bmfag.ch

3.5 Anhang zur Jahresrechnung 2022

Stand: 31.12.2022

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts Art 957 bis 962 erstellt.

Name, Rechtsform, Sitz der Genossenschaft

Wohngenossenschaft Bündnerstrasse
Gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR
Sierenzerstrasse 73
4055 Basel

Anzahl Vollzeitstellen

Ende 2022 beschäftigte die Genossenschaft 18 Mitarbeitende, verteilt auf 2-3 Vollzeitstellen.

Gebäudeversicherungswert

	2022	2021
	CHF	CHF
Sierenzerstrasse	34'237'000.00	32'081'000.00
Bündnerstrasse 29 (Kindergarten)	2'166'000.00	2'030'000.00
Bündnerstrasse 45 (Garagen)	156'000.00	146'000.00
Hegenheimerstrasse	5'510'000.00	5'163'000.00
Wasgenring	2'944'000.00	2'758'000.00
Luzernerring	6'932'000.00	6'495'000.00
Burgfelderstrasse Neubau (50%)	23'218'000.00	21'755'000.00
Burgfelderstrasse Zollhaus (50%)	443'500.00	416'000.00
Total Gebäudeversicherungswert	75'606'500.00	70'844'000.00

Details zu ausgewählten Konten der Bilanz

	2022	2021
	CHF	CHF
Beteiligungen		
Genossenschaftsverband Pilatus, 4054 Basel	280'000.00	280'000.00
Baugenossenschaft wohnen&mehr, 4055 Basel	15'000.00	15'000.00
Emissionszentrale EGW, 4603 Olten	5'000.00	5'000.00
Wohnbaugenossenschaften NWCH, 4051 Basel.	1'921.00	1.00
Total Beteiligungen	301'921.00	300'001.00
Sachanlagen		
Apparate	3'013'331.50	2'932'003.30
./.. Wertberichtigung Apparate	-2'738'331.50	-2'708'003.30
Total Apparate	275'000.00	224'000.00
GS Büroeinrichtung	15'736.85	15'736.85
./.. Wertberichtigung Apparate	-15'136.85	-14'736.85
Total Apparate	600.00	1'000.00
Fest Einrichtungen und Installationen	865'724.50	831'874.10
./.. Wertberichtigung Installationen	-216'724.50	-188'874.10
Total Installationen	649'000.00	643'000.00
Liegenschaften und Land		
Liegenschaften und Land	20'946'264.00	20'868'771.00
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-6'771'264.00	-6'555'771.00
Total Liegenschaften und Land	14'175'000.00	14'313'000.00
Liegenschaften und Land Kindergarten		
Liegenschaften und Land	2'016'736.80	2'016'736.80
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-147'736.80	-119'736.80
Total Liegenschaften und Land	1'869'000.00	1'897'000.00

		2022	2021
		CHF	CHF
Liegenschaften und Land Burgfelderstrasse			
Liegenschaften und Land		24'132'590.45	n/v
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land		-483'590.45	n/v
Total Liegenschaften und Land		23'649'000.00	n/v
Aktivierungen			
Apparate		81'328.20	28'743.05
Feste Installationen	Sie	33'850.40	n/v
Liegenschaften	Sie	77'493.00	n/v
	Burgfelder	1'900'000.00	11'000'000.00
	Zollhaus	150'000.00	11'000'000.00
Total Aktivierungen		2'242'671.60	11'028'743.05
Hypotheken			
Basler Kantonalbank		23'865'000.00	23'115'000.00
Migros Bank		5'490'000.00	5'585'000.00
WBG Schweiz (Fonds de Roulement)		1'996'330.00	2'241'700.00
EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)		6'800'000.00	6'800'000.00
Total Hypotheken		38'151'330.00	37'741'700.00
Baukonto			
BKB Burgfelderstrasse		n/v	22'232'590.45
BKB Zollhaus		150'000.00	n/v
Total Baukredit		150'000.00	22'232'590.45

Liegenschaften und Land

Die Ausgaben im 2021 für die neuen Wohnungen an der Burgfelderstrasse wurden aktiviert, jedoch nicht abgeschrieben.

Details zu ausgewählten Konten der Betriebsrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
Nettomietzinserträge		
Mietertrag Hegenheimerstrasse	171'108.00	171'108.00
Mietertrag Luzernerring	268'140.00	268'140.00
Mietertrag Sierenzerstrasse	1'053'622.70	1'047'360.00
Mietertrag Wasgenring	123'120.00	123'120.00
Mietertrag Garagen (Sie, Was)	9'540.00	9'540.00
Mietertrag Kindergarten	156'000.00	156'000.00
Mietertrag Burgfelderstrasse	1'276'850.00	75'220.00
Mietertrag Einstellhalle (Burgfelder)	45'960.00	n/v
Ausserordentlicher Mietertrag	n/v	706.15
Total Nettomietzinserträge	3'104'340.70	1'851'194.15
Leerstandsverluste		
Leerstandsverlust Hegenheimerstr.	-896.00	-2'008.00
Leerstandsverlust Luzernerring	-2'317.00	-5'602.00
Leerstandsverlust Sierenzerstrasse	-30'748.85	-9'982.00
Leerstandsverlust Wasgenring	-2'190.00	-2'475.00
VHKA Leerwohnungen	-44'041.35	*
Mietzinsverlust	-125.50	n/v
Total Leerstandsverluste	-80'318.70	-20'067.00
* wurde 2021 mit «Nebenkostenfähige Aufwendungen» verrechnet		
Laufender Liegenschaftsunterhalt		
Unterhalt Hegenheimerstrasse	15'677.00	45'447.63
Unterhalt Luzernerring	39'404.05	21'789.35
Unterhalt Sierenzerstrasse	402'673.55	160'825.90
Unterhalt Wasgenring	29'315.35	13'765.60
Unterhalt Kindergarten	1'161.50	4'299.10
Unterhalt Burgfelderstrasse	74'818.10	1'381.80
Unterhalt Garten u. Garagen	87'895.28	143'509.36
Unterhalt Geschäftsstelle	4'302.70	n/v
Total Liegenschaftsunterhalt	655'247.53	391'018.74

	2022	2021
	CHF	CHF
Sanierungen		
Sanierung Sierenzerstrasse	177'835.40	n/v
Total Sanierungen	177'835.40	n/v
Versicherungen und Abgaben		
Kantonale Gebäudeversicherung	22'018.50	12'852.75
Gebäudesach- /Haftpflichtversicherung	8'293.60	8'299.00
Erdbebenversicherung	7'986.70	7'986.70
Gebühren und Abgaben	100.00	100.00
Total Versicherungen und Abgaben	38'398.85	29'238.45
	Juni 21 - Mai 22	Jun 20 - Mai 21
Nebenkostenfähige Aufwendungen (bereits abgerechnet) *		
IWB Fernwärme	143'692.55	113'413.30
Strom, Wasser, Abwasser	128'715.60	100'093.90
Lift Luzernerring/Burgfelderstrasse	14'409.25	6'536.35
Hauswartung	20'503.00	12'900.00
Reinigung	80'427.65	61'587.65
Total Nebenkostenfähige Aufwendungen	387'748.05	294'531.20
./ Heiz- und Nebenkostenabrechnung (bereits abgerechnet) *		
Akontozahlungen	-343'690.05	-294'531.20
HNK Leerwohnungen	44'058.00	**
Total Heiz- Nebenkostenabrechnung	-387'748.05	-294'531.20

** Wird im ImmoTop2 direkt mit dem Leerständen verrechnet.

* Die HNKA der WGB wird jeweils für die Periode Juni-Mai erstellt. Durch die Vorgabe des neuen Rechnungslegungsgesetzes müssen die Einnahmen und Aufwendungen aufs Geschäftsjahr bezogen sein (periodengerecht). Gleichzeitig sollen sich die Zahlen der HNKA nicht nur zum Abrechnungszeitpunkt, sondern auch per 31.12. gegenseitig aufheben.

	2022	2021
	CHF	CHF
Abschreibungen		
Abschreibung App. + Einr. (10%)	30'328.20	24'743.05
Abschreibung Installationen (4%)	27'850.40	27'000.00
Abschreibung Immobilien (1.5%)	243'493.00	247'000.00
Abschreibung Immobilien (2%)	483'590.45	n/v
Abschreibung GS Büroeinrichtung	400.00	800.00
Total Abschreibungen	785'662.05	299'543.05
Hypothekarzins		
Hypozins Hegenheimerstrasse	17'831.15	18'366.65
Hypozins Luzernerring	38'377.75	38'740.75
Hypozins Sierenzerstrasse	133'383.30	136'103.65
Hypozins Wasgenring	23'572.35	24'193.80
Hypozins Kindergarten	15'613.90	15'613.90
Hypozins Burgfelderstrasse	137'243.30	83'577.85
Total Hypothekarzins	366'021.75	316'596.60
Finanzertrag		
Zinsertrag Bank/Post	-15.45	-11.65
Bank- und Postspesen	793.84	575.85
Arbeitsplatz-Bonus u.a.	-771.80	-911.40
Total Finanzertrag	6.59	-347.20

4 Budget 2023

2023
CHF

ERTRAG

Mietzinseinnahmen netto, inkl. PV-Anlage	3'025'000.00
Mandatsverträge ARGE und GV Pilatus	60'000.00
Total Liegenschaftsertrag	3'085'000.00

AUFWAND

Unterhalt und Sanierungen

Unterhalt und Instandstellungen	480'000.00
Sanierung Hauseingänge Sierenzerstrasse	400'000.00
Neubau Burgfelderstrasse	800'000.00
Versicherungen und Abgaben (inkl. Erdbeben)	45'000.00
STEG Burgfelderstrasse	440'000.00
Total Liegenschaftsunterhalt	2'165'000.00

Total Personalaufwand	320'000.00
------------------------------	-------------------

Verwaltung

Büro- und Verwaltungsaufgaben	60'000.00
Revision	5'000.00
Generalversammlung/Grillfest	20'000.00
Total Verwaltungsaufwand	85'000.00

Abschreibungen

Apparate (10%)	32'000.00
Installationen (4%)	27'000.00
Immobilien (1.5%) - Bestandsliegenschaften	238'000.00
Immobilien (2%) - Burgfelderstrasse	482'500.00
Total Abschreibungen	779'500.00

2023
CHF

<i>Finanzerfolg</i>	
Hypothekarzins	423'000.00
Baurechtszins Hegenheimerstrasse	27'000.00
Finanzertrag	0.00
Total Finanzerfolg	450'000.00
Total Steuern 2023	110'000.00
<i>Aktivierungen</i>	
Apparate	-50'000.00
Immobilien	-1'070'000.00
Total Aktivierungen	-1'120'000.00
Total Aufwand	2'789'500.00
Jahresgewinn	295'500.00

5 Wahlen

a) Schlichtungskommission

Die 3-jährige Amtsdauer von Jeremy Wagner läuft ab.

Der Vorstand schlägt Ihnen folgende Person zur Wahl vor:

Niels Friese	Sierenzerstrasse 71	Amtsdauer 2023 - 2026
---------------------	----------------------------	----------------------------------

b) Revisionsstelle

Gemäss den Statuten muss die Revisionsstelle alle zwei Jahre neu gewählt oder bestätigt werden.

Der Vorstand schlägt Ihnen wie bisher folgende Revisionsstelle zur Wahl vor:

BMF ProConsulting AG	Steinengraben 81 4051 Basel	Amtsjahre 2023 + 2024
-----------------------------	--	----------------------------------

6 Anträge

a) des Vorstandes an die Generalversammlung

Es liegen keine Anträge des Vorstandes vor.

b) der Genossenschaftler an die Generalversammlung

Bis zur Drucklegung des vorliegenden Jahresberichtes lagen keine Anträge durch Genossenschaftler vor.

7 Anhänge

Aus Datenschutzrechtlichen Gründen sind diese Daten nicht verfügbar.

Der vollständige Jahresbericht ist auf der Homepage im geschützten Mitgliederbereich verfügbar.