

# Jahresbericht 2023

78. Ausgabe

Sierenzerstrasse



Hegenheimerstrasse



Wasgenring



Luzernerring



Burgfelderstrasse





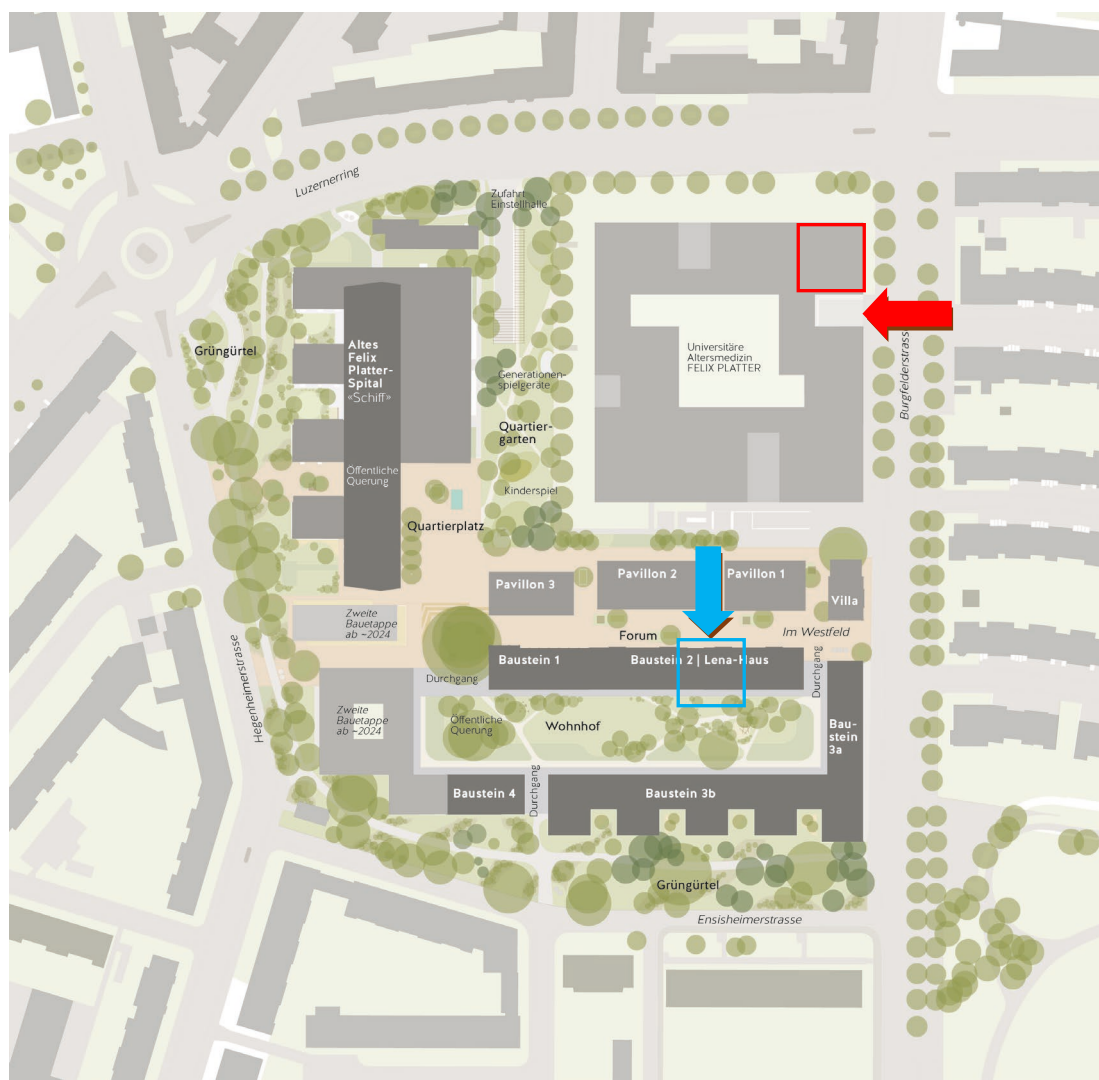
## EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2024

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Zu unserer 78. ordentlichen Generalversammlung mit anschliessendem Apéro Riche laden wir Sie herzlich ein.

**Donnerstag, 23. Mai 2024, 18.30 Uhr**  
Universitäre Altersmedizin FELIX PLATTER  
Burgfelderstrasse 101, 4055 Basel  
Auditorium Basilea, 2.Obergeschoss

**Lageplan:**



**Rot:** Ort der Generalversammlung  
**Blau:** Ort des anschliessenden Apéro Riche

## Programm

18.00 Uhr Türöffnung  
18.30 Uhr Beginn der Generalversammlung  
anschliessend Apéro Riche in der Cantilena auf dem Westfeld (Im Westfeld 9)

Damit wir den **Apéro Riche** planen können, ist eine **Anmeldung mit beiliegendem Talon notwendig**. Sie können den ausgefüllten Talon bis am Sonntag, 12. Mai 2024 an folgenden Stellen abgeben:

Sierenzerstrasse	Briefkasten, Sierenzerstrasse 73
Hegenheimerstrasse, Wasgenring und Luzernerring	Briefkasten Geschäftsstelle, Im Westfeld 2
Burgfelderstrasse	Briefkasten St. + O. Weippert, Burgfelderstrasse 236
Pilatusstrasse	Briefkasten GV Pilatus, Pilatusstrasse 44

oder

Per Mail unter Angabe von Name und Anzahl Personen [praesident@wgbuendnerstrasse.ch](mailto:praesident@wgbuendnerstrasse.ch)

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 und des Tagespräsidenten
3. Jahresbericht 2023
4. Jahresrechnung 2023 und Bericht der Revisionsstelle
5. Verbuchung des Gewinns
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Wahlen
  - a) Präsidium
  - b) Vorstand
  - c) Schlichtungskommission
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

<b>1</b>	<b>Worte des Präsidenten</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung des Geschäftsjahres 2023</b>	<b>11</b>
2.1	Allgemeines	11
2.2	Liegenschaften	11
2.3	Finanzielles	17
2.4	Schlichtungskommission	18
2.5	Personelles	18
2.6	Ausblick 2024	19
<b>3</b>	<b>Jahresrechnung und Budget WGB 2023</b>	<b>20</b>
3.1	Jahresrechnung 2023	20
3.1.1	Bilanz per 31. Dezember 2023 mit Vergleich 2022	20
3.1.2	Betriebsrechnung 2023 mit Vergleich 2022	22
3.1.3	Gewinnverteilung	24
3.1.4	Bericht der Revisionsstelle	25
3.1.5	Anhang zur Jahresrechnung 2023	26
3.2	Budget 2024	32
<b>4</b>	<b>Jahresrechnung und Budget STWEG 2023</b>	<b>34</b>
4.1	Jahresrechnung 2023	34
4.1.1	Bilanz per 31. Dezember 2023	34
4.1.2	Betriebsrechnung 2023	35
4.1.3	Bericht der Revisionsstelle	36
4.2	Budget 2024	37
<b>5</b>	<b>Wahlen</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>Anträge</b>	<b>40</b>
<b>7</b>	<b>Anhänge</b>	<b>41</b>

# 1 Worte des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

## **Burgfelderstrasse**

Das Problem mit den undichten Holzfenstern, vor allem bei Schlagregen, beschäftigte uns das gesamte Jahr hindurch. Von allen Fenstern der WG Bündnerstrasse (rund 900 Stück) sind etwa 50% betroffen.  $\frac{1}{4}$  aller Fenster wurden als Sofortmassnahme mit einem Montageband abgeklebt.

Nachdem sich alle Beteiligten auf den dritten Experten verständigen konnten, wurde dieser ab Mitte 2023 aktiv. Als erste Massnahme wurden Sondierungen an gewissen Fenstern und auch bei Attikaterrassen durchgeführt.

Anhand dieser Ergebnisse wurden sechs Pilot-Wohnungen bestimmt. Bei diesen Wohnungen, je drei Attika-Wohnungen und drei Regelgeschoss-Wohnungen, werden drei mögliche Sanierungsmassnahmen ausgetestet. Dies wurde an einer Mieterinfo am 8. November 2023 kommuniziert.

Die möglichen Sanierungsmassnahmen sind:

- a) Ausbau der Flügel, Ersatz von beschädigten Beschlägen und Dichtungen, Einbau einer Überschlagsdichtung, Ersatz von deformierten Glasleisten, Ersatz von beschädigten Silikonfugen. Die Flügel werden anschliessend wieder eingebaut.
- b) Die bestehenden Flügel werden ersetzt mit neuen, baugleichen Flügeln; beschädigte Beschläge, Dichtungen, etc. werden ersetzt.
- c) Die bestehenden Flügel werden ersetzt mit neuen Flügeln, welche zusätzlich über eine Überschlagsdichtung verfügen; beschädigte Beschläge, Dichtungen, etc. werden ersetzt.

Diese Arbeiten wurden im Januar 2024 ausgeführt. Bis im Juni 2024 sollten die Ergebnisse dieser drei Varianten vorliegen. Der entsprechende Expertenbericht wird für den Herbst erwartet. Mit dem Beginn der Massnahmen an den restlichen Fenstern ist nicht vor Anfang 2025 zu rechnen.

## **Altes Zollhaus**

In der ersten Hälfte 2023 wurde das alte Zollhaus fertig gestellt. Der Einbau der Gastküche im Erdgeschoss war der letzte grosse Punkt dieser Sanierung. Ab 1. Juni 2023 hat der neue Pächter, der Verein IG Zollhaus, das Bistro zum Leben erweckt. Das erste halbe Jahr war für den neuen Pächter herausfordernd. Die Besucherzahlen waren zwar erfreulich, aber der Umsatz erreichte die Erwartungen nicht.



Zollhaus Sommer 2023

Die beiden Genossenschaften unterstützen den Verein nach ihren Möglichkeiten, da dieser sich auch für das Quartier engagieren möchte. Die Gültigkeit des im letzten Jahresbericht abgegebenen Gutscheins wird bis Ende 2024 verlängert. Nutzen Sie die Gelegenheit, dem Bistro einen Besuch abzustatten.

Die Atelierräume im 1. und 2. Obergeschoss konnten alle erfolgreich vermietet werden. Die Mietpreise bewegen sich, je nach Grösse zwischen CHF 225.00 und CHF 285.00 pro Monat, inkl. Nebenkosten.

### **Küchen- und Badsanierungen**

Gemäss vorgesehener Planung wäre die Sanierung der Küchen und Bäder an der Sierenzerstrasse ab 2030 geplant gewesen. Die zunehmenden Wasserschäden lassen dies leider nicht zu. Obwohl die Badezimmer und vor allem die Küchen in einem noch relativ guten Zustand sind, sind die Kunststoffleitungen im Keller und den Steigzonen zunehmend marode.

Voraussichtlich 2025 wird mit der Planung dieser Sanierung gestartet. Die Ausführung wird ab 2027 erfolgen. Die gesamte Bauzeit wird nach heutigem

Stand zwei Jahre betragen und in Etappen ausgeführt. Nach Abschluss dieser Arbeiten werden die Küchen in den Liegenschaften Hegenheimerstrasse, Wasgenring und Luzernerring ebenfalls erneuert. 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**

Dank dem milden Winter 2022/2023 war die Heiz- und Nebenkostenabrechnung ausgeglichen. Der Vorstand hat daher entschieden, die Erhöhung der Heiz- und Nebenkosten zu verschieben und eine weitere Periode (2023/2024) abzuwarten. Dass die Erhöhung dann nochmals verschoben werden könnte, ist eher unrealistisch. Die Teuerung, der neue Mehrwertsteuersatz von 8,1% und die Lohnerhöhungen für die Hauswarte und das Reinigungspersonal sind Indizien dazu.

Eine allfällige Erhöhung der Akonto-Beiträge würde voraussichtlich per 1. Juni 2025 wirksam. Sie werden frühzeitig darüber informiert.

Ab Mitte 2023 wurde der Referenzzinssatz zum ersten Mal seit seiner Einführung 2008 in zwei Schritten von 1.25% auf 1.75% angehoben. Diese Erhöhung würde dem Vermieter das Recht geben, den Nettomietzins um 6% zu erhöhen. Rechnet man noch die Teuerung auf, welche zu 40% überwältzt werden darf, so wäre eine Mietzinserhöhung zwischen 7% - 9% gerechtfertigt. Eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 2% oder mehr schliessen die Analysten im Moment aus. Sie rechnen sogar damit, dass der Referenzzinssatz gegen Ende 2025 wieder sinken könnte.

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 im Moment zu erhöhen.

Durch den Umzug der Geschäftsstelle auf das WESTFELD wurden zusätzliche Anteilscheine bei der Baugenossenschaft wohnen + mehr in der Höhe von CHF 10'000.00 fällig (Pflichtanteilscheine bei Miete von Gewerbeflächen). Somit beträgt das Anteilscheinkapital bei wohnen + mehr insgesamt CHF 25'000.00. Dieser Betrag wird voraussichtlich bereits im Jahr 2024 mit rund 1% verzinst.

Auf Anfrage der Wohnbaugenossenschaft Nordwest wgn wurden bei dieser Genossenschaft neue Anteilscheine in der Höhe von CHF 10'000.00 gezeichnet. Eine Verzinsung ist auch hier vorgesehen.

## Personalplanung Hauswarte und Reinigung

An einer ausserordentlichen Vorstandssitzung hat der Vorstand über die Zukunft des Reinigungspersonals und der Hauswarte diskutiert. Zwei der drei Angestellten für die Reinigung gehen zwischen Januar und Oktober 2024 in Pension. Die Burgfelderstrasse wird seit 2021 durch einen externen Dienstleister abgedeckt.

Der Vorstand hat aus diesem Grund beschlossen, die Aufgaben des Reinigungspersonals aufzustocken und dadurch die Hauswarte, vor allem von Reinigungsarbeiten (Waschmaschine, Tumbler, Secomat, usw.), zu entlasten. Die Burgfelderstrasse soll ab 2025 von eigenem Personal unterhalten werden. Das Konzept sieht die Anstellung von 3 Personen vor. Davon ist eine bereits bei der Genossenschaft tätig und wird zusätzlich von ihrem Mann unterstützt. Die beiden anderen Personen sollen neu gesucht und angestellt werden.

Die geplanten Stellenprozente für die Liegenschaften sehen wie folgt aus:

- |   |                            |         |
|---|----------------------------|---------|
| • Sierenzerstrasse                                | 1 Person mit Unterstützung | ca. 80% |
| • Hegenheimerstrasse/<br>Wasgen- und Luzernerring | 1 Person                   | ca. 50% |
| • Burgfelderstrasse                               | 1 Person                   | ca. 65% |

Personen aus der Genossenschaft dürfen sich bei Interesse gerne bewerben. Die Ausschreibung/Stellenbeschreibung wird zu gegebener Zeit in den Hauseingängen aufgehängt.

Bei den Hauswarten bleibt bis auf weiteres alles beim Alten. Es kann aber sein, dass auch hier mal eine Änderung ansteht. Die Anstellung eines Vollzeit-Hauswartes steht hier zur Diskussion.

## Genossenschaftsverband Pilatus

Gegen Ende Jahr musste der Vorstand eine massive Erhöhung der pauschalen Heiz- und Nebenkosten per 1. Juni 2024 beschliessen. Der Fehlbetrag, welcher der Genossenschaftsverband Pilatus in den letzten Jahren einschiessen musste, bewegte sich am Schluss bei mehr als CHF 250'000.00 pro Jahr. Die massive Zunahme der Kosten ist vor allem auf die gestiegenen Energiepreise zurückzuführen. Die Heizung in der Alterssiedlung wird mit Gas betrieben. Die Erhöhung beträgt für eine 1-Zimmerwohnung CHF 60.00, für eine 2-Zimmerwohnung CHF 100.00 und für eine 2,5/3-Zimmerwohnung CHF 120.00 pro Monat. Die Bewohner wurden an einer Infoveranstaltung am 7. Februar 2024 über diese Erhöhung und deren Gründe ausführlich informiert.

Nach nur einem Jahr hat die Siedlungsassistentin Nicole Brüderlin ihre Anstellung gekündigt. Nach kurzer intensiver Suche konnten wir bereits per 1. November 2023 Caroline Meyer als neue Siedlungsassistentin gewinnen.

Seit Juni 2023 wird zweimal wöchentlich ein Mittagstisch im Pilatussaal angeboten. Dafür konnte der Genossenschaftsverband Pilatus einen Bewohner der Alterssiedlung als Koch gewinnen. Der Anklang ist sehr gross und die Anzahl Teilnehmer steigt immer noch an. Angefangen mit rund 15-18 Essen pro Mittagstisch, sind es nun im Schnitt 20-25 Essen. Pro Essen werden CHF 15.00 inkl. einem Getränk erhoben. Der Mittagstisch ist bereits nach einem halben Jahr knapp kostendeckend, was auch das Ziel war.

### **Zum Schluss noch etwas nostalgisches**



*Flugaufnahme von 1925 – unten Bahndamm beim Morgartenring – links unten alter Bauernhof, wo heute die Sierenzerstrasse steht*

*Herkunft: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Mittelholzer, Walter*

## **Dank**

Für ihren Arbeitseinsatz möchte ich mich bei meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen und dem Reinigungs- und Hauswartpersonal für das vergangene Jahr ganz herzlich bedanken. Auch jenen Mitgliedern, die durch ihre Arbeit einen Beitrag zum Wohle der Genossenschaft geleistet haben, danke ich recht herzlich.

Basel, März 2024  
Stephan Weippert, Präsident

## 2 Zusammenfassung des Geschäftsjahres 2023

### 2.1 Allgemeines

Die Geschäfte der Genossenschaft konnten an sechs ordentlichen und einer ausserordentlichen Vorstandssitzung behandelt werden. Die Sitzungen fanden im Sitzungszimmer an der Sierenzerstrasse und auf der neuen Geschäftsstelle auf dem WESTFELD statt. Die Geschäftsstelle ist neu seit Juni 2023 dort ansässig.

Einige Probleme zwischen einzelnen Mietparteien konnten in persönlichen Gesprächen oder schriftlichen Ermahnungen beigelegt oder stark gemindert werden. Der Weg vor die Schlichtungskommission der Genossenschaft konnte dadurch verhindert werden.

Die Generalversammlung im Mai 2023 fand im grossen Saal des Westfelds statt. 88 Genossenschafter sowie 12 Gäste nahmen am anschliessenden Apéro Riche teil.

Das Grillfest fand zum zweiten Mal im Restaurant Zic Zac bei sehr schönem und vor allem warmem Wetter statt. Über 120 Personen haben den Weg an diesen Ort unter die Füsse genommen.

Das fast schon traditionelle Weihnachtsgeschenk (Christstollen) wurde im Dezember 2023 an alle Bewohner der Genossenschaft verteilt. Die Mitglieder in der Alterssiedlung erhielten einen Weihnachtsstern sowie eine Flasche Wein.

### 2.2 Liegenschaften

#### Allgemein

Im letzten Jahr fanden 17 Wohnungswechsel statt, inkl. acht Internwechsel (2022: zwanzig; 2021: dreizehn, 2020: achtzehn, 2019: fünfzehn, 2018: neunzehn).

Turnusgemäss wurden im Berichtsjahr sieben Räume renoviert. Ebenfalls mussten in einigen Wohnungen kleinere Schimmelschäden behoben werden. Der Schimmel war grösstenteils auf die immer noch undichten Fenster an der Burgfelderstrasse zurückzuführen.

Die gesamte Schliessanlage der Bestandsbauten, ohne Burgfelderstrasse, aber mit dem Kindergarten an der Bündnerstrasse, musste nach über 23 Jahren ersetzt werden.

Die Ausgaben für den Unterhalt teilen sich wie folgt auf:

CHF

Unterhalt, Neuanschaffungen und Sanierungen 2023	641'931.55
Wohnungen	145'398.65
Wohnungswechsel (17 Stück)	137'971.45
Renovationen	7'427.20
Unterhalt	62'684.50
Elektro	13'391.90
Küchenapparate	5'851.35
Sanitär	20'757.15
Waschmaschinen/Tumbler/Secomat	12'702.15
Lift Luzernerring/Burgfelderstrasse	4'085.40
Wartungsverträge Burgfelderstrasse	5'896.55
Geräte und Armaturen	25'655.80
Kochherde (2 Stück)	6'505.00
Kühlschränke (4 Stück)	9'663.25
Mischarmaturen (7 Stück)	9'487.55
Garten	129'522.50
Unterhalt Garten	77'294.30
Unterhalt Bäume (Baumpflege)	15'508.35
Sturmschaden Sierenzerstrasse/Hegenheimerstrasse	36'719.85
Projekte	208'854.40
Ersatz Schliessanlage	52'285.35
Erneuerung Verbindungsleitungen Block III	119'496.65
2. Garnitur Waschmaschinen/Tumbler Luzernerring 128	20'989.10
Umbau PV-Anlage Luzernerring	4'652.65
Ertüchtigung Sierenzerstrasse	11'430.65
Diverses	69'815.70
Arbeiten Hauswart	19'449.05
Sturmschaden Storen Burgfelderstrasse	3'616.05
Diverses	46'750.60

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, die Instandhaltung der Hauseingangstüren sowie der Einbau einer zusätzlichen Wand in einer Dachstockwohnung an der Sierenzerstrasse.

## Sierenzerstrasse

Das gegen Ende 2022 entdeckte Leck an der Heizungsleitung zwischen der Heizzentrale und dem Block III (gerade Seite) konnte im Frühjahr repariert werden. Nebst den beiden Heizungsleitungen wurden auch die beiden Leitungen für das Warmwasser und die Zirkulation ersetzt. Während der Reparatur wurde der Block III mittels einer mobilen Heizzentrale mit Wärme und Warmwasser versorgt.



Mobile Heizzentrale Sierenzerstrasse 72



Leitungsgraben Sierenzerstrasse 73

In einer Dachstockwohnung wurde auf Wunsch eine zusätzliche Wand mit einer Türe eingebaut, sodass im oberen Stock zwei abgeschlossene Zimmer mit einem Vorplatz entstanden.

Das heftige Gewitter vom 11. Juli 2023 hat an der Sierenzerstrasse die Linde hinter dem Block I und den Kastanienbaum neben dem Haus 76 in

Mitleidenschaft gezogen. Vor allem die Kastanie hat sehr glitten, konnte aber durch den Baumpfleger gerettet werden.



*Sturmschaden Kastanie Sierenzerstrasse 76*

### **Bündnerstrasse (Kindergarten)**

Neben dem normalen Unterhalt wurden die bereits fünf Jahre alten Holzschnitzel beim Spielplatz ersetzt. Grössere Sanierungen oder Instandstellungsarbeiten wurden keine durchgeführt.

Weiter wurde die Elektroinstallation einer periodischen Kontrolle unterzogen. Diese findet turnusmässig alle fünf Jahre statt.

### **Hegenheimerstrasse**

Im Berichtsjahr wurde der Rasen vertikutiert. Ausser dem normalen Unterhalt wurden keine grösseren Sanierungen oder Instandstellungen durchgeführt.

Im Frühjahr wurde an der Fassade Haus 191 hofseitig ein Schaden entdeckt. Nach Rücksprache mit dem Architekten und dem Fassadenbauer ist man zum Schluss gekommen, dass man dies bis Herbst 2024 beobachtet und anschliessend entscheidet, wie die Schadstelle repariert werden soll.

Auch der Baumbestand an der Hegenheimerstrasse wurde beim Gewitter vom 11. Juli 2023 sehr stark gebeutelt. Eine der beiden Pappeln wurde vom Sturm entwurzelt. Dabei hat der umfallende Baum das Nachbargebäude beschädigt. Die Reparaturkosten am Nachbargebäude übernahm die Gebäudeversicherung.



*Entwurzelte Pappel Hegenheimerstrasse 191/193*

Aus Sicherheitsgründen musste die zweite Pappel gefällt werden, da diese den Halt durch die fehlende Pappel verloren hat. Die beiden Ersatzpflanzungen (Eiche und Föhre) wurden im Herbst vorgenommen.

Bei einem weiteren Gewitter (7. Juli 2023) wurde eine Markise beschädigt. Die Kosten für den Ersatz wurde von der Gebäudeversicherung übernommen.

### **Wasgenring**

Ausser dem Ersatz eines Tumblers in einer Dachstockwohnung wurden keine weiteren grösseren Sanierungen oder Instandstellungen durchgeführt.

### **Luzernerring**

Die Ausrüstung der Waschküche mit einer weiteren Garnitur Waschmaschine / Tumbler wurde im Berichtsjahr umgesetzt.

Die Liftanlage im Haus 128 hatte in der Vergangenheit immer wieder Probleme gemacht. Diese konnten durch den Austausch einiger elektronischer Steuerelemente behoben werden.

Der im letzten Jahresbericht angekündigte Umbau der PV-Anlage zu einem ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) musste gestoppt werden. Der Grund dafür waren die neuen Bedingungen der IWB betreffend Abrechnung. Für die Anlagen an der Hegenheimerstrasse und Burgfelderstrasse verlangen die IWB 1.5 Rappen pro kWh. Beim Luzernerring wäre pauschal CHF 8.00 pro Monat erhoben worden. Dadurch wäre der Preisvorteil für den selber produzierten Strom weggefallen.

Gegen Ende Jahr viel die PV-Anlage total aus und ist bis heute nicht wieder in Betrieb. Der Grund dafür sind defekte Solarpanel auf dem Dach. Die Erstellerfirma ist mit dem Produzenten in Verbindung, um eine Lösung zu finden. Die Garantiefrist für diese Panel ist knapp nicht abgelaufen, sodass die Hoffnung besteht, mindestens eine finanzielle Entschädigung zu bekommen. Die PV-Anlage soll auf jeden Fall repariert werden.

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

### **Burgfelderstrasse**

Der Sturm vom 11. Juli 2023 hat an der Burgfeldstrasse Schäden an den Markisen und vor allem an den Senkrechtstoren verursacht. Insgesamt vier Storen mussten ersetzt werden. Bei einem Storen war das schwere Rundholz am Ende gebrochen. Nur durch den Eingriff des Mieters (Abschneiden des ganzen Storens) konnten grössere Schäden an den Fenstern (ev. Glasbruch) verhindert werden. Die Kosten für die Senkrechtstoren wurden von der Gebäudeversicherung übernommen, jene von den Markisen nicht (Grund: es gab schon Tage vor diesem Ereignis Warnungen auf allen Kanälen). Dies zeigt die Notwendigkeit, dass bei längerer Abwesenheit jemand zur Wohnung schaut.

Gegen Ende 2023 wurde die 2-Jahres-Garantieabnahme durchgeführt. Die Abarbeitung dieser Mängel ist bei Drucklegung dieses Berichtes noch nicht ganz abgeschlossen. Die mitgeteilten Mängel halten sich im Rahmen.

Der öffentliche Weg entlang der Hangkante wurde durch die Stadtgärtnerei im Sommer fertiggestellt und im Herbst wurden zahlreiche Bäume gepflanzt. Der Weg erhielt den Namen «Eiszeitenweg». Dies als Hinweis darauf, dass diese Hangkante bei der letzten Eiszeit entstand.

## 2.3 Finanzielles

Der Jahresabschluss 2023 schliesst wie in den vergangenen Jahren mit einem Gewinn, in der Höhe von CHF 421'255.01, ab. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Jahr 2022 in der Höhe von CHF 4'119.37 ergibt dies einen Überschuss von CHF 425'374.38 zuhanden der Generalversammlung. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, die Unterhaltsreserve mit dem Betrag von CHF 420'000.00 zu äufnen (siehe Antrag Gewinnverteilung des Vorstandes). Danach würden die Unterhaltsreserven CHF 3'166'003.10 betragen. Für das Jahr 2024 ist ein Gewinn von rund CHF 253'000.00 budgetiert (siehe Budget 2024).

Im Berichtsjahr mussten keine Hypotheken erneuert werden.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Hypotheken betrug Ende 2023 rund 1.25%.

Dieser Anstieg des durchschnittlichen Zinssatzes gegenüber dem letzten Jahr lässt sich durch zwei SARON-Hypotheken in der Höhe von CHF 6'200'00.00 erklären, welche von 0.6% auf über 2.3% gestiegen sind. Eine davon, CHF 5'200'000.00, wird 2024 voraussichtlich in eine EGW-Anleihe umgewandelt.

Anfang 2023 wurde die letzte Tranche des Baukredits in Höhe von CHF 700'000.00 bei der Basler Kantonalbank BKB bezogen. Somit wurde der Rahmenkredit von CHF 17'200'000.00 voll ausgeschöpft. Davon wurde bis Ende 2023 bereits wieder CHF 350'000.00 amortisiert.

Nach Abschluss der Bauarbeiten an der Burgfelderstrasse wurde durch die Basler Kantonalbank eine neue Schätzung der Liegenschaften durchgeführt. Diese Schätzung viel sehr positiv aus. Bei der Baukreditvergabe wurde ein Wert von CHF 27'000'000.00 durch die Bank angenommen. Nach der neuen Schätzung sind es neu CHF 31'500'000.00. Ein Plus von CHF 4'500'000.00. Gemäss dieser Schätzung wäre es möglich, dass wir auf die Burgfelderstrasse etwa weitere CHF 6'000'000.00 an Hypotheken aufnehmen könnten.

Im vergangenen Jahr wurden vertragsgemäss Amortisationen in Höhe von CHF 640'370.00 geleistet. Die neue Gesamtverschuldung beträgt CHF 38'210'960.00 bei einem Gebäudeversicherungswert von CHF 80'164'500.00.

Ende Jahr wurde CHF 1'000'000.00 als Festgeld zu 1.3% für sechs Monate bei der BKB angelegt.

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 2023 keinen Streitfall zwischen Genossenschaffern behandeln.

## 2.5 Personelles

Die Zusammensetzung des Vorstandes sowie des Reinigungspersonals blieb im 2023 unverändert.

Jubiläum:

im Mai 2024	Evelyne Guilfoyle	10 Jahre	Vorstand
-------------	-------------------	----------	----------

Wir danken ihr für die tadellose Buchführung der letzten 10 Jahre.

In unseren Statuten ist nichts vermerkt über die Amtsdauer und Wahlperioden von Vorstandsmitgliedern. Gemäss einem Bundesgerichtsurteil aus dem Jahr 2021 muss in einem solchen Fall mindestens alle sechs Jahre eine Wahl durchgeführt werden. Aus diesem Grund finden an der diesjährigen Generalversammlung die Erneuerungswahlen von sechs Vorstandsmitgliedern statt. Der Vorstand empfiehlt alle sechs Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl.

Damit halten wir die gesetzlichen Bestimmungen wieder ein. Die Amtsdauer würde im Moment sechs Jahre betragen. Der Vorstand wird sich im laufenden Jahr darüber beraten, wie diese Periode in Zukunft aussehen soll. Vermutlich werden wir uns an die Musterstatuten des Dachverbandes halten. Diese sehen eine Amtsdauer von drei Jahren vor. Die Verankerung in den Statuten würden wir bei einer zukünftigen Revision vorsehen.

Als Verstärkung für den Vorstand konnten wir Robin Mösch gewinnen. Er und seine Frau mit den beiden Söhnen wohnen seit November 2021 an der Burgfelderstrasse 234. Robin Mösch ist gelernter Elektroinstallateur EFZ und hat sich zum Brandschutzexperten weitergebildet. Er arbeitet heute bei der basellandschaftlichen Gebäudeversicherung. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung die Wahl von Robin Mösch einstimmig vor.

Für die vakante Stelle als Hauswart für die Liegenschaften an der Hegenheimerstrasse und am Wasgenring konnten wir per 1. April 2024 Elena Cocco gewinnen. Elena Cocco wohnt seit 2007 in der Genossenschaft und hat seit Oktober 2021 eine eigene Wohnung am Wasgenring 15. Wir wünschen ihr in ihrem neuen Arbeitsumfeld alles Gute.

## 2.6 Ausblick 2024

Die schon mehrfach angekündigte «Ertüchtigung Sierenzerstrasse» wird in der zweiten Hälfte 2024 ausgeführt. Dabei werden sämtliche Hof- und Veloeingangstüren sowie die Hauseingänge der Häuser 69-73 und 70-74 erneuert. In diesen sechs Liegenschaften werden auch die Briefkastenanlagen ersetzt. Ebenfalls werden sämtliche Vorplätze bei den Eingängen (Granitplatten) in Stand gestellt resp. neu verlegt.

Auf Wunsch der Bewohner an der Hegenheimerstrasse 193 wird in der Waschküche eine zweite Garnitur Waschmaschine / Tumbler eingebaut. Der Einbau ist bei Drucklegung dieses Jahresberichtes bereits erfolgt (März 2024).

Die sehr störanfällige Fensteröffnung in der Waschküche Burgfelderstrasse 230-238 soll durch einen Kippmechanismus ersetzt werden.

Die Stoffsonnenstoren, vor allem in den Attikawohnungen, sind schon bei mässigem Wind akustisch sehr laut, störend und schadenanfällig. Die herrschenden Windverhältnisse wurden unterschätzt, daher wird geprüft, ob nach der Fenstersanierung diese Storen durch solche mit einem Reisverschluss-System und einer höheren Windklasse ersetzt werden sollen.

Basel, März 2024  
Stephan Weippert, Präsident

## 3 Jahresrechnung und Budget WGB 2023

### 3.1 Jahresrechnung 2023

#### 3.1.1 Bilanz per 31. Dezember 2023 mit Vergleich 2022

	2023 CHF	2022 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<i>Flüssige Mittel</i>		
Kasse (inkl. Bargeld)	93.00	195.45
Bankkonten	661'862.16	1'762'780.42
Renovationsfonds BKB	749'874.80	249'899.20
Festgeldanlagen	1'000'000.00	n/v
<i>Guthaben / Forderungen</i>		
Guthaben AS-Kapital	4'000.00	14'500.00
<i>Rechnungsabgrenzung</i>		
TA (vorausbezahlte Rechnungen)	47'359.45	49'642.65
Noch nicht einbezahlte VHKA	993.60	692.70
Bez. NK-fähige Aufwendungen Juni-Dez	217'640.95	202'751.25
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2'681'823.96</b>	<b>2'280'461.67</b>
Beteiligungen (unverzinslich)	321'921.00	301'921.00
<i>Sachanlagen</i>		
Apparate (inkl. Geschäftsstelle)	290'300.00	275'600.00
Feste Einrichtungen und Installationen	623'000.00	649'000.00
Liegenschaften und Land (Sie, Heg, Was, Luz)	13'963'000.00	14'175'000.00
Liegenschaften und Land (Kindergarten)	1'840'000.00	1'869'000.00
Liegenschaften und Land (Burgfelderstrasse)	23'950'000.00	23'649'000.00
Liegenschaften und Land (Zollhaus)	280'000.00	n/v
Baukonto Zollhaus	n/v	150'000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>41'268'221.00</b>	<b>41'069'521.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>43'950'044.96</b>	<b>43'349'982.67</b>

	2023 CHF	2022 CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<i>Verbindlichkeiten</i>		
Zurückzuzahlendes HNK	n/v	356.30
Noch auszahlende Löhne	8'010.55	8'049.35
Übrige Kreditoren	92'724.10	74'894.00
Mehrwertsteuer ESTV 5.9%	2'649.23	3'600.65
Rückstellung Steuern	115'000.00	68'000.00
Amortisationen	640'370.00	640'370.00
Vorausbezahlte Mietzinse	258'440.50	244'858.00
<i>Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen</i>		
TP (Anf. Jan überwiesene Rechnungen)	6'894.70	12'012.85
Rückstellungen Folgejahr	424'569.35	400'000.00
NK-Akontozahlungen Juni-Dez	271'080.00	270'570.00
<b>Total Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>1'819'738.43</b>	<b>1'722'711.15</b>
Hypotheken	35'819'630.00	35'514'630.00
Fonds de Roulement	1'750'960.00	1'996'330.00
Solidaritätsfonds (Soli-Fonds)	29'150.00	n/v
<b>Total Fremdkapital langfristig</b>	<b>37'599'740.00</b>	<b>37'510'960.00</b>
Anteilscheinkapital	1'250'000.00	1'257'000.00
<i>Reserven</i>		
Gesetzliche Reserve	62'000.00	62'000.00
Unterhaltsreserven	2'746'003.10	2'346'003.10
Solidaritätsfonds	47'189.05	12'189.05
Gewinn-/Verlustvortrag	4'119.37	4'918.39
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>4'109'311.52</b>	<b>3'682'110.54</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>43'528'789.95</b>	<b>42'915'781.69</b>
Gewinn-/Verlustvortrag	421'255.01	434'200.98
<b>Total</b>	<b>43'950'044.96</b>	<b>43'349'982.67</b>

### 3.1.2 Betriebsrechnung 2023 mit Vergleich 2022

	2023 CHF	2022 CHF
<b>ERTRAG</b>		
Nettomietzinserträge	3'145'436.90	3'104'340.70
Mandate Geschäftsstelle	78'678.95	97'507.95
PV-Anlage Heg/Luz	12'908.51	18'708.85
	<b>3'237'024.36</b>	<b>3'220'557.50</b>
<b>Erlösminderungen</b>		
Leerstandsverluste (Netto)	-37'169.35	-80'318.70
MwSt. (Saldosatz 5.9%)	-5'368.69	-6'799.10
Zuwendung Solidaritätsfonds	-31'080.00	n/v
a.o. Aufwand und Ertrag	n/v	28'422.45
	<b>-73'618.04</b>	<b>-58'695.35</b>
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>	<b>3'163'406.32</b>	<b>3'161'862.15</b>
<b>AUFWAND</b>		
Laufender Liegenschaftsunterhalt	461'274.50	655'247.53
Aufwand ME Burgfelderstr./Zollhaus *	326'331.95	n/v
Neubau Burgfelderstrasse	n/v	150'000.00
Sanierungen	150'000.00	177'835.40
Versicherungen und Abgaben	29'739.40	38'398.85
Nebenkostenfähige Aufwendungen (bereits abgerechnet)	425'493.20	387'748.05
./.. Heiz- und Nebenkostenabrechnung (bereits abgerechnet)	-425'493.20	-387'748.05
<b>Total Liegenschaftsunterhalt</b>	<b>967'345.85</b>	<b>1'021'481.78</b>
Lohnaufwand Vorstand/Geschäftsstelle	196'611.45	195'620.35
Lohnaufwand Hauswartung	15'540.65	14'528.60
Sozialleistungen Vorstand	72'175.80	71'685.00
Weiterbildung / sonstiger Pers.Aufwand.	22'598.85	23'064.30
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>306'926.75</b>	<b>304'898.25</b>
<b>Total Mietzins Geschäftsstelle</b>	<b>12'648.00</b>	<b>15'060.00</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Büro und Verwaltung, inkl. GS	24'378.85	48'558.35
Generalversammlung	10'455.85	12'041.90
Revision	8'101.15	5'070.00
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>42'935.85</b>	<b>65'670.25</b>
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>818'143.70</b>	<b>785'662.05</b>
Hypothekarzins	449'553.60	366'021.75
Baurechtszins Heg	26'268.00	26'268.00
Finanzertrag	-872.94	6.59
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>474'948.66</b>	<b>392'296.34</b>
Kantonale Steuern	80'000.00	90'000.00
Direkte Bundessteuer	39'202.50	52'592.50
<b>Total Steuern</b>	<b>119'202.50</b>	<b>142'592.50</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>2'742'151.31</b>	<b>2'727'661.17</b>
<b>Verlust/Gewinn</b>	<b>421'255.01</b>	<b>434'200.98</b>
<b>Total</b>	<b>3'163'406.32</b>	<b>3'161'862.15</b>

### 3.1.3 Gewinnverteilung

Der Vorstand schlägt Ihnen folgende Gewinnverteilung vor:

	CHF
Vortrag vom Vorjahr	4'119.37
Gewinn Periode	421'255.01
<b>Zur Verfügung Generalversammlung</b>	<b><u>425'374.38</u></b>
<b>Vorschlag zur Gewinnverwendung</b>	
Zuweisung an Unterhaltsreserve	420'000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b><u>5'374.38</u></b>

### 3.1.4 Bericht der Revisionsstelle

**BMF ProConsulting AG**  
Treuhanddienstleistungen

Generalversammlung der  
Wohngenossenschaft Bündnerstrasse  
Sierenzerstrasse 73  
4055 Basel

Basel, 8. April 2024

#### **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 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den 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 | CHE-104.127.516 MWST

### 3.1.5 Anhang zur Jahresrechnung 2023

Stand: 31.12.2023

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.

\*Aufwand ME Burgfelderstr./Zollhaus: Detaillierte Aufstellung siehe separate Buchhaltung STWEG Burgfelderstrasse

#### **Name, Rechtsform, Sitz der Genossenschaft**

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

#### **Anzahl Vollzeitstellen**

Ende 2023 beschäftigte die Genossenschaft 18 Mitarbeitende, verteilt auf 2-3 Vollzeitstellen.

#### **Gebäudeversicherungswert**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Sierenzerstrasse	36'121'000.00	34'237'000.00
Bündnerstrasse 29 (Kindergarten)	2'285'000.00	2'166'000.00
Bündnerstrasse 45 (Garagen)	164'000.00	156'000.00
Hegenheimerstrasse	5'814'000.00	5'510'000.00
Wasgenring	3'106'000.00	2'944'000.00
Luzernerring	7'313'000.00	6'932'000.00
Burgfelderstrasse Neubau (50%)	24'720'500.00	23'218'000.00
Burgfelderstrasse Zollhaus (50%)	641'000.00	443'500.00
<b>Total Gebäudeversicherungswert</b>	<b>80'164'500.00</b>	<b>75'606'500.00</b>

### **Details zu ausgewählten Konten der Bilanz**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Beteiligungen</b>		
Genossenschaftsverband Pilatus	280'000.00	280'000.00
Baugenossenschaft wohnen&mehr	25'000.00	15'000.00
Wohnbaugenossenschaft Nordwest	10'000.00	n/v
Emissionszentrale EGW	5'000.00	5'000.00
Wohnbaugenossenschaften NWCH	1'921.00	1.00
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>321'921.00</b>	<b>300'001.00</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Apparate	3'060'175.20	3'013'331.50
./.. Wertberichtigung Apparate	-2'770'172.20	-2'738'331.50
<b>Total Apparate</b>	<b>290'000.00</b>	<b>275'000.00</b>
GS Büroeinrichtung	15'736.85	15'736.85
./.. Wertberichtigung Apparate	-15'436.85	-15'136.85
<b>Total Apparate</b>	<b>300.00</b>	<b>600.00</b>
Fest Einrichtungen und Installationen	865'724.50	865'724.50
./.. Wertberichtigung Installationen	-242'724.50	-216'724.50
<b>Total Installationen</b>	<b>623'000.00</b>	<b>649'000.00</b>
<b>Liegenschaften und Land</b>		
Liegenschaften und Land	20'946'264.00	20'946'264.00
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-6'983'264.00	-6'771'264.00
<b>Total Liegenschaften und Land</b>	<b>13'963'000.00</b>	<b>14'175'000.00</b>
<b>Liegenschaften und Land Kindergarten</b>		
Liegenschaften und Land	2'016'736.80	2'016'736.80
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-176'736.80	-147'736.80
<b>Total Liegenschaften und Land</b>	<b>1'840'000.00</b>	<b>1'869'000.00</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Liegenschaften und Land Burgfelderstrasse</b>		
Liegenschaften und Land	24'932'590.45	24'132'590.45
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-982'590.45	-483'590.45
<b>Total Liegenschaften und Land</b>	<b>23'950'000.00</b>	<b>23'649'000.00</b>
<b>Liegenschaften und Land Zollhaus</b>		
Liegenschaften und Land	300'000.00	n/v
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-20'000.00	n/v
<b>Total Liegenschaften und Land</b>	<b>280'000.00</b>	<b>n/v</b>
<b>Aktivierungen</b>		
Apparate	46'843.70	81'328.20
Feste Installationen	n/v	33'850.40
Liegenschaften	n/v	77'493.00
	Burgfelder	800'000.00
	Zollhaus	150'000.00
<b>Total Aktivierungen</b>	<b>996'843.70</b>	<b>2'242'671.60</b>
<b>Hypotheken</b>		
Basler Kantonalbank	24'265'000.00	23'865'000.00
Migros Bank	5'395'000.00	5'490'000.00
WBG Schweiz (Fonds de Roulement)	1'750'960.00	1'996'330.00
EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)	6'800'000.00	6'800'000.00
<b>Total Hypotheken</b>	<b>38'210'960.00</b>	<b>38'151'330.00</b>
<b>Baukonto</b>		
BKB Zollhaus	n/v	150'000.00
<b>Total Baukredit</b>	<b>n/v</b>	<b>150'000.00</b>

### **Details zu ausgewählten Konten der Betriebsrechnung**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Nettomietzinserträge</b>		
Mietertrag Hegenheimerstrasse	171'108.00	171'108.00
Mietertrag Luzernerring	268'140.00	268'140.00
Mietertrag Sierenzerstrasse	1'054'860.00	1'053'622.70
Mietertrag Wasgenring	122'322.65	123'120.00
Mietertrag Garagen (Sie, Was)	9'540.00	9'540.00
Mietertrag Kindergarten	156'000.00	156'000.00
Mietertrag Burgfelderstrasse	1'316'280.00	1'276'850.00
Mietertrag Einstellhalle (Burgfelder)	46'822.50	45'960.00
Ausserordentlicher Mietertrag	363.75	n/v
<b>Total Nettomietzinserträge</b>	<b>3'145'436.90</b>	<b>3'104'340.70</b>
<b>Leerstandsverluste</b>		
Leerstandsverlust Hegenheimerstr.	-1'821.00	-896.00
Leerstandsverlust Luzernerring	-7'022.00	-2'317.00
Leerstandsverlust Sierenzerstrasse	-9'485.00	-30'748.85
Leerstandsverlust Wasgenring	-511.00	-2'190.00
Leerstandsverlust Burgfelderstrasse	-10'090.00	n/v
Leerstandsverlust Einstellhalle	-995.00	n/v
VHKA Leerwohnungen	-4'705.35	-44'041.35
Mietzinsverlust	-2'540.00	-125.50
<b>Total Leerstandsverluste</b>	<b>-37'169.35</b>	<b>-80'318.70</b>
<b>Laufender Liegenschaftsunterhalt</b>		
Unterhalt Hegenheimerstrasse	38'345.15	15'677.00
Unterhalt Luzernerring	52'151.75	39'404.05
Unterhalt Sierenzerstrasse	182'013.90	402'673.55
Unterhalt Wasgenring	6'494.40	29'315.35
Unterhalt Kindergarten	808.85	1'161.50
Unterhalt Burgfelderstrasse	34'885.55	74'818.10
Unterhalt Garten u. Garagen	142'852.55	87'895.28
Unterhalt Geschäftsstelle	3'722.35	4'302.70
<b>Total Liegenschaftsunterhalt</b>	<b>461'274.50</b>	<b>655'247.53</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Sanierungen</b>		
Sanierung Sierenzerstrasse	n/v	177'835.40
Sanierung Zollhaus	150'000.00	n/v
<b>Total Sanierungen</b>	<b>150'000.00</b>	<b>177'835.40</b>
<b>Versicherungen und Abgaben</b>		
Kantonale Gebäudeversicherung	13'270.00	22'018.50
Gebäudesach- /Haftpflichtversicherung	8'382.70	8'293.60
Erdbebenversicherung	7'986.70	7'986.75
Gebühren und Abgaben	100.00	100.00
<b>Total Versicherungen und Abgaben</b>	<b>29'739.40</b>	<b>38'398.85</b>
	<b>Juni 22 - Mai 23</b>	<b>Juni 21 - Mai 22</b>
<b>Nebenkostenfähige Aufwendungen (bereits abgerechnet) *</b>		
IWB Fernwärme	142'984.55	143'692.55
Strom, Wasser, Abwasser	137'662.45	128'715.60
Lift Luzernerring/Burgfelderstrasse	23'600.90	14'409.25
Hauswartung	30'274.10	20'503.00
Reinigung	90'971.20	80'427.65
<b>Total Nebenkostenfähige Aufwendungen</b>	<b>425'493.20</b>	<b>387'748.05</b>
<b>./ Heiz- und Nebenkostenabrechnung (bereits abgerechnet) *</b>		
Akontozahlungen	-420'787.85	-343'690.05
HNK Leerwohnungen	4'705.35	44'058.00
<b>Total Heiz- Nebenkostenabrechnung</b>	<b>-425'493.20</b>	<b>-387'748.05</b>

\*\* 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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Abschreib. App. + Einr. (10%)	31'843.70	30'328.20
Abschreib. Installationen (4%)	26'000.00	27'850.40
Abschreib. Immobilien (1.5%)	241'000.00	243'493.00
Abschreib. Immobilien (2%) <small>Burgfelder</small>	499'000.00	483'590.45
Abschreib. Immobilien (linear) <small>Zollhaus</small>	20'000.00	n/v
Abschreib. GS Büroeinrichtung	300.00	400.00
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>818'143.70</b>	<b>785'662.05</b>
<b>Hypothekarzins</b>		
Hypozins Hegenheimerstrasse	17'295.65	17'831.15
Hypozins Luzernerring	38'014.75	38'377.75
Hypozins Sierenzerstrasse	137'225.10	133'383.30
Hypozins Wasgenring	19'885.65	23'572.35
Hypozins Kindergarten	15'613.90	15'613.90
Hypozins Burgfelderstrasse	221'518.55	137'243.30
<b>Total Hypothekarzins</b>	<b>449'553.60</b>	<b>366'021.75</b>
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsertrag Bank/Post	-459.44	-15.45
Bank- und Postspesen	315.70	793.84
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>-143.74</b>	<b>778.39</b>

## 3.2 Budget 2024

2024  
CHF

### ERTRAG

Mietzinseinnahmen netto, inkl. PV-Anlage	3'100'000.00
Mandatsverträge ARGE und GV Pilatus	80'000.00
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>	<b>3'180'000.00</b>

### AUFWAND

#### *Unterhalt und Sanierungen*

Unterhalt und Instandstellungen	550'000.00
Sanierung Hauseingänge Sierenzerstrasse	600'000.00
Sanierung Zollhaus Burgfelderstrasse	20'000.00
Versicherungen und Abgaben (inkl. Erdbeben)	30'000.00
STEG Burgfelderstrasse	240'000.00
<b>Total Liegenschaftsunterhalt</b>	<b>1'440'000.00</b>

<b>Total Personalaufwand</b>	<b>320'000.00</b>
------------------------------	-------------------

#### *Verwaltung*

Büro- und Verwaltungsaufgaben	50'000.00
Revision	10'000.00
Generalversammlung/Grillfest	15'000.00
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>75'000.00</b>

#### *Abschreibungen*

Apparate (10%)	34'000.00
Installationen (4%)	25'000.00
Immobilien (1.5%) - Bestandsliegenschaften	243'000.00
Immobilien (2%) – Burgfelderstrasse	500'000.00
Immobilien (linear) – Zollhaus	20'000.00
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>822'000.00</b>

**2024  
CHF**

<i>Finanzerfolg</i>	
Hypothekarzins	423'000.00
Baurechtszins Hegenheimerstrasse	27'000.00
Finanzertrag	0.00
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>450'000.00</b>
<b>Total Steuern 2023</b>	<b>140'000.00</b>
<i>Aktivierungen</i>	
Apparate	-50'000.00
Immobilien	-270'000.00
<b>Total Aktivierungen</b>	<b>-320'000.00</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>2'927'000.00</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>253'000.00</b>

## 4 Jahresrechnung und Budget STWEG 2023

### 4.1 Jahresrechnung 2023

#### 4.1.1 Bilanz per 31. Dezember 2023

	2023 CHF	2022 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<i>Flüssige Mittel</i>		
Bankkonten	88'501.30	n/v
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>88'501.30</b>	<b>n/v</b>
--	n/v	n/v
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>88'501.30</b>	<b>n/v</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>88'501.30</b>	<b>n/v</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Bankkonto per 1.1.	61'165.20	n/v
Gewinn-/Verlustvortrag	0.00	n/v
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>61'165.20</b>	<b>n/v</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>61'165.20</b>	<b>n/v</b>
Gewinn-/Verlustvortrag	27'336.10	n/v
<b>Total</b>	<b>88'501.30</b>	<b>n/v</b>

## 4.1.2 Betriebsrechnung 2023

	2023 CHF	2022 CHF
<b>ERTRAG</b>		
Nettomietzinserträge Zollhaus	19'225.00	n/v
Akonto HK/NK Zollhaus	4'590.00	n/v
Sammelkonto WGB/NWG	980'000.00	n/v
Sammelkonto Fenster	42'000.00	n/v
Übrige Erlöse	23'264.20	n/v
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>	<b>1'069'079.20</b>	<b>n/v</b>
<b>AUFWAND</b>		
Sanierung Zollhaus	593'836.75	n/v
Sanierung Fenster	38'774.95	n/v
Unterhalt STWEG	98'523.75	n/v
Versicherungen und Abgaben	50'415.60	n/v
<b>Total Liegenschaftsunterhalt</b>	<b>781'551.05</b>	<b>n/v</b>
Büro und Verwaltung, inkl. GS	23'155.05	n/v
Sonstiger betrieblicher Aufwand	12'172.45	n/v
Revision	1'077.00	n/v
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>36'404.50</b>	<b>n/v</b>
Baurechtszins Burgfelderstrasse	223'698.00	n/v
Finanzaufwand	89.55	n/v
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>223'787.55</b>	<b>n/v</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>1'041'743.10</b>	<b>n/v</b>
<b>Verlust/Gewinn</b>	<b>27'336.10</b>	<b>n/v</b>
<b>Total</b>	<b>1'069'079.20</b>	<b>n/v</b>

## 4.1.3 Bericht der Revisionsstelle



**WG-Treuhand AG**

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 27. März 2024

ARGE Burgfelderstrasse  
p.A. WG Bündnerstrasse  
Westfeld 2

4055 B a s e l

### Bericht über die Review der Jahresrechnung 2023

Sehr geehrte Damen und Herren


Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung der ARGE Burgfelderstrasse für das am 24. April 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung sind die Vorstände der NWG Neue Wohnbaugenossenschaft, Basel, und der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse, Basel, verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Bewertungen in den Jahresrechnungen per 24. April 2023 der beiden Wohngenossenschaften nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

  
Ruedi Böhler,  
Mandatsleiter, Revisionsexperte

  
Beat Guldemann,  
Revisionsexperte

## 4.2 Budget 2024

**2024  
CHF**

### **ERTRAG**

Mietzinseinnahmen Zollhaus	14'000.00
Akonto HK/NK Zollhaus	2'300.00
Einzahlungen WGB/NWG	480'000.00
Einzahlungen Fenster	150'000.00
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>	<b>646'300.00</b>

### **AUFWAND**

Sanierung Zollhaus	40'000.00
Sanierung Fenster	150'000.00
Unterhalt STWEG	106'300.00
Versicherungen und Abgaben	52'300.00
<b>Total Liegenschaftsunterhalt</b>	<b>349'600.00</b>

Büro und Verwaltung, inkl. GS	22'800.00
Sonstiger betrieblicher Aufwand	8'000.00
Revision	1'100.00
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>31'900.00</b>

Baurechtszins Burgfelderstrasse	225'000.00
Finanzaufwand	100.00
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>225'100.00</b>

<b>Total Aufwand</b>	<b>605'600.00</b>
----------------------	-------------------

**Überschuss** **40'700.00**

## 5 Wahlen

### a) Präsidium

Der Vorstand schlägt Ihnen Stephan Weippert zur Wiederwahl als Präsident vor:

		Amtsdauer
<b>Stephan Weippert</b>	<b>Burgfelderstrasse 236</b>	<b>2024 – 2030</b>

### b) Vorstandsmitglieder

Folgende Vorstandsmitglieder stellen sich für eine weitere Amtszeit zur Verfügung:

		Amtsdauer
<b>Sandra Aebischer</b>	<b>Sierenzerstrasse 73</b>	<b>2024 – 2030</b>
<b>Stéphane Costa</b>	<b>Sierenzerstrasse 74</b>	<b>2024 – 2030</b>
<b>Sonja Friedrich</b>	<b>Sierenzerstrasse 72</b>	<b>2024 – 2030</b>
<b>Evelyne Guilfoyle</b>	<b>Sierenzerstrasse 69</b>	<b>2024 – 2030</b>
<b>Thomas Lenzin</b>	<b>Sierenzerstrasse 79</b>	<b>2024 – 2030</b>

Für die Verstärkung des Vorstandes schlägt Ihnen der Vorstand folgende Person zur Wahl vor:

		Amtsdauer
<b>Robin Mösch</b>	<b>Burgfelderstrasse 234</b>	<b>2024 - 2030</b>

Barbara Gonçalves, Burgfelderstrasse 230, wurde 2022 als neues Vorstandsmitglied gewählt. Ihre Amtsdauer läuft erst 2028 aus.

### c) Schlichtungskommission

Die 3-jährige Amtsdauer von Marc Suter, Michael Holman, Elena Cocco und Regula Studer läuft ab.

Der Vorstand schlägt Ihnen folgende Personen zur Wahl vor:

		Amtsdauer
<b>Leana Pleuler</b>	<b>Wasgenring 15</b>	<b>2024 – 2027</b>
<b>Zlatko Jovanovik</b>	<b>Luzernerring 128</b>	<b>2024 – 2027</b>
<b>Ana de los Santos</b>	<b>Hegenheimerstrasse 193</b>	<b>2024 – 2027</b>
<b>Erna Truttmann</b>	<b>Burgfelderstrasse 234</b>	<b>2024 – 2027</b>

## 6 Anträge

### a) des Vorstandes an die Generalversammlung

Der Vorstand unterbreitet der Generalversammlung folgenden Antrag:

#### **Ausgangslage:**

Der Solidaritätsfonds wird gemäss Reglement mit CHF 1.00 pro Wohnung und Monat gespiesen. Dies ergibt eine jährliche Zunahme von CHF 2'304.00 pro Jahr. An der letzten Generalversammlung wurden durch Beschluss diesem Fonds CHF 35'000.00 zugewiesen. Damit über diese Mittel der Vorstand beschliessen kann, bedingt dies der Zustimmung der Generalversammlung.

#### **Antrag:**

Die Generalversammlung überträgt dem Vorstand die Vollmacht über den Solidaritätsfonds im Rahmen des Reglements zu verfügen.

### b) der Genossenschafter an die Generalversammlung

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

## **7 Anhänge**

***Aus Datenschutzrechtlichen Gründen sind diese Daten nicht verfügbar.***

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