

Jahresbericht 2024

79. Ausgabe

Sierenzerstrasse



Hegenheimerstrasse



Wasgenring



Luzernerring



Burgfelderstrasse



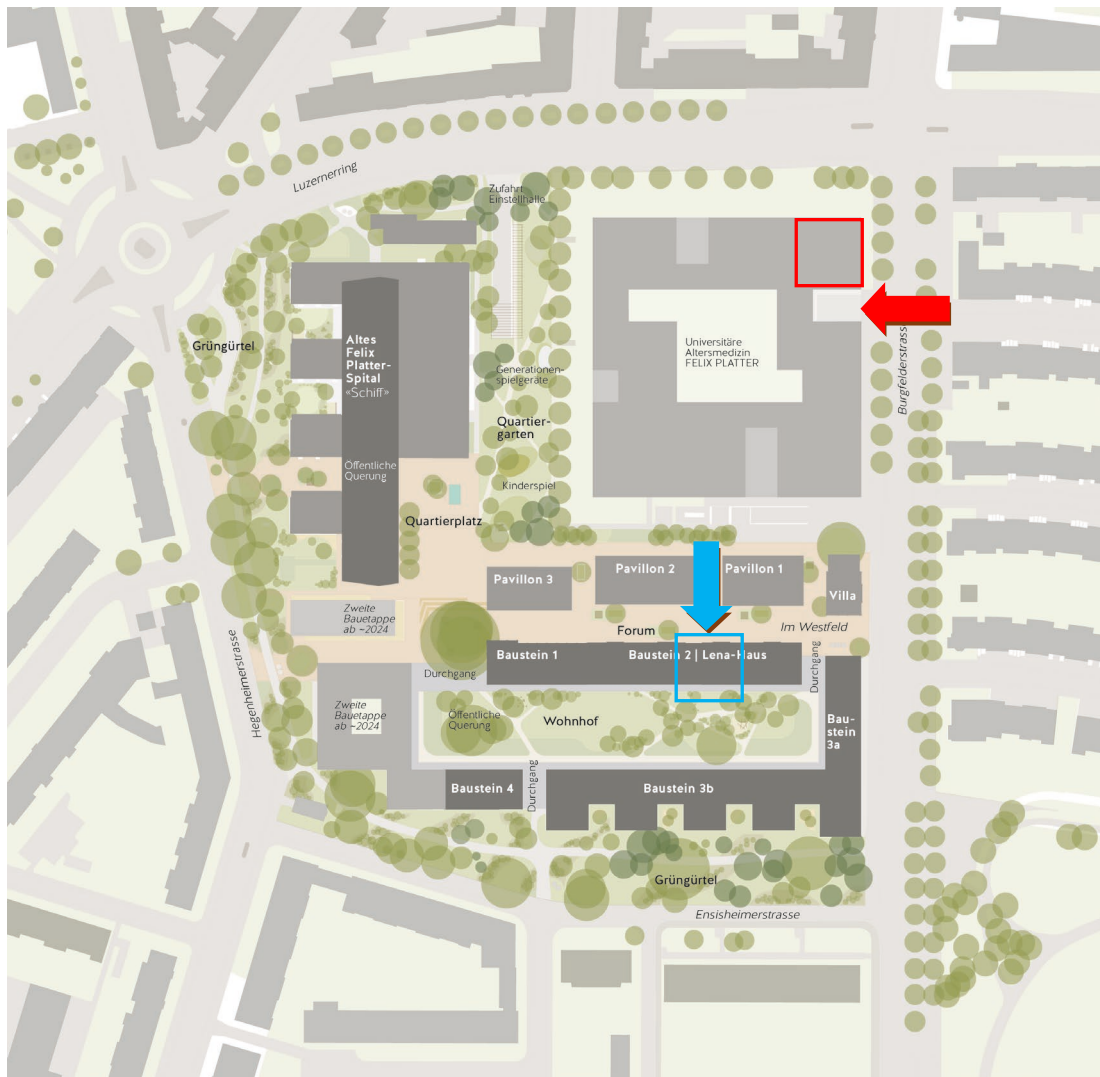
EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2025

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Zu unserer 79. ordentlichen Generalversammlung mit anschliessendem Apéro Riche laden wir Sie herzlich ein.

Donnerstag, 15. Mai 2025, 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**. Die möglichen Abgabestellen sind auf dem Talon vermerkt.

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 2024
4. Jahresrechnung 2024 und Bericht der Revisionsstelle
5. Verbuchung des Gewinns
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Wahlen a) 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 2024	11
2.1	Allgemeines	11
2.2	Liegenschaften	12
2.3	Finanzielles	17
2.4	Schlichtungskommission	18
2.5	Personelles	18
2.6	Ausblick 2025	19
3	WGB: Jahresrechnung 2024 und Budget 2025	20
3.1	Jahresrechnung 2024	20
3.1.1	Bilanz per 31. Dezember 2024 mit Vergleich 2023	20
3.1.2	Betriebsrechnung 2024 mit Vergleich 2023	22
3.1.3	Gewinnverteilung	24
3.1.4	Bericht der Revisionsstelle	25
3.1.5	Anhang zur Jahresrechnung 2024	26
3.2	Budget 2025	33
4	STWEG: Jahresrechnung 2024 und Budget 2025	35
4.1	Jahresrechnung 2024	35
4.1.1	Bilanz per 31. Dezember 2024	35
4.1.2	Betriebsrechnung 2024	36
4.1.3	Bericht der Revisionsstelle	37
4.2	Budget 2025	38
5	Wahlen	39
6	Anträge	40
7	Anhänge	41

1 Worte des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Burgfelderstrasse

Zuerst etwas erfreuliches. Die Überbauung Sonnenfänger wurde mit dem Pro Velo-Preis 2024 ausgezeichnet.

PRO VELO-ARCHITEKTURPREIS

GROSSZÜGIGE VELOPARKIERUNG

Der regionale Architekturpreis von Pro Velo beider Basel geht dieses Jahr an die Siedlung Sonnenfänger an der Burgfelderstrasse.

Der langgezogene Bau entlang der Burgfelderstrasse nördlich des Luzernerrings fällt auf: Einerseits durch die versetzten Fassaden der Einzelhäuser, die für optimale Sonneneinstrahlung sorgen soll, andererseits durch die in die Fassade integrierte Bedachung der Veloständer. Für den täglichen Gebrauch können die Bewohner:innen und Besucher:innen so ihre Velos ebenerdig, witterungsgeschützt und gleich beim jeweiligen Hauseingang abstellen und anschliessen. Auf der schön gestalteten Schotterfläche davor hat es Platz für Anhänger, Kinderwagen oder Lastenräder. Für längeres Parkieren steht in der Tiefgarage unmittelbar vor jedem Treppenhaus ein grosszügig bemessener Raum mit Veloständern bereit. Ablagen für Velohelme und Regenkleidung fehlen noch, könnten aber bei entsprechender Nachfrage problemlos erstellt werden. Platz hätte es auch für eine Service-Ecke mit Pumpen, Werkzeug und Montageständer. Bereits installiert sind in jedem Raum zwei abschliessbare Aufladeboxen für Veloakkus. Die Tiefgarage ist für alle Fahrzeuge via eine zentrale Rampe erreichbar. Das Garagentor öffnet sich von

ausen mit einem Schlüssel; von innen mittels Radarerkennung. Die 2021 von den beiden Genossenschaften WBG und NWG erbauten Häuser bieten 470 Velo- und 50 Autoabstellplätze für 125 Wohnungen. Auf einem Autoabstellplatz steht den Bewohnenden ein mietbarer Swiss-car zur Verfügung. oo



Der Präsident der WBG Stephan Weippert und die Verwalterin der NWG Birgit Berghäuser nehmen den Preis in Empfang

Artikel aus «Basler Veloblatt – Ausgabe Juni 2024»

Dann zu etwas weniger erfreulichem. Die Problematik mit den undichten Holzfenstern beschäftigte uns das gesamte Jahr. Im Januar wurden in sechs ausgewählten Wohnungen drei verschiedene Sanierungsmassnahmen ausprobiert (siehe Jahresbericht 2023). Nach Ablauf des Versuchs Ende Juli bestand die Hoffnung, dass alle drei Varianten eine Möglichkeit wären für die Sanierung der Fenster. Leider hat sich bei einem kleinen Gewitter Anfang August

gezeigt, dass nur die Variante c) den gewünschten Effekt von dichten Fenstern hat.

In der Zwischenzeit wurden alle Fenster, insgesamt rund 1'900 Stück über die ganze Burgfelderstrasse, nochmals einzeln aufgenommen. Dies war nötig um den genauen Beschädigungsgrad jedes Flügels zu bestimmen und wird Teil der Berechnung des Gesamtschadens sein. Zum jetzigen Zeitpunkt zeichnet sich eine mögliche Sanierung ab. Der genaue Umfang der Sanierung wird im 2. Quartal 2025 bestimmt. Mit einer Umsetzung vor Sommer/Herbst 2025 ist nicht zu rechnen. An dieser Stelle ein grosses Dankeschön an alle betroffenen Mieter für ihre Geduld in dieser Sache.

Altes Zollhaus

Der Pachtvertrag mit der IG Zollhaus musste vorzeitig per 31. Dezember 2024 aus wirtschaftlichen Gründen aufgelöst werden. Die Bemühungen der IG Zollhaus sowie auch die Unterstützung der beiden Genossenschaften (Erlass der gesamten Miete 2024) hat nicht zu einem "Turn a Round" des Betriebes geführt.

Zurzeit läuft eine Ausschreibung, um einen neuen Pächter für die Räumlichkeiten im Erdgeschoss zu finden. Die Vergabe ist für Mitte Juni vorgesehen.

Bündnerstrasse 51

Wie bereits an der letzten Generalversammlung informiert, konnte die Genossenschaft die Eckliegenschaft an der Bündnerstrasse 51 per 2. September 2024 erwerben. Der Kaufpreis lag bei CHF 1'500'000.00 bei einem Gebäudeversicherungswert von CHF 2'600'000.00. Die Liegenschaft hat das Baujahr 1933 und ist sanierungsbedürftig. Die Bäder und Küchen stammen aus der Zeit der Erstellung. Eine Zentralheizung gibt es nicht. Die Wohnungen werden mit einzelnen Gasheizungen beheizt.

Die Planung für die Sanierung hat bereits begonnen. Es ist vorgesehen, dass das gesamte Gebäude einer Totalsanierung unterzogen wird. Die neuen Mietzinse werden nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet und werden somit weiterhin günstig sein.

Sanierungsplan:

- Dämmung der gesamten Fassade
- Einbau einer Indach-PV-Anlage
- Sanierung der gesamten Gebäudetechnik (Elektro, Sanitär, Heizung)
- Einbau einer Fernheizung, inkl. neuen Heizkörpern in den Wohnungen
- Einbau neuer Küchen und Badezimmer
- Renovation aller bestehenden Räume im 1.-3. OG

- Auffrischung der Parkettböden im 1.-3.OG
- Umgestaltung der Balkone zu Wintergärten
- Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoss
- Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss, inkl. Terrasse



Bündnerstrasse 51

Während des Vorprojektes wurde festgestellt, dass die Genossenschaft ein Stück Allmend vom Kanton Basel-Stadt kaufen könnte, um die Vorgartensituation am St. Galler-Ring zu verbessern. Diese Möglichkeit haben wir ergriffen und rund 71m² Allmend für CHF 106'500.00 vom Kanton erworben.

Die veranschlagten Umbaukosten betragen rund CHF 3'200'000.00. Zusammen mit dem Kaufpreis und Landerwerb ergibt dies eine Investition von CHF 4'800'000.00.

Die Finanzierung ist nach heutigem Stand wie folgt geplant:

- CHF 1'500'000.00 Eigenmittel
- CHF 2'760'000.00 Hypothek
- CHF 540'000.00 Fonds de Roulement (Bundesgelder)

Die Eigenmittel können aus den laufenden Rechnungen 2025/2026 sowie mit Rückstellungen bestritten werden.

Die Sanierung muss in unbewohntem Zustand ausgeführt werden, da die Eingriffe in den Wohnungen zu gross sind. Die Umbauzeit dauert voraussichtlich von Januar bis November 2026. Den drei Mietparteien werden Ersatzwohnungen an der Sierenzerstrasse angeboten sowie ein Rückkehrrecht in ihre alte Wohnung eingeräumt.

Der Vorstand ist seit dem Erwerb der Liegenschaft in Kontakt mit den bestehenden Mietparteien. Es haben bereits zwei Zusammenkünfte und eine Wohnungsbesichtigung an der Sierenzerstrasse stattgefunden.

Küchen- und Badsanierungen

Die im letzten Jahresbericht in Aussicht gestellte Sanierung der Küchen und Badezimmer an der Sierenzerstrasse wird auf Grund der Sanierung der Bündnerstrasse 51 verschoben. Die momentane Situation mit den Wasserschäden lässt dies zu.

2025 wird mit der Planung dieser Sanierung trotzdem gestartet. Dieser frühe Starttermin der Planung lässt uns genügend Zeit, die Finanzierung zu sichern und den genauen Umfang der Sanierung zu bestimmen.

Heiz- und Nebenkosten

Dank einem weiteren milden Winter 2023/2024 war die Heiz- und Nebenkostenabrechnung knapp ausgeglichen.

Die Abrechnungen für die Periode 2023/2024 der einzelnen Liegenschaften sehen wie folgt aus:

	Kosten	Akonto	Differenz
Sierenzerstrasse	196'796.15	199'435.00	2'638.85
Hegenheimerstrasse	34'572.90	36'395.00	1'822.10
Wasgenring	20'066.00	23'100.00	3'034.00
Luzernerring	58'182.10	56'300.00	-1'882.10
Total	309'617.15	315'230.00	5'612.85

In der Abrechnungsperiode 2019/2020 gab es noch ein Verrechnungsplus von CHF 25'708.15.

	Kosten	Akonto	Differenz
Burgfelderstrasse	129'203.90	148'260.00	19'056.10

Seit dem 1. November 2024 werden die Reinigungsarbeiten analog der restlichen Liegenschaften durch eigene Angestellte ausgeführt. Dies führt zu höheren Kosten und wird das Verrechnungsplus aufheben.

Der Vorstand plant auf Grund des schwindenden Verrechnungsplus eine Erhöhung der Akonto-Beiträge per 1 Juni 2026. Der Erhöhungsbetrag ist noch nicht bekannt. Die aufgelaufene Teuerung, gestiegene Energiepreise, Erhöhung des

Mehrwertsteuersatzes auf 8,1% und gestiegene Lohnkosten sind Gründe für die Erhöhung. Sie werden frühzeitig darüber informiert.

Folgende im Mietvertrag ausgeschiedene Nebenkosten werden aus Goodwill seit Jahren über die normale Rechnung im Betrag von CHF 105'000.00 bezahlt:

- Gartenunterhalt (alle Liegenschaften)
- Serviceverträge (nur Burgfelderstrasse):
 - Waschmaschinen, Tumbler, Secomaten
 - Unterhalt Heizung und Sanitäreanlagen
 - RWA-Abzüge
 - Metalltüren
- Honorar für die Abrechnung von 3% (auf die nicht verrechneten Positionen)

Würden diese Kosten für Garten, Service und Honorar vollumfänglich auf die Mieter abgewälzt, müsste mit folgenden Mehrkosten pro Wohnung und Jahr gerechnet werden:

	Garten	Service	Honorar	pro Whg.
Sierenzerstrasse	59'189.60	0.00	1'775.70	762.05
Hegenheimerstrasse	12'041.80	0.00	361.25	826.90
Wasgenring	1'977.00	0.00	59.30	203.65
Luzernerring	3'772.90	0.00	113.20	161.90
Burgfelderstrasse	17'145.30	6'480.00	708.75	386.25
Total	94'126.60	6'480.00	3'018.20	

Damit die zuvor angesprochene Erhöhung nicht zu einschneidend ausfällt, sind weitere Entlastungen zu Gunsten der Mieter geplant; aber leider kann auf eine Erhöhung generell aus heutiger Sicht nicht verzichtet werden.

All diese Entlastungen zu Ihren Gunsten sind nur möglich, dank dem unsere Genossenschaft finanziell auf sehr gesunden Beinen steht.

Genossenschaftsverband Pilatus

Bei der Planung der Gartensanierung zeigte sich, dass die Einstellhallendecke an der Pilatusstrasse überbelastet war. Als Sofortmassnahme wurden im November 2023 drei Platanen und eine Föhre notgefällt. Im weiteren Verlauf wurde die Last auf der Decke weiter reduziert, insgesamt um rund 90 Tonnen. Für die Zeit der Arbeiten mit grossen Maschinen auf der Decke musste die Einstellhalle mittels Spriessen abgestützt werden. Dafür mussten die Mieter ihre Fahrzeuge während zwei Monaten aus der Halle entfernen. Die Endarbeiten sind für das Jahr 2025 geplant.

Der Mandatsvertrag für die Verwaltung der 144 Wohnungen und 60 Parkplätze sowie etlichen Gewerberäumen wurde auf Ende 2024 gekündigt. Es zeigte sich, dass das angenommene Pensum von 30% nicht ausreicht, um eine saubere, korrekte und auf lange Sicht nachhaltige Bewirtschaftung zu garantieren. Eine Erhöhung des Pensums kam nicht in Frage, da die Bewirtschaftung unserer Genossenschaft stark zugenommen hat.

Im 4. Quartal hat sich der Schreibende entschlossen, nach etlichen Unstimmigkeiten in der Geschäftsleitung, per 31.12.2024 aus dem Vorstand des Genossenschaftsverbands Pilatus auszuscheiden. Der Sitz im Vorstand bleibt voraussichtlich bis zur Delegiertenversammlung 2026 unbesetzt. Unsere Genossenschaft hält an ihrem Sitz fest und wird 2026 dem Vorstand respektive der Delegiertenversammlung einen entsprechenden, geeigneten Nachfolger zur Wahl vorschlagen. Von insgesamt fünf geldgebenden Genossenschaften hält unsere Genossenschaft zusammen mit der Wohngenossenschaft Im langen Loh den grössten Einzelanteil des Anteilscheinkapitals, von je CHF 280'000.00 von insgesamt CHF 850'000.00.

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 2024

2.1 Allgemeines

Die Geschäfte der Genossenschaft konnten an sechs ordentlichen Vorstandssitzungen sowie einer Hauswartsitzung im November behandelt werden. Die Sitzungen fanden im Sitzungszimmer an der Sierenzerstrasse oder auf der Geschäftsstelle auf dem WESTFELD statt. Seit dem 4. Quartal hält die Geschäftsleitung neu monatliche Sitzungen ab.

Einige Probleme zwischen einzelnen Mietparteien konnten in persönlichen Gesprächen oder schriftlichen Ermahnungen beigelegt werden. Der Weg vor die Schlichtungskommission der Genossenschaft wurde nicht beschritten.

Die Generalversammlung im Mai 2024 fand im Auditorium Basilea in der Universitären Altersmedizin FELIX PLATTER statt. 99 Genossenschafter sowie 7 Gäste nahmen daran teil mit anschliessendem Apéro Riche in der Cantilena auf dem WESTFELD. 28 Personen haben sich für die Versammlung entschuldigt.

Das Grillfest fand zum dritten Mal im Restaurant Zic Zac bei unbeständigem, sehr schwülem Wetter statt. Trotz den Wetterbedingungen haben 133 Personen den Weg an diesen Ort unter die Füsse genommen.

Das traditionelle Weihnachtsgeschenk (Christstollen) wurde im Dezember 2024 an alle Bewohner der Genossenschaft, inkl. der Alterssiedlung verteilt. Die Rückmeldungen zeigen, dass dies sehr geschätzt wird.

Im Hinblick auf das 80 Jahr Jubiläum der Genossenschaft im nächsten Jahr hat sich der Vorstand entschieden, das Logo und die Homepage zu überarbeiten. Das neue Logo ist bereits bekannt und wird nach und nach eingeführt. Die Umstellung auf das neue Logo resp. das neue Corporate Design (CD) erfolgt bis spätestens Ende Jahr.



WOHNGENOSSENSCHAFT
BÜNDNERSTRASSE

Neues Logo

Im Berichtsjahr wurde das bestehende Vermietungsreglement überarbeitet. Die grösste Änderung betrifft die Handhabung von internen Wechseln. Ein Umzug von einer kleineren in eine grössere Wohnung und umgekehrt ist weiterhin möglich, sofern die Belegungsvorschriften eingehalten werden. Ein Umzug innerhalb des gleichen Wohnungstyps wird nicht unterstützt, ausser aus gesundheitlichen Problemen (z.B. kein Lift). Der Grund ist, dass bei jedem Wechsel doppelte Kosten für die Wohnungssanierung entstehen. Da die Genossenschaft ihren Bewohnern die Möglichkeit geben möchte, sich der Lebenssituation entsprechend wohnlich anpassen zu können, statt wegzuziehen, werden interne Wechsel in einen anderen Wohnungstyp ermöglicht, nicht aber jener in den gleichen Wohnungstyp.

2.2 Liegenschaften

Allgemein

Im letzten Jahr fanden 26 Wohnungswechsel statt. Gemäss folgender Aufstellung relativiert sich aber diese hohe Zahl (2023: siebzehn; 2022: zwanzig; 2021: dreizehn, 2020: achtzehn, 2019: fünfzehn).

Diese teilen sich wie folgt auf:

- Normale Wohnungswechsel mit neuen Mietern 13 Stück
- Internwechsel 5 Stück
- Mietvertragsanpassung (Änderung Lebenssituation) 8 Stück

Turnusgemäss wurden im Berichtsjahr drei Räume renoviert. Ebenfalls mussten in einigen Wohnungen wieder kleinere Schimmelschäden behoben werden.

Der grosse Schnee von Ende November hat zu zahlreichen Astabbrüchen bei unserem Baumbestand geführt. Die Schäden wurden in der Zwischenzeit durch unseren Baumpfleger behoben.

Die Ausgaben für den Unterhalt teilen sich wie folgt auf:

CHF

Unterhalt, Neuanschaffungen und Sanierungen 2024	1'106'552.50
Wohnungen	180'613.05
Wohnungswechsel (26 Stück)	170'626.75
Renovationen, inkl. Fenster Kindergarten	9'986.30
Unterhalt	69'920.35
Elektro	13'345.85

Küchenapparate	8'551.95
Sanitär	27'271.95
Waschmaschinen/Tumbler/Secomat	12'786.90
Lift Luzernerring/Burgfelderstrasse	1'288.50
Wartungsverträge Hegenheimerstrasse/Burgfelderstrasse	6'675.20
Geräte und Armaturen	47'223.55
Kochherde (10 Stück)	30'891.10
Kühlschränke (3 Stück)	7'245.60
Mischarmaturen (10 Stück)	9'086.85
Garten	110'684.25
Unterhalt Garten	71'197.65
Unterhalt Bäume (Baumpflege)	8'149.65
Schneebruch November 2024	3'057.35
Fällung Götterbaum Sierenzerstrasse	21'103.35
Bewässerungsanlage Hegenheimerstrasse	7'176.25
Projekte	633'453.60
Ertüchtigung Sierenzerstrasse	572'349.65
Erneuerung Wasserleitung Sierenzerstrasse 69	7'283.60
2. Garnitur Waschmaschinen/Tumbler Hegenheimerstr. 193	22'937.60
Umbau PV-Anlage Luzernerring	9'690.40
Reparatur Fassade Hegenheimerstrasse 191	10'599.20
Behebung Schimmelschaden Hegenheimerstrasse 193	4'683.20
Ersatz sechs Schliesszylinder Luzernerring 128/130	5'909.95
Diverses	64'657.70
Arbeiten Hauswart	19'647.50
Diverses	45'010.20

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 Ersatz oder Reparatur von Rollläden und Sonnenstoren.

Sierenzerstrasse

Die schon seit mehreren Jahren angekündigte Erneuerung der Eingangstüren in den Häusern 69, 70, 71, 72, 73 und 74 wurde im Berichtsjahr umgesetzt. Zeitgleich wurden die Velotüren und Hoftüren in allen Liegenschaften ersetzt. Alle neuen Türen sind jetzt mit einem Dreipunktschliesssystem oder einem speziellen Sicherheitsschloss ausgerüstet. Weiter wurden die Granitplatten bei den vorderen Eingängen neu verlegt und ausgefugt sowie die runden Fenster in den Treppenhäusern der Häuser 68, 76, 77 und 79 ersetzt. In den zugänglichen Räumen im Keller wurden die Mauern kontrolliert und wo nötig mit einem neuen Mineralienverputz versehen. Die zehn Treppenhäuser erhalten 2025 noch einen neuen Anstrich. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund CHF 600'000.00. Eine Mietzinserhöhung auf Grund dieser Sanierung ist nicht vorgesehen.

Im Berichtsjahr kam es zu einigen Einbrüchen, vor allem in Kellerabteile. Um die Sicherheit weiter zu erhöhen, wurden bei den älteren Hauseingangstüren (Häuser 68, 76, 77 und 79) Zylinder mit Drehknöpfen montiert. Damit können die Türen abends abgeschlossen werden und im Notfall wird kein Schlüssel benötigt um von innen aufzuschliessen.

Die IWB erneuerte den undichten Hauptwasseranschluss im Haus 69. Die Kosten bis zum Abstellhahn im Veloraum ging zu Lasten der IWB und ab Abstellhahn bis zur Wasserverteilung musste die Genossenschaft die Kosten tragen.

Drei Wasserschäden in den Häusern 68, 72 und 73 konnten behoben werden.

Im Februar und Mai kam es in der IWB-Hauptwasserleitung im Trottoir zu zwei Rohrbrüchen. Das Trottoir sowie die Mauer beim Tischtennisplatz, inkl. Gartentor beim Haus 76 wurden unterspült. Die Behebung führte die IWB durch. Es entstanden für uns keine Kosten.

Im Frühjahr musste ein Götterbaum hinter den Garagen an der Bündnerstrasse notfallmässig gefällt werden. Dieser invasive Baum führte mit seinen Wurzeln der Liegenschaft Bündnerstrasse 51 Schäden zu. Durch diesen Vorfall bekam unsere Genossenschaft Kenntnis davon, dass die Liegenschaft zum Verkauf steht. Als Ersatz für den Götterbaum wurde noch im selben Jahr eine Eiche gepflanzt.

Bündnerstrasse 51

Neben dem normalen Unterhalt musste in einer Wohnung ein Elektroboiler ersetzt werden. Bei dieser Liegenschaft wird der Unterhalt sehr zurückhaltend ausgeführt, da die Totalsanierung für das Jahr 2026 geplant ist.

Bündnerstrasse 29 (Kindergarten)

Ausserhalb des normalen Unterhalts mussten die Holzfenster neu gestrichen sowie die hintere Eingangstüre repariert werden. Grössere Sanierungen oder Instandstellungsarbeiten wurden keine durchgeführt.

Hegenheimerstrasse

In der Waschküche Hegenheimerstrasse 193 wurde eine weitere Garnitur Waschmaschine / Tumbler im Berichtsjahr installiert.

Ein Badezimmer musste wegen einem grösseren Schimmelbefall saniert werden. Als Ursache konnten undichte Fugen eruiert werden.

Als Pilotprojekt wurde im Garten eine Bewässerungsanlage durch den Gärtner installiert. Dadurch reduziert sich der Aufwand im Sommer merklich. Nur noch vereinzelte Stellen müssen von Hand gegossen werden.

Der im Frühjahr 2023 entdeckte Schaden an der Fassade Haus 191 hofseitig wurde im Sommer behoben. Der Grund war ein altes Vogelnest hinter der Isolation.



Fassadenreparatur mit Vogelnest Hegenheimerstrasse 191

Wasgenring

Ausser der Reinigung der Dachrinnen und deren Abläufe sowie der Ersatz der defekten Heizungspumpe gegen Ende Jahr wurden keine weiteren grösseren Sanierungen oder Instandstellungen durchgeführt.

Luzernerring

Aus Sicherheitsgründen mussten sechs Schliesszylinder (Velo-, Haus- und Hinterhoftüre) ersetzt werden. Dadurch erhielten alle Bewohner neue Wohnungsschlüssel.

Bei der seit Ende 2023 defekten PV-Anlage hat sich im Berichtsjahr nichts neues ergeben. Wir warten auf die Lieferung der Ersatz-PV-Panels. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Jahresbericht 2023.

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

Burgfelderstrasse

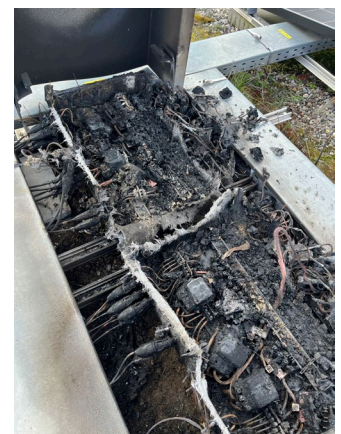
Ein Brand am 23. Februar 2024 löste einen grösseren Feuerwehreinsatz aus. Ein Gebäudeanschlusskasten (GAK) auf dem Dach, welcher zur PV-Anlage gehört, geriet in Brand. Die Behebung des Schadens wurde vollumfänglich von den IWB übernommen, da ihnen die PV-Anlage im Contracting gehört.



Feuerwehreinsatz Burgfelderstrasse



Schadstelle Gebäudeanschlusskasten (GAK)



Die im Dezember 2023 durchgeführte 2-Jahres-Mängelbehebung beschäftigte uns bis in Jahr 2025. Etliche Mieter meldeten sich im Laufe des Berichtsjahres, mit dem Hinweis, dass bei ihnen die Mängel nicht behoben wurden. Nach einigen Besprechungen mit der Bauführung und dem Architekten hoffen wir nun, dass alle Mängel behoben sind. Dies betrifft nicht die Problematik mit den Kochherden; ist noch in Abklärung beim Hersteller V-ZUG.

Der Schliessmechanismus an den Fenstern der Waschküchen wurde umgebaut. Durch diesen Umbau hoffen wir, dass die Störanfälligkeit behoben ist.

Der geplante Gemeinschaftsgarten unterhalb der Hangkante wurde durch die Stadtgärtnerei Basel-Stadt im Berichtsjahr erstellt. Für den Betrieb dieses Gartens wurde von Bewohnern im Quartier der Verein "Kraut und Rüben" gegründet.

2.3 Finanzielles

Der Jahresabschluss 2024 schliesst wie in den vergangenen Jahren mit einem Gewinn, in der Höhe von CHF 229'611.37, ab. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Jahr 2023 in der Höhe von CHF 5'374.38 ergibt dies einen Überschuss von CHF 234'985.75 zuhanden der Generalversammlung. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, die Unterhaltsreserve mit dem Betrag von CHF 225'000.00 zu äufnen (siehe Antrag Gewinnverteilung des Vorstandes). Danach würden die Unterhaltsreserven CHF 3'391'003.10 betragen. Für das Jahr 2025 ist ein Gewinn von rund CHF 88'300.00 budgetiert (siehe Budget 2025).

Eine auslaufende Festhypothek bei der Migros Bank von CHF 260'000.00 konnte um fünf Jahre zu einem Zinssatz von 1.99% verlängert werden. Die Amortisation von CHF 45'000.00 wurde auf CHF 52'000.00 erhöht. Somit wird diese Hypothek nach Ablauf der vereinbarten fünf Jahre abbezahlt sein.

Eine weitere auslaufende Festhypothek bei der Migros Bank von CHF 800'000.00 konnte um zehn Jahre zu einem Zinssatz von 1.19% verlängert werden.

Eine bestehende SARON-Hypothek bei der Basler Kantonalbank in der Höhe von CHF 500'000.00 konnte in eine neue Festhypothek mit einer Laufzeit von einem Jahr umgewandelt werden. Der Zinssatz beträgt dafür 1.09%.

Die SARON-Hypothek in der Höhe von CHF 5'700'000.00 bei der Basler Kantonalbank konnte im Berichtsjahr in zwei neue Hypotheken aufgesplittet werden. CHF 5'200'000.00 wurden als EGW-Anleihe (verbürgtes Bundesgeld) für 20 Jahre zu einem Zins von 1.386% angelegt. Die restlichen CHF 500'000.00 als neue SARON-Hypothek bei der Basler Kantonbank zu einem momentanen Zins von 1.8%.

Für den Kauf der Liegenschaft Bündnerstrasse 51 konnte bei der Migros Bank eine SARON-Hypothek von CHF 1'000'000.00 abgeschlossen werden. Die Belehnung dieser Liegenschaft beträgt vor der Sanierung rund 67%. Der

Restbetrag des Kaufpreises von CHF 500'000.00 wurde aus flüssigen Mitteln bestritten.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Hypotheken betrug Ende 2024 rund 1.23%.

Im vergangenen Jahr wurden vertragsgemäss Amortisationen in Höhe von CHF 647'370.00 geleistet. Die neue Gesamtverschuldung beträgt CHF 38'563'590.00 bei einem Gebäudeversicherungswert von CHF 83'183'500.00.

Auf Grund des gestiegenen Referenzzinssatzes wurde der Mietzins für den Doppelkindergarten um CHF 645.00 pro Monat erhöht. Damit verbunden war auch die Anpassung der Kostenstände.

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 2024 keinen Streitfall zwischen Genossenschaftern behandeln.

2.5 Personelles

Die Zusammensetzung des Vorstandes blieb bis auf die Verstärkung durch Robin Mösch unverändert.

Beim Reinigungspersonal gab es im 2024 einige Veränderungen. Käthy John wurde am 31. Oktober 2024 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Sie sorgte seit April 1993 für die Sauberkeit in den Liegenschaften an der Sierenzerstrasse. Wir danken ihr für ihren Einsatz in den letzten knapp 32 Jahren und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute. Seit 1. November 2024 führen Hasan und Elif Dapar diese Reinigungsarbeiten aus.

Per 1. Januar 2025 konnten wir Ylenia Fiorenza für Reinigungsarbeiten in den Liegenschaften Hegenheimerstrasse, Wasgenring und Luzernerring verpflichten. Die Reinigungsfirma AllesKlar GmbH, welche die Burgfelderstrasse betreute, kündigte uns das Auftragsverhältnis auf Mitte 2024 wegen Geschäftsaufgabe. Als Ersatz konnten wir Nada Matic-Tomic per 1. November 2024 verpflichten. Wir wünschen beiden neuen Mitarbeiterinnen in ihrem neuen Arbeitsumfeld alles Gute.

Somit werden sämtliche Reinigungsarbeiten in unseren Liegenschaften durch eigenes Personal ausgeführt.

Jubiläen:

1. Juli 2025	Thomas Lenzin	25 Jahre	Vorstand
1. Juli 2025	Thomas Lenzin	30 Jahre	Hauswart
1. Januar 2025	Gino + Trudi Pancera	25 Jahre	Hauswart
1. Januar 2025	Elif Dapar	25 Jahre	Reinigung

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

2.6 Ausblick 2025

Sierenzerstrasse

Im 2025 steht die Erneuerung der Heiz- und Warmwasserleitungen zwischen der Heizzentrale und dem Haus 77 an.

Die bereits 15-jährige Heizungssteuerung wird dem Stand der Technik angepasst, die bereits 30-jährige Gegensprechanlage ersetzt und der Bodenbelag beim Tischtennisplatz erneuert.

Hegenheimerstrasse und Luzernerring

Die Expansionsanlage der Heizung sowie deren Steuerung werden ersetzt.

Wasgenring

Die über 20-jährige Briefkastenanlage, inkl. Gegensprechanlage soll erneuert werden.

Basel, März 2025

Stephan Weippert, Präsident

3 WGB: Jahresrechnung 2024 und Budget 2025

3.1 Jahresrechnung 2024

3.1.1 Bilanz per 31. Dezember 2024 mit Vergleich 2023

	2024 CHF	2023 CHF
AKTIVEN		
<i>Flüssige Mittel</i>		
Kasse (inkl. Bargeld)	328.35	93.00
Bankkonten	1'265'685.89	661'862.16
BKB STWEG Burgfelderstrasse	44'760.30	n/v
Renovationsfonds BKB	728'883.55	749'874.80
Festgeldanlagen	n/v	1'000'000.00
<i>Guthaben / Forderungen</i>		
Guthaben AS-Kapital	15'500.00	4'000.00
Verrechnungssteuer	4'188.91	n/v
<i>Rechnungsabgrenzung</i>		
TA (vorausbezahlte Rechnungen)	33'407.35	47'359.45
Noch nicht einbezahlte VHKA	1'977.70	993.60
Bez. NK-fähige Aufwendungen Juni-Dez	220'750.30	217'640.95
Total Umlaufvermögen	2'315'482.35	2'681'823.96
Beteiligungen (unverzinslich)	321'921.00	321'921.00
<i>Sachanlagen</i>		
Apparate (inkl. Geschäftsstelle)	318'001.00	290'300.00
Feste Einrichtungen und Installationen	598'000.00	623'000.00
Liegenschaften und Land (Sie, Heg, Was, Luz)	13'753'000.00	13'963'000.00
Liegenschaften und Land (Kindergarten)	1'812'000.00	1'840'000.00
Liegenschaften und Land (Burgfelderstrasse)	23'470'000.00	23'950'000.00
Liegenschaften und Land (Zollhaus)	260'000.00	280'000.00
Liegenschaften und Land (Bündnerstrasse 51)	1'528'410.00	n/v
Total Anlagevermögen	42'061'332.00	41'268'221.00
Total Aktiven	44'376'814.35	43'950'044.96

	2024 CHF	2023 CHF
PASSIVEN		
<i>Verbindlichkeiten</i>		
Zurückzuzahlendes HNK	4'507.90	n/v
Noch auszahlende Löhne	16'832.60	8'010.55
Übrige Kreditoren	80'030.80	92'724.10
Mehrwertsteuer ESTV 5.9%	2'307.15	2'649.23
Rückstellung Steuern	35'000.00	115'000.00
Amortisationen	576'370.00	640'370.00
Vorausbezahlte Mietzinse	267'596.80	258'440.50
<i>Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen</i>		
TP (Anf. Jan überwiesene Rechnungen)	22'844.85	6'894.70
Rückstellungen Folgejahr	336'000.00	424'569.35
NK-Akontozahlungen Juni-Dez	268'902.35	271'080.00
Total Fremdkapital kurzfristig	1'610'392.45	1'819'738.43
Hypotheken	36'481'630.00	35'819'630.00
Fonds de Roulement	1'505'590.00	1'750'960.00
Solidaritätsfonds (Soli-Fonds)	29'524.00	29'150.00
Total Fremdkapital langfristig	38'016'744.00	37'599'740.00
Anteilscheinkapital	1'239'500.00	1'250'000.00
<i>Reserven</i>		
Gesetzliche Reserve	62'000.00	62'000.00
Unterhaltsreserven	3'166'003.10	2'746'003.10
Solidaritätsfonds	47'189.05	47'189.05
Gewinn-/Verlustvortrag	5'374.38	4'119.37
Total Eigenkapital	4'520'066.53	4'109'311.52
Total Passiven	44'147'202.98	43'528'789.95
Gewinn-/Verlustvortrag	229'611.37	421'255.01
Total	44'376'814.35	43'950'044.96

3.1.2 Betriebsrechnung 2024 mit Vergleich 2023

	2024 CHF	2023 CHF
ERTRAG		
Nettomietzinserträge	3'165'633.00	3'145'436.90
Mandate Geschäftsstelle	68'015.25	78'678.95
PV-Anlage Heg/Luz	10'548.60	12'908.51
Sonstiger Ertrag	786.70	729.20
Periodenfremder Ertrag	44'250.65	n/v
	3'289'234.20	3'237'753.56
Erlösminderungen		
Leerstandsverluste (Netto)	-48'422.00	-37'169.35
MwSt. (Saldosatz 5.9%)	-4'809.04	-5'368.69
Zuwendung Solidaritätsfonds	-2'304.00	-31'080.00
	-55'535.04	-73'618.04
Total Liegenschaftsertrag	3'233'699.16	3'164'135.52
AUFWAND		
Laufender Liegenschaftsunterhalt	604'452.13	461'274.50
Aufwand ME Burgfelderstr./Zollhaus *	n/v	326'331.95
Sanierungen (Sierenzerstrasse/Bündnerstrasse 51)	497'321.65	150'000.00
Versicherungen und Abgaben	31'178.95	29'739.40
Nebenkostenfähige Aufwendungen (bereits abgerechnet)	442'337.75	425'493.20
./.. Heiz- und Nebenkostenabrechnung (bereits abgerechnet)	-442'337.75	-425'493.20
Total Liegenschaftsunterhalt	1'132'952.73	967'345.85
Lohnaufwand Vorstand/Geschäftsstelle	218'095.60	196'611.45
Lohnaufwand Hauswartung	24'875.20	15'540.65
Sozialleistungen Vorstand	69'164.95	72'175.80
Weiterbildung / sonstiger Pers.Aufwand.	32'612.15	22'598.85
Total Personalaufwand	344'747.90	306'926.75
Total Mietzins Geschäftsstelle	13'068.00	12'648.00

	2024	2023
	CHF	CHF
Büro und Verwaltung, inkl. GS	26'691.30	24'378.85
Generalversammlung	3'096.00	10'455.85
Revision	12'812.75	8'101.15
Total Verwaltungsaufwand	42'600.05	42'935.85
Total Abschreibungen	798'941.20	818'143.70
Hypothekarzins	448'289.15	449'553.60
Baurechtszins Hegenheimerstrasse	26'268.00	26'268.00
Baurechtszins Burgfelderstrasse	111'849.00	n/v
Finanzertrag	-11'394.44	-143.74
Total Finanzerfolg	575'011.71	475'677.86
Kantonale Steuern	80'300.00	80'000.00
Direkte Bundessteuer	16'466.20	39'202.50
Total Steuern	96'766.20	119'202.50
Total Aufwand	3'004'087.79	2'742'880.51
Verlust/Gewinn	229'611.37	421'255.01
Total	3'233'699.16	3'164'135.52

3.1.3 Gewinnverteilung

Der Vorstand schlägt Ihnen folgende Gewinnverteilung vor:

	CHF
Vortrag vom Vorjahr	5'374.38
Gewinn Periode	229'611.37
Zur Verfügung Generalversammlung	<u>234'985.75</u>
Vorschlag zur Gewinnverwendung	
Zuweisung an Unterhaltsreserve	225'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>9'985.75</u>

3.1.4 Bericht der Revisionsstelle

BMF ProConsulting AG
Treuhanddienstleistungen

Generalversammlung der
Wohngenossenschaft Bündnerstrasse
Sierenzerstrasse 73
4055 Basel

Basel, 1. April 2025

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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die 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 2024

Stand: 31.12.2024

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 2024 beschäftigte die Genossenschaft 18 Mitarbeitende, verteilt auf 2-3 Vollzeitstellen.

Gebäudeversicherungswert

	2024	2023
	CHF	CHF
Sierenzerstrasse	36'304'000.00	36'121'000.00
Bündnerstrasse 29 (Kindergarten)	2'297'000.00	2'285'000.00
Bündnerstrasse 45 (Garagen)	165'000.00	164'000.00
Bündnerstrasse 51	2'613'000.00	n/v
Hegenheimerstrasse	5'843'000.00	5'814'000.00
Wasgenring	3'121'000.00	3'106'000.00
Luzernerring	7'350'000.00	7'313'000.00
Burgfelderstrasse Neubau (50%)	24'846'000.00	24'720'500.00
Burgfelderstrasse Zollhaus (50%)	644'000.00	641'000.00
Total Gebäudeversicherungswert	83'183'000.00	80'164'500.00

Details zu ausgewählten Konten der Bilanz

	2024	2023
	CHF	CHF
Beteiligungen		
Genossenschaftsverband Pilatus	280'000.00	280'000.00
Baugenossenschaft wohnen&mehr	25'000.00	25'000.00
Wohnbaugenossenschaft Nordwest	10'000.00	10'000.00
Emissionszentrale EGW	5'000.00	5'000.00
Wohnbaugenossenschaften NWCH	1'921.00	1'921.00
Total Beteiligungen	321'921.00	321'921.00
Sachanlagen		
Apparate	3'123'817.40	3'060'175.20
./.. Wertberichtigung Apparate	-2'805'817.40	-2'770'172.20
Total Apparate	318'000.00	290'000.00
GS Büroeinrichtung	15'736.85	15'736.85
./.. Wertberichtigung Apparate	-15'735.85	-15'436.85
Total Apparate	1.00	300.00
Fest Einrichtungen und Installationen	865'724.50	865'724.50
./.. Wertberichtigung Installationen	-267'724.50	-242'724.50
Total Installationen	598'000.00	623'000.00
Liegenschaften und Land		
Liegenschaften und Land	20'946'264.00	20'946'264.00
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-7'193'264.00	-6'983'264.00
Total Liegenschaften und Land	13'753'000.00	13'963'000.00
Liegenschaften und Land Kindergarten		
Liegenschaften und Land	2'016'736.80	2'016'736.80
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-204'736.80	-176'736.80
Total Liegenschaften und Land	1'812'000.00	1'840'000.00

Details zu ausgewählten Konten der Bilanz

	2024	2023
	CHF	CHF
Liegenschaften und Land Burgfelderstrasse		
Liegenschaften und Land	24'932'590.45	24'932'590.45
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-1'462'590.45	-982'590.45
Total Liegenschaften und Land	23'470'000.00	23'950'000.00
Liegenschaften und Land Zollhaus		
Liegenschaften und Land	300'000.00	300'000.00
./.. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-40'000.00	-20'000.00
Total Liegenschaften und Land	260'000.00	280'000.00
Aktivierungen		
Apparate	63'642.20	46'843.70
Liegenschaften		
Burgfelder	n/v	800'000.00
Zollhaus	n/v	150'000.00
Bü51	1'528'410.00	n/v
Total Aktivierungen	1'592'052.20	996'843.70
Hypotheken		
Basler Kantonalbank	18'765'000.00	24'265'000.00
Migros Bank	6'293'000.00	5'395'000.00
WBG Schweiz (Fonds de Roulement)	1'505'590.00	1'750'960.00
EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)	12'000'000.00	6'800'000.00
Total Hypotheken	38'563'590.00	38'210'960.00

Details zu ausgewählten Konten der Betriebsrechnung

	2024	2023
	CHF	CHF
Nettomietzinserträge		
Mietertrag Hegenheimerstrasse	171'108.00	171'108.00
Mietertrag Luzernerring	268'140.00	268'140.00
Mietertrag Sierenzerstrasse	1'054'860.00	1'054'860.00
Mietertrag Wasgenring	122'880.00	122'322.65
Mietertrag Garagen (Sie, Was)	9'540.00	9'540.00
Mietertrag Kindergarten	157'935.00	156'000.00
Mietertrag Burgfelderstrasse	1'323'185.00	1'316'280.00
Mietertrag Einstellhalle (Burgfelder)	45'985.00	46'822.50
Mietertrag Bündnerstrasse 51	12'000.00	n/v
Ausserordentlicher Mietertrag	n/v	363.75
Total Nettomietzinserträge	3'165'633.0	3'145'436.90
Leerstandsverluste		
Leerstandsverlust Hegenheimerstr.	-950.00	-1'821.00
Leerstandsverlust Luzernerring	0.00	-7'022.00
Leerstandsverlust Sierenzerstrasse	-11'540.00	-9'485.00
Leerstandsverlust Wasgenring	-3'360.00	-511.00
Leerstandsverlust Burgfelderstrasse	-24'679.35	-10'090.00
Leerstandsverlust Einstellhalle	0.00	-995.00
Leerstandsverlust Bündnerstrasse 51	0.00	n/v
VHKA Leerwohnungen	-5'552.65	-4'705.35
Mietzinsverlust	-2'340.00	-2'540.00
Total Leerstandsverluste	-48'422.00	-37'169.35

Details zu ausgewählten Konten der Betriebsrechnung

	2024	2023
	CHF	CHF
Laufender Liegenschaftsunterhalt		
Unterhalt Hegenheimerstrasse	43'810.30	38'345.15
Unterhalt Luzernerring	30'439.30	52'151.75
Unterhalt Sierenzerstrasse	155'556.09	182'013.90
Unterhalt Wasgenring	17'335.09	6'494.40
Unterhalt Kindergarten	7'577.85	808.85
Unterhalt Burgfelderstrasse	229'985.55	34'885.55
Unterhalt Bündnerstrasse 51	4'065.20	n/v
Unterhalt Garten u. Garagen	113'727.45	142'852.55
Unterhalt Geschäftsstelle	1'955.30	3'722.35
Total Liegenschaftsunterhalt	604'452.13	461'274.50
Sanierungen		
Sanierung Sierenzerstrasse	283'105.30	150'000.00
Sanierung Bündnerstrasse 51	214'216.35	n/v
Total Sanierungen	497'321.65	150'000.00
Versicherungen und Abgaben		
Kantonale Gebäudeversicherung	14'217.65	13'270.00
Gebäudesach- /Haftpflichtversicherung	9'006.70	8'382.70
Erdbebenversicherung	7'854.60	7'986.70
Gebühren und Abgaben	100.00	100.00
Total Versicherungen und Abgaben	31'178.95	29'739.40

Details zu ausgewählten Konten der Betriebsrechnung

	Juni 23 - Mai 24	Juni 22 - Mai 23
	CHF	CHF
Nebenkostenfähige Aufwendungen (bereits abgerechnet)		
IWB Fernwärme	141'343.20	142'984.55
Strom, Wasser, Abwasser	141'594.15	137'662.45
Lift Luzernerring/Burgfelderstrasse	23'793.85	23'600.90
Hauswartung	29'147.30	30'274.10
Reinigung	106'459.25	90'971.20
Total Nebenkostenfähige Aufwendungen	442'337.75	425'493.20
./.. Heiz- und Nebenkostenabrechnung (bereits abgerechnet)		
Akontozahlungen	-436'785.10	-420'787.85
HNKA Leerwohnungen	5'552.65	4'705.35
Total Heiz- Nebenkostenabrechnung	-442'337.75	-425'493.20

Details zu ausgewählten Konten der Betriebsrechnung

	2024	2023
	CHF	CHF
Abschreibungen		
Abschreib. App. + Einr. (10%)	35'642.20	31'843.70
Abschreib. Installationen (4%)	25'000.00	26'000.00
Abschreib. Immobilien (1.5%)	238'000.00	241'000.00
Abschreib. Immobilien (2%) <small>Burgfelder</small>	480'000.00	499'000.00
Abschreib. Immobilien (linear) <small>Zollhaus</small>	20'000.00	20'000.00
Abschreib. GS Büroeinrichtung	299.00	300.00
Total Abschreibungen	798'941.20	818'143.70
Hypothekarzins		
Hypozins Hegenheimerstrasse	18'195.30	17'295.65
Hypozins Luzernerring	37'651.75	38'014.75
Hypozins Sierenzerstrasse	133'678.95	137'225.10
Hypozins Wasgenring	19'528.95	19'885.65
Hypozins Kindergarten	15'656.70	15'613.90
Hypozins Burgfelderstrasse	217'287.05	221'518.55
Hypozins Bündnerstrasse 51	6'290.45	n/v
Total Hypothekarzins	448'289.15	449'553.60
Finanzertrag		
Zinsertrag Bank/Post	-11'973.63	-459.44
Bank- und Postspesen	579.19	315.70
Total Finanzertrag	-11'394.44	-143.74
Periodenfremder Ertrag		
Anteil Bankguthaben STWEG		
Burgfelderstrasse	44'250.65	n/v
Total Finanzertrag	44'250.65	n/v

3.2 Budget 2025

2025
CHF

ERTRAG

Mietzinseinnahmen netto	3'140'000.00
Mandatsverträge ARGE, inkl. PV-Anlage	30'000.00
Total Liegenschaftsertrag	3'170'000.00

AUFWAND

<i>Unterhalt und Sanierungen</i>	
Unterhalt und Instandstellungen	700'000.00
Sanierung Bündnerstrasse 51	400'000.00
Versicherungen und Abgaben (inkl. Erdbeben)	51'700.00
STWEG Burgfelderstrasse	76'000.00
Total Liegenschaftsunterhalt	1'227'700.00

Total Personalaufwand	375'000.00
------------------------------	-------------------

Verwaltung

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

Abschreibungen

Apparate (10%)	34'000.00
Installationen (4%)	24'000.00
Immobilien (1.5%) - Bestandsliegenschaften	206'000.00
Immobilien (2%) – Burgfelderstrasse	470'000.00
Immobilien (linear) – Zollhaus	20'000.00
Total Abschreibungen	754'000.00

**2025
CHF**

<i>Finanzerfolg</i>	
Hypothekarzins	455'000.00
Baurechtszins Hegenheimerstrasse	27'000.00
Baurechtszins Burgfelderstrasse	112'000.00
Finanzertrag	-1'000.00
Total Finanzerfolg	593'000.00
Total Steuern 2024	92'000.00
<i>Aktivierungen</i>	
Apparate	-35'000.00
Immobilien	0.00
Total Aktivierungen	-35'000.00
Total Aufwand	3'081'700.00
Jahresgewinn	88'300.00

4 STWEG: Jahresrechnung 2024 und Budget 2025

4.1 Jahresrechnung 2024

4.1.1 Bilanz per 31. Dezember 2024

	2024 CHF	2023 CHF
AKTIVEN		
<i>Flüssige Mittel</i>		
Bankkonten	89'520.60	88'501.30
Total Umlaufvermögen	89'520.60	88'501.30
--	n/v	n/v
Total Anlagevermögen	89'520.60	88'501.30
Total Aktiven	89'520.60	88'501.30
PASSIVEN		
Bankkonto per 1.1.	88'501.30	61'165.20
Passive Rechnungsabgrenzung TP	32'121.85	n/v
Total Eigenkapital	120'623.15	61'165.20
Total Passiven	120'623.15	61'165.20
Gewinn-/Verlust	-31'102.55	27'336.10
Total	89'520.60	88'501.30

4.1.2 Betriebsrechnung 2024

	2024 CHF	2023 CHF
ERTRAG		
Nettomietzinserträge Zollhaus	12'100.00	19'225.00
Akonto HK/NK Zollhaus	1'710.00	4'590.00
Sammelkonto WGB/NWG	480'000.00	980'000.00
Sammelkonto Fenster	70'000.00	42'000.00
Übrige Erlöse	0.00	23'264.20
Total Liegenschaftsertrag	563'810.00	1'069'079.20
AUFWAND		
Sanierung Zollhaus	1'142.05	593'836.75
Sanierung Fenster	151'565.40	38'774.95
Unterhalt STWEG	154'254.90	98'523.75
Versicherungen und Abgaben	30'316.60	50'415.60
Total Liegenschaftsunterhalt	337'278.95	781'551.05
Büro und Verwaltung, inkl. GS	32'302.85	23'155.05
Sonstiger betrieblicher Aufwand	449.60	12'172.45
Revision	1'081.00	1'077.00
Total Verwaltungsaufwand	33'833.45	36'404.50
Baurechtszins Burgfelderstrasse	223'698.00	223'698.00
Finanzaufwand	102.15	89.55
Total Finanzerfolg	223'800.15	223'787.55
Total Aufwand	594'912.55	1'041'743.10
Verlust/Gewinn	-31'102.55	27'336.10
Total	563'810.00	1'069'079.20

4.1.3 Bericht der Revisionsstelle



WG-Treuhand AG

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

Basel, 12. Februar 2025

STEG Burgfelderstrasse
p.A. WG Bündnerstrasse
Westfeld 2

4055 Basel

Bericht über die Review der Jahresrechnung 2024

Sehr geehrte Damen und Herren


Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung der STEG Burgfelderstrasse für das am 31. Dezember 2024 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 Jahresrechnung und die Erfolgsverwendung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel


Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte


Beat Guldemann,
Revisionsexperte

4.2 Budget 2025

**2025
CHF**

ERTRAG

Mietzinseinnahmen Zollhaus	15'900.00
Akonto HK/NK Zollhaus	4'860.00
Einzahlungen WGB/NWG	480'000.00
übrige Erlöse	9'950.00
Total Liegenschaftsertrag	510'710.00

AUFWAND

Sanierung Fenster	20'000.00
Unterhalt STWEG	108'600.00
Versicherungen und Abgaben	57'200.00
Total Liegenschaftsunterhalt	185'800.00

Büro und Verwaltung, inkl. GS	20'900.00
Sonstiger betrieblicher Aufwand	6'000.00
Revision	1'100.00
Total Verwaltungsaufwand	28'000.00

Baurechtszins Burgfelderstrasse	225'000.00
Finanzaufwand	100.00
Total Finanzerfolg	225'100.00

Total Aufwand	438'900.00
----------------------	-------------------

Überschuss	71'810.00
-------------------	------------------

5 Wahlen

a) 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:

		Amtsjahre
BMF ProConsulting AG	Steinengraben 81 4051 Basel	2025 + 2026

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.