



WOHNGENOSSENSCHAFT
BÜNDNERSTRASSE

80. AUSGABE

JAHRESBERICHT 2025

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2026

Werte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Zu unserer 80. ordentlichen Generalversammlung mit anschliessendem Nachtessen und Rahmenprogramm laden wir Sie herzlich ein am:

Freitag, 5. Juni 2026, 18.00 Uhr
im „Airport Hotel Basel“
an der Flughafenstrasse 225 in Basel

Programm

18.00 Uhr	Apéro im Foyer der Hotels (goldiges Gebäude)
19.00 Uhr	Generalversammlung im Saal METRO
ab 20.00 Uhr	Nachtessen mit Rahmenprogramm <i>(nur angemeldete Personen)</i>
24.00 Uhr	Ende der Veranstaltung

Das Airport Hotel Basel ist mit der BVB-Buslinie 50, Haltestelle Friedrich-Miescher-Strasse bequem erreichbar. Beim Hotel hat es nur sehr beschränkte Parkplatzmöglichkeiten.

Für die Hin- und Rückfahrt steht für die Personen, welche sich hierfür angemeldet haben, ein Bus mit den Destinationen Pilatusstrasse, Sierenzerstrasse, Wasgenring/Hegenheimerstrasse, Luzernerring und Burgfelderstrasse zur Verfügung. Die Abfahrtszeiten für die Hin- und Rückfahrten entnehmen Sie bitte dem beigelegten Flugblatt.

Der Anmeldetalon für das Essen liegt diesem Jahresbericht ebenfalls bei.

Wir freuen uns, Sie an dieser Jubiläumsfeier begrüßen zu dürfen.

Freundlichen Grüßen
Wohngenossenschaft Bündnerstrasse

Der Vorstand

PS: An der Teilnahme der Generalversammlung und am anschliessenden Nachtessen sind pro Wohnung max. 2 Personen ab 18 Jahren, welche in der Genossenschaft wohnen, berechtigt.

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Jahresbericht 2025
4. Jahresrechnung 2025 und Bericht der Revisionsstelle
5. Verbuchung des Gewinns
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Wahlen a) 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

1	Worte des Präsidenten	4
2	Zusammenfassung des Geschäftsjahres 2025	9
2.0	Jubiläum	9
2.1	Allgemeines	9
2.2	Liegenschaften	10
2.3	Finanzielles	14
2.4	Schlichtungskommission	16
2.5	Personelles	16
2.6	Ausblick 2026	16
3	WGB: Jahresrechnung 2025 und Budget 2026	18
3.1	Jahresrechnung 2025	18
3.1.1	Bilanz per 31. Dezember 2025 mit Vergleich 2024	18
3.1.2	Betriebsrechnung 2025 mit Vergleich 2024	20
3.1.3	Gewinnverteilung	22
3.1.4	Bericht der Revisionsstelle	23
3.1.5	Anhang zur Jahresrechnung 2025	24
3.2	Budget 2026	32
4	STWEG: Jahresrechnung 2025 und Budget 2026	34
4.1	Jahresrechnung 2025	34
4.1.1	Bilanz per 31. Dezember 2025	34
4.1.2	Betriebsrechnung 2025	35
4.1.3	Bericht der Revisionsstelle	36
4.2	Budget 2026	37
5	Wahlen	38
6	Anträge	39
7	Anhänge	40

1 Worte des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Seit 30 Jahren bin ich in diversen Ämtern im Vorstand der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse tätig. Dies möchte ich zum Anlass nehmen, zurück aber auch nach vorne zu blicken.

Rück- und Ausblick

In den vergangenen 10 Jahren, seit dem letzten runden Jubiläum, hat sich in der Genossenschaft einiges getan. Neben dem Neubau des Doppelkindergartens an der Bündnerstrasse 29 (2018), war der Neubau von sechs Häusern an der Burgfelderstrasse 230-240 (2019-2021) das Bauprojekt des letzten Jahrzehnts. Der Erwerb der beiden Liegenschaften an der Bündnerstrasse 51 (2024) und am Luzernerring 115 (2025) erweiterte ebenfalls unser Portfolio. Die seit 2007 andauernde Wohnraumerweiterung an der Sierenzerstrasse konnte bis auf eine Wohnung abgeschlossen werden. Bei diesem Langzeitprojekt wurden die bestehenden obersten Wohnungen zu Maisonettewohnungen erweitert resp. umgebaut. Somit sind im letzten Jahrzehnt rund CHF 28 Mio. in unsere 23 Liegenschaften geflossen.

Nach Beendigung dieser Projekte steht bereits das nächste grössere Sanierungsprojekt in den Startlöchern: Die Küchen- und Badsanierung an der Sierenzerstrasse. Mehr dazu weiter hinten in diesem Jahresbericht. Auch die Erneuerung der Küchen an der Hegenheimerstrasse sowie am Wasgen- und Luzernerring stehen auf unserer Agenda. Wann diese ausgeführt werden ist noch nicht klar.

Die Mietzinse unserer Wohnungen können als günstig bezeichnet werden. Sie liegen rund 20% unter vergleichbaren Wohnungen im Quartier. Dies trifft auch auf den Neubau an der Burgfelderstrasse zu. Die Mietzinse der beiden neu erworbenen Liegenschaften liegen leicht höher, sind aber immer noch unter dem Durchschnitt für vergleichbare Wohnungen.

Strategische Ausrichtung der Genossenschaft

An einer separaten Vorstandssitzung im April wurde über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft und über ihre Ziele für die Zukunft diskutiert. Dabei wurden auch die im Jahresbericht 2011 dargelegten Ziele überprüft. Bis auf den Punkt zum Thema Ersatzneubauten, konnten alle gesteckten Ziele erreicht, resp. umgesetzt werden. Dieses Thema steht im Moment nicht auf der Pendenzenliste des Vorstandes.

Folgende Punkte wurde als Ziele für die Zukunft festgelegt:

- Zukäufe und Neubauprojekte sollen gezielt verfolgt werden.
- Beteiligungen müssten genauer geprüft werden.
- Der geografische Fokus wird ausgeweitet: Neben dem bisherigen Schwerpunkt im Raum Grossbasel-West sollen künftig auch weitere Quartiere sowie Standorte im Baselbiet in Betracht gezogen werden.

Um diese Ziele erreichen zu können, wird der Vorstand eine Finanzanalyse in Auftrag geben. Diese soll aufzeigen, wie die Ziele finanziell getragen werden können.

Burgfelderstrasse

Die undichten Fenster beschäftigten uns auch im vergangenen Jahr. Nachdem im ersten Quartal sämtliche 1'900 Fenster aufgenommen wurden, ging es anschliessend an die Planung des Sanierungsumfanges. Das Schadensbild ist vielfältig und kann in vier Schadensbilder unterteilt werden:

- Schaden 1: Rollstuhl-Schwelle
- Schaden 2: Deformationen der Flügel
- Schaden 3: Beschläge
- Schaden 4: Flachdachanschlüsse Attikawohnungen

Die Schadenssumme beläuft sich auf rund CHF 2'400'000.00. Von dieser Summe werden die beiden Genossenschaften rund CHF 460'000.00, als sogenannte Ohnehinkosten, übernehmen müssen. Dabei handelt es sich um Kosten für ein nicht erstelltes Notdach und um Entfeuchtungs- und Abdichtungsmassnahmen nach dem Fenstereinbau. Wegen der Expertise konnte auch der normale Unterhalt an den Fenstern nicht durchgeführt werden. Dieser Unterhalt in der Höhe von CHF 170'000.00 wird im Zuge der Sanierung nachgeholt.

Im Zuge der Verhandlungen über die Verteilung der Kosten stieg eine der beteiligten Versicherungen aus. Die Gründe dafür sind uns bis heute nicht ganz klar. Dadurch entsteht bei dieser Firma eine Deckungslücke von knapp CHF 1'000'000.00. Um die geplante und vor allem dringend notwendige Sanierung nicht zu gefährden, beschlossen die beiden Genossenschaften in Vorkasse über diesen Betrag zu gehen. Wir werden versuchen den Betrag, oder mindestens ein Teil davon, über den Rechtsweg zurück zu erhalten. Dies ist erfahrungsgemäss ein langer Weg.

Somit entfallen auf unsere Genossenschaft zusätzliche finanzielle Aufwendungen für Ohnehinkosten, Unterhalt und Vorkasse von rund CHF 620'000.00. Bei diesem Betrag sind die bezahlten Rechnungen von rund CHF 185'000.00 bereits abgezogen. Die offenen Kosten werden wir mittels einer neuen Hypothek sowie Eigenmittel bestreiten können.

An dieser Stelle nochmals ein grosses Dankeschön an alle betroffenen Mieter für ihre Geduld in dieser Sache. Es ist in der heutigen Zeit keine Selbstverständlichkeit, dies über einen so langen Zeitraum zu dulden.

Altes Zollhaus

Nachdem die Pächter das alten Zollhauses aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb Ende 2024 einstellen mussten, wurden die Räumlichkeiten dem Verein TSOL übergeben. Das Erdgeschoss sowie der Aussenbereich werden seit Mitte 2025 zu einer reduzierten Miete durch den Verein bespielt. Über das Angebot verweisen wir auf die Homepage des Vereins www.tsolhaus.ch.

Luzernerring 115

Im ersten Halbjahr 2025 wurde die Liegenschaft am Luzernerring 115 auf dem freien Markt angeboten. Wegen ihrer Lage zu unseren restlichen Liegenschaften haben wir uns darum beworben und den Zuschlag erhalten. Die Übernahme erfolgte per 20. August 2025.



Luzernerring 115 – Ansicht vorne und hinten

Der Kaufpreis lag bei CHF 2'500'000.00 bei einem Gebäudeversicherungswert von CHF 1'887'000.00. Dabei ist zu bedenken, dass bei diesem Betrag der Bodenwert nicht enthalten ist. Die Liegenschaft hat das Baujahr 1944 und ist gut unterhalten. Aus diesem Grund sind keine grösseren Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten in den nächsten fünf bis zehn Jahren geplant. Das Gebäude umfasst, neben den üblichen Allgemeinräumen, sechs 3-Zimmerwohnungen von je 75m². Die Grundrisse sind fast identisch wie jene an der Sierenzerstrasse.

Der Kauf dieser Liegenschaft wurde wie folgt finanziert:

- CHF 610'000.00 Eigenmittel
- CHF 1'890'000.00 Hypothek – Basler Kantonalbank

Die Netto-Mietzinse bewegen sich, je nach Wohnung, zwischen CHF 1'225.00 und CHF 1'500.00.

Bündnerstrasse 51

Die Sanierung dieser Liegenschaft wurde im Berichtsjahr geplant und vorangetrieben. Nach erfolgter Baueingabe im April erhielten wir Ende September die Baubewilligung. Damit stand dem geplanten Start Anfang Februar 2026 nichts im Wege. Der Umfang der Arbeiten hat sich seit dem letzten Jahresbericht nicht verändert. Auch die Kosten liegen im prognostizierten Bereich von CHF 3'200'00.00.

Die Liegenschaft umfasst nach der Sanierung folgende Wohnungen:

Anz.	Typ	Grösse	Bruttomietzins, inkl. NK	
3	2-Zimmerwohnungen	61m ²	CHF	1'350.00
3	3-Zimmerwohnungen	78m ²	CHF	1'620.00
1	3½-Zimmerwohnungen	90m ²	CHF	2'065.00
1	3½-Zimmerwohnungen	98m ²	CHF	2'135.00
1	5½-Zimmerwohnung	110m ²	CHF	2'220.00

Bei den beiden 3½-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss gehört noch ein privater Gartenanteil von 64 resp. 48m² dazu. Deshalb ist die Miete entsprechend höher. Weiter stehen im Haus zwei separate Keller zum Mieten zur Verfügung. Die geplante Vermietung ist auf den 1. Dezember 2026 vorgesehen. Wohnungsbesichtigungen werden im Juni und Juli stattfinden.

Küchen- und Badsanierungen Sierenzerstrasse

Im Berichtsjahr wurde eine strategische Planung in Auftrag gegeben und durchgeführt. Damit wurde ein möglicher zeitlicher Ablauf der Sanierung geprüft und eine Grobkostenschätzung erstellt.

Gemäss heutigem Stand sieht ein möglicher Zeitplan wie folgt aus:

- Planung 1½ Jahre
- Ausführung/Sanierung 1 Jahr
- Nacharbeiten, Abschluss ½ Jahr

Die zu erwartenden Kosten von rund CHF 10 Mio. setzen sich wie folgt zusammen (Grobkostenvoranschlag +/-25%):

- Neue Badezimmer CHF 5'500'000.00
- Neue Küchen CHF 2'900'000.00
- Altlastensanierung CHF 500'000.00
- Kellerdeckenerneuerung CHF 1'100'000.00

Diese Beträge beinhalten sämtliche Honorare und Nebenkosten sowie auch eine 10% Bauherrenreserve.

Neben den Küchen und Badezimmern müssen die Kellerdecken in allen Liegenschaften aus Brandschutzgründen saniert, resp. erneuert werden. Auch sämtliche Treppenhäuser werden einer Altlastsanierung unterzogen.

Die Finanzierung nach heutigem Stand sieht wie folgt aus:

- CHF 2'600'000.00 Eigenmittel
- CHF 5'000'000.00 Hypothek
- CHF 2'400'000.00 Fonds de Roulement (Bundesgelder)

Es ist geplant, die benötigten Eigenmittel, ab 2026/2027 mittels Rückstellungen von jeweils CHF 500'000.00 pro Jahr zu erhalten (liquiditätswirksam). Um die Eigenmittel bis zur geplanten Höhe aufzufüllen zu können, ist mit einem Start der Planung vor 2030 nicht zu rechnen. Leider ist wegen den stark gestiegenen Baukosten (plus 20%) eine Mietzinserhöhung unumgänglich.

Genossenschaftsverband Pilatus

Seit Januar 2025 ist, nach dem Rücktritt des Schreibenden, die Wohngenossenschaft Bündnerstrasse seit über 50 Jahren nicht mehr im Vorstand vertreten. In einem persönlichen Gespräch mit dem designierten Präsidenten und an einem Info-Anlass wurden die beteiligten Genossenschaften über eine Reorganisation informiert. Diese wird voraussichtlich bis 2029 dauern. Ziel von unserer Seite wird es weiterhin sein, innerhalb dieses Zeitraums, ein neues Vorstandsmitglied der Delegiertenversammlung zur Wahl vorzuschlagen.

Dank

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

Basel, April 2026
Stephan Weippert, Präsident

2 Zusammenfassung des Geschäftsjahres 2025

2.0 Jubiläum

2026 kann unsere Genossenschaft ihr 80-jähriges Bestehen feiern. Dank der umsichtigen und zukunftsorientierten Führung in den letzten 80 Jahren steht unsere Genossenschaft baulich, wie finanziell auf gesunden Beinen.

Folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter wohnen seit 50 oder mehr Jahren in unserer Genossenschaft:

57 Jahre	Elfriede Corpataux Eugen und Vreni Weippert	Sierenzerstrasse 79 Luzernerring 128
53 Jahre	Ingrid Imboden Susanne Mohler-Münch	Sierenzerstrasse 74 Luzernerring 130
52 Jahre	Raymonde Moncecchi René und Nelly Suter-Althaus	Hegenheimerstrasse 191 Hegenheimerstrasse 193
51 Jahre	Hilde Studer Elisabeth Tschamber	Sierenzerstrasse 71 Luzernerring 130
50 Jahre	Walter und Susanne Clement	Sierenzerstrasse 71

Die durchschnittliche Mietdauer in der Genossenschaft beträgt rund 12 Jahre (Burgfelderstrasse 4,5 Jahre, restliche Liegenschaften 16 Jahre) und knapp neun Jahre in der Alterssiedlung.

In der nachstehenden Aufstellung sind die jüngsten und ältesten Bewohner unserer Genossenschaft aufgeführt:

Genossenschaft

1 Monat	Namira Murugesu	Luzernerring 128
93 Jahre	Raymonde Moncecchi	Hegenheimerstrasse 191

Alterssiedlung Pilatusstrasse

64 Jahre	Monika Büschlen	Pilatusstrasse 42
97 Jahre	Marianne Weibel-Schneuwly	Pilatusstrasse 42

2.1 Allgemeines

Die ordentlichen Geschäfte der Genossenschaft konnten an sechs Vorstandssitzungen, einer Strategiesitzung im April und einer Vergabesitzung im September sowie einer Hauswartsitzung im November behandelt werden.

Die Geschäftsleitung traf sich während des Jahres zu insgesamt 10 Sitzungen, um das Tagesgeschäft zu besprechen und die Vorstandssitzungen vorzubereiten.

Probleme zwischen einzelnen Mietparteien wegen Lärm und Cannabisgeruch konnten in persönlichen Gesprächen oder schriftlichen Ermahnungen beigelegt werden. Der Weg vor die Schlichtungskommission der Genossenschaft musste nicht beschritten werden.

Die Generalversammlung im Mai fand wiederum im Auditorium Basilea in der Universitären Altersmedizin FELIX PLATTER statt. 89 Genossenschafter sowie 6 Gäste nahmen daran teil mit anschliessendem Apéro Riche in der Cantilena auf dem WESTFELD. 41 Personen haben sich für die Versammlung entschuldigt.

Das Grillfest wurde zum vierten Mal im Restaurant Zic Zac bei schönem Wetter durchgeführt. 130 Personen haben an diesem, seit 2008 durchgeführten Anlass, teilgenommen.

Das bereits traditionelle Weihnachtsgeschenk, diesmal ein Sack Lächerli, wurde im Dezember 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 wurden im Vorfeld das Corporate Design (Erscheinungsbild) sowie die Homepage überarbeitet. Der Auftritt der Genossenschaft wurde frischer gestaltet und das Logo leicht überarbeitet. Wie bis anhin verfügt die Homepage über einen Mitgliederbereich. Der beiliegende Flyer weist Sie auf diesen Bereich der neuen Homepage hin.

Auf Wunsch wurden für unsere Mitarbeiter (Reinigung, Hauswarte, Vorstand) Arbeitskleider, bestehend aus T-Shirt und Fleece-Jacken, beschafft. Diese Kleidungsstücke sind mit dem neuen Logo der Genossenschaft bedruckt.

2.2 Liegenschaften

Allgemein

Im letzten Jahr fanden 21 Wohnungswechsel statt (2024: sechsundzwanzig; 2023: siebzehn; 2022: zwanzig; 2021: dreizehn, 2020: achtzehn).

Der Verlauf der letzten Jahre zeigt klar, dass es zu vermehrtem Wohnungswechsel kommt. Vor allem Internwechsel an der Burgfelderstrasse nehmen zu. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass dort strikt nach den im Baurechtsvertrag des Kantons festgeschriebenen Belegungsvorschriften verfahren wird.

Die Wohnungswechsel teilen sich wie folgt auf:

- Normale Wohnungswechsel mit neuen Mietern 11 Stück
- Internwechsel 6 Stück
- Mietvertragsanpassung (Änderung Lebenssituation) 1 Stück
- Umzug Bündnerstrasse 51 an die Sierenzerstrasse 3 Stück

Im Berichtsjahr wurden sechs Räume renoviert oder gegen Schimmel behandelt.

Die Ausgaben für den Unterhalt teilen sich wie folgt auf:

	CHF
Unterhalt, Neuanschaffungen und Sanierungen 2024	721'414.75
Wohnungen	287'501.05
Wohnungswechsel (21 Stück)	284'926.40
Renovationen, inkl. Schimmelschäden	2'574.65
Unterhalt	75'033.45
Elektro	14'959.80
Heizung	9'869.30
Sanitär	17'244.55
Küchenapparate	12'847.35
Waschmaschinen/Tumbler/Secomat	8'406.15
Lift Burgfelderstrasse, inkl. Umrüstung auf GSM	4'181.45
Wartungsverträge Hegenheimerstrasse/Burgfelderstrasse	7'524.85
Geräte und Armaturen	29'035.45
Kochherde (6 Stück)	17'833.10
Kühlschränke (1 Stück)	2'415.20
Mischarmaturen (10 Stück)	8'787.15
Garten	79'748.80
Unterhalt Garten	73'224.05
Unterhalt Bäume (Baumpflege)	6'524.75
Projekte	183'984.95
Vorbereitung Küchen- und Badsanierung Sierenzerstrasse	20'666.85
Erneuerung Verbindungsleitung Block II	42'978.15
Ersatz Belag Tischtennisplatz Sierenzerstrasse 76	11'662.25

Modernisierung Heizungssteuerung Sierenzerstrasse	14'704.50
Ersatz Heizungssteuerung Hegenheimerstrasse	10'853.25
Ersatz Heizungssteuerung Luzernerring	11'242.40
Ersatz Briefkastenanlage Wasgenring 15	19'395.00
Ersatz PV-Anlage Luzernerring	37'294.50
Sanierung Wohnung Luzernerring 115	15'188.05
Diverses	66'111.05
Arbeiten Hauswart	17'388.75
Diverses	48'722.30

Bei der Position „Wohnungswechsel“ sind alle Kosten beinhaltet, die bei einem Wechsel anfallen. Dies können auch neue Mischer, Kühlschränke oder Kochherde sein.

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

Neben der Modernisierung der über 15-jährigen Heizungssteuerung wurden vorsorglich die vermutlich über 60-jährigen Heizungs- und Warmwasserleitungen zwischen der Heizzentrale und dem Block II (Haus 77/79) ersetzt. Diese Leitung konnte ohne Grabarbeiten ausgetauscht werden. Einzig der Aussenfühler an der Fassade Haus 77 musste im Zuge dieser Sanierung neu verlegt werden.

Der Bodenbelag beim Tischtennisplatz beim Haus 76 wurde im April 2025 erneuert. Der neu eingebaute Saibro-Belag ist widerstandfähiger als der alte Mergelbelag.

Bündnerstrasse 51

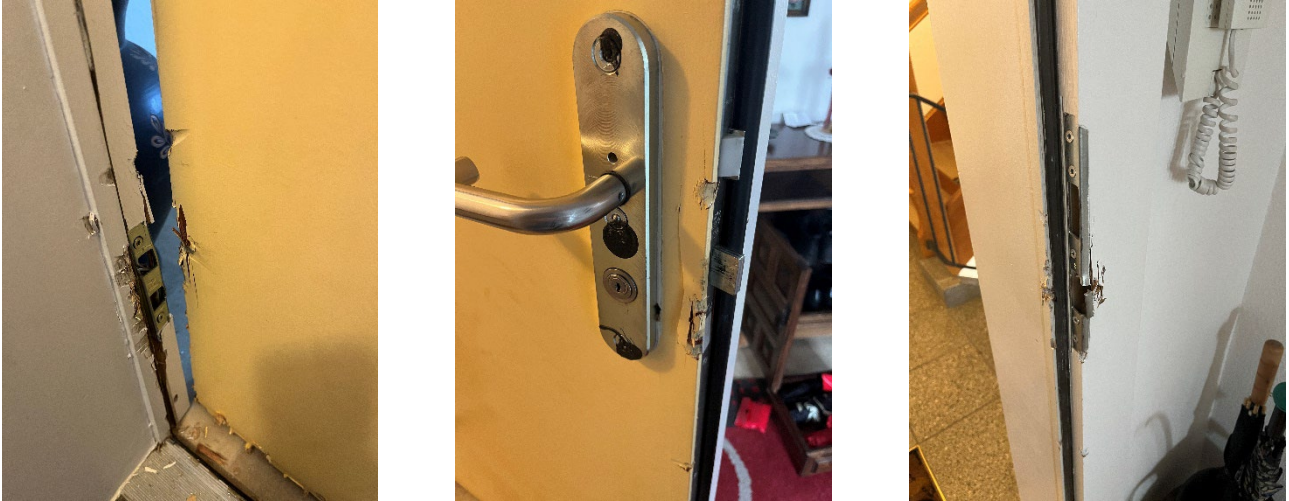
Wegen der Totalsanierung der Liegenschaft 2026 und dem Auszug aller Mietparteien mussten im Berichtsjahr keine Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

Bündnerstrasse 29 (Kindergarten)

Neben dem normalen Unterhalt wurden keine grösseren Sanierungen oder Instandstellungsarbeiten durchgeführt.

Hegenheimerstrasse

Bei einem Wohnungseinbruch entstand an der Wohnungstüre erheblicher Sachschaden. Dies hatte zur Folge, dass die Türe inkl. Rahmen ersetzt werden musste. Die neue Türe weist neu einen höheren Sicherheitsstandard auf.



Defekte Wohnungstüre von Aussen und Innen

Dieser Einbruch zeigt, dass es wichtig ist, wenn geläutet wird, nicht einfach aufzudrücken, sondern zuerst nachzufragen wer da ist. Wegen einem anderen Vorfall vor Weihnachten wurden Anfang 2026 die beiden Hauseingangstüren neu mit einem Zylinder mit Drehknopf versehen. Durch diese Massnahme können diese beiden Türen abends nun abgeschlossen werden.

Die über 30-jährige Heizungssteuerung wurde im Berichtsjahr ersetzt.

Wasgenring

Neben den normalen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten wurde die über 20-jährige Briefkastenanlage ersetzt. Die Gegensprechanlage konnte belassen werden.

Luzernerring 115

In der seit August 2025 zu unserem Bestand gehörende Liegenschaft mussten, ausser einer geplanten Wohnungssanierung, keine grösseren Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten ausgeführt werden.

Luzernerring 128/130

Auch in dieser Liegenschaft wurde die Heizungssteuerung nach über 30 Jahren ersetzt.

Die seit Ende 2023 defekte PV-Anlage konnte kurz vor Weihnachten erfolgreich ersetzt werden. Seitdem produziert sie wieder, nach fast zwei Jahren Unterbruch, Strom. Dieser wird im Rahmen eines KEV-Vertrages ins IWB-Netz eingespiesen.

Burgfelderstrasse

Anfang 2025 wurde die Videoüberwachung in der Einstellhalle in Betrieb genommen. Bereits zweimal konnten Aufnahmen, welche den Diebstahl von zwei E-Bikes und einem Veloanhänger aufgezeichnet haben, den Strafverfolgungsbehörden zur Beweissicherung übergeben werden.

Die sechs Lifttelefone mussten im Berichtsjahr, wegen der Abschaltung des G3-Standards, auf das G4-Netz umgerüstet werden.

Ein Einbruchversuch via Balkon im Erdgeschoss hat massive Schäden an vier Balkontüren verursacht. Die Täter konnten aber nicht in die Wohnung eindringen. Somit hat sich der erhöhte Einbruchschutz bei diesen Fenstern bewährt. Die Kosten für den Ersatz belaufen sich auf über CHF 14'000.00. Ein Grossteil davon wird von der Versicherung übernommen.

Mit der Aufwertung der Landschaft zwischen Hangkante und Schrebergärten wurde kurz vor Ende Jahr begonnen. Neben dem Erstellen einer weiteren Treppe zum Eiszeitenweg, wurden entlang der Schrebergärten ein neuer öffentlicher Weg erstellt. Im hinteren Teil wurde vom Verein Bioterra Schweiz ein Lerngarten angelegt, den man nach vorgängiger Anmeldung besuchen kann.



Lerngartenanlage von Bioterra



2.3 Finanzielles

Der Jahresabschluss 2025 schliesst mit einem kleinen Gewinn in der Höhe von CHF 39'501.99 ab. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Jahr 2024 in der Höhe von CHF 9'985.75 ergibt dies einen Überschuss von CHF 49'487.74 zuhanden der Generalversammlung. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, die Unterhaltsreserve mit dem Betrag von CHF 40'000.00 zu äufnen (siehe Antrag Gewinnverteilung des Vorstandes). Danach würden die Unterhaltsreserven CHF 3'431'003.10 betragen. Für das Jahr 2026 ist ein Gewinn von rund CHF 222'500.00 budgetiert (siehe Budget 2026). Dieser Betrag ist mit

Vorsicht zu genießen, da der genaue finanzielle Aufwand für die Sanierung der Fenster an der Burgfelderstrasse noch nicht bekannt ist.

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

Eine weitere auslaufende Festhypothek bei der Migros Bank von CHF 1'100'000.00 konnte um fünf Jahre zu einem Zinssatz von 1.1% verlängert werden.

Für den Kauf der Liegenschaft Luzernerring 115 konnte bei der Basler Kantonalbank eine SARON-Hypothek in der Höhe von CHF 1'890'000.00 abgeschlossen werden. Der Zinssatz beträgt im Moment 0.75%. Bei einem Kaufpreis von CHF 2'500'000.00 entspricht dies einer Belehnung von 75%. Es wurde eine Amortisation von CHF 45'000.00 pro Jahr vereinbart.

Für die Sanierung der Bündnerstrasse 51 konnte beim Fonds de Roulement ein Darlehen in der Höhe von CHF 450'000.00 bezogen werden. Die Laufzeit beträgt 25 Jahre, davon die ersten 10 Jahre zinsfrei. Ab Ende 2027 wird das Darlehen um CHF 9'785.00 pro Jahr amortisiert.

Für die Sanierung der Bündnerstrasse 51 stellt die Migros Bank 2025 einen Baukredit von maximal CHF 3'250'000.00 zur Verfügung.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Hypotheken betrug Ende 2025 rund 1.05%.

Im vergangenen Jahr wurden vertragsgemäss Amortisationen in Höhe von CHF 557'620.00 geleistet. Die neue Gesamtverschuldung beträgt CHF 40'345'970.00 bei einem Gebäudeversicherungswert von CHF 86'053'500.00.

Wie bereits im letzten Jahresbericht angekündigt, hat der Vorstand beschlossen die Heiz- und Nebenkostenabrechnung zu Gunsten der Genossenschaftler zu entlasten. Die Aufwendungen für Hauswart und Reinigung werden nicht mehr komplett auf die Mieter überwältzt. Bis auf weiteres wird für den Hauswart CHF 150.00 und für die Reinigung CHF 600.00 pro Jahr in Rechnung gestellt. Dank der guten finanziellen Lage ist diese Entlastung möglich. Die Differenzbeträge werden über die normale Betriebsrechnung gebucht.

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 2025 keinen Streitfall zwischen Genossenschaffern behandeln.

2.5 Personelles

Die Zusammensetzung des Vorstandes blieb unverändert.

Die beiden neuen Mitarbeiterinnen Ylenia Fiorenza und Nada Matic-Tomic haben sich gut eingearbeitet. Sie sind im Bereich der Reinigung tätig.

Jubiläen:

im Mai 2026	Stephan Weippert	30 Jahre	Vorstand
im Mai 2026	Sandra Aebischer	10 Jahre	Vorstand
1. Oktober 2026	Tim Rulands	5 Jahre	Hauswart
1. Januar 2026	Hasan Dapar	30 Jahre	Reinigung
1. Januar 2026	Christina Klee	5 Jahre	Kompost

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

Erika Wittmann und Pascal Portmann traten als Delegierte des Genossenschaftsverbandes Pilatus zurück. Wir danken den beiden für ihren Einsatz der letzten Jahre als Delegierte. Als Nachfolger hat der Vorstand Robin Mösch sowie Stephan Weippert gewählt.

2.6 Ausblick 2026

Wegen den gestiegenen Energiepreisen müssen die Akonto-Zahlungen für die Heiz- und Nebenkosten, trotz der Entlastungsmassnahme des Vorstandes, per 1. Juni 2026 erhöht werden. Das entsprechende Schreiben mit dem amtlichen Formular haben sie im Februar 2026 bereits erhalten.

Im Hinblick auf die Sanierung der Fenster an der Burgfelderstrasse und der ab 2030 geplanten Küchen- und Badsanierung an der Sierenzerstrasse werden zusätzliche Investitionen stark zurückgefahren. Die normalen Unterhaltsarbeiten werden wie gewohnt durchgeführt.

Sierenzerstrasse

Wegen einer Auflage der IWB müssen in acht von zehn Häusern sogenannte Rückflussverhinderer bei der Wasserverteilung eingebaut werden.

Luzernerring 115

Um den Brand- und Einbruchschutz zu erhöhen, werden sämtliche Wohnungstüren sowie die beiden Aussentüren im Untergeschoss ersetzt.

Eine leerstehende Wohnung im 1.Obergeschoss muss saniert werden. Neben einer neuen Küche und eines neuen Badezimmers mit Dusche, werden alle Oberflächen inkl. Parkettböden aufgefrischt.

Burgfelderstrasse

Um das Sicherheitsgefühl in den Erdgeschosswohnungen zu erhöhen, werden gartenseitig Leuchten mit Bewegungsmeldern auf den Balkonen montiert sowie der Zugang zu den Velokellern der Häuser 230-236 erschwert. Dies geschieht durch den Einbau von Schlüsselschaltern im den Liften und Montage eines Knaufs an den Türen zum Veloraum vom Treppenhaus her.

Basel, April 2026
Stephan Weippert, Präsident

3 WGB: Jahresrechnung 2025 und Budget 2026

3.1 Jahresrechnung 2025

3.1.1 Bilanz per 31. Dezember 2025 mit Vergleich 2024

	2025 CHF	2024 CHF
AKTIVEN		
<i>Flüssige Mittel</i>		
Kasse (inkl. Bargeld)	281.05	328.35
Bankkonten	1'183'539.36	1'265'685.89
BKB STWEG Burgfelderstrasse	74'873.75	44'760.30
Renovationsfonds BKB	1'057'153.80	728'883.55
<i>Guthaben / Forderungen</i>		
Guthaben AS-Kapital	n/v	15'500.00
Verrechnungssteuer	4'696.71	4'188.91
<i>Rechnungsabgrenzung</i>		
TA (vorausbezahlte Rechnungen)	44'002.95	33'407.35
Noch nicht einbezahlte VHKA	5'452.25	1'977.70
Bez. NK-fähige Aufwendungen Juni-Dez	243'040.60	220'750.30
Total Umlaufvermögen	2'613'040.47	2'315'482.35
Beteiligungen (unverzinslich)	321'921.00	321'921.00
<i>Sachanlagen</i>		
Apparate (inkl. Geschäftsstelle)	325'001.00	318'001.00
Feste Einrichtungen und Installationen	579'000.00	598'000.00
Liegenschaften und Land (Sie, Heg, Was, Luz)	13'547'000.00	13'753'000.00
Liegenschaften und Land (Kindergarten)	1'785'000.00	1'812'000.00
Liegenschaften und Land (Burgfelderstrasse)	23'000'000.00	23'470'000.00
Liegenschaften und Land (Zollhaus)	240'000.00	260'000.00
Liegenschaften und Land (Bündnerstrasse 51)	1'880'910.00	1'528'410.00
Liegenschaften und Land (Luzernerring115)	2'462'000.00	n/v
Total Anlagevermögen	44'140'832.00	42'061'332.00
Total Aktiven	46'753'872.47	44'376'814.35

	2025	2024
	CHF	CHF
PASSIVEN		
<i>Verbindlichkeiten</i>		
Zurückzuzahlendes HNK	n/v	4'507.90
Noch auszahlende Löhne	10'018.45	16'832.60
Übrige Kreditoren	144'829.15	80'030.80
Mehrwertsteuer ESTV 5.9%	n/v	2'307.15
Rückstellung Steuern	83'500.00	35'000.00
Amortisationen	521'170.00	576'370.00
Vorausbezahlte Mietzinse	284'653.00	267'596.80
Mietzinsdepot Luzernerring 115	2'800.00	n/v
<i>Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen</i>		
TP (Anf. Jan überwiesene Rechnungen)	36'373.93	22'844.85
Rückstellungen Folgejahr	750'000.00	336'000.00
NK-Akontozahlungen Juni-Dez	274'660.05	268'902.35
Total Fremdkapital kurzfristig	2'108'004.58	1'610'392.45
Hypotheken	38'043'580.00	36'481'630.00
Fonds de Roulement	1'781'220.00	1'505'590.00
Solidaritätsfonds (Soli-Fonds)	31'888.00	29'524.00
Total Fremdkapital langfristig	39'856'688.00	38'016'744.00
Anteilscheinkapital	1'239'500.00	1'239'500.00
<i>Reserven</i>		
Gesetzliche Reserve	62'000.00	62'000.00
Unterhaltsreserven	3'391'003.10	3'166'003.10
Solidaritätsfonds	47'189.05	47'189.05
Gewinn-/Verlustvortrag	9'985.75	5'374.38
Total Eigenkapital	4'749'677.90	4'520'066.53
Total Passiven	46'714'370.48	44'147'202.98
Gewinn-/Verlustvortrag	39'501.99	229'611.37
Total	46'753'872.47	44'376'814.35

3.1.2 Betriebsrechnung 2025 mit Vergleich 2024

	2025 CHF	2024 CHF
ERTRAG		
Nettomietzinserträge	3'244'143.3	3'165'633.00
Mandate Geschäftsstelle	15'129.15	68'015.25
PV-Anlage Heg/Luz	11'095.70	10'548.60
Sonstiger Ertrag	989.30	786.70
Periodenfremder Ertrag	159.90	44'250.65
	3'271'517.35	3'289'234.20
Erlösminderungen		
Leerstandsverluste (Netto)	-66'028.45	-48'422.00
MwSt. (Saldosatz 5.9%)	n/v	-4'809.04
Zuwendung Solidaritätsfonds	-2'364.00	-2'304.00
	-68'392.45	-55'535.04
Total Liegenschaftsertrag	3'203'124.90	3'233'699.16
AUFWAND		
Laufender Liegenschaftsunterhalt	675'347.96	604'452.13
Aufwand Fenstersanierung (Burgfelderstrasse)	239'000.00	n/v
Sanierungen (Sierenzerstrasse/Bündnerstrasse 51)	274'382.80	497'321.65
Versicherungen und Abgaben	32'371.05	31'178.95
Nebenkostenfähige Aufwendungen (bereits abgerechnet)	457'541.30	442'337.75
./.. Heiz- und Nebenkostenabrechnung (bereits abgerechnet)	-457'541.30	-442'337.75
Total Liegenschaftsunterhalt	1'221'101.81	1'132'952.73
Lohnaufwand Vorstand/Geschäftsstelle	233'477.80	218'095.60
Lohnaufwand Hauswartung	22'895.55	n/v
Lohnaufwand Hauswartung (Zusatzarbeiten)	19'591.55	24'875.20
Lohnaufwand Reinigung	12'888.60	n/v
Sozialleistungen Vorstand	84'509.75	69'164.95
Weiterbildung / sonstiger Pers.Aufwand.	9'592.70	32'612.15
Total Personalaufwand	382'955.95	344'747.90
Total Mietzins Geschäftsstelle	19'034.75	13'068.00

	2025	2024
	CHF	CHF
Büro und Verwaltung, inkl. GS	66'357.45	26'691.30
Generalversammlung	3'764.00	3'096.00
Revision	10'810.00	12'812.75
Total Verwaltungsaufwand	80'931.45	42'600.05
Total Abschreibungen	833'520.05	798'941.20
Hypothekarzins	396'748.00	448'289.15
Baurechtszins Hegenheimerstrasse	26'268.00	26'268.00
Baurechtszins Burgfelderstrasse	139'811.25	111'849.00
Finanzertrag	-984.90	-11'394.44
Total Finanzerfolg	561'842.35	575'011.71
Kantonale Steuern	63'068.35	80'300.00
Direkte Bundessteuer	1'168.20	16'466.20
Total Steuern	64'236.55	96'766.20
Total Aufwand	3'163'622.91	3'004'087.79
Verlust/Gewinn	39'501.99	229'611.37
Total	3'203'124.90	3'233'699.16

3.1.3 Gewinnverteilung

Der Vorstand schlägt Ihnen folgende Gewinnverteilung vor:

	CHF
Vortrag vom Vorjahr	9'985.75
Gewinn Periode	39'501.99
Zur Verfügung Generalversammlung	<u>49'487.74</u>
Vorschlag zur Gewinnverwendung	
Zuweisung an Unterhaltsreserve	40'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>9'487.74</u>

3.1.4 Bericht der Revisionsstelle

BMF ProConsulting AG
Treuhanddienstleistungen

Generalversammlung der
Wohngenossenschaft Bündnerstrasse
Sierenzerstrasse 73
4055 Basel

Basel, 15. April 2026

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 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

3.1.5 Anhang zur Jahresrechnung 2025

Stand: 31.12.2025

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

Name, Rechtsform, Sitz der Genossenschaft

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

Anzahl Vollzeitstellen

Ende 2025 beschäftigte die Genossenschaft 20 Mitarbeitende, verteilt auf 2-3 Vollzeitstellen.

Gebäudeversicherungswert

	2025	2024
	CHF	CHF
Sierenzerstrasse	36'716'000.00	36'304'000.00
Bündnerstrasse 29 (Kindergarten)	2'323'000.00	2'297'000.00
Bündnerstrasse 45 (Garagen)	167'000.00	165'000.00
Bündnerstrasse 51	2'659'000.00	2'613'000.00
Hegenheimerstrasse	5'909'000.00	5'843'000.00
Wasgenring	3'157'000.00	3'121'000.00
Luzernerring 115	1'909'000.00	n/v
Luzernerring 128/130	7'433'000.00	7'350'000.00
Burgfelderstrasse Neubau (50%)	25'129'000.00	24'846'000.00
Burgfelderstrasse Zollhaus (50%)	651'500.00	644'000.00
Total Gebäudeversicherungswert	86'053'500.00	83'183'000.00

Details zu ausgewählten Konten der Bilanz

	2025 CHF	2024 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	3'167'802.30	3'123'817.40
./.. Wertberichtigung Apparate	-2'842'802.30	-2'805'817.40
Total Apparate	325'000.00	318'000.00
Geschäftsstelle		
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		
Fest Einrichtungen und Installationen	870'724.50	865'724.50
./.. Wertberichtigung Installationen	-291'724.50	-267'724.50
Total Installationen	579'000.00	598'000.00

Details zu ausgewählten Konten der Bilanz

	2025 CHF	2024 CHF
Liegenschaften und Land Sierenzer- und Hegenheimerstrasse, Wasgenring, Luzernerring 128/130		
Liegenschaften und Land	20'946'264.00	20'946'264.00
./. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-7'399'264.00	-7'193'264.00
Total Liegenschaften und Land	13'547'000.00	13'753'000.00
Liegenschaften und Land Bündnerstrasse 29 - Kindergarten		
Liegenschaften und Land	2'016'736.80	2'016'736.80
./. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-231'736.80	-204'736.80
Total Liegenschaften und Land	1'785'000.00	1'812'000.00
Liegenschaften und Land Bündnerstrasse 51		
Liegenschaften und Land	1'880'910.00	n/v
./. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	0.00	n/v
Total Liegenschaften und Land	1'880'910.00	n/v
Liegenschaften und Land Luzernerring 115		
Liegenschaften und Land	2'511'535.15	n/v
./. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-49'535.15	n/v
Total Liegenschaften und Land	2'462'000.00	n/v
Liegenschaften und Land Burgfelderstrasse		
Liegenschaften und Land	24'932'590.45	24'932'590.45
./. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-1'932'590.45	-1'462'590.45
Total Liegenschaften und Land	23'000'000.00	23'470'000.00
Liegenschaften und Land Burgfelderstrasse 216 - Zollhaus		
Liegenschaften und Land	300'000.00	300'000.00
./. Wertberichtigung Liegenschaften und Land	-60'000.00	-40'000.00
Total Liegenschaften und Land	240'000.00	260'000.00

Details zu ausgewählten Konten der Bilanz

		2025	2024
		CHF	CHF
Aktivierungen			
Apparate		43'984.90	63'642.20
Sachanlagen	Luz 115	5'000.00	n/v
Liegenschaften	Bü 51	352'500.00	1'528'410.00
	Luz 115	2'511'535.15	n/v
Total Aktivierungen		2'913'020.05	1'592'052.20
Hypotheken			
Basler Kantonalbank		20'343'750.00	18'765'000.00
Migros Bank		6'221'000.00	6'293'000.00
WBG Schweiz (Fonds de Roulement)		1'781'220.00	1'505'590.00
EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)		12'000'000.00	12'000'000.00
Total Hypotheken		40'345'970.00	38'563'590.00

Details zu ausgewählten Konten der Betriebsrechnung

	2025	2024
	CHF	CHF
Nettomietzinserträge		
Mietertrag Sierenzerstrasse	1'054'860.00	1'054'860.00
Mietertrag Garagen (Sie, Was)	9'720.00	9'540.00
Mietertrag Kindergarten	163'740.00	157'935.00
Mietertrag Bündnerstrasse 51	41'800.00	12'000.00
Mietertrag Hegenheimerstrasse	171'108.00	171'108.00
Mietertrag Wasgenring	122'880.00	122'880.00
Mietertrag Luzernerring 115	36'177.80	n/v
Mietertrag Luzernerring 128/130	268'140.00	268'140.00
Mietertrag Burgfelderstrasse	1'328'402.50	1'323'185.00
Mietertrag Einstellhalle (Burgfelder)	47'315.00	45'985.00
Total Nettomietzinserträge	3'244'143.30	3'165'633.0
Leerstandsverluste		
Leerstandsverlust Sierenzerstrasse	-7'692.65	-11'540.00
Leerstandsverlust Bündnerstrasse 51	-11'373.35	n/v
Leerstandsverlust Hegenheimerstr.	-871.00	-950.00
Leerstandsverlust Wasgenring	-5'136.00	-3'360.00
Leerstandsverlust Luzernerring 115	-6'550.00	n/v
Leerstandsverlust Luzernerring	3'572.00	0.00
Leerstandsverlust Burgfelderstrasse	-23'112.35	-24'679.35
Leerstandsverlust Einstellhalle	-2'360.00	0.00
VHKA Leerwohnungen	-5'361.10	-5'552.65
Mietzinsverlust	n/v	-2'340.00
Total Leerstandsverluste	-66'028.45	-48'422.00

Details zu ausgewählten Konten der Betriebsrechnung

	2025	2024
	CHF	CHF
Laufender Liegenschaftsunterhalt		
Unterhalt Sierenzerstrasse	192'804.54	155'556.09
Unterhalt Kindergarten	594.85	7'577.85
Unterhalt Bündnerstrasse 51	816.70	4'065.20
Unterhalt Hegenheimerstrasse	51'646.75	43'810.30
Unterhalt Wasgenring	44'839.10	17'335.09
Unterhalt Luzernerring 115	1'162.76	n/v
Unterhalt Luzernerring 128/130	102'772.90	30'439.30
Unterhalt Burgfelderstrasse	189'289.11	229'985.55
Unterhalt Garten u. Garagen	91'399.50	113'727.45
Unterhalt Geschäftsstelle	21.75	1'955.30
Total Liegenschaftsunterhalt	675'347.96	604'452.13
Sanierungen		
Sanierung Sierenzerstrasse	20'666.85	283'105.30
Sanierung Bündnerstrasse 51	243'527.90	214'216.35
Sanierung Luzernerring 115	10'188.05	n/v
Total Sanierungen	274'382.80	497'321.65
Versicherungen und Abgaben		
Kantonale Gebäudeversicherung	14'888.75	14'217.65
Gebäudesach- /Haftpflichtversicherung	9'006.70	9'006.70
Erdbebenversicherung	8'375.60	7'854.60
Gebühren und Abgaben	100.00	100.00
Total Versicherungen und Abgaben	32'371.05	31'178.95

Details zu ausgewählten Konten der Betriebsrechnung

	Juni 24 - Mai 25	Juni 23 - Mai 24
	CHF	CHF
Nebenkostenfähige Aufwendungen (bereits abgerechnet)		
IWB Fernwärme	152'886.74	141'343.20
Strom, Wasser, Abwasser	141'736.71	141'594.15
Lift Luzernerring/Burgfelderstrasse	23'851.45	23'793.85
Hauswartung	28'224.00	29'147.30
Reinigung	110'842.40	106'459.25
Total Nebenkostenfähige Aufwendungen	47'541.30	442'337.75
./. Heiz- und Nebenkostenabrechnung (bereits abgerechnet)		
Akontozahlungen	-452'656.40	-436'785.10
HNKA Leerwohnungen	-4'884.90	-5'552.65
Total Heiz- Nebenkostenabrechnung	-457'541.30	-442'337.75

Details zu ausgewählten Konten der Betriebsrechnung

	2025	2024
	CHF	CHF
Abschreibungen		
Abschreib. App. + Einr. (10%)	36'984.90	35'642.20
Abschreib. Installationen (4%)	24'000.00	25'000.00
Abschreib. Immobilien (1.5%)	233'000.00	238'000.00
Abschreib. Immobilien (2%) Luz 115	49'535.15	n/v
Abschreib. Immobilien (2%) Burgfelder	470'000.00	480'000.00
Abschreib. Immobilien (linear) Zollhaus	20'000.00	20'000.00
Abschreib. GS Büroeinrichtung	n/v	299.00
Total Abschreibungen	833'520.05	798'941.20
Hypothekarzins		
Hypozins Sierenzerstrasse	126'513.65	133'678.95
Hypozins Kindergarten	15'613.90	15'656.70
Hypozins Bündnerstrasse 51	10'697.85	6'290.45
Hypozins Hegenheimerstrasse	17'680.50	18'195.30
Hypozins Wasgenring	19'172.25	19'528.95
Hypozins Luzernerring 115	5'236.90	37'651.75
Hypozins Luzernerring 128/130	29'552.85	37'651.75
Hypozins Burgfelderstrasse	172'280.10	217'287.05
Total Hypothekarzins	396'748.00	448'289.15
Finanzertrag		
Zinsertrag Bank/Post	1'450.85	11'973.63
Bank- und Postspesen	-465.95	-579.19
Total Finanzertrag	984.90	11'394.44
Periodenfremder Ertrag		
Anteil Bankguthaben STWEG Burgfelderstrasse	44'760.30	44'250.65
Total Finanzertrag	44'760.30	44'250.65

3.2 Budget 2026

**2026
CHF**

ERTRAG

Mietzinseinnahmen netto	3'200'000.00
Mandatsverträge ARGE, inkl. PV-Anlage	25'000.00
Total Liegenschaftsertrag	3'225'000.00

AUFWAND

Unterhalt und Sanierungen

Unterhalt und Instandstellungen	492'000.00
Sanierung Sierenzerstrasse	42'000.00
Sanierung Bündnerstrasse 51	2'840'000.00
Sanierung Luzernerring 115	170'000.00
Sanierung Burgfelderstrasse – Storen	150'000.00
Sanierung Burgfelderstrasse - Fenster	260'000.00
Anschaffungen Apparate, inkl. GS	54'000.00
Versicherungen und Abgaben (inkl. Erdbeben)	60'000.00
STWEG Burgfelderstrasse	50'000.00
Total Liegenschaftsunterhalt	4'118'000.00

Total Personalaufwand	425'000.00
------------------------------	-------------------

Verwaltung

Büro- und Verwaltungsaufgaben	50'000.00
Revision	10'000.00
Generalversammlung/Grillfest/Kinderanlass	40'000.00
Total Verwaltungsaufwand	100'000.00

Abschreibungen

Apparate (10%)	38'000.00
Installationen (4%)	26'500.00
Immobilien (1.5%) – Bestandsliegenschaften	229'000.00
Immobilien (2%) – Luzernerring 115	32'000.00
Immobilien (2%) – Burgfelderstrasse	465'000.00
Immobilien (linear) – Zollhaus	20'000.00
Total Abschreibungen	810'500.00

2026
CHF

Finanzerfolg

Hypothekarzins	485'000.00
Baurechtszins Hegenheimerstrasse	27'000.00
Baurechtszins Burgfelderstrasse	168'000.00
Finanzertrag	-12'000.00
Total Finanzerfolg	668'000.00

Total Steuern 2024	100'000.00
---------------------------	-------------------

Aktivierungen

Apparate	-54'000.00
Immobilien	-3'165'000.00
Total Aktivierungen	-3'219'000.00

Total Aufwand	3'002'500.00
----------------------	---------------------

Jahresgewinn	222'500.00
---------------------	-------------------

4 STWEG: Jahresrechnung 2025 und Budget 2026

4.1 Jahresrechnung 2025

4.1.1 Bilanz per 31. Dezember 2025

	2025 CHF	2024 CHF
AKTIVEN		
<i>Flüssige Mittel</i>		
Bankkonten	149'747.55	89'520.60
Total Umlaufvermögen	149'747.55	89'520.60
--	n/v	n/v
Total Anlagevermögen	149'747.55	89'520.60
Total Aktiven	149'747.55	89'520.60
PASSIVEN		
Bankkonto per 1.1.	88'501.30	88'501.30
Passive Rechnungsabgrenzung TP	22'219.15	32'121.85
Verlustvortrag 2024	-31'102.55	
Total Eigenkapital	79'617.90	120'623.15
Total Passiven	79'617.90	120'623.15
Gewinn-/Verlust	70'129.65	-31'102.55
Total	149'747.55	89'520.60

4.1.2 Betriebsrechnung 2025

	2025 CHF	2024 CHF
ERTRAG		
Nettomietzinserträge Zollhaus	22'850.00	12'100.00
Akonto HK/NK Zollhaus	1'395.00	1'710.00
Sammelkonto WGB/NWG	480'000.00	480'000.00
Sammelkonto Fenster	50'000.00	70'000.00
Übrige Erlöse	0.00	0.00
Total Liegenschaftsertrag	554'245.00	563'810.00
AUFWAND		
Sanierung Zollhaus	n/v	1'142.05
Sanierung Fenster	16'471.75	151'565.40
Unterhalt STWEG	109'557.25	154'254.90
Versicherungen und Abgaben	55'778.20	30'316.60
Total Liegenschaftsunterhalt	181'807.20	337'278.95
Büro und Verwaltung, inkl. GS	14'380.30	32'302.85
Sonstiger betrieblicher Aufwand	7'132.80	449.60
Revision	1'081.00	1'081.00
Total Verwaltungsaufwand	22'594.10	33'833.45
Baurechtszins Burgfelderstrasse	279'622.50	223'698.00
Finanzaufwand	91.55	102.15
Total Finanzerfolg	279'714.05	223'800.15
Total Aufwand	484'115.35	594'912.55
Verlust/Gewinn	70'129.65	-31'102.55
Total	554'245.00	563'810.00

4.1.3 Bericht der Revisionsstelle



WG-Treuhand AG

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

Basel, 19. Februar 2026

STWEG Burgfelderstrasse
p.A. WG Bündnerstrasse
Westfeld 2

4055 B a s e l

Bericht über die Review der Jahresrechnung 2025

Sehr geehrte Herren

Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der Stockwerkeigentümergeinschaft Burgfelderstrasse, 4055 Basel, für das am 31. Dezember 2025 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 Guldimann
Revisionsexperte

4.2 Budget 2026

**2026
CHF**

ERTRAG

Mietzinseinnahmen Zollhaus	17'400.00
Pauschale HK/NK Zollhaus	3'900.00
Einzahlungen WGB/NWG Unterhalt	480'000.00
Einzahlungen WGB/NWG Fenster/Storen	920'000.00
übrige Erlöse	0.00
Total Liegenschaftsertrag	1'421'300.00

AUFWAND

Sanierung Fenster	600'000.00
Ersatz Sonnenstoren Attika	300'000.00
Unterhalt STWEG	86'300.00
Versicherungen und Abgaben	54'700.00
Total Liegenschaftsunterhalt	1'041'000.00

Büro und Verwaltung, inkl. GS	12'900.00
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1'000.00
Revision	1'100.00
Total Verwaltungsaufwand	15'000.00

Baurechtszins Burgfelderstrasse	336'000.00
Finanzaufwand	100.00
Total Finanzerfolg	336'100.00

Total Aufwand	1'392'100.00
----------------------	---------------------

Überschuss	29'200.00
-------------------	------------------

5 Wahlen

a) Schlichtungskommission

Die 3-jährige Amtsdauer von Niels Friese läuft ab. Wegen Wegzug von Leana Steiner (ex-Pleuler) muss auch dieser Sitz neu besetzt werden.

Der Vorstand schlägt Ihnen folgende Personen zur Wahl vor:

		Amtsdauer
Angela Horni	Sierenzerstrasse 77	2026 – 2029
Analyynn Souvannavong	Wasgenring 15	2026 – 2029

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.***