

**WOHNGENOSSENSCHAFT
ALBANRHEINWEG
BASEL**

**GESCHÄFTSBERICHT
2024**

Zahlen & Fakten

Finanzen 2024	Fr.
Mieteinnahmen	1'663'920
Gewinn	285'139
Nettoumlaufvermögen	5'395'348
Bilanzsumme	10'813'973
Anlagevermögen	3'540'700
Bilanzwert Immobilien (ohne Grundstück)	2'920'700
Versicherungswert Immobilien	62'412'000
Fremdkapital (langfristige Kredite)	5'700'000
Erneuerungsfonds (vor Gewinnverwendung 2024)	1'702'500
Anteilscheinkapital	1'018'600

Portfolio 2024

Grundstück	Fläche in m ²	17'593.5
Anzahl Immobilien	Mehrfamilienhäuser (vierstöckig)	25
	<i>Gebäude an der Adresse „In den Klosterreben“</i>	19
	<i>Gebäude an der Adresse „Weidengasse“</i>	6
	Einstellhallen (mit insgesamt 79 Auto- und 14 Motorrad-Parkplätzen)	2
	<i>Grundinfrastruktur für Ladestationen mit Lastmanagement verfügbar</i>	
	Büro-/Verwaltungsgebäude	1
Anzahl Wohnungen	Insgesamt	200
	2 - Zimmer Wohnungen	24
	2.5 - Zimmer Wohnungen	12
	3 - Zimmer Wohnungen	92
	3.5 - Zimmer Wohnungen	12
	4 - Zimmer Wohnungen	44
	5 - Zimmer Wohnungen	16

Wohngenossenschaft Albanrheinweg
Verwaltung
In den Klosterreben 26
4052 Basel

Tel. 061 / 312 90 29

info@wga.ch
www.wga.ch

G E S C H Ä F T S B E R I C H T 2 0 2 4

der Wohngenossenschaft Albanrheinweg
an die 79. ordentliche Generalversammlung
der Genossenschafter vom 10. April 2025

Vorwort

Der Wohnungsmarkt in Basel 2050

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

Die Zukunft des Wohnungsmarktes in Basel im Jahr 2050 lässt sich aus verschiedenen aktuellen Trends und Entwicklungen ableiten. Auch wenn genaue Vorhersagen schwierig sind, können bestimmte Faktoren und Initiativen einen Einblick in mögliche Szenarien bieten:

1. Nachhaltigkeit und Ökologie

- **Energieeffiziente Gebäude:** Bis 2050 wird der Großteil der Gebäude in Basel vermutlich hohen energetischen Standards entsprechen. Passivhäuser und Gebäude mit Plus-Energie-Standard, die mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen, könnten weit verbreitet sein.
- **Grüne Technologien:** Nachhaltige Baustoffe und Technologien wie begrünte Dächer, Solar- und Windenergieanlagen sowie Regenwassernutzungssysteme werden standardmäßig integriert sein.

2. Urbanisierung und Verdichtung

- **Höhere Dichte:** Der begrenzte Raum in der Stadt führt zu einer verstärkten Nutzung vorhandener Flächen. Vertikale Verdichtung durch den Bau von Hochhäusern und die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete wird eine zentrale Rolle spielen.
- **Gemischte Nutzung:** Stadtteile werden zunehmend für gemischte Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit) geplant, um die Lebensqualität zu erhöhen und Wege zu verkürzen.

3. Technologie und Digitalisierung

- **Smart Homes:** Intelligente Hausautomationssysteme werden in den meisten Haushalten Standard sein. Diese Systeme verbessern die Energieeffizienz, Sicherheit und den Komfort.

- **Digitale Plattformen:** Plattformen zur digitalen Verwaltung von Immobilien und zur Vernetzung der Bewohner untereinander werden weit verbreitet sein. Diese Plattformen erleichtern die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten und die effiziente Nutzung von Ressourcen.

4. Demografische Veränderungen

- **Alternde Bevölkerung:** Der demografische Wandel wird dazu führen, dass mehr barrierefreie und altersgerechte Wohnungen benötigt werden. Seniorengerechte Wohnanlagen und Mehrgenerationenhäuser werden verstärkt nachgefragt.
- **Vielfältigere Haushaltsformen:** Verschiedene Haushaltsformen, einschließlich Single-Haushalten, Wohngemeinschaften und Patchwork-Familien, werden das Wohnungsangebot diversifizieren.

5. Soziale und wirtschaftliche Aspekte

- **Bezahlbarer Wohnraum:** Die Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums bleibt eine zentrale Herausforderung. Genossenschaftswohnungen und geförderte Wohnprojekte werden weiterhin eine wichtige Rolle spielen.
- **Flexible Wohnmodelle:** Co-Living-Konzepte und modulare Wohnlösungen, die sich an die sich ändernden Bedürfnisse der Bewohner anpassen lassen, werden an Bedeutung gewinnen.

6. Infrastruktur und Mobilität

- **Nachhaltige Mobilität:** Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Radwegen und autofreien Zonen wird ein entscheidender Faktor bei der Wohnortwahl sein. Elektrofahrzeuge und autonomes Fahren könnten weit verbreitet sein.
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Co-Working-Spaces, Gemeinschaftsgärten und Freizeiteinrichtungen werden integraler Bestandteil neuer Wohnanlagen sein.

7. Klimawandel und Resilienz

- **Anpassung an den Klimawandel:** Gebäude und städtische Infrastruktur werden widerstandsfähig gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels, wie extreme Wetterereignisse und steigende Temperaturen, gestaltet.

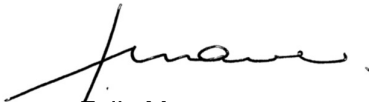
- **Blau-Grüne Infrastruktur:** Die Integration von Wasser- und Grünflächen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität wird eine größere Rolle spielen.

Fazit

Der Wohnungsmarkt in Basel im Jahr 2050 wird stark von Nachhaltigkeit, Digitalisierung und demografischen Veränderungen geprägt sein. Energieeffiziente Gebäude, smarte Wohnlösungen und eine hohe urbane Dichte werden das Stadtbild bestimmen. Soziale Aspekte wie bezahlbarer Wohnraum und Gemeinschaftsleben bleiben wichtig, während Anpassungen an den Klimawandel und innovative Mobilitätskonzepte die Lebensqualität verbessern. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Bauunternehmen, Genossenschaften und den Bewohnern selbst wird entscheidend sein, um diese Vision zu verwirklichen.

***Hinweis:** dieses Vorwort hat in diesem Jahr ChatGPT selbständig auf die Frage «Wie sieht der Wohnungsmarkt in Basel 2050 aus?» erstellt und wurde ohne weitere Überarbeitung übernommen.*

Freundliche Grüsse



Felix Maurer
Präsident

Jahresbericht

Liegenschaftsverwaltung

Wie auch in den Vorjahren konnten unsere engagierten Mitglieder des Vorstands, unter anderem auch Dank der Zusammenarbeit mit einigen Helferinnen und Helfer aus den Reihen der Genossenschaft, kleinere Reparatur- und Instandstellungsarbeiten wiederum selbst ausführen.

Der Ersatz der störungsanfälligen Videogegensprech- und Sonnerie-Anlagen war im Geschäftsjahr eines der grösseren Projekte, welches erfolgreich umgesetzt werden konnte. Die neuen Sprechstellen mit Farbdisplay, Türkameras sowie alle Kabelverbindungen der Sonnerie wurden termingerecht ersetzt. Solche aufwendigen Arbeiten, die auch Zugang zu den Wohnungen erfordern, können nur dank der Flexibilität und dem Verständnis der Mieterinnen und Mieter erfolgen.

Der Ersatz der letzten fünf Warmwasser-Erwärmer durch moderne, energiesparende Wärmetauscher-Boiler wurde ebenfalls planmässig umgesetzt (In den Klosterreben 42 und 48, Weidengasse 15, 27 und 33). Damit ist die Umstellung in allen Liegenschaften abgeschlossen und es erfolgen regelmässig Wartungen der Anlagen.

Der Baumpfleger hat wie gewohnt im Rahmen unseres 10-jährigen Baumpflegekonzpts die entsprechenden Schnitarbeiten, einzelnen Fällungen und Ersatzpflanzungen ausgeführt, wobei aufgrund der starken Schneefälle im November zusätzliche Arbeiten angefallen sind. Beim Unterhalt und der Pflege unseres Rasens, der Wege und Anlagen stand uns erfreulicherweise ein pflichtbewusster Helfer aus den Reihen unserer Genossenschaft zur Seite.

Der Unterhalt der Einstellhallen sowie der Betrieb und Unterhalt unserer Heizungsanlage erfolgten durch die pflichtbewussten und verlässlichen Helfer aus unserer Genossenschaft.

Im Hinblick auf sein 100-Jahr-Jubiläum hat der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, bei dem wir seit Jahrzehnten Mitglied sind, einen Wettbewerb veranstaltet, wobei die WGA aus verschiedenen grösseren Genossenschaften auf dem Platz Basel von einer Jury ausgewählt wurde, an einer für uns kostenlosen Architekturstudie teilzunehmen. Das Ziel ist, mögliche Strategien für die Weiterentwicklung aufzuzeigen. Das Ergebnis verpflichtet die WGA in keiner Weise zur Umsetzung, dient dem Vorstand jedoch als wertvolle Ideensammlung. Im Rahmen der Studie werden auch öffentliche Veranstaltungen zu diesem Thema stattfinden oder Publikationen erfolgen. Wir halten Sie natürlich in geeigneter Form über die Ergebnisse auf dem Laufenden.

Veranstaltungen

Die 78. ordentliche Generalversammlung fand wiederum im Hotel Odelya in Basel statt. Anschliessend konnten wir gemeinsam im Restaurant Ayledo ein feines Nachtessen geniessen und neue Bekanntschaften knüpfen oder bestehende vertiefen.

Als kleine Überraschung überreichten wir allen Bewohnerinnen und Bewohnern im Frühjahr vor Ostern einen 4er Blister Schokoladenprodukt mit Eiweissmasse.

Nach den Sommerferien fand am 24. August das KloschterWydeFescht mit vielen Attraktionen auch für unsere Kinder statt. Neben einer gut besuchten Bar konnten sich alle Bewohnerinnen und Bewohner an verschiedenen Foodtrucks, dem Salat- und Dessertbuffet bedienen. Letzteres wurde von unseren Bewohnerinnen und Bewohnern wieder mit süssen Eigenkreationen zusammengestellt. Der gemütliche Anlass bot bei schönstem Wetter wieder einmal die Gelegenheit, viele Gespräche bis tief in die Nacht zu führen. Ein Ballon-Wettflug hat den Anlass abgerundet; die weiteste Karte flog über 180 km (Luftlinie) nach Ellwangen in Deutschland.

Im Oktober fand der WGA-Wettbewerb mit Wissensfragen zu unserer Genossenschaft statt. Fünf glückliche Gewinner, welche alle Fragen richtig beantwortet hatten, wurden ausgelost und durften einen kleinen Preis entgegennehmen.

Der Niggi-Näggi fand Dank der Initiative und Organisation einiger Eltern den Weg in die WGA und beschenkte am 6. Dezember rund 40 Kinder unserer Genossenschaft.

Der spannende Plausch-Jass fand im Dezember im Genossenschaftsraum statt und hat neben den bekannten Teilnehmenden auch neue Jass-Fans angezogen. Der Wanderpokal und für die bestplatzierten jeweils ein grosser Grättimaa sind die beliebten Preise.

Die Karte zum Jahreswechsel gestaltete «Elizababeth» alias Corinna und erfreute uns mit einem charmanten und humorvollen Chor für's Christkind. Ein Glas mit 500 Gramm Honig von verschiedenen Imkern des Arlesheimer Bienenzuchtvereins, sowie ein kleiner Honiglöffel waren das diesjährige Geschenk an die Mieterinnen und Mieter.

Wohnungswechsel

Haus	Wohnung	Zimmer	Auszug	Einzug
In den Klosterreben 3	3. Stock rechts	2.0	Rudin Marco	<i>Glaser Pascale</i>
In den Klosterreben 30	Parterre rechts	3.5	Portmann Harriet	Quensel Paul
In den Klosterreben 30	3. Stock rechts	3.5	Quensel Paul	<i>Sulis Nadin</i>
In den Klosterreben 40	3. Stock rechts	3.0	Hebeisen Ramona	<i>Dudler Jasmin</i>
In den Klosterreben 44	1. Stock links	3.0	Rudin Nicola	<i>Pauli Matthias</i>

Nachruf



Unser langjähriges Vorstandsmitglied (1966-2008), Präsident (1974-2008) und Ehrenpräsident (seit 2018) **Hugo Maurer-Huber** (*28.01.1940) ist am 8. Juni 2024 im Alter von 84 Jahren gestorben.

Wir verlieren einen äusserst engagierten, pflichtbewussten und weitsichtigen Förderer der Genossenschaften in Basel, einen Freund und ein ehemaliges Mitglied des Vorstands. Er hat über die Jahre sehr viel für unsere Wohngenossenschaft geleistet und diese immer mit viel Geschick und grosser Freude geführt. Dadurch konnte er unzählige, wichtige Weichenstellungen mitgestalten, von denen wir alle noch lange profitieren dürfen. Über seine offizielle Amtszeit im Vorstand hinaus ist er «seiner» WGA immer eng verbunden geblieben. Wir sagen nochmals «Danggschön» und werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Jahresrechnung

Bilanz (Anhang 2)

Aktiven

Die flüssigen Mittel sind im vergangenen Jahr um Fr. 406'172. Das **PostFinance**-Konto weist per Ende Jahr einen Bestand von Fr. 1'842'292 (+ Fr. 490'995) auf. Demgegenüber hat das Guthaben bei den **Banken** leicht abgenommen und beträgt noch Fr. 3'338'917. Bei den **Wertschriften/Beteiligungen** und Guthaben der **Darlehenskasse** (Gewona) weisen wir nur kleine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr aus. Alle Wertschriften sind nach wie vor maximal zum Anschaffungswert bilanziert. Alle anderen Positionen zeigen keine wesentlichen Abweichungen gegenüber 2023. Der Zuwachs (+20'476) bei den **Debitoren** ist grösstenteils auf höhere Verrechnungssteuerguthaben zurückzuführen. Die **Transitorischen Aktiven** haben leicht abgenommen, da wir erst anfangs 2025 erste Heizöleinkäufe für die neue Heizperiode getätigt haben. Das **Anlagevermögen** reduziert sich erneut auf Fr. 3'540'700 um den maximal, steuerlich zulässigen Abschreibungsbetrag in der Höhe von Fr. 217'900.

Passiven

Die **Kreditoren** sind gegenüber dem Vorjahr fast unverändert und betragen Fr. 1'459'552. Die Abnahme bei den **Transitorischen Passiven** um Fr. 90'418 ist zu einem grossen Teil auf eine frühere Rechnungsstellung der IWB bereits im Dezember zurückzuführen. Bei den **Hypotheken** stehen unverändert Fr. 5'700'000 in der Bilanz. Der berechnete, durchschnittliche Zinssatz im Jahre 2024 für das Fremdkapital beträgt am Bilanzstichtag unverändert 1.21%. Die durchschnittliche, kapitalgewichtete Laufzeit der Festhypotheken betrug 4.3 Jahre. Alle Kredite sind mit einem fixen Zinssatz über die vereinbarte Laufzeit abgeschlossen. Die **freiwilligen Anteilscheine** nehmen um Fr. 4'800 ab. Der **Reparaturfonds** (+ Fr. 380'000) sowie der **gesetzliche Reservefonds** (+ Fr. 20'758) erhöhen sich um die von der letztjährigen Generalversammlung beschlossenen Einlagen. Der **Gewinn** für das Geschäftsjahr 2024 beträgt damit Fr. 285'139.

Anhang zur Bilanz

	2023	2024
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	keine	keine
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen	keine	keine
Grundpfandgläubiger (Hypothekarschuldner)	5'700'000	5'700'000
<i>Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel</i>	1'300'000	1'300'000
<i>Bank Cler AG, Basel</i>	1'000'000	1'000'000
<i>Migros Bank AG, Basel</i>	1'500'000	1'500'000
<i>Crédit Suisse Anlagestiftung, Zürich*</i>	1'900'000	1'900'000
<small>*ab 9.1.2025: UBS Investment Foundation 4</small>		
Kaufvertragsähnliche Leasinggeschäfte	keine	keine
Brandversicherungswerte der Liegenschaften	59'166'000	62'412'000
<i>In den Klosterreben 1, 3, 5, 7</i>	32 Wohnungen	7'330'000
<i>In den Klosterreben 9, 11, 13, 15</i>	32 Wohnungen	11'081'000
<i>In den Klosterreben 26</i>	Büro WGA	1'085'000
<i>In den Klosterreben 28, 30</i>	16 Wohnungen	4'042'000
<i>In den Klosterreben 32, 34, 36</i>	24 Wohnungen	6'426'000
<i>In den Klosterreben 38, 40, 42</i>	24 Wohnungen	6'426'000
<i>In den Klosterreben 44, 46, 48</i>	24 Wohnungen	6'426'000
<i>Weidengasse 25, 27, 29</i>	24 Wohnungen	6'423'000
<i>Weidengasse 31, 33, 35</i>	24 Wohnungen	6'998'000
<i>St. Alban-Rheinweg 136, 140</i>	2 Einstellhallen	2'860'000
<i>In den Klosterreben</i>	2 Geräteschuppen	69'000
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
Ausgegebene Anleiheobligationen	keine	keine
Eigene Anteile	keine	keine
Direkte und wesentliche indirekte Beteiligungen	keine	keine
Auflösung von Wiederbeschaffungs- / stillen Reserven	keine	keine
Erhöhung der zu übernehmenden Pflichtanteilscheine	keine	keine
Beteiligungsrechte / Optionen für den Vorstand	keine	keine
Eventualverbindlichkeiten	keine	keine
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
Verzicht auf eine Revisionsstelle (Opting Out)	ja	ja

Erfolgsrechnung (Anhang 4)

Einnahmen

Die **Gesamteinnahmen** liegen dank eines erfreulichen Wertschriftenertrags mit Fr. 33'501 über dem Budget und den Vorjahreswerten. Vor allem attraktive Zinsen bei der Anlage in Festgeldern haben zu diesem Ergebnis beigetragen. Die **Mieteinnahmen** der Wohnungen und Einstellhallen sind wiederum unverändert und liegen im Rahmen des Budgets. Auch 2024 mussten wir glücklicherweise keine Leerstände verzeichnen.

Ausgaben

Die **Fremdkapitalzinsen** von Fr. 68'976 haben sich nicht verändert, da keine neuen Hypotheken abgeschlossen wurden. Erwartungsgemäss sind die stark schwankenden Kosten für **Wasser/ARA Gebühren** (Fr. 86'208) wieder etwas angestiegen, bei den Stromkosten (Fr. 38'394) ist der Anstieg jedoch nur unwesentlich. Die Steuern (Fr. 71'552) liegen im Rahmen des Vorjahres. Bei den **ordentlichen Verwaltungskosten** (Fr. 94'689) liegen wir deutlich über dem Vorjahr und leicht über dem budgetierten Betrag. Dies ist vor allem auf das KloschterWydeFescht zurückzuführen. Die verbleibenden Verwaltungskosten bewegen sich im Rahmen des Vorjahres. Bei der Position **Reparatur/Unterhalt Gebäude** ist im Betrag von Fr. 659'529 der Ersatz der restlichen fünf Elektroboiler, der nicht auf mehrere Jahre aufgeteilte Ersatz der Videogegensprech- und Sonnerie-Anlagen, aber auch eine notwendige Elektrokontrolle enthalten, was zu einer Überschreitung des Budgets um Fr. 109'529 führte. Dafür konnten wir auf der Position **Reparatur/Unterhalt Anlagen** gegenüber dem Vorjahr (Ersatz der Sitzbänke) und Budget trotz höherer Kosten für die Baumpflege (Sturmschäden) etwas einsparen. Die Gutschriften auf die Konten für die **Instandstellung Wohnungen** der Mieterinnen und Mieter liegen auf der budgetierten, reglementarischen Höhe und betragen Fr. 81'840. Die **Nebenkosten** tragen mit nur Fr. 21'983 ebenfalls zu einer Einsparung gegenüber dem Budget von Fr. 18'017 bei. Ein grösserer Rückgang bei den Kosten verzeichnen wir auch auf der Position **Reparaturen/Unterhalt Einstellhallen**, bei welcher wir im Vorjahr die Grundinfrastruktur für Elektromobilität verbucht haben. Alle weiteren Ausgabenpositionen der Erfolgsrechnung weisen nur unwesentliche Abweichungen zum Vorjahr und Budget auf. Die **ordentlichen Abschreibungen** betragen Fr. 217'900. Für das Geschäftsjahr 2024 weisen wir einen **Gewinn** von Fr. 285'139 aus, welcher um Fr. 120'015 unter dem Vorjahr und Fr. 41'261 unter dem Budget liegt.

Antrag über die Verwendung des Gewinnes pro 2024

Gesamteinnahmen	1'754'901
Gesamtausgaben	1'251'862
Einnahmenüberschuss	503'039
Abschreibungen	217'900
Gewinn des Geschäftsjahres 2024	285'139
Gewinnvortrag vom Vorjahr	14'398
Zur Verfügung der Generalversammlung	299'537

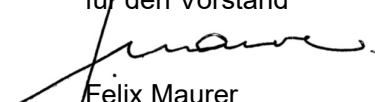
Im Einvernehmen mit der statutarischen Kontrollstelle (Anhang 1) beantragt Ihnen der Vorstand folgende Verwendung des Überschusses:

Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	14'977
Einlage in den Reparaturfonds	275'000
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	9'560
Total wie oben	299'537

Schlusswort

Ein grosser Dank geht dieses Jahr an meine langjährigen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand. Ohne ihr Fachwissen, Engagement und den Willen, immer wieder auch eine Extrameile zu gehen, könnten wir viele der anfallenden Arbeiten oder die Organisation eines Festes und von Genossenschaftsanlässen nicht nebenamtlich erledigen. Es ist ein grosses Privileg der WGA, auf solche Mitglieder zählen zu können, die einen Teil ihrer Freizeit in den Dienst der Genossenschaft stellen.

Wohngenossenschaft Albanrheinweg
für den Vorstand


Felix Maurer
Präsident

Basel, im März 2025

Prüfungsbericht der statutarischen Kontrollstelle an die 79. ordentliche Generalversammlung der Wohngenossenschaft Albanrheinweg

Anhang 1

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

Da die Wohngenossenschaft Albanrheinweg auf die Wahl einer gesetzlichen Revisionsstelle verzichtet und somit weder eine ordentliche noch eine eingeschränkte Revision gemäss Art. 30 der Statuten durchgeführt wird, hat die Generalversammlung uns als statutarische Kontrollstelle bestellt.

Wir bestätigen, dass wir alle Anforderungen an die Unabhängigkeit und Befähigung als Mitglieder dieser statutarischen Kontrollstelle gemäss Art. 31 der Statuten erfüllen.

In Ausübung des uns übertragenen Mandates gemäss Art. 32 der Statuten haben wir am 18. Februar 2025 die Geschäftsführung und die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2024 geprüft.

Wir haben festgestellt, dass

- sich die Erfolgsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden;
- die Bücher ordnungsgemäss geführt sind; und
- die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist.

Durch zahlreiche Stichproben haben wir uns von der belegkonformen Verbuchung und dem Vorhandensein der ausgewiesenen Vermögenswerte überzeugt.

Aufgrund unserer Prüfungsergebnisse beantragen wir Ihnen, die vorliegende Jahresrechnung abzunehmen, der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die statutarische Kontrollstelle:

gez. Daniel Grey

gez. Roger Baumann

Basel, den 18. Februar 2025

Bilanz per 31. Dezember

Anhang 2

AKTIVEN	2023	2024
	Fr.	Fr.
Kassa	14'843	8'903
Post	1'351'297	1'842'292
Darlehenskasse	251'165	252'967
Bank	3'421'214	3'338'917
Wertschriften / Beteiligungen	1'664'952	1'666'564
Flüssige Mittel	6'703'471	7'109'643
Debitoren	31'316	51'792
Transitorische Aktiven	138'364	111'838
Kurzfristige Forderungen	169'680	163'630
Grundstück	620'000	620'000
Wohnhäuser	2'869'000	2'658'600
Einstellhallen	269'600	262'100
Mobilien	0	0
Anlagevermögen	3'758'600	3'540'700
	10'631'751	10'813'973
PASSIVEN	2023	2024
	Fr.	Fr.
Kreditoren	1'467'251	1'459'552
Transitorische Passiven	508'791	418'373
Kurzfristiges Fremdkapital	1'976'042	1'877'925
Hypotheken	5'700'000	5'700'000
Langfristiges Fremdkapital	5'700'000	5'700'000
Reparaturfonds	1'092'500	1'472'500
Antennenfonds	130'000	130'000
Waschmaschinen- und Tumblerfonds	100'000	100'000
Erneuerungsfonds/Rückstellungen	1'322'500	1'702'500
Pflichtanteilscheinkapital	1'010'400	1'010'400
Freiwillige Anteilscheine	13'000	8'200
Gesetzlicher Reservefonds	194'653	215'411
Gewinnvortrag vom Vorjahr	10'002	14'398
Gewinn 2023 / 2024	405'154	285'139
Eigenkapital	1'633'209	1'533'548
	10'631'751	10'813'973

Liquiditätsnachweis zum Fonds Nettoumlaufvermögen (NUV) per 31.12.

Anhang 3

	2023	2024	Veränderung NUV
	Fr.	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	6'703'471	7'109'643	406'172 +
Kurzfristige Forderungen	169'680	163'630	6'050 -
Total Umlaufvermögen	6'873'151	7'273'273	400'122 +
Kurzfristiges Fremdkapital	1'976'042	1'877'925	98'117 +
Nettoumlaufvermögen	4'897'109	5'395'348	498'239 +

Nachweis der Veränderung

Erworbene Mittel:

Gewinn	285'139	
Zunahme freiwillige Anteilscheine	0	
Abschreibungen	217'900	503'039 +

Rückzahlungen / Investitionen:

Rückzahlung Hypotheken	0	
Abnahme freiwillige Anteilscheine	4'800	4'800 -

Zunahme Fonds Nettoumlaufvermögen		498'239 +
--	--	------------------

Erfolgsrechnung und Budgetvergleich

Anhang 4

	Rechnung 2023	Rechnung 2024	Budget 2024	Abweichung
EINNAHMEN				
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Allgemein				
Wertschriftenertrag	39'757	60'296	30'000	30'296 +
Darlehenszinsen	4'355	5'623	4'000	1'623 +
Diverse Einnahmen	25'884	25'062	25'000	62 +
Liegenschaften				
Mieten Wohnungen	1'569'480	1'569'480	1'568'000	1'480 +
Einstellhallen				
Mieten	94'440	94'440	94'400	40 +
Total Einnahmen	1'733'916	1'754'901	1'721'400	33'501 +
AUSGABEN				
Allgemein				
Fremdkapitalzinsen	57'970	57'976	58'000	24 -
Gebäudeversicherung	23'178	24'552	25'000	488 -
Strassenbeleuchtung	883	1'670	2'000	330 -
Wasser/ARA-Gebühren	75'382	86'208	85'000	1'208 +
Stromkosten allgemein	35'734	38'394	40'000	1'606 -
Steuern	73'896	71'552	80'000	8'448 -
Verwaltung				
Verwaltungskosten ord.	85'335	94'689	85'000	9'689 +
Vorstandsentschädigung	19'163	19'260	20'000	740 -
Wartungskosten	6'900	6'900	7'000	100 -
Liegenschaftsverwaltung	11'500	11'500	12'000	500 -
Liegenschaften				
Reparatur / Unterhalt Gebäude	363'183	659'529	550'000	109'529 +
Reparatur / Unterhalt Anlagen	68'681	56'429	60'000	3'571 -
Instandstellung Wohnungen	163'680	81'840	82'000	160 -
Nebenkosten	34'376	21'983	40'000	18'017 -
Einstellhallen				
Reparaturen / Unterhalt	78'701	8'380	20'000	11'620 -
Fremdkapitalzinsen	11'000	11'000	11'000	0 +
Abschreibungen				
Ordentliche Abschreibungen	219'200	217'900	218'000	100 -
Zusätzliche Abschreibungen	-	-	-	0 +
Total Ausgaben	1'328'762	1'469'762	1'395'000	74'762 +
Gewinn	405'154	285'139	326'400	41'261 -
	1'733'916	1'754'901	1'721'400	33'501 +

Budget für das Jahr 2025

Anhang 5:

	Fr.	Fr.
EINNAHMEN		
Allgemein	Wertschriften	35'000
	Darlehenszinsen	5'000
	Diverse Einnahmen	25'000
Liegenschaften	Mieten Wohnungen	1'568'000
Einstellhallen	Mieten	94'400
Total Einnahmen		1'727'400
AUSGABEN		
Allgemein	Fremdkapitalzinsen	58'000
	Gebäudeversicherung	25'000
	Strassenbeleuchtung	2'000
	Wasser/ARA-Gebühren	85'000
	Stromkosten allgemein	40'000
	Steuern	85'000
Verwaltung	Verwaltungskosten ordentliche	70'000
	Vorstandsentschädigung	20'000
	Wartungskosten	7'000
	Liegenschaftsverwaltung	12'000
Liegenschaften	Reparatur / Unterhalt Gebäude	500'000
	Reparatur / Unterhalt Anlagen	60'000
	Instandstellungen Wohnungen	82'000
	Nebenkosten	35'000
Einstellhallen	Reparaturen / Unterhalt	20'000
	Fremdkapitalzinsen	11'000
Abschreibungen	Ordentliche Abschreibungen	213'500
Total Ausgaben		1'320'500
Gewinn		401'900

Organe und Gremien

Anhang 6

Vorstand

Name	Funktion	Zuständigkeit	Amtsduer
Felix Maurer	Präsident	Gesamtleitung / Finanzen / Vermietung	2026
Heidi Baumann	Vizepräsidentin	Büro WGA / Sekretariat / Vermietung	2027
Eleonore Rösli	Kassier	Haupt-/ Mieterbuchhaltung	2025
Hans Gerber	Sekretär	Unterhalt/Reparatur	2025
Olivier Streit	Mitglied	Unterhalt/Reparatur	2026
Céline Dietziker	Mitglied	Buchhaltung	2027

Der Vorstand erledigte die laufenden Geschäfte in 3 ordentlichen und mehreren Arbeitssitzungen. Der Ehrenpräsident nahm nicht daran teil und erhielt auch keine Unterlagen des Vorstands.

Ehrenpräsidenten

Hugo Maurer (†)	Mitglied des Vorstandes 1966-2008, Präsident 1974-2008	seit 2018
Dölf Burkhardt (†)	Mitglied des Vorstandes 1949-1983, Präsident 1954-1968	seit 1983

Rekurskommission

Jörg Behne	2025
Barbara Furter	2026
Stefan Lederer	2027
Marcel Rohrbach	2028
Daniela Chevrolet	2029

Die Rekurskommission musste im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden.

Statutarische Kontrollstelle

Daniel Grey	2025
Ursula Bürgin	2026
Roger Baumann	2027

Den Prüfungsbericht der statutarischen Kontrollstelle vom 18.02.2025 finden Sie im Anhang 1.

Verbindungsleute

Die Sitzung der Verbindungsleute fand dieses Jahr nicht statt. Um Doppelspurigkeit zu vermeiden, finden diese für den Vorstand hilfreichen Zusammenkünfte mit den Vertreterinnen und Vertretern der Häuser weiterhin bei Bedarf und aufgrund konkreter Themen oder auf Antrag von mindestens fünf Verbindungsleuten statt.

Notizen