

**WOHNGENOSSENSCHAFT  
ALBANRHEINWEG  
BASEL**

**GESCHÄFTSBERICHT  
2021**

## Zahlen & Fakten

<b>Finanzen 2021</b>	<b>Fr.</b>
Mieteinnahmen	1'663'920
Gewinn	203'424
Nettoumlaufvermögen	3'999'205
Bilanzsumme	10'207'623
Anlagevermögen	3'758'800
Bilanzwert Immobilien (ohne Grundstück)	4'255'600
Versicherungswert Immobilien	54'804'000
Fremdkapital (langfristige Kredite)	6'200'000
Erneuerungsfonds (vor Gewinnverwendung 2021)	777'500
Anteilscheinkapital	1'028'200

### Portfolio 2021

Grundstück	Fläche in m <sup>2</sup>	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
	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  
Fax 061 / 373 90 68

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 1

der Wohngenossenschaft Albanrheinweg  
an die ordentliche Generalversammlung  
der Genossenschafter vom 28. April 2022

## Vorwort

### VUCA und WGA

Liebe Genossenschafterinnen,  
liebe Genossenschafter,

Unsere Zeit ist zusehends geprägt von Flüchtigkeit, Unsicherheit, Komplexität und Mehrdeutigkeit. Nicht nur Fragen im Zusammenhang mit der Corona-Krise, der Umweltdebatten oder der Zukunft unserer Altersvorsorge sondern auch ganz allgemeine Themen in unserem beruflichen Umfeld und im Alltag verdeutlichen dies. Auch in unserer Genossenschaft sind wir damit konfrontiert.

Erstmals 1985 wurde dieser Trend von den beiden Wirtschaftswissenschaftlern Warren Bennis und Burt Nanus nach dem Zusammenbruch der UdSSR und damit dem Wegfall des Ostblocks und des „BöFei“ beschrieben. Es wurde unter dem Kunstwort **VUCA** zusammengefasst, das folgende Elemente umfasst:

#### Flüchtigkeit (Volatility)

Wir leben in einer sich konstant verändernden Welt, die auch instabiler scheint und sowohl kleine als auch einschneidende Veränderungen nicht mehr vorhersehbar sind. Das Ganze entwickelt sich immer rascher und einschneidender. Dinge ereignen sich unerwartet und das klassische Ursache und Wirkung Konstrukt gerät ins Wanken oder liefert keine Erklärung mehr.

#### Unsicherheit (Uncertainty).

Ereignisse vorherzusehen oder aus der Vergangenheit eine Prognose für die Zukunft zu erstellen, welche aussagkräftig ist, wird schwieriger oder sie sind nicht mehr relevant. Das hat Auswirkungen auf die Planung nicht nur von Investitionen. Wer kann noch mit Bestimmtheit behaupten er wisse wohin die Reise geht?

#### Komplexität (Complexity)

Unsere Welt ist komplexer denn je; im Kleinen, wie im Grossen. Die meisten Probleme sind komplexer und schwieriger zu verstehen. Das gleiche gilt für deren kurz- und langfristigen

Auswirkungen, welche vielschichtiger werden und schwerer zu verstehen sind. Entscheidungen ziehen eine Reihe von Reaktionen und Gegenreaktionen nach sich und die Zusammenhänge sind oft unübersichtlich.

### Mehrdeutigkeit (Ambiguity)

In der Vergangenheit konnte eine Lösung auf viele Fragen angewendet werden. Heute ist selten etwas eindeutig oder klar bestimmbar. Die Optionen sind bunt und nicht mehr nur schwarz und weiss. Das hat auch Auswirkung auf die Anforderungen an uns alle und an die Genossenschaft. Die Thematiken sind widersprüchlicher und können auch das persönliche Wertesystem komplett auf den Kopf stellen. Viele Entscheidungen erfordern daher in erster Linie auch Mut, Erfahrung und die Bereitschaft Fehler zu machen.

Bestehende Erfahrungen, liebgewordene Glaubenssätze und Vorstellungen müssen immer wieder hinterfragt werden. Es gibt nicht den einen Weg, richtig oder falsch. Vermehrt sehen wir auch, dass der Trend zur Individualität viele Traditionen in Frage stellt oder gar ablöst. Dynamik ist das neue Credo statt statisch an Bewährtem festzuhalten. Darum braucht es auch hier VUCA:

### Visionen (Vision)

Jeder und jede sollte ein Bild davon haben wie die Zukunft sein soll, in der alle gemeinsam einen Platz finden. Das kann uns als grobe Orientierung dienen und sinnstiftend sein. Es motiviert uns aber auch aktiv in diese Richtung zu gehen.

### Verständnis (Understanding)

Wir müssen alles daran setzen, Zusammenhänge besser zu verstehen und zu erklären. Dabei gilt es langfristig zu denken und auch das Handeln daran auszurichten. Das was wir erreichen wollen, bestimmt was wir tun müssen. Dass dabei auch Ängste aufkommen und wir mitunter mit Widerstand zu kämpfen haben, ist unausweichlich, aber es kann auch ungeahnte Kräfte in uns freisetzen.

### Klarheit (Clarity)

Die Ausrichtung auf das was zählt ist wichtig. Nur Klarheit und Einfachheit bringt uns zum Ziel, denn das Vertrauen wächst, wenn klare Zusammenhänge aufgezeigt werden. Wir müssen unser Engagement dort entfalten, wo es am meisten Wirkung zeigt, alles andere wäre ein verschwenderischer Umgang mit unseren Kräften und Ressourcen.

### Anpassungsfähigkeit (Agility)

Und zu guter Letzt müssen wir anpassungsfähig, beweglich bleiben, sowohl geistig als auch körperlich, das heisst, dass bestehende Strukturen, Meinungen und Gewohnheiten hinterfragt

werden dürfen und müssen. Nur wer dann keine Entscheidungen trifft, macht keine Fehler. Widersprüche müssen offengelegt und auch akzeptiert werden. Wenn wir nicht stehen bleiben stärkt dies auch die Widerstandskraft.

Das alles gilt nicht nur, aber auch für die WGA und ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter, denn Menschen machen den Unterschied. Und Menschen sind grundsätzlich bereit und willens bei Bedarf Grosses zu leisten und über sich hinauszuwachsen. Wir alle sind offen für Veränderungen und Neues, wenn wir den Sinn und Zweck verstehen. Das braucht in erster Linie Vertrauen.

Freundliche Grüsse



Felix Maurer  
Präsident

## Jahresbericht

### Liegenschaftsverwaltung

Die ordentlichen, planmässigen Reparatur- und Instandstellungsarbeiten bewegten sich auch im vergangenen Jahr im Rahmen der Vorjahre. Die meisten Arbeiten wurden wiederum durch die Mitglieder des Vorstandes, unter Beiziehung von externen Fachleuten oder mit der wertvollen Hilfe von Bewohnerinnen und Bewohnern zeitnah und kostengünstig erledigt.

Der fortschreitende Ersatz von defekten Boilern durch Warmwasser-Wärmepumpen konnte in der Liegenschaft In den Klosterreben 34 abgeschlossen werden. Zudem mussten im Verlauf des Jahres weitere Anlagen In den Klosterreben 9 und Weidengasse 31 ersetzt, resp. in Auftrag gegeben werden. In der Zwischenzeit sind in rund der Hälfte der Liegenschaften die entsprechenden neuen Systeme installiert.

Die Malerarbeiten am äusseren Holzwerk der Häuser In den Klosterreben 1-7, Weidengasse 31-35 und Weidengasse 25-29 konnten ebenfalls abgeschlossen werden. In den gleichen Liegenschaften wurden auch die Treppenhäuser neu gestrichen.

Die regelmässige Rasenpflege, das Laubrechen im Herbst, das Wischen der Wege und der Unterhalt der Einstellhallen sowie der Heizungs- und Antennenbetrieb wurden wiederum durch unsere zuverlässigen Helfer aus dem Kreis unserer Genossenschaft mit viel Engagement erledigt.

Die Baumpflegearbeiten wurden im Rahmen des bestehenden Konzeptes umgesetzt.

### Veranstaltungen

Aufgrund der andauernden Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen, mussten wir auch 2021 unser Programm leider einschränken.

Die 75. Generalversammlung wurde nach einem Jahr Zwangspause für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 im Frühjahr 2021 auf schriftlichem Weg durchgeführt um keinen weiteren Rückstand bei den formellen Geschäften und den Wahlen aufkommen zu lassen.

Ein Säckchen mit Süssigkeiten aus weisser Schokolade wurde in diesem Jahr als kleine Überraschung den Bewohnerinnen und Bewohnern überreicht. Das „Bettmüpfeli“ fand grossen Anklang.

Der WGApéro, der Ausflug mit den über 65-jährigen Bewohnerinnen und Bewohnern aber auch das Plauschjass-Turnier konnten aus den eingangs erwähnten Gründen wiederum nicht durchgeführt werden.

Die Adventsfensteraktion, welche in der Vorweihnachtszeit etwas Licht und Farbe in unsere Genossenschaft bringt, konnte dank der Initiative vieler Bewohnerinnen und Bewohnern durchgeführt werden und wurde im einen oder anderen Fall sogar mit einem kleinen, Corona-Massnahmen-konformen Apéro gekrönt.

Unsere Genossenschafterin Gabriela Caviezel, Weidengasse 29, hat das Motiv für unsere Weihnachtskarte 2021 entworfen. Die farbige und mit Eisbären geschmückte Weihnachtskugel passte perfekt in die winterliche Jahreszeit. Der Vorstand überreichte zudem allen Mietern eine dreieckige „Huus-Salami“ aus der Metzgerei Jenzer.

### Wohnungswechsel

Haus	Wohnung	Zimmer	Auszug	Einzug
In den Klosterreben 3	1. Stock rechts	2.0	Bohni Rebecca	<i>Bürgi Aris</i>
In den Klosterreben 5	2. Stock links	2.0	Ackermann Evelyne	<i>Rudin Andreas</i>
In den Klosterreben 11	2. Stock links	4.0	Giudice Daniele	<i>Stähle Manuel</i>
In den Klosterreben 36	1. Stock rechts	4.0	Alvarez Patrik	Bachmann Ruben
In den Klosterreben 38	Parterre links	3.0	Facerias Roberto	Berchtold Adolf
In den Klosterreben 38	2. Stock links	3.0	Berchtold Adolf	<i>Schaub Lukas</i>
In den Klosterreben 40	Parterre links	3.0	Lijten Thomas	Ruprecht Ella
In den Klosterreben 40	2. Stock links	3.0	Ruprecht Ella	<i>Helfenberger Ludivine</i>
In den Klosterreben 40	3. Stock rechts	3.0	Müller Raffael	<i>Hebeisen Ramona</i>
In den Klosterreben 48	1. Stock links	3.0	Bachmann Ruben	<i>Lampart Maurin</i>
In den Klosterreben 48	2. Stock links	3.0	Bürgi Dominic	<i>Schulz Fabienne</i>
Weidengasse 27	1. Stock links	3.0	Hauri Michael	<i>Isaki Driton</i>
Weidengasse 29	Parterre links	3.0	Hochholzer Ernst	<i>Steiner Monika</i>
Weidengasse 35	2. Stock links	3.0	Beetschen Jonas	Bannwart Urs
Weidengasse 35	2. Stock rechts	5.0	Bannwart Urs	Beetschen Jonas

## Jahresrechnung

**Bilanz** (Anhang 2)

### Aktiven

Die Summe der flüssigen Mittel ist Dank eines gesunden Mittelzuflusses um Fr. 688'929 auf neu 5'680'299 angewachsen. Um Fr. 74'592 hat sich der Stand unseres **PostFinance** Kontos auf Fr. 375'824 reduziert. Auf der anderen Seite erhöhte sich aber das Guthaben bei den **Banken** (Fr. 4'281'360) gegenüber dem Vorjahr um Fr. 1'281'789. Dies ist auf den Cash Flow des Jahres 2021 zurückzuführen und die Saldierung unseres Kontos bei der **Depositenkasse** der ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich), welche ab November des letzten Jahres ebenfalls Negativzinsen belastet. Die leichte Zunahme beim **Wertschriftenbestand** ergibt sich aus der Thesaurierung von Erträgen eines Darlehens. Alle Wertschriften sind nach wie vor maximal zum Anschaffungswert bilanziert. Die anderen Positionen erfahren keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Das **Anlagevermögen** reduziert sich um den maximal, steuerlich zulässigen Abschreibungsbetrag in der Höhe von Fr. 497'000. Diese Bilanzposition beträgt damit per Ende 2021 Fr. 4'379'150. Der Abschreibungsbetrag hat sich gegenüber den Vorjahren reduziert, da gewisse Anlagepositionen ganz abgeschrieben sind.

### Passiven

Die **Kreditoren** (inkl. der Guthaben auf den Instandstellungskonti der Wohnungen) haben sich fast nicht verändert und betragen Fr. 1'354'865. Die **Transitorischen Passiven** haben wiederum nur leicht zugenommen und betragen Fr. 474'403. Bei den **Hypotheken** stehen nach wie vor Fr. 6'200'000 in der Bilanz. Wir planen aber im nächsten Geschäftsjahr Fr. 500'000 bei der Bank Cler zurückzubezahlen um die Schuldenlast zu reduzieren und Raum für zukünftige Investitionen zu schaffen. Die Konditionen der neuen Hypothek konnten bereits mit einem um 0.98% tieferen Zinssatz für 10 Jahre verlängert werden (neu: 1.14%). Das wird uns ab 2022 weitere Einsparungen von jährlich rund Fr. 15'000 bringen. Der berechnete, durchschnittliche Zinssatz im Jahre 2021 für das Fremdkapital beträgt am Bilanzstichtag 1.36% (Vorjahr: 1.36%). Die durchschnittliche, kapitalgewichtete Laufzeit der Festhypotheken betrug 6.0 Jahre. Alle Kredite



sind mit einem fixen Zinssatz über die vereinbarte Laufzeit abgeschlossen. Die Zunahme der **freiwilligen Anteilscheine** um Fr. 5'700 ergibt sich aufgrund von Austritten von Genossenschaf tern gegen Ende des Jahres, welche Ihre Schlussabrechnung noch nicht erhalten haben. Der **Reparaturfonds** sowie der **gesetzliche Reservefonds** erhöhen sich um die von der letztjährigen Generalversammlung beschlossenen Einlagen. Der **Gewinn** für das Geschäftsjahr 2021 beträgt Fr. 203'424.

## Anhang zur Bilanz

	2020	2021
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	keine	<b>keine</b>
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen	keine	<b>keine</b>
Grundpfandgläubiger (Hypothekarschuldner)	6'200'000	<b>6'200'000</b>
<i>Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel</i>	1'300'000	1'300'000
<i>Bank Cler AG, Basel</i>	1'500'000	1'500'000
<i>Migros Bank AG, Basel</i>	1'500'000	1'500'000
<i>Crédit Suisse Anlagestiftung, Zürich</i>	1'900'000	1'900'000
Kaufvertragsähnliche Leasinggeschäfte	keine	<b>keine</b>
Brandversicherungswerte der Liegenschaften	54'843'000	<b>54'804'000</b>
<i>In den Klosterreben 1, 3, 5, 7</i> <i>32 Wohnungen</i>	6'796'000	6'790'000
<i>In den Klosterreben 9, 11, 13, 15</i> <i>32 Wohnungen</i>	10'272'000	10'264'000
<i>In den Klosterreben 26</i> <i>Büro WGA</i>	1'006'000	1'005'000
<i>In den Klosterreben 28, 30</i> <i>16 Wohnungen</i>	3'746'000	3'744'000
<i>In den Klosterreben 32, 34, 36</i> <i>24 Wohnungen</i>	5'956'000	5'952'000
<i>In den Klosterreben 38, 40, 42</i> <i>24 Wohnungen</i>	5'956'000	5'952'000
<i>In den Klosterreben 44, 46, 48</i> <i>24 Wohnungen</i>	5'956'000	5'952'000
<i>Weidengasse 25, 27, 29</i> <i>24 Wohnungen</i>	5'954'000	5'950'000
<i>Weidengasse 31, 33, 35</i> <i>24 Wohnungen</i>	6'487'000	6'483'000
<i>St. Alban-Rheinweg 136, 140</i> <i>2 Einstellhallen</i>	2'650'000	2'648'000
<i>In den Klosterreben</i> <i>2 Geräteschuppen</i>	64'000	64'000
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	<b>keine</b>
Ausgegebene Anlehensobligationen	keine	<b>keine</b>
Eigene Anteile	keine	<b>keine</b>
Direkte und wesentliche indirekte Beteiligungen	keine	<b>keine</b>
Auflösung von Wiederbeschaffungs- / stillen Reserven	keine	<b>keine</b>
Erhöhung der zu übernehmenden Pflichtanteilscheine	keine	<b>keine</b>
Beteiligungsrechte / Optionen für den Vorstand	keine	<b>keine</b>
Eventualverbindlichkeiten	keine	<b>keine</b>
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	<b>keine</b>
Verzicht auf eine Revisionsstelle (Opting Out)	ja	<b>ja</b>

## Erfolgsrechnung (Anhang 4)

### Einnahmen

Die **Gesamteinnahmen** liegen mit Fr. 1'711'898 aufgrund eines tieferen Wertschriftenertrages nur leicht unter Vorjahresniveau und weichen unwesentlich vom Budget ab. Beim **Wertschriftenertrag** haben wir mit Fr. 21'297 das Budget in einem immer schwierigeren Tiefzinsumfeld nur knapp verfehlt. Die **Mieteinnahmen** der Wohnungen und Einstellhallen sind wie in den vergangenen Jahren unverändert und liegen im Rahmen des Budgets. Auch 2021 mussten wir erfreulicherweise keine Leerstände verzeichnen.

### Ausgaben

Bei den **Fremdkapitalzinsen** kommt 2021 erstmals die gesamte Einsparung der 2020 getätigten, unterjährigen Rückzahlungen und Neuanlagen von Hypotheken zum tragen. Sie liegen nun bei Fr. 84'270 (2020: Fr. 109'105). Die Kosten für **Wasser/ARA Gebühren** (Fr. 90'756) liegen über dem Budget, aber immer noch leicht unter dem Vorjahreswert. Die ebenfalls stark schwankenden **Stromkosten** (Fr. 40'056) sind 2021 praktisch unverändert. Die **Steuern** (Fr. 46'856) verharren aufgrund vortragbarer Verluste der Vergangenheit auf dem Minimalbetrag. Die **Reparatur/Unterhalt Gebäude** belaufen sich im Jahre 2021 auf Fr. 458'129. Darin enthalten sind die Malerarbeiten am äusseren Holzwerk der Fenster, die erste Etappe des Streichens der Treppenhäuser, steigende Kosten der Reparatur/Ersatz von Geschirrwaschmaschinen und Kochherden und der vor ein paar Jahren begonnene Ersatz von Elektroboilern, was in Summe zu einer leichten Überschreitung des Budgets um Fr. 28'129 führt. Alle Positionen unter der **Verwaltung** liegen im Rahmen des Vorjahres. Da 2020 unter anderem noch die Aussenbeleuchtung in der gesamten Genossenschaft ersetzt wurde, ergeben sich 2021 bei **Reparatur/Unterhalt Anlagen** Minderkosten von Fr. 37'327. Die Kosten bei **Reparatur/Unterhalt der Einstellhallen** liegt leicht unter dem Budget, da erfreulicherweise keine grösseren Arbeiten angefallen sind. Die den Einstellhallen anzulastenden Fremdkapitalzinsen haben sich im Rahmen der Einsparungen ebenfalls reduziert und betragen noch Fr. 13'000. Die **Nebenkosten** werden durch vermehrte Reparaturen und den Ersatz von Elektrogeräten in der Waschküche belastet. Dies führt auch zu einer Budgetüberschreitung von Fr. 15'081. Alle anderen Positionen der Erfolgsrechnung weisen nur unwesentliche Abweichungen zum Vorjahr und Budget aus. Die **ordentlichen Abschreibungen** betragen Fr. 497'000 und

## Geschäftsbericht • Wohngenossenschaft Albanrheinweg • 2021

werden 2022 nochmals sinken, da ein weiterer Teil von zurückliegenden Investitionen (steuerlich) voll abgeschrieben sind. Für das Geschäftsjahr 2021 weisen wir erfreulicherweise einen **Gewinn** von Fr. 203'424 aus, der um Fr. 19'924 über dem Budget liegt.

### Antrag über die Verwendung des Gewinnes pro 2021

Gesamteinnahmen	1'711'898
Gesamtausgaben	1'001'474
Einnahmenüberschuss	700'424
Abschreibungen	497'000
Gewinn des Geschäftsjahres 2021	203'424
Gewinnvortrag vom Vorjahr	3'892
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>207'316</b>

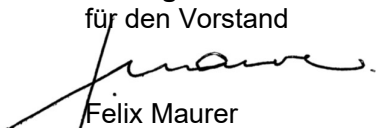
Im Einvernehmen mit der statutarischen Kontrollstelle (Anhang 1) beantragt Ihnen der Vorstand folgende Verwendung des Überschusses:

Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	10'366
Einlage in den Reparaturfonds	195'000
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1'950
<b>Total wie oben</b>	<b>207'316</b>

### Schlusswort

Ich möchte an dieser Stelle im Namen des Vorstandes allen Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn herzlich danken, welche uns in irgendeiner Form bei der Verwaltung unserer Liegenschaften im vergangenen Jahr während der andauernden Pandemie unterstützt haben. Auch durch Ihre aktive Mithilfe und das entgegengebrachte Verständnis jedes Einzelnen für unsere nebenamtliche Tätigkeit können wir die Arbeit im Interesse unserer Genossenschaft erledigen. Wir werden auch weiterhin alles daran setzen den Bewohnerinnen und Bewohnern einen schönen, sicheren und günstigen Wohnraum in Mitten der Stadt Basel und direkt am Rhein zu bieten.

**Wohngenossenschaft Albanrheinweg**  
für den Vorstand

  
Felix Maurer  
Präsident

Basel, im April 2022

## **Prüfungsbericht der statutarischen Kontrollstelle an die 76. ordentliche Generalversammlung der Wohngenossenschaft Albanrheinweg**

Anhang 1

Sehr geehrte 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 01. März 2022 die Geschäftsführung und die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2021 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. Ursula Bürgin

gez. Rosmarie Fäh

Basel, den 01. März 2022

**Bilanz per 31. Dezember**

Anhang 2

<b>AKTIVEN</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
Kassa	6'956	6'100
Post	450'416	375'824
Depositenkasse	517'722	0
Bank	2'999'571	4'281'360
Wertschriften / Beteiligungen	1'016'704	1'017'015
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>4'991'370</b>	<b>5'680'299</b>
Debitoren	26'781	33'653
Transitorische Aktiven	97'742	114'521
<b>Kurzfristige Forderungen</b>	<b>124'523</b>	<b>148'174</b>
Grundstück	620'000	620'000
Wohnhäuser	3'961'900	3'473'500
Einstellhallen	293'700	285'300
Mobilien	550	350
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4'876'150</b>	<b>4'379'150</b>
	<b>9'992'043</b>	<b>10'207'623</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
Kreditoren	1'395'817	1'354'865
Transitorische Passiven	426'995	474'403
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'822'812</b>	<b>1'829'268</b>
Hypotheken	6'200'000	6'200'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>6'200'000</b>	<b>6'200'000</b>
Reparaturfonds	477'500	547'500
Antennenfonds	130'000	130'000
Waschmaschinen- und Tumblerfonds	100'000	100'000
<b>Erneuerungsfonds/Rückstellungen</b>	<b>707'500</b>	<b>777'500</b>
Pflichtanteilscheinkapital	1'010'400	1'010'400
Freiwillige Anteilscheine	12'100	17'800
Gesetzlicher Reservefonds	161'450	165'339
Gewinnvortrag vom Vorjahr	3'135	3'892
Gewinn 2020 / 2021	74'647	203'424
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'261'731</b>	<b>1'400'855</b>
	<b>9'992'043</b>	<b>10'207'623</b>

## Liquiditätsnachweis zum Fonds Nettoumlaufvermögen (NUV) per 31.12.

Anhang 3

	2020	2021	Veränderung NUV
	Fr.	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	4'991'370	5'680'299	688'929 +
Kurzfristige Forderungen	124'523	148'174	23'651 +
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>5'115'893</b>	<b>5'828'473</b>	<b>712'580 +</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	1'822'812	1'829'268	6'456 -
<b>Nettoumlaufvermögen</b>	<b>3'293'081</b>	<b>3'999'205</b>	<b>706'124 +</b>

### Nachweis der Veränderung

#### Erworbene Mittel:

Gewinn	203'424	
Zunahme freiwillige Anteilscheine	5'700	
Abschreibungen	497'000	<b>706'124 +</b>

#### Rückzahlungen / Investitionen:

Rückzahlung Hypotheken	0	
Abnahme freiwillige Anteilscheine	0	<b>0 -</b>

<b>Zunahme Fonds Nettoumlaufvermögen</b>		<b>706'124 +</b>
--	--	------------------

**Erfolgsrechnung und Budgetvergleich**

Anhang 4

	Rechnung 2020	Rechnung 2021	Budget 2021	Abweichung
<b>EINNAHMEN</b>				
<b>Allgemein</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Wertschriftenertrag	31'072	<b>21'297</b>	25'000	3'703 -
Diverse Einnahmen	25'509	<b>26'681</b>	25'000	1'681 +
<b>Liegenschaften</b>				
Mieten Wohnungen	1'568'680	<b>1'569'480</b>	1'568'000	1'480 +
<b>Einstellhallen</b>				
Mieten	94'440	<b>94'440</b>	94'400	40 +
<b>Total Einnahmen</b>	1'719'701	<b>1'711'898</b>	1'712'400	502 -
<b>AUSGABEN</b>				
<b>Allgemein</b>				
Fremdkapitalzinsen	91'105	<b>71'270</b>	72'000	730 -
Gebäudeversicherung	21'945	<b>22'017</b>	25'000	2'983 -
Strassenbeleuchtung	2'166	<b>1'828</b>	3'000	1'172 -
Wasser/ARA-Gebühren	93'306	<b>90'756</b>	80'000	10'756 +
Stromkosten allgemein	40'285	<b>40'056</b>	50'000	9'944 -
Steuern	46'950	<b>46'856</b>	48'000	1'144 -
<b>Verwaltung</b>				
Verwaltungskosten ord.	43'248	<b>50'572</b>	80'000	29'428 -
Vorstandsentschädigung	19'918	<b>19'945</b>	20'000	55 -
Wartungskosten	6'945	<b>6'821</b>	7'000	179 -
Liegenschaftsverwaltung	11'575	<b>11'369</b>	12'000	631 -
<b>Liegenschaften</b>				
Reparatur / Unterhalt Gebäude	290'757	<b>458'129</b>	430'000	28'129 +
Reparatur / Unterhalt Anlagen	82'967	<b>45'640</b>	70'000	24'360 -
Instandstellung Wohnungen	81'840	<b>81'840</b>	82'000	160 -
Nebenkosten	28'876	<b>45'081</b>	30'000	15'081 +
<b>Einstellhallen</b>				
Reparaturen / Unterhalt	16'471	<b>6'294</b>	10'000	3'706 -
Fremdkapitalzinsen	18'000	<b>13'000</b>	13'000	0 +
<b>Abschreibungen</b>				
Ordentliche Abschreibungen	748'700	<b>497'000</b>	496'900	100 +
Zusätzliche Abschreibungen	-	-	-	0 -
<b>Total Ausgaben</b>	1'645'054	<b>1'508'474</b>	1'528'900	20'426 -
<b>Gewinn</b>	74'647	<b>203'424</b>	183'500	19'924 +
	1'719'701	<b>1'711'898</b>	1'712'400	502 -



**Budget für das Jahr 2022**

Anhang 5:

		Fr.	Fr.
<b>EINNAHMEN</b>			
<b>Allgemein</b>	Wertschriften		20'000
	Diverse Einnahmen		25'000
<b>Liegenschaften</b>	Mieten Wohnungen		1'568'000
<b>Einstellhallen</b>	Mieten		94'400
<b>Total Einnahmen</b>			<b>1'707'400</b>
<b>AUSGABEN</b>			
<b>Allgemein</b>	Fremdkapitalzinsen	58'000	
	Gebäudeversicherung	25'000	
	Strassenbeleuchtung	3'000	
	Wasser/ARA-Gebühren	90'000	
	Stromkosten allgemein	50'000	
	Steuern	48'000	
<b>Verwaltung</b>	Verwaltungskosten ordentliche	60'000	
	Vorstandsentschädigung	20'000	
	Wartungskosten	7'000	
	Liegenschaftsverwaltung	12'000	
<b>Liegenschaften</b>	Reparatur / Unterhalt Gebäude	550'000	
	Reparatur / Unterhalt Anlagen	60'000	
	Instandstellungen Wohnungen	82'000	
	Nebenkosten	40'000	
<b>Einstellhallen</b>	Reparaturen / Unterhalt	20'000	
	Fremdkapitalzinsen	11'000	
<b>Abschreibungen</b>	Ordentliche Abschreibungen	400'350	
<b>Total Ausgaben</b>		<b>1'536'350</b>	
<b>Gewinn</b>			<b>171'050</b>

**Organe und Gremien**

Anhang 6

**Vorstand**

<b>Name</b>	<b>Funktion</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Amtsduer</b>
Felix Maurer	Präsident	Gesamtleitung / Finanzen / Vermietung	2023
Heidi Baumann	Vizepräsidentin	Büro WGA / Sekretariat / Vermietung	2024
Eleonore Rösli	Kassier	Haupt-/ Mieterbuchhaltung	2022
Hans Gerber	Sekretär	Unterhalt/Reparatur III	2022
Olivier Streit	Mitglied	Unterhalt/Reparatur I	2023
Céline Dietziker	Mitglied	Buchhaltung / Unterhalt/Reparatur II	2024

Der Vorstand erledigte die laufenden Geschäfte in 3 ordentlichen und mehreren Arbeitssitzungen. Der Ehrenpräsident nimmt nicht daran teil und erhält auch keine Unterlagen des Vorstandes.

**Ehrenpräsident**

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**

Urs Ackermann	2022
Marcel Rohrbach	2023
Onna Beckmann	2024
Jörg Behne	2025
Barbara Furter	2026

Die Rekurskommission musste im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden.

**Statutarische Kontrollstelle**

Daniel Grey	2022
Ursula Bürgin	2023
Rosmarie Fäh	2024

Den Prüfungsbericht der statutarischen Kontrollstelle vom 01. März 2022 finden Sie im Anhang 1.

**Verbindungsleute**

Der Vorstand hat beschlossen, trotz der am 17.02.2022 erfolgten, weitgehenden Aufhebung der behördlichen Massnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Corona-Virus, im Jahre 2022 nochmals auf die Durchführung der Sitzung der Verbindungsleute zu verzichten.

## Notizen

