

**WOHNGENOSSENSCHAFT
ALBANRHEINWEG
BASEL**

**GESCHÄFTSBERICHT
2025**

Zahlen & Fakten

| Finanzen 2025 | Fr. |
|--|------------|
| Mieteinnahmen | 1'663'920 |
| Gewinn | 564'445 |
| Nettoumlaufvermögen | 6'178'094 |
| Bilanzsumme | 11'450'162 |
| Anlagevermögen | 3'327'200 |
| Bilanzwert Immobilien (ohne Grundstück) | 2'707'200 |
| Versicherungswert Immobilien | 62'733'000 |
| Fremdkapital (langfristige Kredite) | 5'700'000 |
| Erneuerungsfonds (vor Gewinnverwendung 2025) | 1'977'500 |
| Anteilscheinkapital | 1'018'600 |

Portfolio 2025

| | | |
|-------------------|--|----------|
| 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 5

der Wohngenossenschaft Albanrheinweg
an die 80. ordentliche Generalversammlung
der Genossenschafter vom 22. April 2026

Vorwort

Früher war alles besser

Trotz vieler aktueller Krisen und negativer Schlagzeilen entwickelt sich die Welt in vielen Bereichen positiv. Um Fortschritte zu sichern und Lösungen für Herausforderungen zu finden, ist Optimismus wichtig, denn Hoffnung motiviert zum Handeln. Exemplarisch seien hier sechs positive Entwicklungen erwähnt, die oft vergessen gehen.

Massive Reduktion der extremen Armut

In den letzten 200 Jahren nahm die globale Armut stetig ab. In den letzten Jahrzehnten sogar besonders rapide: Galten 1990 noch 30 Prozent der Menschen auf der Welt als extrem arm, sind es heute noch 9 Prozent. Auch in absoluten Zahlen sinkt die Zahl der Ärmsten rasant – und dies, obwohl sich die Zahl der Menschen auf der Welt vervielfacht hat. Dennoch glauben viele fälschlicherweise, die Armut nehme zu.

Weniger Kindersterblichkeit

Noch im Jahr 1900 starben weltweit Schätzungen zufolge mehr als vier von zehn Kindern, bevor sie das Alter von fünf Jahren erreichten. Auch in der Schweiz kam zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch jedes fünfte Kind in den ersten Lebensjahren zu Tode, in den 1940er-Jahren jedes zwanzigste. Heute liegt diese Rate in der Schweiz bei 0,4 Prozent, weltweit bei 3,7 Prozent. Hauptgründe für die positive Entwicklung sind medizinische Fortschritte wie zum Beispiel Impfungen und Antibiotika sowie der Zugang zu Gesundheitsdienstleistungen und sauberem Trinkwasser.

Längeres und gesünderes Leben

1940 war die Lebenserwartung in der Schweiz gleich hoch wie beispielsweise im heutigen Ghana. Im Vergleich zu 1970 werden die Menschen in der Schweiz heute zehn Jahre älter, auf dem afrikanischen Kontinent sind es fast 20 Jahre. Die Menschen leben aber nicht nur länger, sondern sind auch länger gesund. Viele chronische Krankheiten können heute effektiver bekämpft werden, auch die Behandlung von Herz-Kreislauf-Erkrankungen hat grosse Fortschritte gemacht. Und selbst das Potenzial von Impfungen, die seit ihrer Erfindung ungezählten Menschen das Leben gerettet haben, ist noch nicht ausgeschöpft.

Mehr Bildung und Alphabetisierung

Weltweit geniessen immer mehr Menschen eine Schulbildung. 1900 konnte weltweit erst jeder Fünfte lesen und schreiben; heute jedoch fast neun von zehn Menschen. Und dies vor dem Hintergrund, dass viele, die heute noch als Analphabeten in der Statistik auftauchen, zur älteren Generation gehören. So können beispielsweise in vielen afrikanischen Ländern weniger als 30 Prozent der Menschen über 65 lesen und schreiben, bei der jungen Generation zwischen 15 und 24 Jahren sind es in denselben Ländern jedoch oft bereits mehr als 80 Prozent.

Gleichberechtigung schreitet voran

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich vielerorts die Frauen- und Minderheitenrechte rasch entwickelt. So durften Mädchen in den 1960er-Jahren in der Innerschweiz noch nicht ins Gymnasium, eine Generation später gibt es unzählige Professorinnen an den Universitäten. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch in der Politik. Im Jahr 1990 waren 9 Prozent der Parlamentssitze weltweit von Frauen besetzt, 2023 waren es 26 Prozent. Im Schweizer Nationalrat stieg der Anteil im gleichen Zeitraum von rund 15 auf 39 Prozent. In den meisten Ländern haben Frauen heute – zumindest auf dem Papier – die gleichen Eigentumsrechte wie Männer. Die rechtliche und gesellschaftliche Situation sexueller Minderheiten hat sich ebenfalls verbessert.

Fortschritte beim Klimaschutz

Die Klimakrise mag effektiv eine sehr grosse Herausforderung für die Menschheit darstellen, welche die Fortschritte im Bereich der Armutsbekämpfung, Gleichstellung und Bildung verblassen lassen. Aber wir kennen viele Lösungsansätze und müssen diese nur rechtzeitig umsetzen. Der Ausbau alternativer Energien kommt jedoch gut voran. Die Preise von Solarpanels sind beispielsweise drastisch gefallen und der Preis sinkt noch immer von Jahr zu Jahr. Der Anteil der Wind-, Wasserkraft und Solarenergie in der gesamten Energieproduktion steigt stetig an. Ausschlaggebend dafür sind neben politischen Massnahmen auch wirtschaftliche Gründe. Wenn es eine der günstigsten Möglichkeiten ist, Strom mittels Sonnen- und Windenergie zu produzieren, dann haben Firmen und Konsumierende allen Grund, diesen Weg einzuschlagen unabhängig von ihrer politischen Ideologie.

Was wir daraus lernen können

Die Welt ist besser, als viele glauben. Aber wir stehen unbestritten vor vielen grossen Herausforderungen, gerade im geopolitischen Kontext und beim Klima. Vielleicht sind wir je nach Beurteilung auch spät dran und es gibt in allen Bereichen noch sehr viel Verbesserungspotenzial, aber es gilt bei der Beurteilung auch folgendes zu beachten:

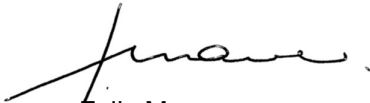
- Wahrnehmungsverzerrung: viele unterschätzen die positiven Entwicklungen, da schlechte Nachrichten medial dominieren und emotional stärker wirken.
- Gefahr der Hoffnungslosigkeit: wer glaubt, die Welt werde nur schlechter, verliert Motivation

zum Handeln. Das kann zu Passivität oder Extremismus führen.

- Engagement macht den Unterschied: Fortschritt ist nicht selbstverständlich, sondern das Ergebnis gemeinsamer Anstrengungen.

Die Welt wird nicht zwangsläufig oder automatisch besser, aber sie kann es werden, wenn wir uns dafür einsetzen. Dafür braucht es das Engagement vieler Menschen, im Grossen wie im Kleinen und gemeinsam mit der Politik, Wissenschaft, Wirtschaft und den Medien.

Freundliche Grüsse



Felix Maurer
Präsident

Jahresbericht

Liegenschaftsverwaltung

Viele kleine Reparatur- und Instandstellungsarbeiten konnten wieder von unseren engagierten Mitgliedern des Vorstands und der Mithilfe von ein paar Helferinnen und Helfer aus den Reihen der Genossenschaftler kostengünstig in Eigenregie ausgeführt werden.

Dieses Jahr haben wir im Rahmen von periodischen Instandhaltungsarbeiten bei der ersten Hälfte der Liegenschaften (In den Klosterreben 32-48) das Holzwerk der Fenster aussen neu gestrichen. Die entsprechenden Arbeiten werden im 2026 bei den weiteren Liegenschaften fortgeführt.

Im letzten Quartal haben wir die gesamte über 40-jährige Schliessanlage in der WGA erneuert. Die bestehenden Zylinder der Wohnungen, Häuser und Einstellhallen waren vermehrt reparaturanfällig und der Ersatz (auch von Schlüsseln) bedingte einen Zuschlag für Altanlagen. Es wurden wieder mechanische Zylinder der Marke KabaStar (Dormakaba) eingebaut. Jede Wohnung erhielt als Grundausstattung fünf Schlüssel (resp. zwei Schlüssel für die Mieter von Einstellhallenplätzen). Die Arbeiten konnten auch Dank der Flexibilität und dem Verständnis der Bewohnerinnen und Bewohner sehr gut und rasch erledigt werden.

Auf dem Estrich aller unserer Liegenschaften und den Räumen des Büros WGA erfolgte die Umrüstung der kompletten Deckenbeleuchtung auf energieeffiziente LED-Technik.

Die regulären Baumpflegearbeiten wurden wie jedes Jahr im Rahmen unseres Baumpflegekonzepts, welches den Zeitraum von zehn Jahren umspannt, umgesetzt. Dabei wurden bei verschiedenen Pflanzungen Pflegeschritte ausgeführt oder die Kronen der Bäume gelichtet.

Der Unterhalt und die Pflege unseres Rasens, der Wege und Anlagen wurde durch einen unserer geschätzten und zuverlässigen Genossenschaftler gewährleistet. Auch beim Betrieb und Unterhalt unserer Heizungsanlage wurden wir wiederum durch unseren langjährigen und engagierten Helfer aus unserer Genossenschaft tatkräftig unterstützt. Bei der Reinigung und Pflege der Einstellhallen konnten wir ebenfalls wieder auf die tatkräftige Hilfe eines Genossenschaftlers zählen.

Die jährliche Kellerreinigung wurde dieses Jahr ergänzt durch eine Reinigung der Estrichräume. Vorab hatten die Bewohnerinnen und Bewohner die Gelegenheit, am WGA-internen «Mulden-Tag» Sperrgut zu entsorgen.

Veranstaltungen

Die 79. ordentliche Generalversammlung fand im nahegelegenen Helvetia Campus (Helvetia Versicherungen) in Basel statt. Im Anschluss an den offiziellen Teil konnten die Teilnehmenden einen Apéro Riche auf Einladung der Genossenschaft geniessen und sich mit vielen bekannten und neuen Mitgliedern der Genossenschaft austauschen.

Der traditionelle WGApéro fand am Samstag, 16. August rund um das Büro WGA statt und bot neben

feinen Würsten vom Grill und reichlich Getränken auch reichlich Gelegenheit für einen geselligen Abend unter freiem Himmel.

Alle Bewohnerinnen und Bewohner unserer Genossenschaft mit Jahrgang 1960 und älter waren eingeladen an unserem Senioren-Ausflug teilzunehmen. Dieses Jahr führte uns die Carfahrt – neu mit Sägesser Reisen – ins Baselbiet, welche nach einer Besichtigung der Lächerli-Fabrik bei einem gemeinsamen "Zvieri" in Bad Ramsach seinen Abschluss fand.

Ende Oktober konnten die Bewohnerinnen und Bewohner beim WGA-Wettbewerb wieder ihr Glück versuchen; die fünf Gewinner erhielten traditionell einen kleinen Preis.

Im Dezember erwartete der Niggi-Näggi, welcher nicht mit leeren Händen kam, auf Initiative einiger Eltern die Kinder unserer Genossenschaft.

Der jährliche Plausch-Jass fand ebenfalls im Dezember statt. Der gemütliche Nachmittag unter mehr oder weniger erfahrenen Spielern, war einmal mehr ein toller und von allen Teilnehmenden sehr geschätzter Anlass.

Die diesjährige Weihnachtskarte war ein Potpourri aus überzähligen Exemplaren vorangegangener Jahreswechsel. Dazu überreichte der Vorstand allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern ein 2er-Geschenk-Set Bianco Balsamico und Olivenöl Extra Vergine.

Wohnungswechsel

| Haus | Wohnung | Zimmer | Auszug | Einzug |
|------------------------|-----------------|---------------|---------------------|--------------------------|
| In den Klosterreben 3 | Parterre rechts | 2.0 | Broggi Dolores | <i>Von Büren Andreas</i> |
| In den Klosterreben 9 | 2. Stock links | 4.0 | Harpers Julia | <i>Menegola Sandro</i> |
| In den Klosterreben 34 | 3. Stock rechts | 3.0 | Pletscher Michael | <i>Hediger Lea</i> |
| Weidengasse 25 | 1. Stock links | 4.0 | Schaffhauser Myriam | Harpers Julia |
| Weidengasse 25 | 3. Stock links | 4.0 | Von Büren Evelyne | Baumann Selina |
| Weidengasse 29 | 3. Stock links | 3.0 | Baumann Selina | <i>Widmer Michael</i> |

Jahresrechnung

Bilanz (Anhang 2)

Aktiven

Die flüssigen Mittel haben durch den Gewinn und die Abschreibungen im vergangenen Geschäftsjahr um Fr. 846'794 zugenommen. Während beim Konto der **PostFinance** das Guthaben um Fr. 895'023 auf Fr. 2'737'315 angewachsen ist, weisen die Bankguthaben per Ende Jahr ein um Fr. 1'066'874 tiefen Saldo aus (Fr. 2'272'043). Bei den **Wertschriften/Beteiligungen** weisen wir einen Zuwachs von Fr. 1'003'985 aus, der hauptsächlich aus der Zeichnung einer Kassenobligation über 2 Jahre von Fr. 1'00'000 resultiert. Das Guthaben bei der **Darlehenskasse** (Gewona) erhöhte sich um die erhaltenen Zinszahlungen. Alle Wertschriften sind nach wie vor maximal zum Anschaffungswert bilanziert. Die Abnahme um Fr. 15'922 bei den **Debitoren** ist grösstenteils auf tiefere Verrechnungssteuerguthaben zurückzuführen, da wir nicht mehr im gleichen Ausmass Festgelder zeichnen konnten wie im Jahre 2024. Die **Transitorischen Aktiven** sind angewachsen, hier spiegeln sich die Heizöleinkäufe gegen Ende Jahr wider. Das **Anlagevermögen** reduziert sich bedingt durch die maximal steuerlich gewährten Abschreibungen von Fr. 213'500 auf Fr. 3'327'200.

Passiven

Die **Kreditoren** sind mit Fr. 1'500'216 fast unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die Zunahme bei den **Transitorischen Passiven** um Fr. 26'279 auf Fr. 444'652 ist grösstenteils auf die Steuern zurückzuführen. Bei den **Hypotheken** stehen unverändert Fr. 5'700'000 in der Bilanz. Der berechnete, durchschnittliche Zinssatz im Jahre 2025 für das Fremdkapital beträgt am Bilanzstichtag unverändert 1.21%, da die nächste Fälligkeit einer Hypothek erst zu Beginn des Jahres 2026 ansteht. Die durchschnittliche, kapitalgewichtete Laufzeit der Festhypotheken betrug 3.3 Jahre. Alle Kredite sind mit einem fixen Zinssatz über die vereinbarte Laufzeit abgeschlossen. Die **freiwilligen Anteilscheine** nehmen um Fr. 4'800 zu. Der **Reparaturfonds** (+ Fr. 275'000) sowie der **gesetzliche Reservefonds** (+ Fr. 14'977) erhöhen sich um die von der letztjährigen Generalversammlung beschlossenen Einlagen. Der **Gewinn** für das Geschäftsjahr 2025 beträgt Fr. 564'445.

Anhang zur Bilanz

| | 2024 | 2025 |
|--|------------|-------------------|
| 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>UBS Investment Foundation 4, Zürich</i> | 1'900'000 | 1'900'000 |
| Kaufvertragsähnliche Leasinggeschäfte | keine | keine |
| Brandversicherungswerte der Liegenschaften | 62'412'000 | 62'733'000 |
| <i>In den Klosterreben 1, 3, 5, 7</i> <i>32 Wohnungen</i> | 7'733'000 | 7'773'000 |
| <i>In den Klosterreben 9, 11, 13, 15</i> <i>32 Wohnungen</i> | 11'690'000 | 11'749'000 |
| <i>In den Klosterreben 26</i> <i>Büro WGA</i> | 1'144'000 | 1'150'000 |
| <i>In den Klosterreben 28, 30</i> <i>16 Wohnungen</i> | 4'264'000 | 4'286'000 |
| <i>In den Klosterreben 32, 34, 36</i> <i>24 Wohnungen</i> | 6'778'000 | 6'813'000 |
| <i>In den Klosterreben 38, 40, 42</i> <i>24 Wohnungen</i> | 6'778'000 | 6'813'000 |
| <i>In den Klosterreben 44, 46, 48</i> <i>24 Wohnungen</i> | 6'778'000 | 6'813'000 |
| <i>Weidengasse 25, 27, 29</i> <i>24 Wohnungen</i> | 6'776'000 | 6'810'000 |
| <i>Weidengasse 31, 33, 35</i> <i>24 Wohnungen</i> | 7'383'000 | 7'420'000 |
| <i>St. Alban-Rheinweg 136, 140</i> <i>2 Einstellhallen</i> | 3'016'000 | 3'032'000 |
| <i>In den Klosterreben</i> <i>2 Geräteschuppen</i> | 72'000 | 74'000 |
| 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 aufgrund des etwas tieferen **Wertschriftenertrags** als Folge der erodierenden Zinsen für Festgelder mit Fr. 51'381 rund 15% unter dem Vorjahr aber immer noch deutlich über dem Budget. Wie seit Jahren sind die **Mieteinnahmen** der Wohnungen und Einstellhallen unverändert und liegen im Rahmen des Budgets. Auch 2025 mussten wir keine Leerstände verzeichnen. Bei den **diversen Einnahmen** aus der Vermietung der Gemeinschaftsräume, Verkauf von Kleinmaterial und der netto Waschkartenladungen liegen wir mit Fr. 25'299 im Rahmen des Vorjahres und des Budgets.

Ausgaben

Die **Fremdkapitalzinsen** haben sich nicht verändert, da es in diesem Jahr keine Veränderung bei den Hypotheken gab. Die weiteren **allgemeinen Kosten** (für einmal auch die **Wasser/ARA Gebühren** und die **Stromkosten**) bewegten sich im Rahmen des Vorjahres und liegen auch auf Budget. Der leichte Anstieg bei den **Steuern** (Fr. 87'784) resultiert aus dem ausgewiesenen Gewinn.

Bei den **ordentlichen Verwaltungskosten** (Fr. 65'870) liegen wir unter dem Vorjahr und dem budgetierten Betrag, nachdem im Jahre 2024 das KloschterWydeFescht und ein Essen anlässlich der Generalversammlung stattgefunden hatte. Die verbleibenden Verwaltungskosten bewegen sich erwartungsgemäss im Rahmen des Vorjahres. Bei der Position **Reparatur/Unterhalt Gebäude** ist im Betrag von Fr. 361'016 der Ersatz der Schliessanlage und der ersten Etappe der Malerarbeiten an den Fenstern enthalten. Das Vorjahr war belastet durch den Ersatz von fünf Elektroboilern und der Videogegensprech- und Sonnerie-Anlagen. Dies führt zu einer Abnahme unter dieser Position von Fr. 298'513.

Im Weiteren fielen bei der **Reparatur/Unterhalt Anlagen** etwas weniger Kosten an, da auch der Umfang der Baupflegearbeiten etwas geringer als im Vorjahr war. 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** liegen deutlich über dem Vorjahr und dem Budget, da wir mehrere Waschmaschinen ersetzen mussten und auch die Estrichreinigung hier zu Buche schlägt. Die Kosten bei **Reparaturen/Unterhalt Einstellhallen** sind im Rahmen des

Vorjahres. Alle weiteren Ausgabenpositionen der Erfolgsrechnung weisen nur unwesentliche Abweichungen zum Vorjahr und Budget auf. Die **ordentlichen Abschreibungen** betragen Fr. 213'500. Für das Geschäftsjahr 2025 resultiert damit ein **Gewinn** von Fr. 564'445, der erwartungsgemäss über dem Vorjahresergebnis liegt.

Antrag über die Verwendung des Gewinnes pro 2025

| | |
|---|----------------|
| Gesamteinnahmen | 1'746'135 |
| Gesamtausgaben | 968'190 |
| Einnahmenüberschuss | 777'945 |
| Abschreibungen | 213'500 |
| Gewinn des Geschäftsjahres 2025 | 564'445 |
| Gewinnvortrag vom Vorjahr | 9'560 |
| Zur Verfügung der Generalversammlung | 574'005 |

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

| | |
|--|----------------|
| Einlage in den gesetzlichen Reservefonds | 28'700 |
| Einlage in den Reparaturfonds | 540'000 |
| Gewinnvortrag auf neue Rechnung | 5'305 |
| Total wie oben | 574'005 |

Schlusswort

Ich möchte allen Helferinnen und Helfern meinen herzlichen Dank aussprechen, die den Vorstand im vergangenen Jahr bei der Verwaltung und den vielfältigen Vorstandstätigkeiten unterstützt haben. Ohne diese engagierte Mithilfe, das Verantwortungsbewusstsein und die investierte Zeit wäre vieles nicht möglich gewesen. Ihre Unterstützung ist ein wertvoller Beitrag für das erfolgreiche Wirken unserer Genossenschaft – dafür danke ich und meine Kolleginnen und Kollegen im Vorstand ihnen von Herzen!

Wohngenossenschaft Albanrheinweg
für den Vorstand


Felix Maurer
Präsident

Basel, im März 2026

Prüfungsbericht der statutarischen Kontrollstelle an die 80. 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 10. März 2026 die Geschäftsführung und die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2025 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. Ursula Bürgin

gez. Daniel Grey

gez. Roger Baumann

Basel, den 10. März 2026

Bilanz per 31. Dezember

Anhang 2

| AKTIVEN | 2024 | 2025 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fr. | Fr. |
| Kassa | 8'903 | 21'097 |
| Post | 1'842'292 | 2'737'315 |
| Darlehenskasse | 252'967 | 255'434 |
| Bank | 3'338'917 | 2'272'043 |
| Wertschriften / Beteiligungen | 1'666'564 | 2'670'549 |
| Flüssige Mittel | 7'109'643 | 7'956'438 |
| Debitoren | 51'792 | 35'870 |
| Transitorische Aktiven | 111'838 | 130'654 |
| Kurzfristige Forderungen | 163'630 | 166'524 |
| Grundstück | 620'000 | 620'000 |
| Wohnhäuser | 2'658'600 | 2'452'400 |
| Einstellhallen | 262'100 | 254'800 |
| Mobilien | 0 | 0 |
| Anlagevermögen | 3'540'700 | 3'327'200 |
| | 10'813'973 | 11'450'162 |

| PASSIVEN | 2024 | 2025 |
|--|-------------------|-------------------|
| | Fr. | Fr. |
| Kreditoren | 1'459'552 | 1'500'216 |
| Transitorische Passiven | 418'373 | 444'652 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 1'877'925 | 1'944'868 |
| Hypotheken | 5'700'000 | 5'700'000 |
| Langfristiges Fremdkapital | 5'700'000 | 5'700'000 |
| Reparaturfonds | 1'472'500 | 1'747'500 |
| Antennenfonds | 130'000 | 130'000 |
| Waschmaschinen- und Tumblerfonds | 100'000 | 100'000 |
| Erneuerungsfonds/Rückstellungen | 1'702'500 | 1'977'500 |
| Pflichtanteilscheinkapital | 1'010'400 | 1'010'400 |
| Freiwillige Anteilscheine | 8'200 | 13'000 |
| Gesetzlicher Reservefonds | 215'411 | 230'388 |
| Gewinnvortrag vom Vorjahr | 14'398 | 9'560 |
| Gewinn 2024 / 2025 | 285'139 | 564'445 |
| Eigenkapital | 1'533'548 | 1'827'794 |
| | 10'813'973 | 11'450'162 |

Liquiditätsnachweis zum Fonds Nettoumlaufvermögen (NUV) per 31.12.

| | 2024 | 2025 | Veränderung NUV |
|-----------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| | Fr. | Fr. | Fr. |
| Flüssige Mittel | 7'109'643 | 7'956'438 | 846'795 + |
| Kurzfristige Forderungen | 163'630 | 166'524 | 2'894 + |
| Total Umlaufvermögen | 7'273'273 | 8'122'962 | 849'689 + |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 1'877'924 | 1'944'868 | 66'944 - |
| Nettoumlaufvermögen | 5'395'349 | 6'178'094 | 782'745 + |

Nachweis der Veränderung

Erworbene Mittel:

| | | |
|-----------------------------------|---------|------------------|
| Gewinn | 564'445 | |
| Zunahme freiwillige Anteilscheine | 4'800 | |
| Abschreibungen | 213'500 | 782'745 + |

Rückzahlungen / Investitionen:

| | | |
|-----------------------------------|---|------------|
| Rückzahlung Hypotheken | 0 | |
| Abnahme freiwillige Anteilscheine | 0 | 0 - |

| | | |
|--|--|------------------|
| Zunahme Fonds Nettoumlaufvermögen | | 782'745 + |
|--|--|------------------|

Erfolgsrechnung und Budgetvergleich

Anhang 4

| | Rechnung 2024 | Rechnung 2025 | Budget 2025 | Abweichung |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------|
| EINNAHMEN | | | | |
| | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Allgemein | | | | |
| Wertschriftenertrag | 60'296 | 51'381 | 35'000 | 16'381 + |
| Darlehenszinsen | 5'623 | 5'535 | 5'000 | 535 + |
| Diverse Einnahmen | 25'062 | 25'299 | 25'000 | 299 + |
| 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 | 1'754'901 | 1'746'135 | 1'727'400 | 18'735 + |
| AUSGABEN | | | | |
| Allgemein | | | | |
| Fremdkapitalzinsen | 57'976 | 57'970 | 58'000 | 30 - |
| Gebäudeversicherung | 24'552 | 25'254 | 25'000 | 254 + |
| Strassenbeleuchtung | 1'670 | 4'220 | 2'000 | 2'220 + |
| Wasser/ARA-Gebühren | 86'208 | 86'216 | 85'000 | 1'216 + |
| Stromkosten allgemein | 38'394 | 35'238 | 40'000 | 4'762 - |
| Steuern | 71'552 | 87'784 | 85'000 | 2'784 + |
| Verwaltung | | | | |
| Verwaltungskosten ord. | 94'689 | 65'870 | 70'000 | 4'130 - |
| Vorstandsentschädigung | 19'260 | 19'688 | 20'000 | 312 - |
| Wartungskosten | 6'900 | 7'125 | 7'000 | 125 + |
| Liegenschaftsverwaltung | 11'500 | 11'875 | 12'000 | 125 - |
| Liegenschaften | | | | |
| Reparatur / Unterhalt Gebäude | 659'529 | 361'016 | 500'000 | 138'984 - |
| Reparatur / Unterhalt Anlagen | 56'429 | 48'700 | 60'000 | 11'300 - |
| Instandstellung Wohnungen | 81'840 | 81'840 | 82'000 | 160 - |
| Nebenkosten | 21'983 | 54'021 | 35'000 | 19'021 + |
| Einstellhallen | | | | |
| Reparaturen / Unterhalt | 8'380 | 10'373 | 20'000 | 9'627 - |
| Fremdkapitalzinsen | 11'000 | 11'000 | 11'000 | 0 + |
| Abschreibungen | | | | |
| Ordentliche Abschreibungen | 217'900 | 213'500 | 213'500 | 0 + |
| Zusätzliche Abschreibungen | - | - | - | 0 + |
| Total Ausgaben | 1'469'762 | 1'181'690 | 1'325'500 | 143'810 - |
| Gewinn | 285'139 | 564'445 | 401'900 | 162'545 + |
| | 1'754'901 | 1'746'135 | 1'727'400 | 18'735 + |

Budget für das Jahr 2026

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 | 57'700 | |
| | 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 | 40'000 | |
| Einstellhallen | Reparaturen / Unterhalt | 20'000 | |
| | Fremdkapitalzinsen | 11'000 | |
| Abschreibungen | Ordentliche Abschreibungen | 210'700 | |
| Total Ausgaben | | 1'327'400 | |
| Gewinn | | | 400'000 |

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 | 2028 |
| Hans Gerber | Sekretär | Unterhalt/Reparatur | 2028 |
| Olivier Streit | Mitglied | Unterhalt/Reparatur | 2026 |
| Céline Dietziker | Mitglied | Buchhaltung | 2027 |

Der Vorstand erledigte die laufenden Geschäfte in 3 ordentlichen und mehreren Arbeitssitzungen.

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

| | |
|-------------------|------|
| Barbara Furter | 2026 |
| Stefan Lederer | 2027 |
| Marcel Rohrbach | 2028 |
| Daniela Chevrolet | 2029 |
| Benjamin Gasser | 2030 |

Die Rekurskommission musste im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden.

Statutarische Kontrollstelle

| | |
|---------------|------|
| Ursula Bürgin | 2026 |
| Roger Baumann | 2027 |
| Daniel Grey | 2028 |

Den Prüfungsbericht der statutarischen Kontrollstelle vom 10.03.2026 finden Sie im Anhang 1.

Verbindungsleute

Die Sitzung der Verbindungsleute fand am 12. März 2026 im Gemeinschaftsraum WGA statt. Neben der Orientierung über das Geschäftsjahr 2025, konnten einige aktuelle Fragen und Themen von allgemeinem Interesse erörtert werden. Der Vorstand zieht aus den Diskussionen nützliche Hinweise und Anregungen für seine künftige Arbeit.

Notizen