

112. Jahresbericht und Jahresrechnung

2023

08



12



Inhalt



14

- 04** Bericht der Präsidentin
- 08** Bericht des Baustrategen
- 12** Bericht der Siedlungsvertretenden
- 14** Bericht der Geschäftsstelle
- 17** Begrüßen und Gedenken
- 18** Die EBG in Zahlen

- 20** EBG denkt grün

- 36** Jahresrechnung
- 36** Kommentar zur Jahresrechnung
- 38** Bilanz
- 40** Erfolgsrechnung
- 41** Angewandte Grundsätze
- 42** Verweise zu den Positionen der Jahresrechnung
- 45** Antrag zur Verwendung des Gewinnes
- 46** Bericht der Revisionsstelle
- 47** Geldflussrechnung
- 48** Verwendung des Mieterfrankens
- 49** Budget 2024
- 50** Siedlungsverzeichnis
- 51** Organigramm
- 52** Genossenschaftsorgane
- 54** Impressum



Bericht der Präsidentin

**Liebe Genossenschaftlerinnen
Liebe Genossenschafter**

Im vergangenen Jahr hat sich die EBG auf vielen unterschiedlichen Ebenen engagiert und bewährt. Sowohl auf genossenschaftlicher, baulicher als auch organisatorischer Ebene konnten wir Herausforderungen erfolgreich meistern und darüber hinaus sich bietende Chancen nutzen. Dies ist nur möglich, weil unsere Genossenschaft auf einer wertvollen Basis aufbauen kann, alle im Sinne unserer definierten Ziele zusammenarbeiten und am gleichen Strang ziehen.

Zwei Generalversammlungen

An zwei Generalversammlungen – eine ordentliche im Juni und eine ausserordentliche schriftliche im Dezember – erhielt der Vorstand und die Geschäftsstelle von den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftern grünes Licht für die Umsetzung drei zukunftsweisender Projekte.

- Mit der Zustimmung zum Projekt Hardstrasse in Birsfelden entsteht bereits in den nächsten Jahren ein grosses Neubauareal mit der EBG als Bauherrin. Die Gemeinde Birsfelden hat uns unterdessen die gewünschte Parzelle zugesprochen.
- Die Anträge zur Weiterverfolgung einer Anschlussfusion der Wohngenossenschaft Pestalozzi Muttenz wurden in einer Konsultativ-abstimmung gutgeheissen.
- Nach dem Rückzug des Projektantrags zur Sanierung der Siedlung Muttenz I durch den Vorstand an der ordentlichen GV wurden alle finanziellen und zeitlichen Aspekte sämtlicher Einzelmassnahmen nochmals gewissenhaft überprüft. Schliesslich resultierte an der schriftlichen GV auch für diese Sanierung ein klares Ja.

Neues Organisationsreglement

Nachdem wir im Jahr 2022 die überarbeiteten Statuten erfolgreich verabschieden konnten, haben wir im 2023 unser Augenmerk auf die Erneuerung und Anpassung des Organisationsreglements gerichtet. Unser Ziel war es, die Abläufe und die Zusammenarbeit möglichst reibungslos zu gestalten. Kompetenzen und Aufgaben sowohl im Vorstand als auch auf der Geschäftsstelle wurden geschärft und teilweise neu definiert. Auch haben wir die Geschäftsleitung gestärkt. Neben unserer Geschäftsführerin Dolores Aguilar gehören neu die beiden Teamleiter:innen der Geschäftsleitung an.

Bau- und Sanierungsstrategie 2024–2035

Unser Verantwortlicher für die Baustrategie, Bruno Buser, beschreibt das Jahr 2023 als intensiv. Ereignisse globalen Ausmasses prägten das Jahr und die Folgen sind weiterhin spürbar. Dies betrifft viele Bereiche und bringt Verunsicherung mit sich. Auch die EBG stand und steht vor neuen Schwierigkeiten, die es zu bewältigen gilt. Themen wie Energie, Klimaveränderung, steigende Kosten sowie eine gewisse Verunsicherung auf

dem Hypothekenmarkt bezüglich der Entwicklung der Zinsen spielen eine prägende Rolle. Unter diesen Prämissen gilt es, unsere Baustrategie immer wieder zu überprüfen und weiterzuentwickeln.

Welche konkreten Auswirkungen das beschriebene Umfeld auf unsere geplanten Sanierungs- und Neubauprojekte hatte und weiterhin hat, lesen Sie im Bericht von Bruno Buser (Seiten 8–11). Sehr erfreulich ist, dass wie geplant die ersten Wohnungen im Baufeld B der Siedlung Birs im Dezember 2023 bezogen werden konnten. Die letzte Etappe dieses grossen Ersatzneubauprojekts, das Baufeld C sowie die Einstellhalle, werden im Jahr 2026 bezugsbereit sein. Obwohl wir unterdessen eine weitreichende Umplanung vorgenommen haben, bleiben wir im Zeitplan. Aus ökologischen Überlegungen haben wir uns entschlossen, dieses Gebäude als Holzbau zu realisieren.

Siedlungen

Seit Michèle Luterbach das Amt als Vizepräsidentin übernommen hat, koordiniert sie die Siedlungsvertretenden mit Erfolg. Der siedlungsübergreifende Austausch steht im Mittelpunkt. Zudem wurden die Ausgestaltung und die Kompetenzen der Siedlungskomitees besprochen und das Pflichtenheft der Siedlungsvertreter:innen überarbeitet. Wie Sie dem Bericht von Michèle Luterbach (Seiten 12/13) entnehmen können, ist die Kooperation der Siedlungsvertretenden und der Geschäftsstelle bei vielen Themen von entscheidender Bedeutung.

Geschäftsstelle

Wie unsere Geschäftsführerin Dolores Aguilar in ihrem Bericht (Seiten 14–16) schreibt, erforderte der Neubau entlang der Birsstrasse eine gut organisierte Umzugsplanung, um die Bewohnerschaft termingerecht umzusiedeln und das nächste Baufeld entlang der Lehenmattstrasse vorzubereiten. Ausserdem wurde die Digitalisierung vorangetrieben, einschliesslich der Integration von Mieterdossiers in die Immobiliensoftware. Zwei Mitarbeiterinnen traten in den Ruhestand, und eine neu organisierte Geschäftsleitung wurde eingeführt, um die Umsetzung von Bau- und Sanierungsstrategien sowie die Weiterentwicklung der Genossenschaft sicherzustellen.

Finanzen

Im Jahr 2023 haben sich diverse Faktoren auf die Jahresrechnung ausgewirkt. Dazu zählen unter anderem die erhöhten Zinsen für Finanzierungen sowie die gestiegenen Preise für die Rohstoffe, die für Bauaktivitäten benötigt werden. Diese Veränderungen beeinflussen auch die EBG und werden dies auch in Zukunft tun. Die Jahresrechnung 2023 schliesst mit einem negativen Ergebnis ab. Dieses Resultat kann die EBG jetzt verkraften. Es ist jedoch wichtig, die Veränderungen der Faktoren weiterhin zu berücksichtigen und sich entsprechend danach auszurichten. Wie in den Vorjahren wurden Einzahlungen in den Erneuerungsfonds getätigt, die als wichtige Grundlage für Sanierungsprojekte dienen.

EBG denkt grün

Die Klimaveränderung und der Verlust von Biodiversität stellen immer drängendere Fragen, die wir nicht als Einzelne angehen und beantworten können. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, aber eben auch ein Umweltproblem. Bauen und Wohnen sind für mehr als ein Drittel des CO₂-Ausstosses in der Schweiz verantwortlich.

Im vergangenen Jahr haben sich sowohl Vorstand als auch Geschäftsstelle intensiv mit diesen Themen auseinandergesetzt. Wir haben untersucht, welche klimafreundlichen Massnahmen bereits ergriffen wurden und uns darüber hinaus überlegt, wo wir noch mehr Potenzial haben, um sorgsam mit knappen und wertvollen Ressourcen umzugehen. Im Innenteil dieses Jahresberichts finden Sie unsere Auslegeordnung.

Und nun kommen auch Sie ins Spiel – liebe Genossenschaftsmitglieder. Ihre Ideen sind gefragt! Denn nur mit Ihnen, denkt die EBG wirklich grün. Wo und wie Sie Ihre Ideen einbringen können, werden Sie im Verlauf dieses Jahres erfahren. Wir sind zuversichtlich und gespannt.

Dank

Vielen Dank, dass ich auch weiterhin anstehende Herausforderungen mit vielen engagierten Menschen auf allen Ebenen in der EBG anpacken darf. Ich freue mich, dass unsere Genossenschaft auch in Zukunft sich bietende Chancen ergreifen und positiv umsetzen kann. Zusammen schaffen wir, die starke Basis der EBG in die Zukunft zu tragen.

Susanne Eberhart
Präsidentin





Bericht des Baustrategen

Baustrategie 2023

Das Jahr 2023 war geprägt von globalen Ereignissen, deren Auswirkungen weiterhin spürbar sind und Unsicherheit mit sich bringen. Dies betrifft viele Bereiche, auch lokal bei uns in der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel, wo plötzlich Schwierigkeiten und Herausforderungen auftreten, die bewältigt werden müssen. Themen wie Energie, Klimawandel, Kosten und zunehmend komplexe Technik und Infrastruktur werden uns weiter beschäftigen. Es gilt, klimafreundlicher zu werden, Energieeffizienz zu steigern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Verunsicherung auf dem Hypothekenmarkt bezüglich der Zinsentwicklung hat ebenfalls Auswirkungen auf die Gesellschaft und das Zusammenleben.

Bau- und Sanierungsstrategie 2024–2035

Die EBG befindet sich in einem baulichen Erneuerungsprozess. Die Liegenschaften der Bau- und Sanierungsstrategie werden halbjährlich überprüft, um die Bau- und Sanierungsstrategie entsprechend anzupassen. Nach der erfolgreichen Sanierung der Schützenmatte und dem laufenden Projekt der Sanierung Muttenz I wird als nächstes Projekt das Sternenfeld II priorisiert. Ziel ist, diese Liegenschaft ans Fernwärmennetz anzuschliessen, da die Ölheizung bereits über 30 Jahre alt ist. Die strategische Planung startet 2024 – und die Umsetzung folgt ab 2027.

Weitere Informationen zur Reihenfolge der Sanierungsprojekte finden sich im EBG-Kurier Winter 2023/2024.

Siedlung Birs Ersatzneubauten Baufeld B und C

Aufgrund von Preiserhöhungen, Materialengpässen und Logistikproblemen sehen wir uns bei unseren Bauvorhaben unerwarteten Herausforderungen gegenüber. Diese Faktoren beeinflussen Baukosten und -zeiten, darunter auch den Ersatzneubau B der Siedlung Birs. Dank der konsequenten Kostensteuerung durch unseren Projektleiter Bauherrschaft Jan Borner bleiben wir finanziell im Plan, und die prognostizierten Kosten können eingehalten werden.

Die Arbeiten fürs Baufeld B sind abgeschlossen und die ersten Wohnungen wurden wie geplant im Dezember 2023 bezogen. Herzlichen Dank an Corinne Wenger und das Team der Liegenschaftsverwaltung für ihren unermüdlichen Einsatz bei der Vermietung der Wohnungen.

Das Baufeld C und die Einstellhalle werden voraussichtlich im Jahr 2026 bezugsbereit sein. Hier entsteht ein Holzbau. Während der Gebäudekern und die Einstellhalle konventionell in Beton gebaut werden, entstehen die darüberliegenden Geschosse in Holzelementbauweise.

Sanierung Muttenz I

In den 54 Wohnungen an der Genossenschaftsstrasse 1–13 in Muttenz steht eine umfassende Sanierung an, einschliesslich der Strangleitungen für sanitäre Anlagen, Küchen und Bäder sowie der Dacherneuerung und Isolierung.

Nachdem an der GV 2023 das Geschäft zur Kreditgenehmigung für dieses Projekt zurückgezogen wurde, konnte am 8. Dezember 2023 an einer schriftlichen a. o. GV abgestimmt werden. Dem Sanierungsprojekt Muttenz I wurde dabei mit grossem Mehr zugestimmt.

Ein grosser Dank geht an Rebekka Bucher und Jochen Kraft, die massgeblich dazu beigetragen haben, das Projekt finanziell wieder auf Kurs zu bringen und innerhalb des ursprünglich vorgesehenen Kostenrahmens von 15,8 Millionen Franken zu realisieren.

Der nächste Schritt ist die Einreichung des Baubegehrens Mitte 2024, gefolgt von der Realisierung im Jahr 2025. Nebst den Sanierungsarbeiten werden zusätzliche Wohnungen im Dachstock geschaffen und eine Photovoltaik-Anlage zur Stromgewinnung auf dem Dach installiert.

Fernwärme/ Sanierung Wärmeerzeugung

Die Bauarbeiten der Fernwärmeleitungen in der Lehenmattstrasse, Abschnitt Stadion- bis Redingstrasse durch den Wärmeverbund WVLB AG sind abgeschlossen.

Die Hocheffizienz-Pumpen der EBG-seitigen Anlage wurden in der Wärmezentrale installiert. Dadurch sind alle Liegenschaften der Unteren und Oberen Birs an das Fernwärmennetz des Wärmeverbundes der Lehenmatt Birs AG angeschlossen. Die alte Ölheizung wurde rückgebaut.

Hardstrasse

In Birsfelden wird die östliche Hälfte des Bereichs zwischen Hardstrasse, Lärchengartenstrasse, Schützenstrasse und Schulstrasse neu entwickelt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Entwicklung des Areals Hardstrasse wird zu einer vielfältigen und abwechslungsreichen Kleinstadt führen, die eine öffentliche Gasse, private und gemeinschaftliche Gärten sowie einen kleinen Park umfasst.

An der GV 2023 haben die Genossenschafter:innen einem Planungskredit für einen Neubau einer Parzelle, vorbehältlich der Genehmigung des Quartierplans, zugestimmt. Dieser wurde im September 2023 an der Gemeindeversammlung angenommen. Von der Gemeinde haben wir eine Reservierungsvereinbarung erhalten und sind derzeit mit den anderen Baurechtsnehmenden – ebenfalls zwei Genossenschaften – im Austausch für erste Koordinationsthemen.

Birsfelden Zentrum

Die Quartierplanung «Zentrum» wurde 2022 von den Birsfelder Stimm-berechtigten abgelehnt. Der Gemeinderat hat daraufhin den Quartierplan Zentrum 2.0 in Auftrag gegeben. Dieser Plan kombiniert bestehende Arbeiten mit neuen Erkenntnissen und Impulsen, um einen überarbeiteten «Quartierplan Zentrum» vorzulegen. Die Abstimmung über den Quartierplan ist für 2024 geplant.

Mehr Infos: www.entwicklung-birsfelden.ch

Quartier-entwicklung Sternenfeld

Die Quartierentwicklung im Sternenfeld-Quartier geht langsamer von statten als ursprünglich geplant. Derzeit wird der Quartierplanvertrag ausgearbeitet. Sobald alle Beteiligten einen Konsens erreicht haben, wird der Entwurf des Quartierplans zur Freigabe für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung der Bau- und Planungskommission sowie des Gemeinderats vorgelegt.

Mehr Infos: www.zukunft-sternenfeld.ch

Bruno Buser
Baustrategie



Bericht der Siedlungsvertretenden

Überarbeitung Pflichtenheft

Als neue Vizepräsidentin leite ich die Sitzungen der Siedlungsvertretenden, die viermal jährlich in verschiedenen Siedlungen stattfinden. Wir diskutieren im Gremium Themen wie die Pflege der Siedlungskultur und die Organisation von Veranstaltungen.

Im Jahr 2023 haben wir das Pflichtenheft der Siedlungsvertretenden überarbeitet und verschiedene Änderungen, die vom Vorstand genehmigt wurden, vorgenommen. Die Ausgestaltung und Kompetenzen der Siedlungskomitees wurden ebenfalls diskutiert. Wir durften feststellen, dass die Komitees in den Siedlungen unterschiedliche Stellenwerte einnehmen und sich variiert engagieren. Diese Individualität wird begrüßt und soll beibehalten werden.

Verschiedene Arbeitsgruppen

Die Siedlungsvertreter:innen haben in Arbeitsgruppen mit der Liegenschaftsverwaltung und dem Team Bau und Unterhalt zusammengearbeitet, um wertschöpfende Verbindungen zur Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Gedankens zu schaffen. Gemeinsam mit Claudia Fumey und Thomas Fleisch traf ich mich zum Austausch mit Rebekka Bucher und Rolf Schnell, um das Grundlagenpapier zur Helfendenstruktur der EBG zu erarbeiten. Auch die Zusammenarbeit in Bezug auf die Wahl von Neumieter:innen und künftigen Genossenschaftsmitgliedern wird in einer Arbeitsgruppe weiterentwickelt. Weiter bringen sich Vertretende aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle auch in einem Gremium ein, das Grundlagen und Prozesse für einen künftigen Online-Auftritt definiert und überlegt, welche Social-Media-Präsenz für die EBG Sinn macht.

Im Sommer 2023 trafen sich alle Siedlungsvertretenden zu einem gemütlichen Sommeressen.

Im Namen der Siedlungsvertretenden

Michèle Luterbach
Vizepräsidentin,
Siedlungsvertreterin Schützenmatte



Bericht der Geschäftsstelle

Bezug Neubau Baufeld B und Umsiedlungen

Im Dezember 2023 wurde unser Ersatzneubau entlang der Birsstrasse fertiggestellt und 41 Wohnungen wurden freigegeben. Dies erforderte umfassende Umsiedlungen innerhalb der Siedlung Birs und eine koordinierte Planung, um termingerecht Platz für den nächsten Bauabschnitt zu schaffen. Einige Bewohner:innen zogen in die neuen Wohnungen, während andere innerhalb der Bestandsbauten der EBG umsiedelten. Dank einer präzisen Koordination, einem neuen digitalen Übergabeprotokoll und einem durchdachten Terminplan verliefen die Wohnungsübergaben und Umzüge reibungslos.

Inbetriebnahme Neubau Baufeld B

Das neue Gebäude, Baufeld B, wurde schrittweise in Betrieb genommen. Die Einarbeitung in die neuen Anlagen war für die technische Bewirtschaftung spannend. Zudem konnten wir unsere Heizzentrale für die Siedlung Birs erfolgreich ans neue Fernwärmennetz anschliessen. Dies stellte unseren Haustechniker Philipp Stürchler vor spezielle Herausforderungen, da es anfänglich Probleme mit der Warmwasserversorgung in den Wohnungen gab. Gemeinsam mit der Projektleitung und den Fachplanern wurden die Ursachen ermittelt und rechtzeitig vor Beginn der Heizperiode behoben.

Mitwirkung Gemeinschafts- räume Baufeld B

Im Neubau des Baufelds B stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern verschiedene gemeinschaftliche Flächen wie das Multifunktionszimmer, die Gemeinschaftsbalkone und das Gästezimmer zur Verfügung. Die Geschäftsstelle kümmert sich um deren Erstellung. Die Nutzung dieser Räume wird von den Bewohner:innen bestimmt, die sich in Arbeitsgruppen organisiert haben. Ihr Ziel ist es, die Nutzung und den Betrieb gemeinschaftlich zu verantworten. Die Bewohnerschaft entscheidet über die Zugänglichkeit, die Nutzung und die Pflege der verschiedenen Räume. Dies führt zu klaren Regelungen und einer organisierten Betriebsführung.

Mietzinserhöhung Schützenmatte nach Sanierung

Ebenfalls in diesem Jahr konnte die Mietzinserhöhung anhand der vorliegenden Bauabrechnung ermittelt werden. Die Baukosten wurden, wie prognostiziert und mitgeteilt, eingehalten. Mit diesem Schritt fand das erste Sanierungsprojekt unserer Bau- und Sanierungsstrategie ihren Abschluss. Wir wünschen unseren Bewohner:innen weiterhin viel Freude mit den erneuerten Küchen und Bädern.

Digitalisierung

Alle unsere Mieterdossiers wurden in die Immobiliensoftware integriert. Dies führt zu Einsparungen bei Papier und Druckerzubehör und ermöglicht eine effiziente Zuordnung von Dokumenten zu den entsprechenden Wohnobjekten. Dieser Fortschritt markiert einen weiteren Meilenstein in unseren Digitalisierungsbemühungen für dieses Jahr.

Arbeitsgruppen mit den Siedlungsvertretenden

Vertretende aus Vorstand und Geschäftsstelle haben gemeinsam Arbeitsgruppen gebildet, um bereichsübergreifende Themen anzugehen. In diesem Jahr lag der Schwerpunkt auf der Helfendenstruktur. Ziel war es, die langfristige Sicherung dieser Struktur zu gewährleisten, einschliesslich der Gewinnung neuer Helfenden und der Mobilisierung möglicher Nachfolgen. Ein gemeinschaftliches Verantwortungsbewusstsein in der Siedlung fördert den genossenschaftlichen Gedanken und die Integration von Neumieter:innen in die bestehende Kultur. Die EBG-Helfendenorganisation ist ein wichtiger Bestandteil des Eigenunterhalts und trägt dazu bei, Mietkosten niedrig zu halten. In Zusammenarbeit mit den Siedlungsvertretenden wurden Grundlagen erarbeitet, die Abläufe und die Zusammenarbeit in der Helfendenorganisation klar regeln.

Personelles

Im Jahr 2023 haben die Buchhalterin Christine Hürner und die Mitarbeiterin am Empfang Karin Lehmann nach jeweils zehn Dienstjahren in der EBG ihre Frühpensionierung angekündigt. Wir danken ihnen herzlich für ihren langjährigen Einsatz. Die Nachfolge in der Buchhaltung wurde nahtlos durch Michaela Kramer übernommen, die über umfassende Kenntnisse im Rechnungswesen verfügt. Die vakante Stelle in der Administration und am Empfang wurde vorübergehend besetzt. Seit März 2024 sind zwei neue, hilfsbereite Mitarbeiterinnen Teil unseres Teams.

Neu organisierte Geschäftsleitung

Im Zuge der geplanten Bau- und Sanierungsstrategie sowie den Anforderungen des Vermietungsmarktes hat die EBG ihre Geschäftsleitung neu organisiert. Bisher war die Leitung der operativen Geschäfte bei Dolores Aguilar. Nun wurde die Geschäftsleitung auf drei Personen erweitert. Seit Juni 2023 unterstützen Rebekka Bucher und Corinne Wenger, die bisherigen Teamleiterinnen für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, nicht nur das Tagesgeschäft, sondern auch die strategisch-operative Planung und Umsetzung von Projekten. Die Erweiterung der Geschäftsleitung ist eine Antwort auf die Herausforderungen in unserem Kerngeschäft und sichert unsere Zukunft. Zu dritt sind wir breiter aufgestellt und garantieren die genossenschaftliche Weiterentwicklung und Umsetzung geplanter Strategien. Wir danken dem gesamten Team der Geschäftsstelle für ihre motivierte Arbeit und ihren Einsatz, unserer Bewohnerschaft und Partnerfirmen stets mit Lösungen und gutem Geschick zur Seite zu stehen.

Dolores Aguilar
Geschäftsführerin

Rebekka Bucher
Teamleiterin,
Mitglied der
Geschäftsleitung

Corinne Wenger
Teamleiterin,
Mitglied der
Geschäftsleitung

Begrüssen und Gedenken

Wir begrüssen bei uns

Siedlung Birs	Sebastian und Stephanie Akos-Veltman Emine und Hasan Alniak Jonas Jossen Alexander Reichardt Ibrahim Kasan
Siedlung Schützenmatte	Sillah Jabbi Kadiri Cornelia Neuenschwander Cristina Sabato und Giorgio De Michele Marion De Michele Estelle Costanzo und Bapiste Tauzin Maria Sanchez Martin Peter Evgenia Papadaki
Siedlung Muttenz I	Loredana Locher-Cartelli Patricia Striebel und Nikolai Mäntäri Ali Özcakmak
Siedlung Muttenz II	Christian Wicki Helin und Hüseyin Kulpinari Ksanet Araya
Siedlung Sternenfeld I	Rita Murer und Patrick Meier Pascale Françoise Roth Bajram-Bali Mehmedi*
Siedlung Sternenfeld II	Rebecca Graf und Fabio Urfer Florian Kessler Sara und Aymen Gam Marina und Dragomir Lesic Joy Eichler

* Aufnahme in die Genossenschaft

Wir gedenken

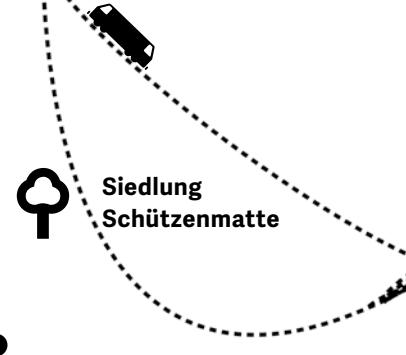
Name	Geboren am	Gestorben am	Siedlung
Marcel Bader	24. November 1952	9. Februar 2023	Sternenfeld II
Gertrud Abegg-Blaser	6. Februar 1938	25. April 2023	Sternenfeld I
Daniel Brutschin	6. April 1963	9. Mai 2023	Muttenz I
Therese De Mel	7. Oktober 1943	9. Juni 2023	Birs
Belkheir Fordjan	15. Oktober 1934	10. Juni 2023	Sternenfeld I
Marianne Friederich-Baur	20. April 1956	16. Juni 2023	Schützenmatte
Christa Bucheli-Lämmli	6. Januar 1950	12. Juli 2023	Muttenz I
Gertrud Tschudi	14. März 1943	24. Juli 2023	Schützenmatte
Ulrich Haldemann	19. Oktober 1955	12. September 2023	Schützenmatte
Albin Boll	22. April 1935	20. Oktober 2023	Sternenfeld II

Die EBG in Zahlen



1911

Gründungsjahr



41846

m^2 Land im Eigentum



11700

m^2 Land im Baurecht

2023 wurden in der EBG

5

Kinder geboren



In der EBG wohnen heute

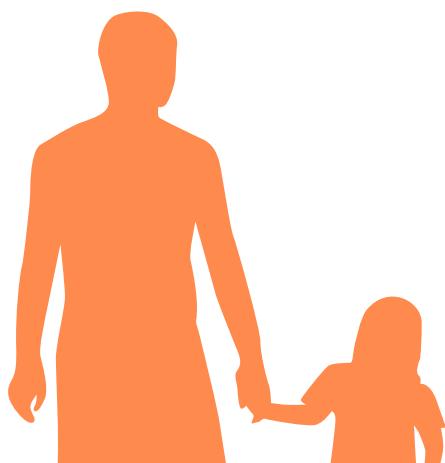
1003

Personen



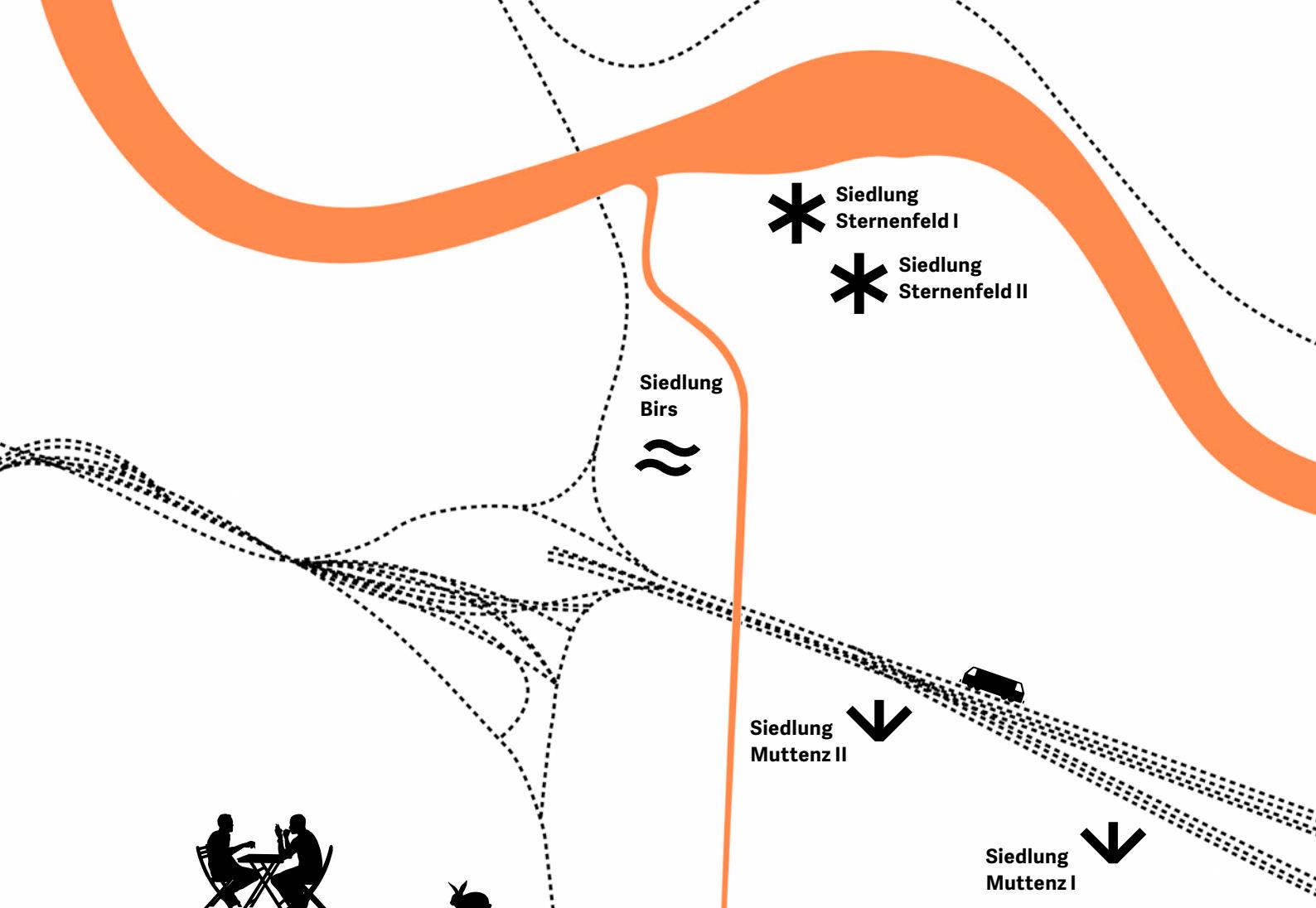
523

Genossenschafter:innen



18





≈ Siedlung Birs
146 Wohnungen

↓ Siedlung Muttenz I
54 Wohnungen

↓ Siedlung Muttenz II
51 Wohnungen

* Siedlung Sternenfeld I
102 Wohnungen

* Siedlung Sternenfeld II
138 Wohnungen

♣ Siedlung Schützenmatte
61 Wohnungen



54 Wohnungseinzüge
davon 20 interne Wohnungswechsel



63 Wohnungsauszüge



EBG denkt grün

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel hat eine klare Positionierung in Bezug auf Ökologie: Wir streben eine nachhaltige und umweltbewusste Zukunft an, die darauf abzielt, den ökologischen Fussabdruck zu minimieren und die natürlichen Ressourcen zu schonen. Als Genossenschafter:in sind Sie ein aktiver Teil dieser Vision einer grünen Zukunft. Gemeinsam werden wir verschiedenste Projekte entwickeln, umsetzen und evaluieren. Dabei streben wir an, dass ökonomische Stabilität und ökologische Verantwortung im Einklang stehen.

Mut zur Veränderung

Immobilien sind unser Kerngeschäft – und damit etwas Unbewegliches und Statisches. Doch so wichtig Häuser auch sind: Noch wichtiger sind für uns Menschen. Aber Menschen und Gesellschaften verändern sich, weshalb auch die EBG nun den nächsten Schritt macht: nachhaltig, zukunftsorientiert und gemeinsam mit Ihnen.

Genossenschaftswohnungen baut man mit Stein, Lehm und Zement. Aber nicht nur. Denn Wohnbaugenossenschaften haben einen gesellschaftlichen Anspruch, der über die vier Wände hinausreicht. Wir sind keine sturen Betonköpfe, sondern auch Weiterdenkende, Vorwärtsmachende und Zukunftsgestaltende.

Innovativ seit über 100 Jahren: Wohnbaugenossenschaften

Das klingt gross – doch neu ist dieser Anspruch nicht. So waren Wohnbaugenossenschaften schon im 19. Jahrhundert wichtige Institutionen für fortschrittliche Antworten auf gesellschaftliche Fragen: die Industrialisierung und das Bevölkerungswachstum, die drohende Wohnungsnot und die hohen Mieten. Genossenschaften sind bis heute Garanten für qualitativ hochwertigen Wohnraum und lebenswerte Quartiere. Auf diese Erfolge können wir stolz sein. Doch wir ruhen uns nicht auf unseren Lorbeeren aus.



Wie möchten wir uns in Zukunft positionieren?

Wie können wir diese Positionierung konkret umsetzen?

Zum einen geht es um die Frage, wie wir uns als Genossenschaft positionieren. Zum anderen präsentieren wir Ihnen unsere Idee «EBG denkt grün».

Wofür wir stehen

Schiffe auf dem Meer haben einen Kompass. Unternehmen, die täglich in den Stürmen neuen Herausforderungen begegnen, haben etwas Ähnliches: Leitsätze. Diese haben wir im Herbst 2023 für die EBG weiterentwickelt.

Zusammen leben: ein wichtiger Leitsatz

«Zusammen leben» – diese zwei Begriffe klingen auf den ersten Blick vielleicht banal, aber sie umfassen vieles: neue Wohnformen, vielfältige Partizipationsmöglichkeiten und ein erweitertes Nachhaltigkeitsverständnis. Ein gutes Zusammenleben bezieht sich auch auf unsere Umwelt und die Ansprüche kommender Generationen. Darum haben wir die Idee «EBG denkt grün» lanciert – um Worte in Taten umzusetzen.

Gemeinsam die nächsten Schritte wagen



Was wächst im Ideengarten?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, aber auch ein Umweltproblem. Bauen und Wohnen sind für 36 Prozent des CO₂-Ausstosses in der Schweiz verantwortlich und liegen mit dem Flugverkehr, dem Fleischkonsum und dem Individualverkehr fast gleichauf.

Die gute Nachricht: Im Immobiliensektor gibt es Ansätze, um CO₂-Emissionen zu senken – angefangen bei verbesserten Isolierungen über nachhaltige Bauweisen bis zu erneuerbaren Energien. Die EBG wird sich künftig bei diesen Themen verstärkt engagieren.

Wir setzen auf grosse und kleine Massnahmen und lancieren gemeinsam mit Ihnen die Idee «EBG denkt grün». Wir werden zusammen verschiedene Nachhaltigkeitskonzepte austüfteln. Welche Konzepte das sind? Wir sind für (fast) alles offen und erste Ideen sind vorhanden.



Wildblumenbeete auf dem Balkon, denn Artenvielfalt fängt schon auf der eigenen Terrasse an.





Eine Sharing-Plattform,
denn teilen ist nachhaltiger
als kaufen.



Ein Gemüse-Abo für die ganze
Siedlung, denn regionale Lebensmittel
führen zu kurzen Wegen.



Solar-Panels auf den Velounter-
ständen, denn Sonnenkraft ist
die beste Power für flotte E-Bikes.



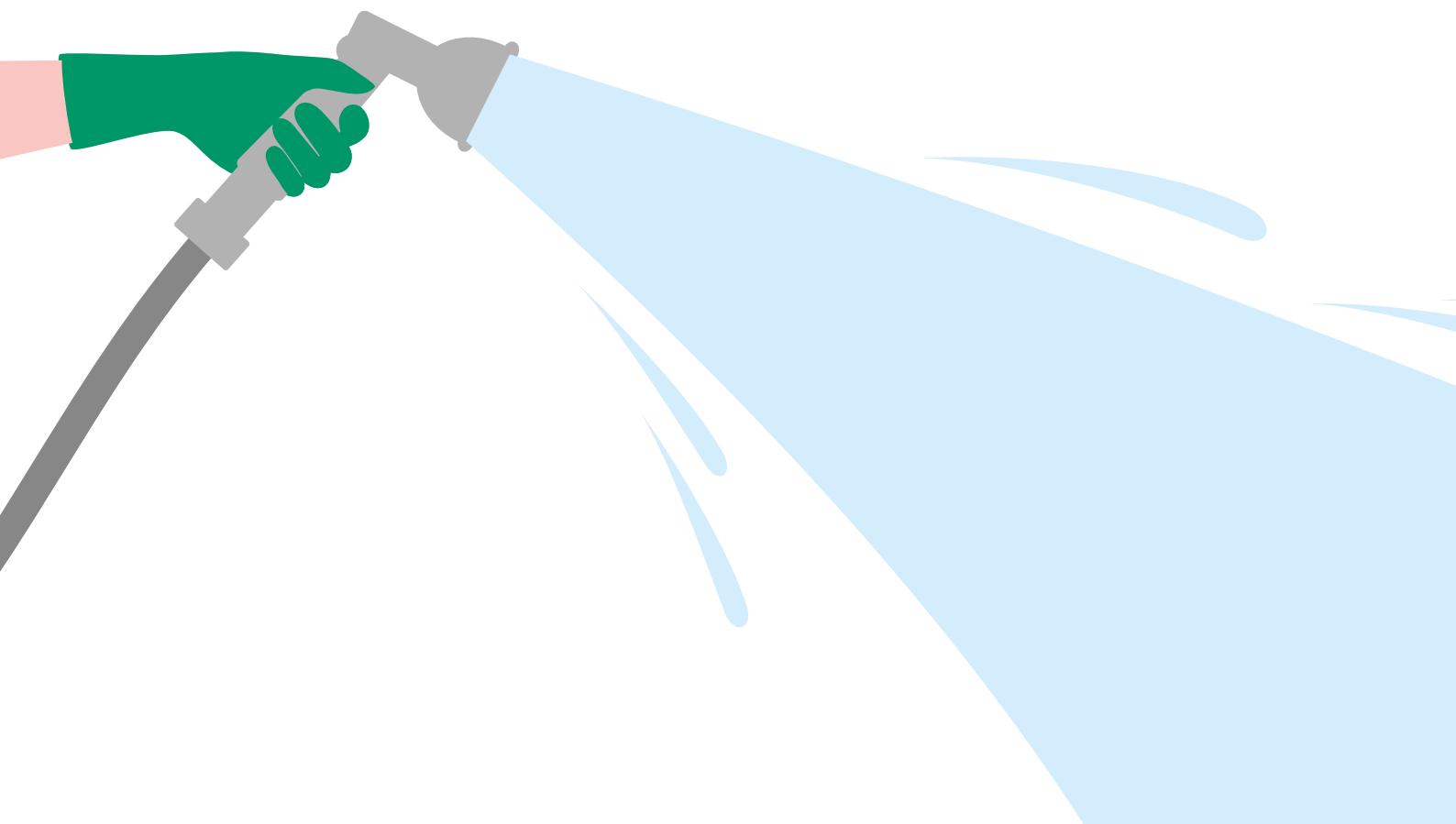
Konkrete Tipps zum Energie-
sparen in jeder Wohnung, denn
kleine Massnahmen können
viel bewirken.

Wie geht «Grün» in der Praxis?

Die Menschheit ist daran, ihre negativen Auswirkungen auf ihrem Planeten zu reduzieren. Das ist ein langer Prozess und bedarf einer Vielzahl an Massnahmen. Jeder Mensch, jede Familie, jede Firma und auch wir als Genossenschaft können unsere Beiträge dazu leisten.

Wie werden wir «grüner»? Was kann und will ich dazu beitragen?
Was könnte mich motivieren? Wo sind meine persönlichen Grenzen?

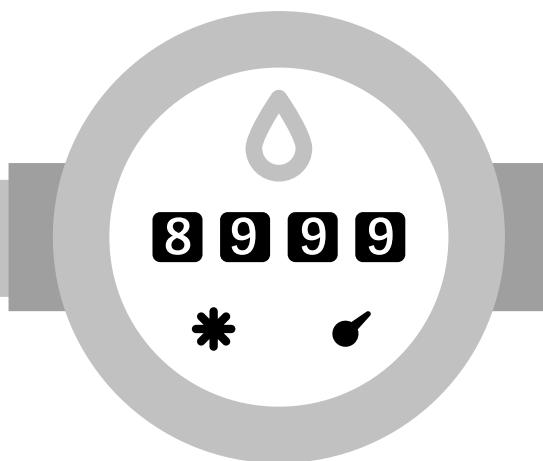
In zehn konkreten Beispielen zeigen wir, welche Beiträge die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel in den letzten Jahren geleistet hat. Damit wollen wir deutlich machen, dass es viele verschiedene Möglichkeiten gibt. Und genau darauf kommt es an: Gemeinsam als Genossenschaft Lösungen zu finden, die Sinn ergeben.



1

Individuelle Wasserabrechnung

Trinkwasser ist kostbar und die Qualität des Leitungswassers aus unserem Wasserhahn ist hervorragend. Bisher wurde der Verbrauch über alle Mieter:innen eines Gebäudes gleichmäßig verrechnet, was zu ungerechter Bezahlung und fehlender Anreizsetzung für sparsamen Verbrauch führte. Durch die Installation individueller Wasserzähler in der EBG-Siedlung Schützenmatte und im Ersatzneubau Birs wurde eine verbrauchsabhängige Abrechnung ermöglicht. Die EBG plant, zukünftig bei allen Sanierungen individuelle Wasserzähler einzubauen. Dadurch kann der Wasserverbrauch besser kontrolliert und der sparsame Umgang belohnt werden.



2

Rasenflächen bewässern

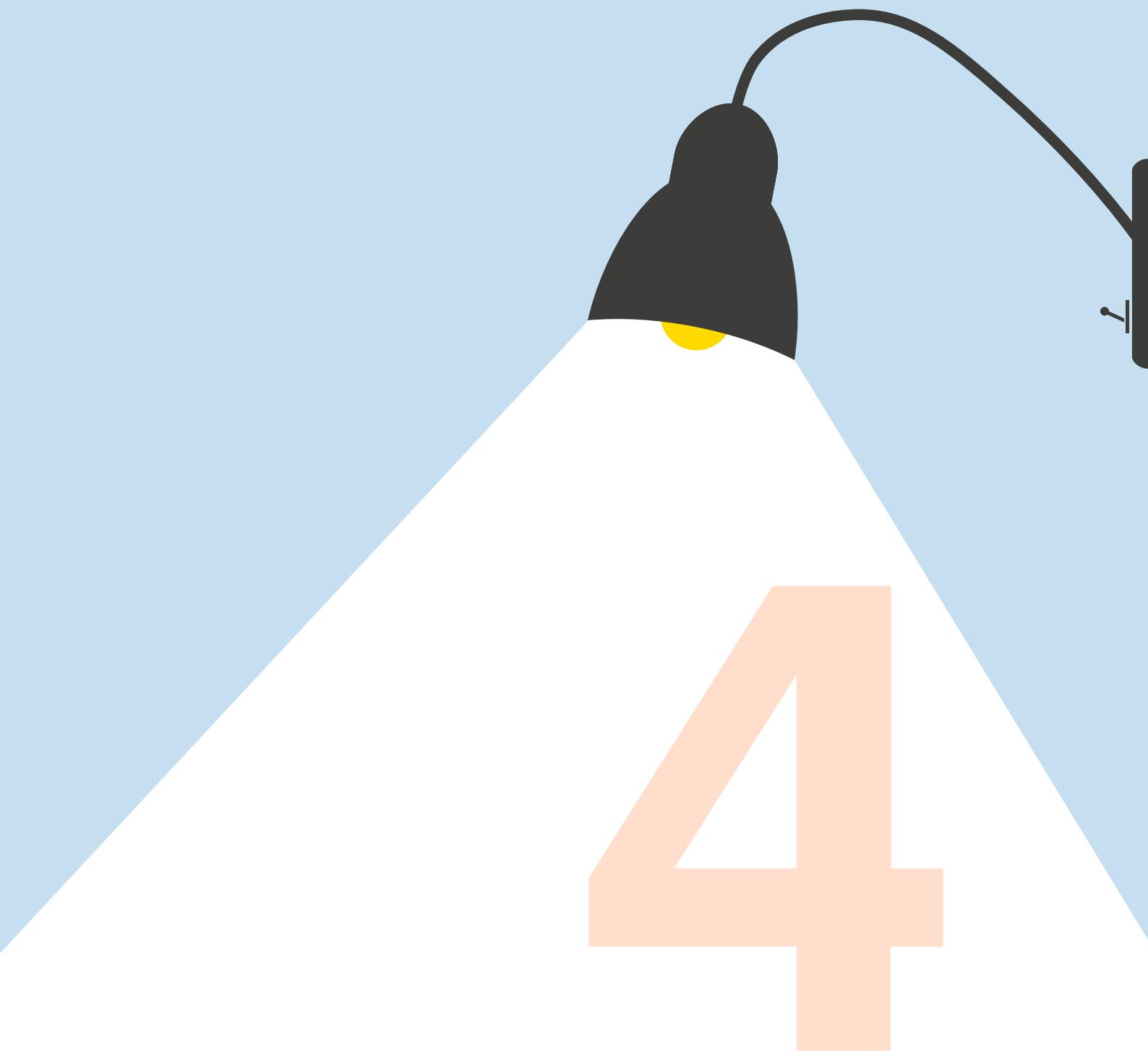
In den meisten EBG-Siedlungen gibt es Rasenflächen, die regelmäßig bewässert werden. Um den Wasserverbrauch zu kontrollieren, setzt die EBG in einigen Siedlungen fest verlegte Bewässerungssysteme ein. Dabei ist ein vernünftiger Wassereinsatz wichtig. Ein Rasen darf in einem heißen Sommer auch mal braune Flecken haben. Einige Genossenschaftsmitglieder bevorzugen jedoch einen makellosen Rasen. Diese unterschiedlichen Ansichten führen zu Diskussionen, die als positiv betrachtet werden. Es ist die Aufgabe der EBG, in freundlichen Gesprächen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern und der Verwaltung zu vermitteln.

3

Bring- und Holtag

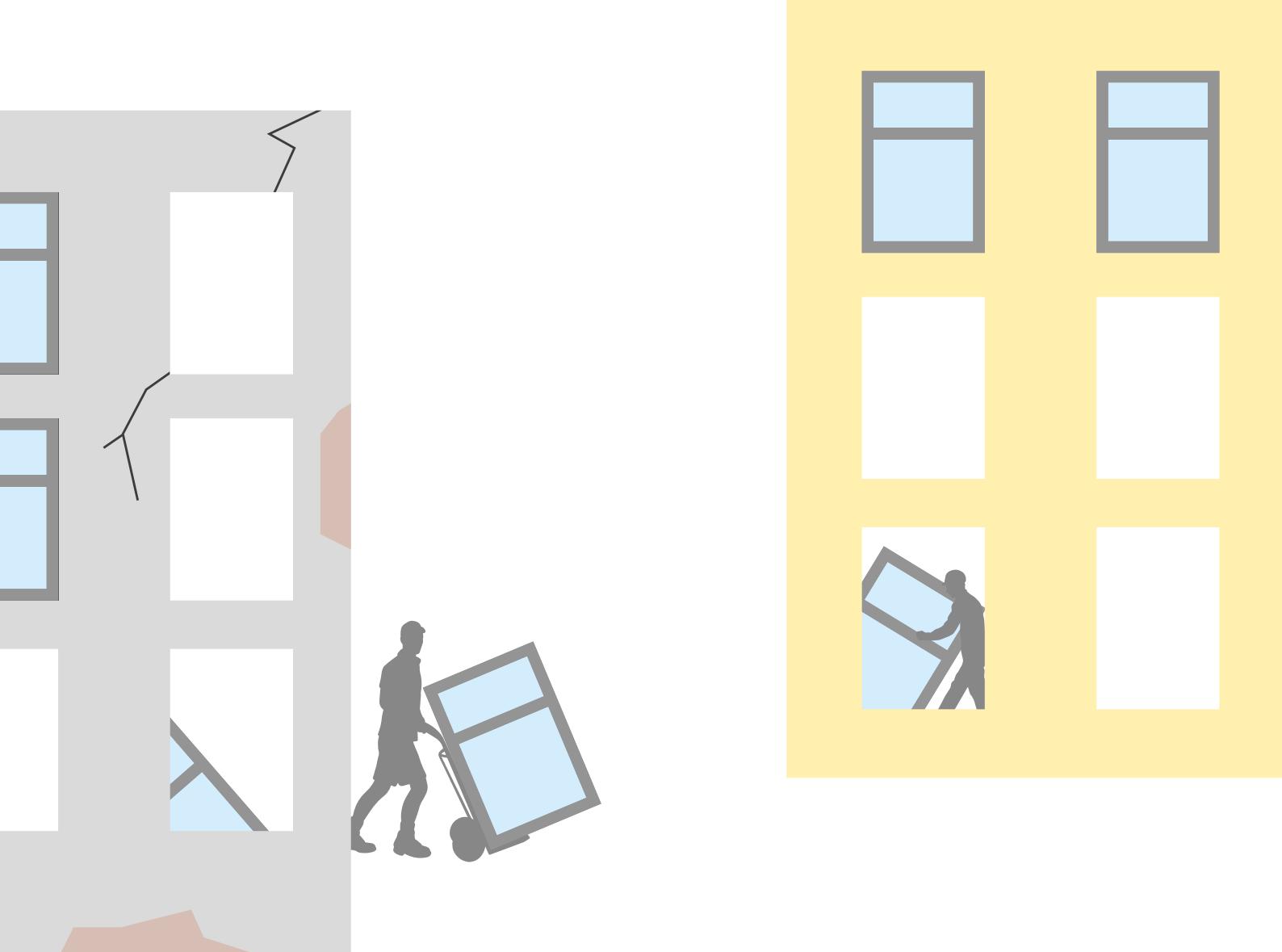
Der Bring- und Holtag wird in der Siedlung Sternenfeld II organisiert und findet viermal jährlich im Siedlungstreff an der Sonnenbergstrasse statt. Auch die Bewohner:innen der Siedlung Sternenfeld I nehmen daran teil und können Gegenstände, die sie selbst nicht mehr benötigen, bequem und effizient abgeben oder abholen. Die Vorteile eines solchen Events liegen in der Förderung der Wiederverwendung, der Reduzierung von Abfall und der Schaffung einer nachhaltigen Gemeinschaft.





Beleuchtung erneuern

Ein technischer Wandel ist im Lampensektor im Gange: Klassische Glühbirnen, Leuchtstoffröhren und Halogenlampen verschwinden. Stattdessen setzen wir nun vermehrt auf umweltfreundliche LED-Lampen. Sie sind effizienter und sparen bis zu 90 Prozent Strom. Doch trotz ihrer Vorteile sind LED-Lampen nicht frei von Umweltbelastungen. Ihre Herstellung verbraucht Rohstoffe, sogenannte «Seltene Erden» und sie können noch nicht recycelt werden. Die EBG verfolgt diesen Trend und rüstet ihre Beleuchtung auf LED, inklusive Bewegungsmeldern, um. Zudem wird geprüft, ob die Außenbeleuchtung auf Solarleuchten umgestellt werden soll, um die benötigte Energie selbst zu erzeugen.



5

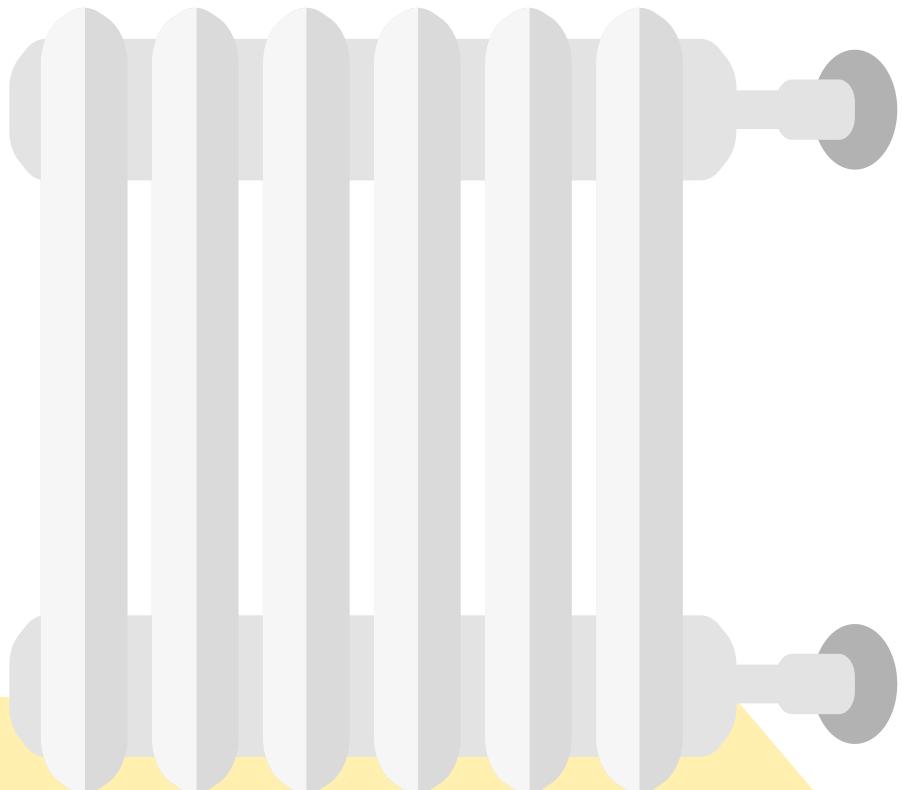
Küchengeräte und Bauteile wiederverwenden

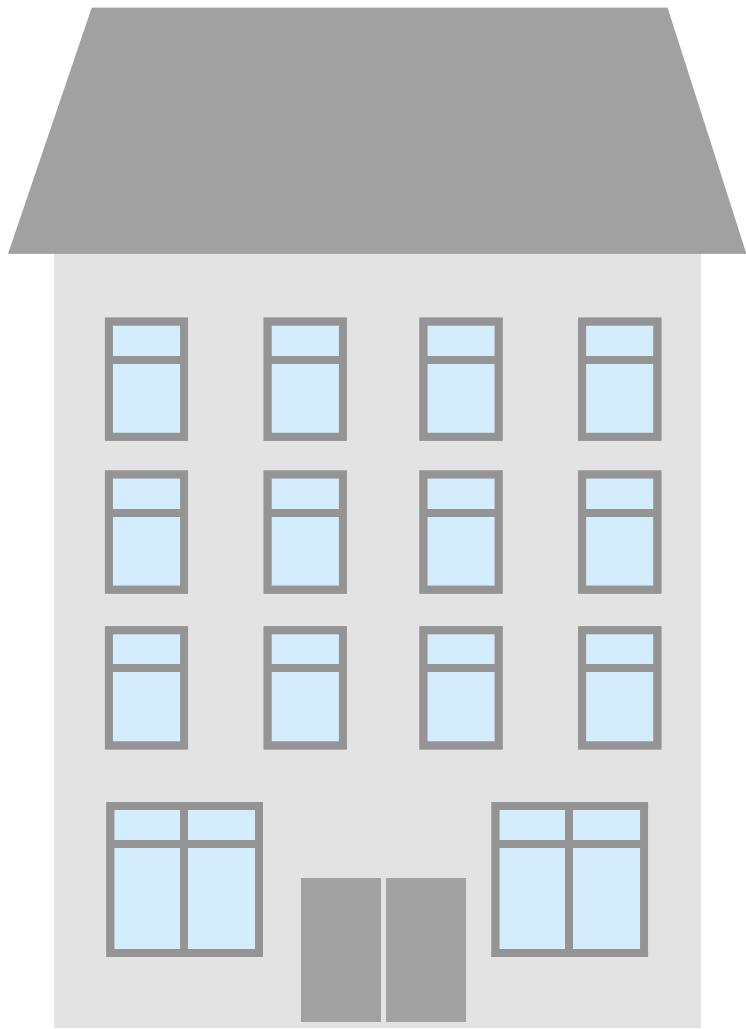
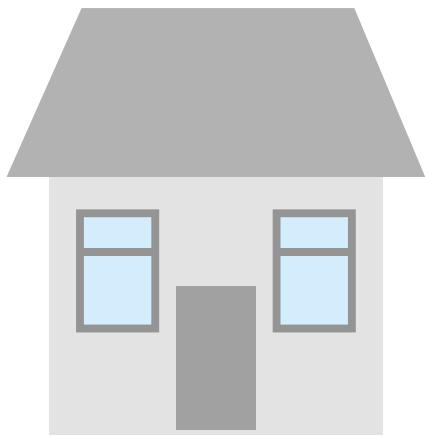
Bei der EBG werden immer wieder Wohnungen saniert. Küchengeräte halten oft länger als ihr Ablaufdatum gilt. Bei Sanierungen werden diese ausgebaut und eingelagert, um sie als Ersatzgeräte wieder zu verwenden. Der Grundsatz der EBG ist es, Bauteile möglichst zu reparieren oder umzunutzen. Ein Beispiel dafür ist die Demontage der Heizkörper aus den Liegenschaften Lehenmattstrasse 223–229. Diese werden später in neuen Wohnungen wieder eingebaut. Auch der Parkettboden der Freizeitwerkstatt in Muttenz I soll – trotz Umgestaltung in einen Siedlungstreff – belassen werden, um seine Geschichte zu bewahren.

6

Heizperiode anpassen

Im Herbst 2022 geriet die Energieversorgung aufgrund des Ukrainekriegs in Schieflage, was zu massiven Preiserhöhungen für Strom, Gas und Heizöl führte. Um die Nebenkosten für die Genossenschaftsmitglieder nicht übermäßig zu erhöhen, überlegte die Liegenschaftsverwaltung der EBG, die Heizungen erst bei tatsächlich fallenden Temperaturen einzuschalten, statt wie üblich Anfang Oktober. Die Idee wurde umgesetzt, nachdem die betroffenen Mietparteien frühzeitig informiert wurden. Während das Vorgehen bei vielen auf Zustimmung stieß, löste es bei einigen Befürchtungen aus. Dennoch waren sich alle einig: Heizen bei warmen Temperaturen ist sinnlos. Die Entscheidung hängt stark von der wechselhaften Herbstwetterlage ab. Nach einem kurzen Kälteeinbruch Anfang Oktober startete die Heizperiode früher als geplant. Dennoch werden wir die Idee für kommende Heizperioden weiterverfolgen und den Beginn gegebenenfalls anpassen.





Die Nutzungsdichte erhöhen

Die Renovation eines Gebäudes ist in der Regel umweltfreundlicher als ein Neubau, da für den Neubau viel Material und Energie benötigt wird. Ein Neubau ist dann ökologisch gerechtfertigt, wenn er mehr Menschen an einer verkehrsgünstigen Lage unterbringt, ohne zusätzlichen Boden zu beanspruchen. Der Ersatzneubau an der Birsstrasse 186–190 erfüllt diese Kriterien, da er die Fläche pro Person reduziert und mehr Menschen auf sechs Geschossen unterbringt.

8



Ein Holzbau an der Lehenmattstrasse

Der EBG-Ersatzneubau an der Lehenmattstrasse 223–229 wird grösstenteils aus Holz gebaut. Ursprünglich war das Projekt als Betonstruktur geplant, wobei nur die Fassade aus Holz sein sollte. Nun werden alle tragenden Elemente der Obergeschosse aus Holz konstruiert. Einzig das Sockelgeschoss und die Gebäudekerne sind aus Beton für die Erdbebensicherheit. Holz ist ökologisch vorteilhafter als Beton, da es bei der Verarbeitung weniger CO₂ emittiert und aus der Atmosphäre bindet. Auch verbessert es durch eine positive Wirkung auf die Luftfeuchtigkeit das Raumklima. Obwohl Holzbau immer noch teurer ist als Betonbau, können durch Vorfertigung einige Mehrkosten durch eine verkürzte Bauzeit eingespart werden. Dennoch bleiben Mehrkosten von 5 bis 10 Prozent bestehen, was der Vorstand als tragbar für das Projekt betrachtet. Damit leisten wir einen bedeutenden Beitrag zum klimagerechten Bauen.

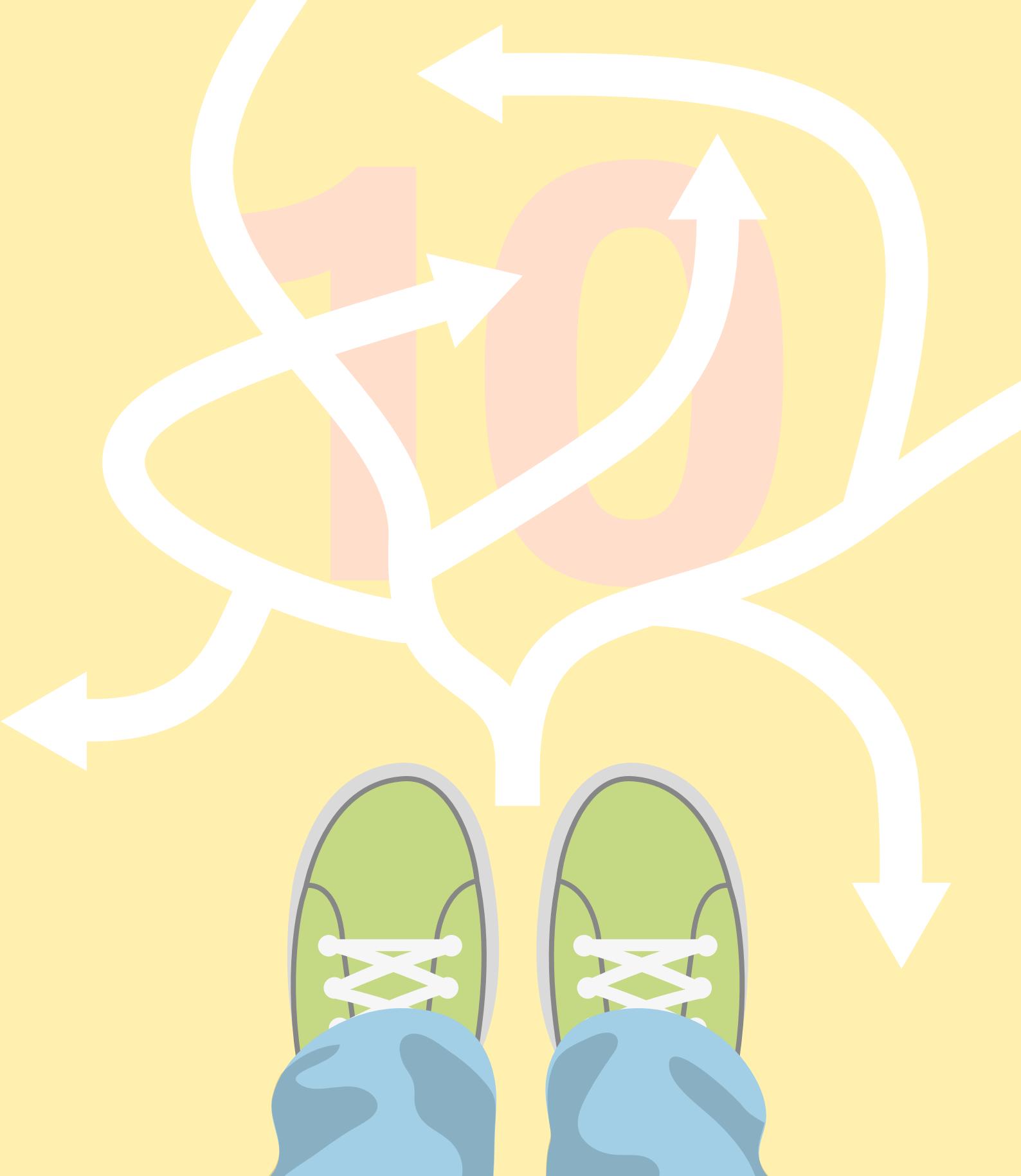


Mitdenken und Vorschläge machen

Vor zwei Jahren sollte in der EBG-Siedlung an der Birs die Heizung von Ölfeuerung auf Fernwärme umgestellt werden. Doch die Planung der Fachleute überzeugte nicht, da sie die örtlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigte. Unsere Haustechniker, die täglich mit dem Heizsystem arbeiten, machten konkrete Verbesserungsvorschläge für die Fernwärmezuleitung. Diese wurden vom Projektleiter aufgenommen und vom Planer überarbeitet. Das führte dazu, dass der Anschluss an die Fernwärme schneller erfolgen konnte und die Kosten deutlich gesenkt wurden. Das eingesparte Heizöl wurde aus den Tanks abgepumpt und in der Siedlung Sternenfeld wiederverwendet.

Tägliche Entscheidungen

Was ist der wichtigste «grüne» Hebel beim Wohnen? Der individuelle Verbrauch bei Heizung und Warmwasser trägt sicherlich dazu bei. Es macht einen Unterschied, ob eine Wohnung auf 20 oder 24 Grad beheizt oder ob regelmässig die Badewanne statt der Dusche benutzt wird. Diese täglichen Entscheidungen summieren sich und haben eine grössere Auswirkung als ein einmaliger Verzicht. Doch wie kann man solche Verhaltensänderungen erreichen? Individuelle Abrechnungen der Heiz- und Warmwasserkosten können einen Effekt haben. Allerdings kommt die schmerzhafte Quittung erst am Ende des Jahres, wenn zu viel Energie verbraucht wurde. Es kommt auf auf jede Einzelne und jeden Einzelnen an: Die EBG kann motivieren und Anreize geben.



Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2023 schliesst mit einem Minus ab. Dennoch konnten Rücklagen für laufende oder zukünftige Investitionen getätigten werden.

Aufgrund der diesjährigen Rücklagen in der Höhe von rund 1,5 Millionen Franken können aus dem Erneuerungsfonds die geplanten oder bereits begonnenen Sanierungen wie beispielsweise die Sanierung der Siedlung Schützenmatte finanziert werden. Es konnten leider weniger Rücklagen getätigten werden als im Vergleich zum letzten Jahr. Das liegt daran, dass wir ertragsseitig leicht unter dem Vorjahresniveau und leicht unter dem Budget liegen. Dies ist primär auf die Leerstände zurückzuführen. Aufwandseitig sind diverse Positionen über dem Budget, was zu einem grösseren Gesamtaufwand führt. Die grössten Kostentreiber sind der Liegenschaftsunterhalt und der Finanzaufwand. Die Zunahme des Finanzaufwands kommt daher, dass für die aktuelle Bau- und Sanierungstätigkeiten Hypotheken neu aufgenommen oder erneuert worden sind. Das erklärt auch die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals.

Neben der Zunahme des Hypothekenvolumens ist auch der Zins für dieses Hypothekenvolumens gestiegen. Die Veränderungen des Zinsniveaus (Leitzins) im letzten Jahr, hat somit direkten Einfluss auf die neu abgeschlossenen Hypotheken, welche die Aufwandseite belasten. Gegebenenfalls hat das höhere Zinsniveau Einfluss auf die zukünftigen Hypotheken, wenn diese zu höheren Konditionen abgeschlossen werden als wie bisher im Portfolio. Ebenfalls sind die Kosten für die Erhöhung des Zinssatzes der Depositenkasse in dieser Position zu finden.

Auch sind die Kosten für die Bautätigkeit gestiegen, was teilweise den Anstieg des Liegenschaftsunterhalt erklärt. Die Veränderung dieser beiden zentralen Werte (Kosten für Baumaterial und Zinsen) muss in Zukunft weiterhin genau betrachtet werden. Die zentralen Werte verteuern die verschiedenen Projekte und haben somit Auswirkungen auf die Finanzen der EBG sowie auf den Zeitplan der Projekte. Daher muss auch die Einnahmenseite, also die Einnahmen aus Mieterträgen, genau analysiert werden, um dementsprechend dem Kostenanstieg entgegenwirken zu können. Dadurch entsteht kein Ungleichgewicht der Ertrags- und Aufwandseite. Auch müssen die unterschiedlichen Einflüsse der Sanierungsprojekte und Neubauten getrennt angesehen werden. Diese haben unterschiedliche Einflüsse auf die Erfolgsrechnung und die Bilanz.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass für die kommenden Jahre weiterhin gilt, den sorgfältigen Umgang mit Ausgaben und Einnahmen weiter voranzutreiben. Dadurch können am Ende des Jahres Einlagen in den Erneuerungsfonds getätigten werden, um die Finanzierung der kommenden Projekte zu sichern.

Ebenfalls leicht zugenommen haben die Gelder in der Depositenkasse. Allen Depositärinnen und Depositären ist an dieser Stelle für das Vertrauen gedankt. Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals und weitere Veränderungen bedeutet keinesfalls, dass sich die Sicherheit der Einlagen verschlechtert hat.

Die Abnahme der nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten im Vergleich zum letzten Jahr entspricht dem Umstand, dass die Abrechnung der Kosten vor dem Jahresende stattgefunden hat. Gegenüber stehen die bereits erhaltenen Heiz-Akontozahlungen, welche im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gefallen sind.

Unter dem Strich führen die erwähnten Einflüsse auf die Erfolgsrechnung dazu, dass ein Minus von 71134.95 Franken entstanden ist. Dieses Resultat wird mit dem Gewinnvortrag verrechnet, welcher über 1,7 Millionen Franken beträgt. Somit kann dieses Resultat verkraftet werden.

Christoph Anliker
Finanzvorsteher

Bilanz per 31. Dezember 2023

<u>Aktiven</u>	Verweis	2023 CHF	2022 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4 976 961.63	8 068 604.54
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen			
gegenüber Mieter:innen		34 825.40	16 527.50
Übrige kurzfristige Forderungen ggb. Dritten		1 407.72	72 463.75
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		516 681.60	1 145 699.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen		57 671.45	52 166.05
Total Umlaufvermögen		5 587 547.80	9 355 461.59
Anlagevermögen			
Finanzanlagen, Anteile anderer Gesellschaften		89 490.00	89 280.00
Mobile Sachanlagen, Geräte, Einrichtungen		75 000.00	118 600.00
Immobile Sachanlagen			
Landwerte der bebauten Liegenschaften		17 014 733.00	17 014 733.00
Gebäude auf eigenem Boden, Anlagekosten		67 991 164.00	67 991 164.00
Wertberichtigungen (Abschreibungen)		-33 165 564.00	-32 214 784.00
Gebäude im Baurecht, Anlagekosten		12 451 160.00	12 451 160.00
Wertberichtigungen (Heimfallfonds)		-6 788 460.00	-6 672 960.00
Baukonten	1	29 948 269.62	19 980 398.17
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		12 400.00	3 000.00
Total Anlagevermögen		87 628 192.62	78 760 591.17
Total Aktiven		93 215 740.42	88 116 052.76

<u>Passiven</u>	Verweise	2023 CHF	2022 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen			
gegenüber Dritten		1 314 733.25	1 027 740.45
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggb. Dritten		55 545.15	33 636.40
Passive Rechnungsabgrenzungen	2	819 688.75	1 532 482.55
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 189 967.15	2 593 859.40
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
gegenüber Mieter:innen (Depositenkasse)	3	12 286 601.34	12 139 076.78
gegenüber Mieter:innen (Depots Waschmaschinen)		25 763.60	27 863.30
gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)		64 900 000.00	60 900 000.00
Rückstellungen Wartung/Unterhalt		113 572.85	108 882.85
Rückstellung Baunachträge		0.00	62 000.00
Erneuerungsfonds	4	8 930 000.00	7 419 000.00
Total langfristiges Fremdkapital		86 255 937.79	80 656 822.93
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile		1 979 000.00	2 003 400.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		624 000.00	623 000.00
Ausgleichsfonds		453 000.00	453 000.00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		1 784 970.43	1 783 423.39
Jahresverlust		-71 134.95	2 547.04
Total Eigenkapital		4 769 835.48	4 865 370.43
Total Passiven		93 215 740.42	88 116 052.76

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Verweise	2023 CHF	2022 CHF
Nettomiettertrag	5	7 675 039.90	7 850 673.03
Übrige betriebliche Erträge		122 578.25	29 751.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		7 797 618.15	7 880 424.03
 Liegenschaftenunterhalt		-1 682 347.01	-1 383 539.30
Einlagen Erneuerungsfonds	4	-1 511 000.00	-2 051 000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-78 486.00	-73 378.10
Nebenkostenaufwand		-426 229.55	-416 855.75
Personalaufwand Unterhalt		-370 926.35	-411 070.95
Betrieblicher Nettoerfolg		3 728 629.24	3 544 579.93
 Personalaufwand		-1 013 195.75	-919 576.15
Verwaltungsaufwand		-193 258.83	-182 411.94
Genossenschaftsstrategie, -entwicklung		-27 864.65	-69 492.10
Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand		-235 718.63	-215 383.35
Übriger betrieblicher Aufwand		-8 561.70	-8 546.00
Abschreibungen			
Mobile Sachanlagen, Geräte, Einrichtungen		-50 091.50	-78 133.30
Immobilien		-1 066 280.00	-1 102 041.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		1 133 658.18	968 996.09
 Finanzaufwand	6	-1 486 143.82	-1 146 557.62
Finanzertrag	7	380 692.59	161 735.25
Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Ertrag		0.00	126 314.62
Jahresergebnis vor Steuern		28 206.95	110 488.34
 Direkte Steuern		-99 341.90	-107 941.30
 Jahresverlust		-71 134.95	2 547.04

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen nach der indirekten Methode. Die Wertberichtigungen für Heimfall werden nach Massgabe des Baurechtsvertrages und steuerrechtlichen Grundsätzen geäufnet.

Genossenschaftsmitglieder werden in der Jahresrechnung als Mieter:innen bezeichnet, auf die Separierung der Nicht-genossenschaftsmitglieder:innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und die Depositenkasse werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen würden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Erneuerungsfondseinlagen erfolgen nach steuerlicher Abzugsfähigkeit. Für Liegenschaften im Kanton Baselland wurde der Erneuerungsfonds pauschal mit ein Prozent der Versicherungswerte geäufnet, für baselstädtische erfolgt die Einlage erst bei Entstehung eines unmittelbaren Bedarfs. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Verweise zu den Positionen der Jahresrechnung

1 <u>Baukonten</u>	2023 CHF	2022 CHF
Baukonten		
Untere Birs Ersatzbauten B/C, Wärmeerzeugung	21 767 324.02	13 956 170.97
Sanierung Schützenmatte	7 052 786.10	5 549 150.20
Sanierung Muttenz I	963 096.45	324 536.10
Diverse Baukonten	165 063.05	150 540.90
Total	29 948 269.62	19 980 398.17

2 <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u>	2023 CHF	2022 CHF
Vorauszahlungen von Mieter:innen		
für Mietzinse	441 463.30	403 810.10
für Heiz-/Nebenkosten	368 185.60	1 042 672.45
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	10 039.85	86 000.00
Total	819 688.75	1 532 482.55

3 <u>Entwicklung Depositenkasse</u>	2023 CHF	2022 CHF
Bestand am 1. Januar	12 139 076.78	11 937 507.88
Einlagen/Rückzüge	13 847.46	140 566.65
Verzinsung	133 677.10	61 002.25
Bestand am 31. Dezember	12 286 601.34	12 139 076.78

4 <u>Entwicklung Erneuerungsfonds</u>	2023 CHF	2022 CHF
Bestand am 1. Januar	7 419 000.00	5 427 000.00
Einlagen	1 511 000.00	2 051 000.00
Entnahmen		
Sanierung Dach, Lüftung, Umgebungsarbeiten Birs	0.00	-59 000.00
Bestand am 31. Dezember	8 930 000.00	7 419 000.00

5 <u>Nettomiettertrag</u>	2023 CHF	2022 CHF
Sollmiettertrag Wohnungen/Mansarden	7 263 197.65	7 035 418.40
Sollmiettertrag Fahrzeugplätze	386 883.00	385 254.50
Sollmiettertrag übrige Objekte/Anlagen	190 639.00	249 528.00
Nebenkostenverrechnungen	321 861.05	322 465.60
Ertrag Solarstrom	40 448.75	38 685.47
Ertrag Gästezimmer	2 146.00	3 302.61
Ertrag Siedlungstreffs	45 100.00	46 275.00
Kosten der Leerstände	-574 710.90	-230 256.55
Mietzinsausfälle	-524.65	0.00
Total	7 675 039.90	7 850 673.03

6 <u>Finanzaufwand</u>	2023 CHF	2022 CHF
Hypothekar-, Darlehenszinsen	1 138 934.85	768 450.85
Baurechtszinsen	344 540.50	370 740.00
Übriger Finanzaufwand	2 668.47	7 366.77
Total	1 486 143.82	1 146 557.62

7 <u>Finanzertrag</u>	2023 CHF	2022 CHF
Aktivierte Zinsen auf Baukonten (Bauzinsen)	376 425.75	160 254.95
Übriger Finanzertrag	4 266.84	1 480.30
Total	380 692.59	161 735.25

Firma und Sitz

Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG), Birsfelden
Unternehmensidentifikationsnummer: CHE-101.270.732

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) im Jahr 2023 betrug 10 bis 20 (gleich wie 2022). Davon sind 780 (Vorjahr 750) Stellenprozente in der Geschäftsstelle (Verwaltung inkl. Kommunikation und Bauherrenvertretung), 750 (unverändert) Stellenprozente für Haustechnik und interne Helferinnen und Helfer für Unterhaltsarbeiten sowie Vorstands- und Kommissionsmitglieder.

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

	2023 CHF	2022 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	8 745 405.54	9 087 293.00

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis erstem Ablauf der Baurechtsverträge. Infolge von Wertvermehrungen, laufender Anpassung der Landwerte und Zinssätze können sich die Baurechtszinsen bis Vertragsende noch wesentlich verändern.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2023 CHF	2022 CHF
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften (ohne Baukonten)	57 503 033.00	58 569 313.00
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	102 674 800.00	102 674 800.00
davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	102 674 800.00	102 674 800.00
davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
In Anspruch genommene Kredite	64 900 000.00	60 900 000.00

Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag

	2023 CHF	2022 CHF
Legat eines verstorbenen Mieters	0.00	126 314.62

(Nettobetrag nach Abzug der Erbschaftssteuer)

Weitere statutarisch vorgesehene Angaben

<u>Entschädigungen Organe*</u>	2023 CHF	2022 CHF
Vorstandentschädigung (Ausweis in Personalaufwand)	108 119.00	109 471.50
Baukommissionsentschädigungen	12 317.50	23 500.00
Revisionsstelle (Ausweis im Verwaltungsaufwand)	9 477.60	8 493.50
Total	129 914.10	141 465.00

Als Revisionsstelle wurde ein zugelassenes Revisionsunternehmen gewählt und zu branchenüblichen Ansätzen entschädigt. Erbrachte Beratungsleistungen sind eingeschlossen.

Antrag zur Verwendung des Gewinnes

	2023 CHF	2022 CHF
Verwendung des Bilanzgewinns		
Gewinnvortrag	1 784 970.43	1 783 423.39
Jahresgewinn	-71 134.95	2 547.04
Verfügbarer Bilanzgewinn	1 713 835.48	1 785 970.43

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2023 CHF	2022 CHF
Verzinsung der Genossenschaftsanteile**	0.00	0.00
Zuweisung in die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	0.00	1 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 713 835.48	1 784 970.43
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 713 835.48	1 785 970.43

Obwohl die gesetzlichen Gewinnreserven mehr als ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmachen, beantragt der Vorstand eine Zuweisung von fünf Prozent des Reingewinns im Sinne von Art. 860, Abs. 1 OR.

* Gemäss Art. 21 der Statuten

** Gemäss Art. 16 der Statuten ist eine Verzinsung nicht zulässig



Osts Schweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG), Birsfelden**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG) für das am 31. Dezember 2023 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Osts Schweizerische Treuhand Zürich AG


M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor


M. Gmunder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2024

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

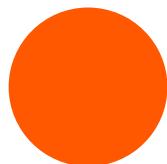
 MITGLIED VON EXPERTSUISSE

 WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Geldflussrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
Jahresverlust	-71 134.95	2 547.04
Abschreibungen	1 116 371.50	1 180 174.30
Erneuerungs- /Ausgleichsfonds/Rückstellungen	1 453 690.00	1 998 280.00
Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen	262 978.63	820 582.11
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2 761 905.18	4 001 583.45
Investitionen in Immobilien	-9 967 871.45	-12 207 220.94
Investitionen von Finanz-/mobilen Sachanlagen	-6 701.50	-51 233.30
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-9 974 572.95	-12 258 454.24
Finanzierung/Definanz. durch Hypotheken	4 000 000.00	13 000 000.00
Finanzierung/Definanz. durch Depositenkasse/Depots	145 424.86	204 702.30
Finanzierung/Definanz. durch Genossenschaftskapital	-24 400.00	6 000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	4 121 024.86	13 210 702.30
Total Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	-3 091 642.91	4 953 831.51

Verwendung des Mieterfrankens



14,1%

Abschreibungen



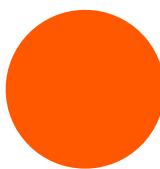
0,4%

Projekte, Strategie



12,8%

Personalaufwand,
Verwaltung und Vorstand



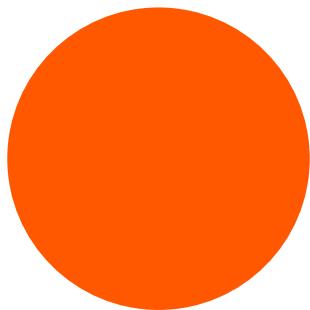
14%

Finanzaufwand



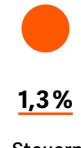
2,2%

Kommunikations-,
Genossenschaftsaufwand



52%

Liegenschaftsaufwand,
Erneuerungsfonds



1,3%

Steuern



3,2%

Übriger
Verwaltungsaufwand

	2023 CHF	2022 CHF
Liegenschaftsaufwand, Erneuerungsfonds	4 099 906	4 349 076
Abschreibungen	1 116 372	1 180 174
Finanzaufwand	1 105 451	984 822
Personalaufwand, Verwaltung und Vorstand	1 013 196	919 576
Übriger Verwaltungsaufwand	255 181	237 856
Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand	173 924	155 254
Steuern	99 342	107 941
Projekte, Strategie	27 865	69 492
Total Aufwand	7 891 237	8 004 191
Total Ertrag	7 820 102	8 006 738
Gewinn/Verlust	-71 135	2 547

Budget 2024

	2024 CHF
Nettomietertrag	8 244 300
Übrige betriebliche Erträge	45 700
Betrieblicher Gesamtnettokertrag	8 290 000
Liegenschaftenaufwand	-3 522 500
Betrieblicher Nettoerfolg	4 767 500
Personalaufwand	-1 438 000
Verwaltungsaufwand	-234 000
Genossenschaftsstrategie, -entwicklung	-50 000
Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand	-228 500
Übriger betrieblicher Aufwand	-18 500
Abschreibungen Immobilien	-1 300 000
Abschreibungen Sachanlagen (Auto)	-10 000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 488 500
Finanzaufwand	-1 418 500
Finanzertrag	50 000
Jahresergebnis vor Steuern	120 000
Direkte Steuern	-120 000
Gewinn/Verlust	0

Siedlungsverzeichnis

Siedlungen Basel-Stadt

Siedlung	Adresse	Bestand
Obere Birs	Birsstrasse 202–216	2-, 2½-, 3-, 3½-, 4-, 4½-, 5-Zimmer-Wohnungen
	Lehenmattstrasse 255–267	1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt, 1 Gästezimmer
	Redingstrasse 38, 40–42, 43	
Untere Birs	Birsstrasse 186–190	
	Birsstrasse 198, 200	
	Birsstrasse 196	
	Lehenmattstrasse 223–229	
Schützenmatte	General Guisan-Strasse 107	1-, 2-, 3-, 3½-, 4-, 4½-Zimmer-Wohnungen
	Oberalpstrasse 24–28	1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt, 1 Musik- und Bewegungsraum,
		1 Kindertreff

Siedlungen Baselland

Siedlung	Adresse	Bestand
Muttenz I	Genossenschaftsstrasse 1–13	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
		1 Aufenthaltslokal, 1 Freizeitwerkstatt
Muttenz II	Schweizeraustrasse 21–27	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
		1 Siedlungstreff
Sternenfeld I	Am Stausee 1–9	2½-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
		EBG-Geschäftsstelle, 1 Freizeitwerkstatt, 1 Gemeinschaftsraum
Sternenfeld II	Sonnenbergstrasse 34–38, 40	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
	Friedhofstrasse 27–31	1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt

Organigramm

OPERATIV STRATEGISCH

Generalversammlung

Vorstand

Susanne Eberhart, Präsidentin*
Michèle Luterbach, Vizepräsidentin, Siedlungsvertreterin*
Bruno Buser, Baustrategie*
Christoph Anliker, Finanzvorsteher*
Hansruedi Brugger, Siedlungsvertreter
Thomas Fleisch, Siedlungsvertreter
Claudia Fumey, Siedlungsvertreterin
Heini Kunz, Siedlungsvertreter
Angelika Meier, Siedlungsvertreterin
Christian Schmid, Beisitzer

GESCHÄFTSSTELLE

Geschäftsleitung

Dolores Aguilar*, Geschäftsführerin
Rebekka Bucher*,
Mitglied der Geschäftsleitung
Corinne Wenger*,
Mitglied der Geschäftsleitung

Buchhaltung

Michaela Kramer,
Buchhalterin, Kasse und
Verwaltung Depositenkasse

Bauherrenvertretung

Jan Börner,
Projektleiter Bauherrschaft
Jochen Kraft,
Projektleiter Bauherrschaft

Kommunikation

Syndy Müller,
Kommunikationsverantwortliche

Bauverwaltung

Rebekka Bucher*,
Teamleiterin Bau und Unterhalt,
Bauverwaltung

Timo Biedermann, Technischer Bewirtschafter
Philipp Stürchler, Haustechniker
Rolf Schnell, Haustechniker

Liegenschaftsverwaltung

Corinne Wenger*,
Teamleiterin Liegenschaftsverwaltung und Administration

Claudia Aeschlimann, Bewirtschafterin
Anna Maria Schiliro, Bewirtschafterin
Elisabeth Birogul-Müller,
Sachbearbeiterin Liegenschafts- und Bauverwaltung
Ursula von Graffenreid,
Sachbearbeiterin Liegenschafts- und Bauverwaltung
Claudia Congiusti,
Sachbearbeiterin Administration

Vorstand



Susanne Eberhart

Präsidentin*



Michèle Luterbach

Vize-Präsidentin*,
Siedlungsvertreterin
Schützenmatte



Bruno Buser

Baustrategie*



Christoph Anliker

Finanzvorsteher*



Hansruedi Brugger

Siedlungsvertreter
Muttenz I



Thomas Fleisch

Siedlungsvertreter
Muttenz II



Claudia Fumey

Siedlungsvertreterin
Birs



Heini Kunz

Siedlungsvertreter
Sternenfeld I



Angelika Meier

Siedlungsvertreterin
Sternenfeld II



Christian Schmid

Beisitzer

* Mitglied im Vorstands- und Geschäftsleitungsausschuss

Geschäftsstelle



Dolores Aguilar
Geschäftsführerin*



Rebekka Bucher
Mitglied der Geschäftsleitung*,
Teamleiterin Bau und Unterhalt,
Bauverwaltung



Corinne Wenger
Mitglied der Geschäftsleitung*,
Teamleiterin Liegenschafts-
verwaltung und Administration



Sydne Müller
Kommunikationsverantwortliche



Michaela Kramer
Buchhalterin, Kasse und
Verwaltung Depositenkasse



Claudia Aeschlimann
Bewirtschafterin
Liegenschaftsverwaltung



Anna Maria Schiliro
Bewirtschafterin
Liegenschaftsverwaltung



Elisabeth Birogul-Müller
Sachbearbeiterin Liegenschafts-
und Bauverwaltung



Ursula von Graffenried
Sachbearbeiterin Liegenschafts-
und Bauverwaltung



Claudia Congiusti
Sachbearbeiterin Administration



Jan Börner
Projektleiter Bauherrschaft



Jochen Kraft
Projektleiter Bauherrschaft



Timo Biedermann
Technischer Bewirtschafter



Philipp Stürchler
Haustechniker



Rolf Schnell
Haustechniker

Impressum

Herausgeberin

Eisenbahner-Baugenossenschaft
beider Basel (EBG)

Redaktion

Dolores Aguilar
Susanne Eberhart
Sydne Müller

Text

Rolando Baron (S. 22–25)

Konzept und Gestaltung

Katharina Kossmann

Bilder

Derek Li Wan Po (S. 2, 8)
Heini Kunz (S. 2)
Sydne Müller (S. 4)
Sara Rüedi (S. 7, 14)
Roman Weyeneth (S. 8)
Michèle Luterbach (S. 12)

Korrektorat

Marga Su Haller

Druck

druck.ch, Basel

