

113. Jahresbericht und Jahresrechnung

2024



113. Jahresbericht und Jahresrechnung

2024

Eisenbahner
Baugenossenschaft
beider Basel



12



14

08



Inhalt



04

- 04** Bericht der Präsidentin
- 08** Bericht des Baustrategen
- 12** Bericht der Siedlungsvertretenden
- 14** Bericht der Geschäftsstelle
- 17** Begrüssen und Gedenken
- 18** EBG – die letzten 20 Jahre

- 20** EBG setzt auf Grün

- 32** Jahresrechnung
- 32** Kommentar zur Jahresrechnung
- 34** Bilanz
- 36** Erfolgsrechnung
- 37** Angewandte Grundsätze
- 38** Verweise zu den Positionen der Jahresrechnung
- 41** Antrag zur Verwendung des Gewinns
- 42** Bericht der Revisionsstelle
- 43** Geldflussrechnung
- 44** Verwendung des Mietfrankens
- 45** Budget 2025
- 46** Die Siedlungen in Zahlen
- 47** Organigramm
- 48** Genossenschaftsorgane
- 50** Impressum



Bericht der Präsidentin

**Liebe Genossenschaftlerinnen
Liebe Genossenschafter**

Wenn ich auf das Jahr 2024 zurückblicke, sehe ich wiederum viele prägende Ereignisse und Entwicklungen weltweit, aber auch in der Schweiz – einige wecken Ängste, andere können Hoffnung geben. Der Klimawandel und die damit verbundenen Naturkatastrophen, dazu auch Krieg und das Vorrücken autoritärer Systeme und Staaten, machen uns bewusst, wie wichtig Zusammenhalt und gegenseitige Rücksichtnahme sind. So können wir gemeinsam und trotz allem positive Entwicklungen ermöglichen.

«Autoritäre Politik ist Angstpolitik. Demokratische Hoffnung ist verortet im sozialen Raum, und nur hier kann sie wachsen und sich in gemeinsames Handeln übersetzen.» (Daniel Graf, «Republik» vom 20.2.2025)

Der nahe soziale Raum

Unsere Genossenschaft ist genau an diesem Ort verankert: Im nahen sozialen Raum. Indem wir uns im Alltag aktiv vernetzen, können wir Zuversicht und Tatkräft lebensbejahend stärken. Es ist entscheidend, dass wir aktiv werden und so handeln, dass eine lebenswerte Zukunft auch für kommende Generationen ein klein wenig erreichbarer wird. Nicht zuletzt dadurch, dass unser Verhalten immer auch auf andere wirkt. So können wir der Angst, der Überforderung, der entmutigenden Vereinzelung entgegenarbeiten und auch Erfahrungen von Selbstwirksamkeit ermöglichen. Unsere Genossenschaft, als gelebte Hilfe zur Selbsthilfe und als demokratische Organisation, braucht Hoffnung. Es ist eine «unbequeme Hoffnung», weil sie oft anstrengend und mit Arbeit verbunden ist – und weil sie sich immer wieder erneuern muss: «Denn Hoffnung ist nicht die Überzeugung, dass es gut kommt. Sondern die Klarheit zu sehen, wofür es sich zu kämpfen lohnt.» (Daniel Graf)

In der Tat bringen nicht nur die vielen kleinen und grossen Feste in den Siedlungen, sondern auch die gemeinsame Arbeit in unserer Genossenschaft immer wieder viel Freude – und das schenkt weiterhin wertvollen Mut und Zuversicht für eine positive Entwicklung in der Zukunft. Dass wir dazu allen Grund haben, lesen Sie im folgenden Jahresbericht.

Bauen und Sanieren: Nachhaltig in die Zukunft

Die Bau- und Sanierungsstrategie 2025–2035 der EBG passt sich, wie unser Baustrategie Bruno Buser in Abstimmung mit unserem Finanzvorsteher Christoph Anliker schreibt, fortlaufend den teilweise unsicheren wirtschaftlichen und politischen Herausforderungen an.

Die strategische Planung für Sanierungen im Sternenfeld I und II beginnt 2025, während die Ersatzneubauten in der Siedlung Birs planmäßig voranschreiten. Die Erstvermietung des Neubaus Birs war ein voller Erfolg. Besonders innovativ ist das sechsstöckige Holzgebäude auf Baufeld C, dessen Fertigstellung für Herbst 2026 geplant ist. Außerdem kann nun

nach Abschluss des Architekturwettbewerbs – bei dem das Projekt *Birshölzli* gewann – vorbehältlich Ihrer Zustimmung, die Planung des Neubaus an der Hardstrasse in Birsfelden beginnen.

■ Neu aufgestellte Geschäftsstelle

Moderates Wachstum wurde durch die EBG-Führung strategisch als Ziel definiert. Es beinhaltet in den nächsten Jahren sowohl eine gezielte Neubautätigkeit als auch notwendige grosse Sanierungsprojekte. Damit wir unseren Auftrag auch künftig noch präziser und effizienter erfüllen können, hat das neu aufgestellte Leitungsteam der Geschäftsstelle die Organisations- und Arbeitsbereiche neu strukturiert. Jan Borner hat mit der Abteilung *Bau & Entwicklung* die Verantwortung für Sanierungs- und Neubauprojekte übernommen. Im Team *Bewirtschaftung* hat Michael Rupp Vermietung und Unterhalt zusammengeführt. So können die Abläufe auf der Geschäftsstelle weiter optimiert und noch stärker digitalisiert werden.

■ Transparente Kommunikation und Mitbestimmung

Zusätzlich zur Generalversammlung, welche die statutarisch verankerte Mitbestimmung garantiert, wurde durch Sydne Müller die Kommunikation der EBG weiter gestärkt. Der EBG-Kurier hält Sie regelmässig auf dem Laufenden und fördert die Transparenz. Ergänzend erschienen gezielt diverse Newsletters mit spezifischen Themen in den Siedlungen. Die EBG DenkBar *EBG denkt grün* förderte den Dialog innerhalb der Genossenschaft zum essenziell wichtigen Thema Klima.

■ Klimaschutz: Ein gemeinsamer Auftrag

Wir wissen, dass der Gebäudesektor zu den grössten Verursachern von CO₂ in der Schweiz zählt. Das Klimapotenzial bei Gebäuden ist enorm. Einsparungen beim CO₂-Austoss sind auf vielfältige Weise möglich: Vom Bauen über das Heizen und Dämmen bis zur Stromproduktion und Abfallvermeidung – überall sind neue Ansätze gefragt. Zudem fördern diese nicht nur die wirtschaftliche Innovation in der Schweiz, sondern bringen nach Anfangsinvestitionen auch finanzielle Einsparungen. Lesen Sie dazu das Interview mit Till Berger, dem Leiter der Fachstelle Klima in Basel-Stadt, im Innenteil dieses Jahresberichts.

EBG: Zusammen leben, nachhaltig handeln

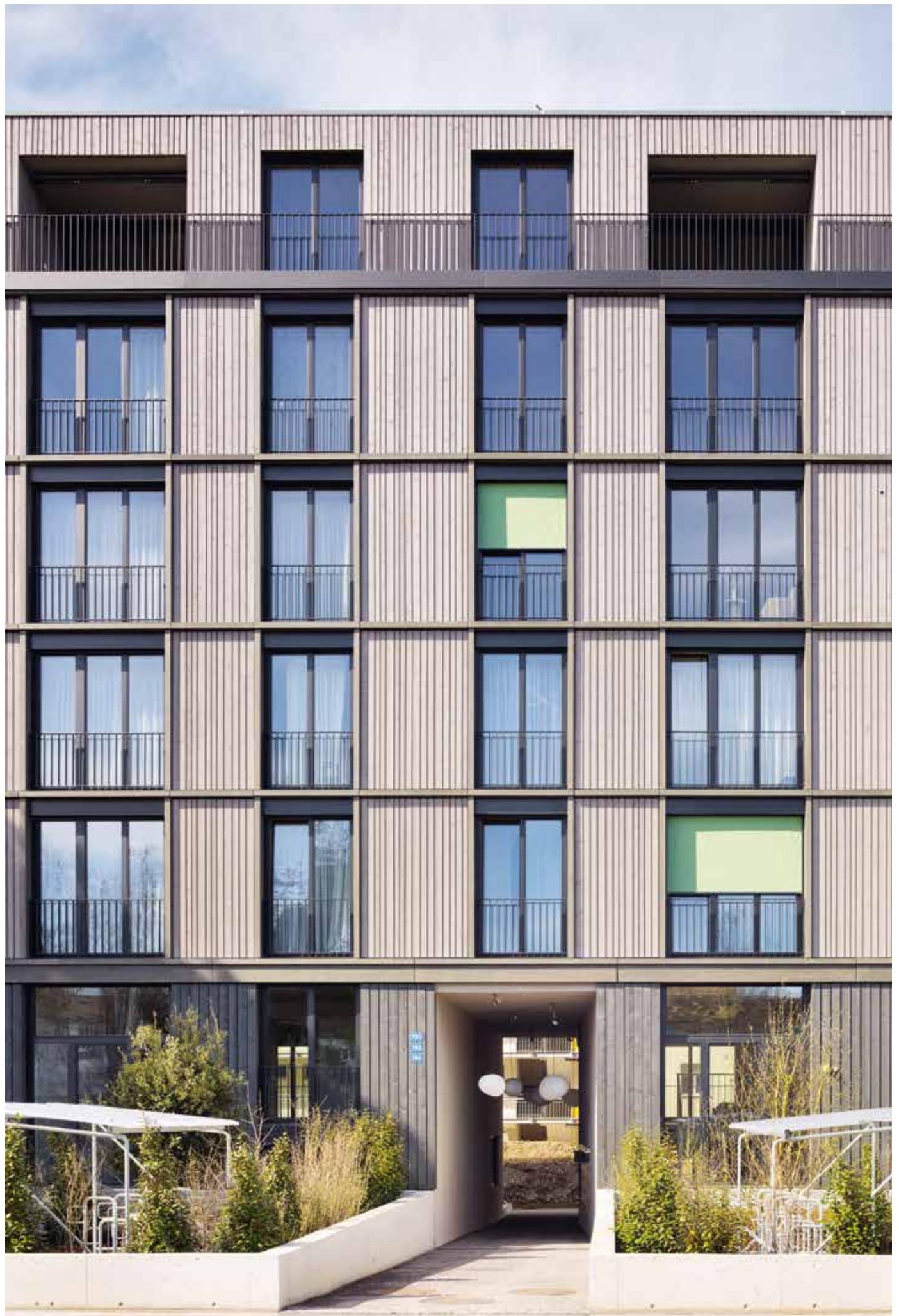
Die EBG auf den Punkt gebracht bedeutet: Zusammen leben – sozial engagiert, ökonomisch und ökologisch nachhaltig. Mit Optimismus packen wir als starke Bau- und Wohngenossenschaft die Herausforderungen der Zukunft an – mit Ihrer Hilfe und Unterstützung. Herzlichen Dank!

Dank

Ein besonderer Dank gilt Dolores Aguilar – unserer Geschäftsführerin. Sie begleitet mich nun seit 20 Jahren. Das ist ein guter Anlass, um in diesem Jahresbericht Rückschau zu halten – nicht aus Nostalgie, sondern weil es zeigt, wie wichtig Wandel für uns ist und bleiben wird. Unsere starken Werte tragen wir weiter!

Susanne Eberhart
Präsidentin





Bericht des Baustrategen

Wirtschaftliches Umfeld

2024 erlebte die Weltwirtschaft eine leichte Rezession, bedingt durch hohe Inflationsraten und geopolitische Spannungen. Die steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten führten in vielen Ländern zu Unsicherheit. In der Schweiz blieb die Inflationsrate stabil, sodass steigende Baupreise und Hypothekarzinsen weniger stark ins Gewicht fielen.

Trotz globaler Unsicherheiten, die viele Länder erfasste, konnte die Schweiz ihre wirtschaftliche Stabilität bewahren. Die Schweizer Wirtschaft wuchs moderat und die Arbeitslosenzahlen blieben niedrig. Besonders bemerkenswert war die positive Entwicklung im Bereich nachhaltiger Energie. Die Schweiz behauptete ihre Vorreiterrolle im Bereich der erneuerbaren Energien und in der Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Klimawandel und Naturkatastrophen

Der Klimawandel und die damit verbundenen Naturkatastrophen prägten auch das Jahr 2024. Überschwemmungen, Waldbrände und extreme Temperaturen führten weltweit zu Zerstörungen und Leid. Dies verdeutlichte einmal mehr die Notwendigkeit klimafreundlicher und nachhaltiger Lösungen – insbesondere im Bau- und Wohnsektor, der in der Schweiz zu den grössten Verursachern von CO₂ zählt.

Bau- und Sanierungsstrategie 2025–2035 der EBG

Der Zustand der EBG-Liegenschaften wird halbjährlich begutachtet. Die Bau- und Sanierungsstrategie wird entsprechend der Gebäudesituation sowie der aktuellen Finanz- und Ressourcenplanung innerhalb der EBG angepasst. Wie sich Neubauten und Sanierungen auf eine grobe Zeitachse verteilen lassen, wird regelmässig evaluiert und justiert (siehe Website, Rubrik *Bauen*).

Der Anteil sanierungsbedürftiger Liegenschaften – vor allem in Birsfelden – ist zurzeit hoch. Im Jahr 2025 beginnt die strategische Planung für die Siedlungen Sternenfeld I und Sternenfeld II. Die ermittelten Gebäudezustände bestimmen die Sanierungsreihenfolge.

Sowohl in den Gründerjahren der 1920/1930er-Jahre als dann auch in den 1960/1970er-Jahren entstanden in wenigen Jahren viele EBG-Bauten. Dazwischen gab es lange Phasen ohne Neubautätigkeit. Das führt dazu, dass dann jeweils innerhalb weniger Jahre viele Gebäude gleichzeitig sanierungsbedürftig sind. Die EBG setzt deshalb nun künftig verstärkt auf moderates, aber kontinuierliches und ausgewogenes Wachstum, um das Portfolio zu diversifizieren. Dabei sind kleinere Bauprojekte mit 20 bis 50 Wohnungen, aber auch grössere Projekte mit 100 bis 150 Wohnungen wichtige Bestandteile der Entwicklung. Wir leisten damit einen relevanten Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Region.

Siedlung Birs: Ersatzneubauten Baufeld B und C

Nach Bezug der Wohnungen des Neubaus Birs fand Mitte September in kleinem Rahmen die feierliche Grundsteinlegung für das Baufeld C statt. Damit wird die im Jahr 2009 begonnene Erneuerung der Siedlung Birs fortgeführt und abgeschlossen.

Das Gebäude C ist als Holzbau geplant. Nur das Sockelgeschoss und die Treppenkerne sind aus Beton, das ganze übrige Gebäude wird mit vorgefertigten Holzelementen erstellt. Das sechs Stockwerke hohe und 80 Meter lange Gebäude setzt damit einen innovativen Akzent im Lehenmattquartier.

Die Arbeiten auf der Baustelle gehen zügig voran, sodass das Gebäude mit seinen 52 Wohnungen (2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen) voraussichtlich im Herbst 2026 bezugsbereit ist. Dank professioneller Projekt- und Kostensteuerung durch unsere Bauherrenvertreter Jan Borner und Robert Müller (neu) liegen die Erstellungskosten weiterhin im prognostizierten Rahmen.

Sanierung Muttenz I

Im Jahr 2024 erfolgte die Planung des Bauprojekts sowie die Ausschreibung der Arbeiten. Diese konnten bis dato bereits zur Hälfte vergeben werden – erfreulicherweise vorwiegend an regionale Firmen. Ende des Jahres wurde die Baubewilligung erteilt, sodass der Zeitplan eingehalten werden kann.

Ein grosser Dank gilt unserem Projektleiter seitens Bauherrschaft Jochen Kraft, der gesamten Baukommission und dem Planerteam. Dank ihres Engagements bleibt das Projekt finanziell auf Kurs und die Sanierung der 54 bestehenden Wohnungen sowie der neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen kann planmäßig Mitte 2025 beginnen.

Birsfelden Hardstrasse

Die EBG hat die Baurechtszusage der Gemeinde Birsfelden für ein Gebäude (Haus H1) im neuen Quartier Hardstrasse erhalten. Das fünf- bis sechsgeschossige Gebäude umfasst rund 35 Wohnungen und bildet das Bindeglied zwischen städtischem Raum an der Hardstrasse und dem Grünraum des Quartiers. Die drei weiteren Gebäude des Areals werden im Baurecht an die Genossenschaften Wohnstadt und Hagnau vergeben.

Im vergangenen Jahr lud die EBG sechs ausgewählte Architekturbüros zu einem Wettbewerb ein. Ende Oktober fand die Jurierung der Arbeiten für unser Neubauprojekt Hardstrasse statt. Das Beurteilungsgremium setzte sich zusammen aus Christof Hiltmann, Gemeindepresident Birsfelden, Christian Salewski, Architekt und Verantwortlicher des Arealkonzepts für die Gemeinde, sowie Dolores Aguilar, Jan Borner und Bruno Buser seitens der EBG. Als Siegerin ging das Projekt *Birshölzli* von Clauss Kahl Merz Architekten hervor. Besonders überzeugten die durchdachten Grundrisse sowie die gelungenen Begegnungszonen und Aussenräume.

Anfang 2025 finden die Planungsarbeiten für das Vorprojekt und die Kostenermittlung statt, sodass als nächstes über den Kredit abgestimmt werden kann.

Areal Wolf Basel

Auf einem Teil des Güterbahnhofs Wolf entsteht ein neues Stadtquartier. Die SBB als Eigentümerin und Investorin plant rund 73 000 Quadratmeter Wohnfläche, 36 000 Quadratmeter Büro- und Dienstleistungsfläche sowie 62 000 Quadratmeter für Gewerbe- und Logistiknutzungen und 11 000 Quadratmeter für öffentliche Einrichtungen, Verkauf und Gastronomie. Zwei Baufelder werden an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abgegeben.

Die EBG bewarb sich erfolgreich um ein Baufeld auf dem Areal Wolf, entschied sich dann allerdings nach intensiven internen Diskussionen gegen das Projekt. Ausschlaggebend waren dabei sowohl die Grösse des Projekts als auch die städtebauliche Situation ohne ausreichende Begegnungsräume.

Gleichzeitig eröffneten sich der EBG interessante alternative Entwicklungsprojekte in der Region, die besser zum moderaten Wachstumsprinzip der EBG passen. Für die bereits geplanten Projekte und die anstehenden Sanierungen stellen wir sicher, dass genügend personelle Ressourcen zur Verfügung stehen.

Birsfelden Zentrum

Die Gemeindeversammlung hat am 24. September 2024 den Quartierplan Zentrum 2.0 beschlossen. Die Planauflage verlief ohne Einsprachen, sodass 2025 das Genehmigungsverfahren startet und Baurechtnehmende evaluiert werden. Die EBG ist nach wie vor an einem Baurecht im Zentrum von Birsfelden interessiert.

Quartierentwicklung Birsfelden Sternenfeld

Am 16. Mai 2024 informierten der Gemeinderat, die Verwaltung und das Steuerungsgremium die Bevölkerung über den aktuellen Stand der Quartierplanung. Die aus dem Mitwirkungsverfahren eingereichten Stellungnahmen sind ins Projekt eingeflossen. Nun ist vorgesehen, den überarbeiteten Quartierplan im Jahr 2025 zur Abstimmung vorzulegen. Die EBG hat intensiv an der Quartierentwicklung mitgewirkt, da das Ergebnis direkte Auswirkungen auf die Zukunft unserer Siedlungen im Sternenfeld hat.

Bericht der Siedlungsvertretenden

2024 – ein Jahr voller Highlights in unseren Siedlungen

Das Jahr 2024 brachte unseren Siedlungen besondere Momente und gemeinsame Erlebnisse. Ein Highlight war das erste Public Viewing in Muttenz I, das so begeistert angenommen wurde, dass wir künftig Public Viewings in unser Jahresprogramm aufnehmen möchten.

Im April bot das Kulturfest im Sternenfeld II eine kulinarische Reise von Äthiopien über die Türkei bis nach Indien und förderte neue Begegnungen. Im Herbst zog das Marroni-Fest in der Birs viele neue Bewohnende an.

Weitere Highlights waren das, trotz Gewitter fröhlich gefeierte, Siedlungsfest im Sternenfeld I sowie das gemeinsame Laubrechen in der Schützenmatte, das mit tatkräftiger Unterstützung zum Erfolg wurde. Im November überraschte das Siedlungskomitee in Muttenz II mit einem spontanen Raclette-Plausch unter freiem Himmel, trotz eisiger Temperaturen. 2024 hat eindrucksvoll gezeigt, wie stark unser Zusammenhalt ist. Wir freuen uns auf ein ebenso ereignisreiches und schönes Jahr 2025 mit inspirierenden Veranstaltungen, die unseren Gemeinschaftssinn weiter stärken.

Michèle Luterbach
Vizepräsidentin und
Siedlungsvertreterin Schützenmatte

Aus den Siedlungen

Birs, Claudia Fumey

Mein Highlight 2024: Unser erstes Marroni-Fest! Dank der sympathischen Marroni-Frau, die alles – inklusive Glühwein und Glühmost – mitbrachte, konnten alle entspannt mitfeiern und den schönen Herbsttag geniessen. Besonders erfreulich war, dass viele neue Bewohnende dazukamen – und sie waren begeistert. Wir werden das Marroni-Fest bestimmt wiederholen.

Schützenmatte, Michèle Luterbach

Das Laubrechen im November war ein echtes Gemeinschaftserlebnis: Jeden Samstag halfen viele mit. Dank der tollen Unterstützung ging die Arbeit leicht von der Hand, begleitet von netten Gesprächen. Nach getaner Arbeit wartete jeweils ein gemütliches Zvieri mit Kaffee und selbstgebackenem Kuchen. Ein wunderbares Beispiel dafür, wie wir gemeinsam Verantwortung für unsere Siedlung übernommen haben.

Muttenz I, Hansruedi Brugger

Nebst unseren fest im Jahreskalender verankerten Events wagten wir im Juni während der Euro 2024 ein neues Format: Public Viewing. Für das Spiel Schweiz gegen Deutschland war schnell eine Leinwand organisiert. Der Beamer wurde aus der Siedlung Birs geliehen – ein grosses Merci dafür – und die Einladung ausgehängt. Dann die Frage: Kommt jemand? Und wenn ja, wie viele? Und sie kamen – aus fast allen Hauseingängen. Eine grossartige Stimmung. Ein gelungener Abend – lange über das Matchende hinaus. Wir haben nun einen neuen Event im Jahresprogramm: Public Viewing. Und wenn gerade keine EM oder WM läuft? Dann gibt es eben Open-Air-Kino – Filme haben wir genug!

Muttenz II, Thomas Fleisch

Ende November 2024 lud das Siedlungskomitee spontan zum Raclette-Plausch ein – draussen, bei jedem Wetter. Die Spannung stieg: Spielt das Wetter mit? Wie viele Teilnehmende kommen? Reicht der Käse? Um 17.30 Uhr ging es los und die Interessierten kamen zahlreich zum Grillplatz. Das Feuer brannte, warme Getränke halfen gegen die Kälte. Das Fazit: Rundum positiv! 2025 gibts eine Neuauflage – mit Finnenkerzen, Glühwein, Punsch und hoffentlich noch mehr Teilnehmenden.

Sternenfeld I, Heini Kunz

In der Siedlung Sternenfeld I haben wir am 17. August 2024 unser Siedlungsfest gefeiert. Das überraschende Gewitter hat der Geselligkeit keinen Abbruch getan. Dank tatkräftiger Mithilfe konnten wir rund ums Haus unter dem Vordach weiter gemütlich beisammensitzen. Pünktlich zum Lottospiel klarte der Himmel wieder auf.

Sternenfeld II, Angelika Meier

2024 war für das Siedlungskomitee Sternenfeld II ein Jahr voller Highlights. Besonders unser Kulturfest am 27. April wurde begeistert aufgenommen. Dank der tatkräftigen Unterstützung der Bewohnenden genossen wir Köstlichkeiten aus Äthiopien, der Türkei und Indien. In herzlicher Atmosphäre wurden an diesem Abend alte und neue Kontakte gepflegt. Wir freuen uns auf das Kulturfest 2025.





Bericht der Geschäftsstelle

Neue Strukturen, klare Ziele

Die vergangenen Monate waren durch sinnvolle und zukunftsweisende Umstrukturierungen in der EBG-Geschäftsstelle geprägt. Besonders die verstärkte Fokussierung auf nachhaltiges Bauen sowie die effizientere Nutzung von Ressourcen für Neubau- und Sanierungsprojekte zeigten schnell, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Mit der neuen Abteilung *Bau & Entwicklung* und der Anpassung der Zuständigkeiten verfolgen wir gestärkt das Ziel einer effizienten und zukunftsorientierten Arbeitsweise. Gleichzeitig sorgt die Neustrukturierung der Geschäftsleitung für mehr Klarheit in den Arbeitsabläufen. Dolores Aguilar wird nun von Michael Rupp und Jan Borner als Mitglieder der Geschäftsleitung unterstützt. Dies stärkt die Genossenschaft, indem die Zusammenarbeit innerhalb und zwischen den neu definierten Abteilungen – *Bewirtschaftung* sowie *Bau & Entwicklung* – gefördert wird. Zugleich kann die Geschäftsstelle den Vorstand fachkundig bei der Gesamtstrategie unterstützen.

Das Team *Bau & Entwicklung* setzt Bau- und Sanierungsprojekte um. Aufgrund der wachsenden Zahl an Vorhaben wurde das Architektenteam gezielt verstärkt. Die Projektleiter verantworten Planung, Realisierung und Evaluation mit Fokus auf Kosten, Termine und Qualität.

Dank dieser Anpassungen kann die EBG ihre Ziele noch effektiver erreichen. Es ist erfreulich, mit welchem Engagement die Geschäftsleitung ihre Teams führt. Ebenso beeindruckend sind das Vertrauen und die Motivation der Mitarbeitenden. Nach personellen Veränderungen seit Herbst 2023 wächst ein neues Team zusammen – ein starker Teamgeist ist dabei essenziell!

In diesem Sinne: Vielen Dank an alle Mitarbeitenden und Vorstandsmitglieder für das Vertrauen, dass sich Ideen nicht nur (an)denken, sondern auch umsetzen lassen! Das neue Organigramm ist auf Seite 47 einsehbar.

Bewirtschaftung, Vermietung und Unterhalt

Die EBG ist moderat gewachsen. Bewirtschaftung, Vermietung und Unterhalt binden mehr Ressourcen. Im Zuge der Reorganisation wurden die beiden Abteilungen *Liegenschafts-* und *Bauverwaltung* zusammengeführt und Neuerungen eingeführt: Teams mit je einer Bewirtschafterin und einer Sachbearbeiterin, gestraffte Sitzungsstrukturen, präzisere Funktionsbezeichnungen sowie bedarfsgerechte Öffnungs- und Telefonzeiten. Digitalisierung bleibt ein wichtiges Thema: Digitalisierte Übergabedossiers und eine optimierte Ablagestruktur steigern die Effizienz.

Aufgrund des hohen Zeitaufwands, geringen Erfolgs und der sich ändernden Lebensumständen der an Wohnungen Interessierten wird die Warteliste für externe Mietinteressent:innen nicht mehr weitergeführt. Wohnungen werden konsequent online inseriert, mit Links auf unserer Website. Die hohe Nachfrage bestätigt diesen Weg – viele Inserate müssen bereits nach kurzer Zeit wieder deaktiviert werden.

Neubau Birs vermietet

Alle Wohnungen im Neubau Birs wurden erfolgreich vermietet und bezogen. Die Gemeinschaft entwickelt sich positiv. Auch das neue Gästestudio ist beliebt und oft vermietet. Die hohe Nachfrage und die positiven Rückmeldungen zeigen, dass unser Angebot den Bedürfnissen unserer Genossenschaftsmitglieder entspricht. Auch das neue Multifunktionszimmer steht bald für kreative Nutzungen zur Verfügung.

Vermarktungsstart Neubau Lehenmatt

Der Erstbezug der Wohnungen an der Lehenmattstrasse ist für Mitte 2026 geplant, die Vermarktung beginnt im Sommer 2025. Ein Button auf ebg.ch ermöglicht Interessent:innen die Anmeldung. Über 300 Personen haben diese Option bereits genutzt. Die Vermarktung unseres Neubaus wird ausschliesslich digital über eine ansprechende Webseite und über Onlineinserate erfolgen.

Sanierung Muttenz I

Die Totalsanierung und der Dachausbau der Siedlung Muttenz I beginnt im Juni 2025 und dauert voraussichtlich bis Ende Herbst 2025. Die ersten Wohnungsinserate für die neuen Dachwohnungen sind ab Frühjahr 2025 online. Trotz Einschränkungen und Lärmbelastung ist die Vorfreude auf die neuen Bäder und Küchen der Bewohner:innen gross. Das positive Miteinander ist spürbar und beeindruckt.

Kommunikation

Unsere regelmässigen Newsletters in der Siedlung Birs zum Neubau Birs und Baufeld C sowie in der Siedlung Muttenz I zur bevorstehenden Sanierung haben sich etabliert und sorgen für transparente Information. Auch unsere Generalversammlung im Juni und weitere Veranstaltungen wie das nationale EBG-Treffen bei uns im September und die erste EBG DenkBar zum Thema Klima im Oktober haben zur Vernetzung und zum Dialog beigetragen. Online optimieren wir unsere Website für noch mehr Benutzerfreundlichkeit und stärken unseren Social-Media-Auftritt auf Instagram und LinkedIn. Alle Kommunikationsprojekte der EBG werden von Sydne Müller fachkompetent und eng begleitet, damit unsere Bewohner:innen gut informiert ist und sich eingebunden fühlt.

Mit diesen Entwicklungen blicken wir zuversichtlich in die Zukunft und freuen uns darauf, die kommenden Projekte gemeinsam erfolgreich umzusetzen.

Dolores Aguilar
Geschäftsführerin,
Mitglied
der Geschäftsleitung

Jan Borner
Teamleiter
Bau & Entwicklung,
Mitglied
der Geschäftsleitung

Michael Rupp
Teamleiter
Bewirtschaftung,
Mitglied
der Geschäftsleitung

Begrüssen und Gedenken

Wir begrüssen

Siedlung Birs

Tok Ümmü Gülsüm und Olcay Bulut | Marina Ledneva | Nuran Kolu | Chantal und Ruben Ballesteros
Renée Dilitz und Romano Tarchini | Agata Postigo Mozas und David Alexander Conradt
Cathrine und Vasco Duarte da Costa | Peter Zeller und Giorgio Forti | Kristina Kiener und Matthias Ramseier
Sibi Murugesan und Johann Pasqualini | Klaudija und Nicco Marelli | Zeynep und Murat Keskin
Thomas Studer | Birgit und Gunnar Stachmann | Nadine Beerli und Heron Gezahegn
Carmen und Marvin Wyss | Mattia La Monaca | Ummahan Küsek

Siedlung Schützenmatte

Isabella Solorzano | Tizian Maggion

Siedlung Muttenz I

Sediqa Mohammadi und Mahdi Rasuli

Siedlung Sternenfeld I

Emilia Kantu Affentranger-Acevedo und Ömer Koyuncu | Marika Congiusta | Helmut Schwarzmüller

Siedlung Sternenfeld II

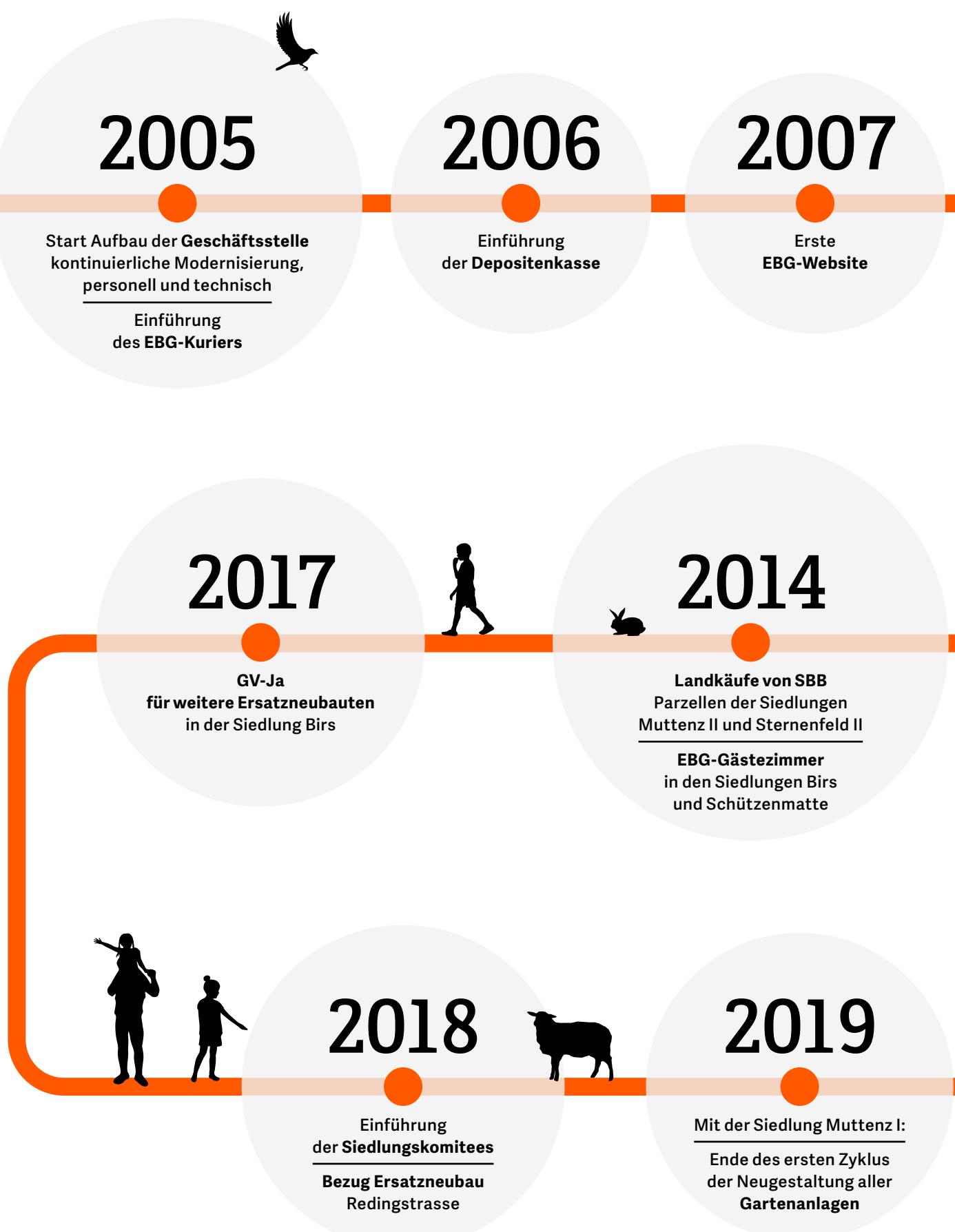
Claudia Peretta

Wir begrüssen hier Mieter:innen, die mit der namentlichen Nennung einverstanden sind.

Wir gedenken

Name	Geboren am	Gestorben am	Siedlung
André Rudolf	16. April 1940	17. Januar 2024	Sternenfeld I
Antonio Limardi	02. Dezember 1941	25. Januar 2024	Muttenz II
Ruth Menara	15. Mai 1946	28. Februar 2024	Sternenfeld I
Rolf Dittli	15. Juli 1950	25. April 2024	Sternenfeld II
Kurt Fischer	11. August 1953	07. Mai 2024	Muttenz II
Erol Subasi	18. Juni 1964	05. August 2024	Birs
Ernst Hunziker-Ringel	15. August 1935	10. August 2024	Sternenfeld I
Trudy Federer	03. Mai 1941	24. August 2024	Schützenmatte
Urs Probst	14. Februar 1944	26. September 2024	Sternenfeld II
Walter Kalbermatten	03. Juli 1937	12. Oktober 2024	Schützenmatte
Irena Hostettler	23. Juli 1950	15. November 2024	Sternenfeld II
Adolf Matt	01. September 1949	12. Dezember 2024	Birs

EBG – die letzten 20 Jahre





2008



- Installation
der ersten **Solaranlage**
in der Siedlung Sternenfeld I
-
- Aufwertung
Waschinfrastruktur



2009

- Mit der Siedlung Birs:

Start Angebot
Gemeinschaftsräume

Start Neugestaltung
Gartenanlagen

2012

- Haus- und Landkauf in der Siedlung Birs
-
- Erste **Photovoltaikanlage**
in der Siedlung Schützenmatte
-
- Umsetzung «**Wohnen über**
Generationen»



2011

- 100 Jahre EBG**
Ein Jahr mit Jubiläumsbuch,
Theateraufführung,
Sommerfest und Schlitt-
schuhlaufen

2010

- Sukzessive Ablösung
der nebenamtlichen Hausverwaltung,

Start **professionelle Haustechnik**
-
- Einführung der **Siedlungs-**
vertretung

2023



- Bezug Ersatzneubau B
Birsstrasse

2024

- Baubeginn Ersatzneubau C
Lehenmattstrasse
-
- «**EBG denkt grün**»
EBG DenkBar



EBG setzt auf Grün

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind zentrale Zukunftsthemen für Genossenschaften. Wir haben mit Till Berger, Leiter der Fachstelle Klima des Kantons Basel-Stadt, darüber gesprochen, wie der Kanton die CO₂-Reduktion vorantreibt, welche Rolle Genossenschaften beim klimafreundlichen Bauen und Wohnen spielen – und inwiefern wir dabei auf Unterstützung durch den Kanton oder die Klimafachstelle zählen dürfen.

Die EBG engagiert sich bereits seit Längerem aktiv für nachhaltige Lösungen. In unserer DenkBar im Oktober haben wir gemeinsam mit engagierten Bewohner:innen und Genossenschafter:innen Ideen für eine umweltbewusste Zukunft unserer Genossenschaft gesammelt. Jetzt arbeiten wir daran, nachhaltiges Wohnen konkret umzusetzen.

Interview mit Till Berger, Leiter Fachstelle Klima, Kanton Basel-Stadt



Welche Motivation steckt hinter dem Engagement für das Klima in Basel-Stadt? Till Berger kennt die Antwort – und hat sie mit uns in einem offenen Gespräch geteilt.

Herr Berger, Sie leiten die Fachstelle Klima des Kantons Basel-Stadt. Welches sind die Aufgaben Ihrer Fachstelle – welche Ziele verfolgt sie?

Till Berger: Unsere Fachstelle koordiniert die Klimapolitik des Kantons. Bei den direkten CO₂-Emissionen hat der Kanton schon einiges erreicht. Seit 1995 konnten diese um rund 45 % reduziert werden. Jetzt müssen wir im Rahmen des Verfassungsauftrags bis 2037 die verbleibenden CO₂-Emissionen auf «Netto-Null» senken.

Unsere Verfassung sieht auch vor, dass wir als Staat im Sinne des Ursacherprinzips und einer umfassenden Klimagerechtigkeit handeln und möglichst alle durch Basel verursachten Emissionen reduzieren, also auch die, die ausserhalb der Kantongrenzen entstehen. Das sind die sogenannten Scope-3-Emissionen. Diese

entstehen beispielsweise, indem wir Güter konsumieren, die ausserhalb des Kantons hergestellt werden und dort Emissionen verursachen. Weiter zählen dazu auch Emissionen, die durch den Flugverkehr oder durch Finanzanlagen entstehen.

Kluge Mobilität durch Elektromobilität

Wie setzen Sie diese Klimastrategie konkret um?

Basierend auf den bestehenden Massnahmen und den Rahmenbedingungen des Bundes und der EU haben wir eine Szenarioanalyse erstellt, um festzustellen, welche Emissionen bis 2037 noch reduziert werden müssen. Daraufhin haben wir konkrete Handlungsfelder, Zielsetzungen und Massnahmen definiert. In Analyse und Umsetzung arbeiten wir eng mit verschiedenen Departementen und Dienststellen zusammen.

Ein zentrales Thema ist die Elektromobilität: Bis 2037 sollen rund 97 % der Fahrzeuge im Kanton Basel-Stadt elektrisch sein.

Wie wollen Sie die Menschen motivieren, auf Elektroautos umzusteigen?

Wir sehen, dass die Akzeptanz für Elektrofahrzeuge in den letzten

Jahren gestiegen ist. Faktoren wie eine verbesserte Ladeinfrastruktur und steigende Kosten für fossile Treibstoffe fördern diese Entwicklung. Punkt 10 Ladeinfrastruktur: Die Industriellen Werke Basel (IWB) installiert im Auftrag des Kantons bis 2026 rund 200 Ladestationen auf öffentlichem Grund. Daneben gilt es, auch im privaten Bereich ausreichend Lademöglichkeiten zu schaffen: Mit der 2024 gestarteten Aktion *Ladeinfrastruktur* fördert der Kanton den Bau von Ladestationen in Parkhäusern und auf privaten Flächen. Mit der Aktion *Wirtschaft unter Strom* unterstützt der Kanton mit Förderbeiträgen Unternehmen beim Kauf von E-Fahrzeugen.

Sind die gesteckten Ziele ohne Verbote erreichbar?

Es gibt unterschiedliche Handlungsfelder. Im Bereich Wohnen haben wir beispielsweise bereits gesetzliche Regelungen, die den Einbau von fossilen Heizungen verbieten. Beim Auto-kauf hingegen setzen wir auf gezielte Anreize und eine lenkende Motorfahrzeugsteuer statt auf Verbote.

Nicht nur ökologische, sondern auch wirtschaftlich vernünftige Einsicht aller Beteiligten ist also gefragt. Gibt es dennoch einen Zeitpunkt, an dem Sie sagen: Jetzt müssen wir die gesetzlichen Regelungen schärfen?

Unser Politikzyklus sieht eine regelmässige Überprüfung der Wirksamkeit der Massnahmen vor. Alle zwei Jahre analysieren wir den Fortschritt anhand von Monitoring und Controlling. Alle vier Jahre nehmen wir



«Klimaschutz ist eine Investition in die Zukunft und ist eine Chance für uns alle in Basel und in der Schweiz.»

eine umfassendere Evaluierung vor, um sicherzustellen, dass wir auf Kurs bleiben. Falls Lücken erkennbar sind, können wir die Massnahmen anpassen oder verstärken. Dieses Monitoring wird demnächst öffentlich zugänglich sein.

Nachhaltig Bauen und Wohnen

Welche Vision verfolgt Basel beim nachhaltigen Bauen und Wohnen und welche Rolle spielen dabei Genossenschaften?

Ein zentraler Aspekt ist der Ausbau des gemeinnützigen Wohnraums. Unser Ziel ist, bis 2050 mindestens 25 % gemeinnützigen Wohnraum in Basel zu schaffen. Genossenschaften spielen eine Schlüsselrolle bei der Reduktion von Emissionen, da sie langfristig planen und nachhaltige Bau- und Sanierungsprojekte umsetzen können. Neben energieeffizienten Neubauten sind auch Sanierungen entscheidend, um den Energieverbrauch zu senken und erneuerbare Energien zu fördern. Dabei gilt – wenn immer möglich – Umbau vor Ersatzneubau. Die grauen Emissionen in der Bausubstanz sollen so niedrig wie möglich gehalten werden. Dabei handelt es sich um die Treibhausgasemissionen, die bei der Gewinnung und Verarbeitung von Roh- und Baustoffen, beim Transport von Materialien zur Baustelle, beim Bau des Gebäudes selbst sowie beim Abriss des Gebäudes inklusive der Entsorgung der Abfälle entstehen. Um «Netto-Null» zu erreichen, ist es ausserdem entscheidend, fossile Heizungen durch erneuerbare Systeme zu ersetzen und Gebäude energetisch zu sanieren.

Wie unterstützt der Kanton Genossenschaften konkret?

Der Kanton kann die Wohnbaugenossenschaften einerseits beratend unterstützen. Zudem gibt es kantonale Förderprogramme für energetische Sanierungen oder für Photovoltaikanlagen. Auch die IWB bietet

Contracting-Modelle für Solarprojekte an. Um den gemeinnützigen Wohnbau zu fördern, wurden darüber hinaus die Genossenschaften von bestimmten Abgaben befreit – beispielsweise bei Um- und Aufzonungen.

Gibt es eine Anlaufstelle für nachhaltiges Bauen?

Ja, es gibt die neu geschaffene Fachstelle im Bau- und Verkehrsdepartement *Umweltgerechtes Planen und Bauen*. Die Klimaschutzstrategie «Netto-Null 2037» des Kantons Basel-Stadt umfasst zehn Massnahmen, die sich auf nachhaltiges Bauen beziehen. Ein zentrales Element ist die Einführung von Grenzwerten für graue Treibhausgasemissionen mit einer schrittweisen Senkung in den nächsten Jahren. Diese Grenzwerte sollen an eine kantonale CO₂-Lenkungsabgabe gekoppelt sein.

CO₂-Reduktion und Klimaziele

Basel-Stadt hat sich das Ziel gesetzt, bis 2037 klimaneutral zu sein. Wie realistisch ist dieses Ziel «Netto-Null»?

Ich halte das Ziel für realistisch, aber es bleibt anspruchsvoll. Besonders in der Mobilität gibt es noch ein paar Hürden zu nehmen. Auch bei Negativemissionen – also bei der aktiven Entnahme von Treibhausgasen aus der Atmosphäre – sind die Technologien noch teuer und nicht voll ausgereift. Der Kanton verfolgt hier eine klare Strategie und arbeitet eng mit relevanten Akteuren und dem Bund zusammen.

Unser aktuelles Bauprojekt ist ein Holzbau. Welche Rolle spielt der Holzbau für nachhaltiges Bauen?

Holz ist grundsätzlich ein gutes Baumaterial, allerdings nur unter bestimmten Bedingungen. Entscheidend ist beispielsweise, woher das Holz stammt und wie es behandelt wurde. Eine umfassende Ökobilanzierung ist daher essenziell.

Chancen für Wohnbaugenossenschaften

Chancen bedeuten immer auch Herausforderungen. Wo sehen Sie diese beim genossenschaftlichen Wohnen und Bauen in Bezug auf Klimaneutralität?

Die grösste Herausforderung ist der umweltfreundliche Bau. Architekt:innen müssen gut planen und möglichst Materialien mit geringen Emissionen verwenden. Die Sanierung bestehender Gebäude ist in der Regel nachhaltiger als ein Neubau. Neu eingeführte Abbruchgebühren sollen zudem verhindern, dass intakte Gebäude frühzeitig abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Wer kontrolliert, ob diese Nachhaltigkeitsvorgaben eingehalten werden?

Baugesuche durchlaufen ein detailliertes Prüfverfahren, in welchem kantonale Fachstellen auch ökologische Aspekte berücksichtigen. Eine spezielle Klimabaukommission gibt es derzeit noch nicht, aber bis zur gesetzlichen Einführung von konkreten und bindenden Grenzwerten setzen wir uns für effiziente und kooperative Lösungen auf anderen Wegen ein.

Welche Massnahmen können Genossenschaften zur Senkung des Energieverbrauchs ergreifen?

Neben baulichen Massnahmen spielt auch das Nutzungsverhalten der Bewohnenden eine entscheidende Rolle. Genossenschaften können durch gezielte Informationskampagnen zum effizienten Heizen und Lüften beitragen. Der Kanton bietet hierzu nützliche Tipps auf www.umweltbasel.ch. Zudem spielt die Förderung nachhaltiger Mobilität eine wichtige Rolle, etwa durch attraktive Fusswege zur nächsten ÖV-Haltestelle oder den Bau von

ausreichend Fahrradstellplätzen. All dies sind Massnahmen, bei denen die Genossenschaften aktiv ansetzen können.

Kommunikation und gesellschaftlicher Wandel

Wie kann man die Klimadebatte besser kommunizieren, um Akzeptanz zu schaffen?

Statt über Verbote zu sprechen, sollten wir die Vorteile betonen: Tiefere Energiekosten, bessere Luftqualität, höhere Lebensqualität. Klimaschutz ist eine Investition in

die Zukunft und ist eine Chance für uns alle in Basel und in der Schweiz.

Basel ist eine relativ kleine Stadt. Warum sollten wir trotzdem aktiv werden, wenn andere Länder höhere Emissionen verursachen?

Jede Region trägt Verantwortung. Indem wir unsere Abhängigkeit von fossilen Brenn- und Treibstoffen reduzieren und Photovoltaik ausbauen, bringen wir Wertschöpfung in den Kanton. Zudem profitieren wir gesundheitlich: Weniger Schadstoffe bedeuten weniger Atemwegserkrankungen in der Gesellschaft und fördern eine bessere Lebensqualität.

Haben Sie besondere Wünsche an die Genossenschaften?

Ja, ganz klar: Nachhaltiges Wohnen weiter voranzutreiben. Genossenschaften können – je nach ihren Möglichkeiten – Leuchtturmprojekte

realisieren und zeigen, wie klimafreundliches Wohnen aussehen kann. Dabei geht es nicht darum, dass Gebäude besonders spektakulär wirken, sondern vielmehr darum, dass sie zukunftsfähig gebaut und betrieben werden.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Berger!



Das Interview führten Sydne Müller und Susanne Eberhart am 24. Februar 2025.



Nachhaltigkeit gemeinsam gestalten – Ideen aus der EBG DenkBar

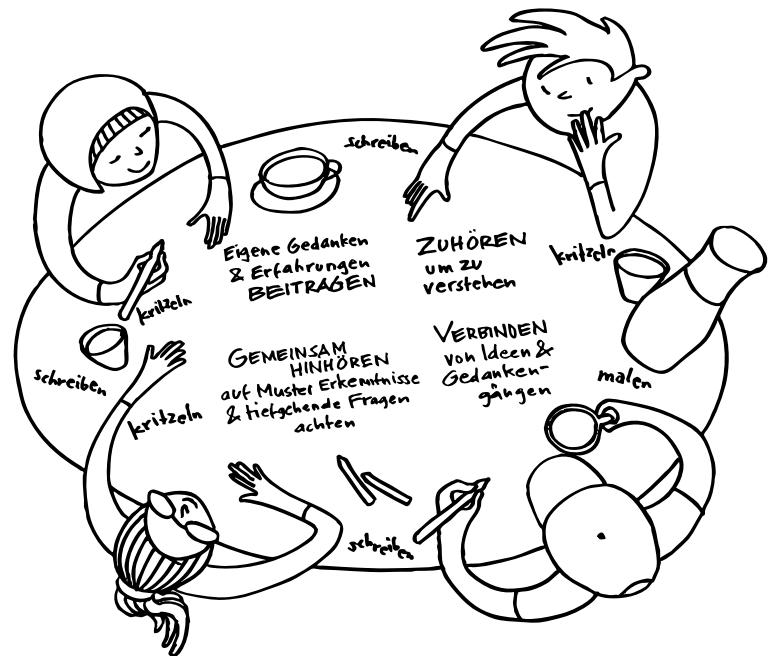


Im vergangenen Herbst wurde die EBG DenkBar zur kreativen Ideenschmiede rund um das Thema Nachhaltigkeit. Interessierte aus allen Bereichen unserer Genossenschaft haben an fünf Themen-tischen Ideen entwickelt, um nachhaltiges Handeln in der EBG weiter voranzubringen.

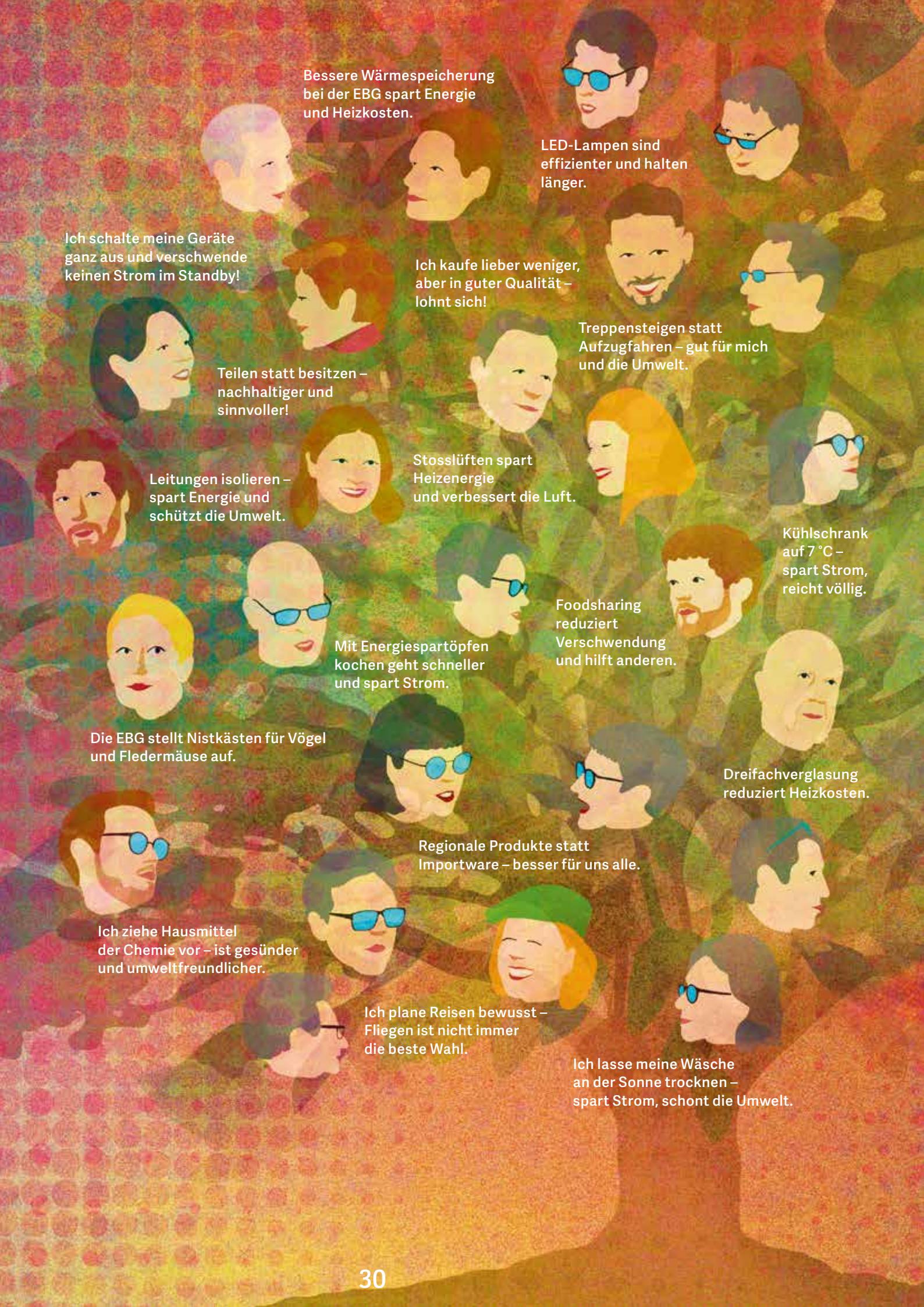


Nachhaltigkeit im Alltag – gemeinsam Verantwortung übernehmen

Die grossen Tischdecken wurden zur Leinwand für unsere Gedanken. Die Anwesenden konnten ihre Ideen, Impulse und Visionen direkt darauf notieren, skizzieren und weiterentwickeln. So entstand im Laufe des Abends eine eindrucksvolle Sammlung an Ansätzen, die nicht nur die Breite des Themas Nachhaltigkeit widerspiegeln, sondern auch die Kreativität und das Engagement unserer Genossenschaft. Wir haben die beschriebenen Tischdecken sorgfältig gesichtet und systematisch ausgewertet, weil uns jede handschriftliche Notiz, jede spontane Skizze oder jede durchdachte Idee weiterbringt. Nun können diese Ansätze wachsen, indem wir sie im Austausch innerhalb der Genossenschaft weiterentwickeln.









Nachhaltigkeit hat viele Facetten – die besten Ideen entstehen oft dort, wo Menschen sich gemeinsam austauschen und voneinander lernen.



Fahrzeuge teilen:
praktisch und
umweltfreundlich.



Tauschbörsen:
Dinge weitergeben oder erhalten,
ohne Geld auszugeben.



Reparieren statt wegwerfen –
gut für Umwelt und Geldbeutel.



Regenwasser versickern lassen –
gut für den Wasserkreislauf.

Kommentar zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2024 schliesst, wie im Vorjahr, mit einem Minus ab.
Grund dafür ist ein Landverkauf. Trotz dieses negativen Ergebnisses
konnten Rücklagen für laufende und zukünftige Investitionen getätigt werden.

Insgesamt wurden rund 2,36 Millionen Franken Einlagen in den Erneuerungsfonds getätigt. Neben ordentlichen Einlagen wurden eine zusätzliche Einlage für den Abschluss der Sanierung der Siedlung Schützenmatte in der Höhe von 0,98 Millionen und eine Einlage für die Sanierung Muttenz I in der Höhe von 0,9 Millionen getätigt. Für die Aufnung der Einlage für Muttenz I wurde auf die gesamten diesjährigen Abschreibungen verzichtet, was die Abweichung der Stetigkeit erklärt.

Somit konnten total jedoch grössere Rücklagen als im Vorjahr gebildet werden. Das liegt auch daran, dass wir ertragsseitig mehr Mieteinnahmen hatten; auch dank den neuen Mieterträgen aus den Neubauten liegt der Mieterertrag über dem Vorjahresniveau. Dennoch blieben die Mieteinnahmen leicht unter dem Budget, was vor allem auf Leerstände zurückzuführen ist.

Bilanz- veränderungen

Die grössten bilanzseitigen Veränderungen betreffen die Baukonten sowie die Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Neben Muttenz I (Erhöhung 0,84 Millionen) ist auch das Baukonto Untere Birs B/C um rund 8,7 Millionen Franken angestiegen. Das Baukonto Schützenmatte hingegen wurde aufgelöst. Dies sind Investition in unser «Kerngeschäft», nämlich das Bereitstellen von attraktivem und zeitgemäßem Wohnraum zu genossenschaftlichen Konditionen.

Der höhere Stand der nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten hängt mit dem Abrechnungszeitpunkt zusammen. Demgegenüber stehen die höheren vorausbezahlten Heizkosten-Akontobeträge.

Unterhalt, Finanz- aufwand und Zinsentwicklung

Neben den Veränderungen der Einlagen Erneuerungsfonds und der Abschreibungen sind grössere Abweichungen zum Budget beim Liegenschaftsunterhalt und Finanzaufwand zu finden, welche zu einem höheren Gesamtaufwand führten:

Liegenschaftsunterhalt

Investitionen in bestehende Liegenschaften sind gestiegen, unter anderem aufgrund steigender Materialkosten und des höheren Instandhaltungsbedarfs älterer Gebäude.

Finanzaufwand

Aufgrund von Bau- und Sanierungstätigkeiten wurden Hypotheken neu aufgenommen oder verlängert, wodurch das langfristige Fremdkapital anstieg. Zusätzlich haben gestiegene Zinssätze die Finanzierungskosten erhöht.

Neben der Zunahme des Hypothekenvolumens ist auch der Zins für dieses Hypothekenvolumen gestiegen. Die Veränderungen des Zinsniveaus (Zinserhöhung) im letzten Jahr hatte somit direkten Einfluss auf die neu abgeschlossenen Hypotheken, welche die Aufwandseite belasten.

Die Kosten für die Zinsen der Depositenkasse sind auch in der Position Finanzaufwand zu finden, welche aufgrund des höheren Zinssatzes und der erfreulicherweise leicht zugenommenen Gelder in der Depositenkasse höher sind. Allen Depositärinnen und Depositären ist an dieser Stelle für das Vertrauen gedankt. Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals und weiteren Veränderungen bedeuten keinesfalls, dass sich die Sicherheit der Einlagen verschlechtert hat.

Finanzertrag und Ausblick

Der höhere Finanzertrag entstand, neben Anlagen in Festgeld, durch aktivierte Bauzinsen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Gebäude während der Bauphase Kapital binden, aber noch keine Erträge erwirtschaften.

Die Veränderung der beiden zentralen Werte Kosten für Unterhalt/Material und Zinsen müssen in Zukunft weiterhin genau betrachtet werden, weil diese Auswirkungen auf die Finanzen der EBG haben. Daher muss neben der Aufwandsminderung auch die Einnahmeseite, also die Einnahmen aus Mieterträgen, genau analysiert werden, um dementsprechend dem Kostenanstieg entgegenzuwirken, damit kein Ungleichgewicht der Ertrags- und Aufwandseite entsteht.

Ziel bleibt es, durch einen sorgfältigen Umgang mit Einnahmen und Ausgaben weiterhin Einlagen in den Erneuerungsfonds tätigen zu können und damit Rücklagen für zukünftige Projekte zu bilden. Die Fertigstellung und der Bezug der (Ersatz-)Neubauten werden die Erfolgsrechnung entlasten.

Ausserordentlicher Aufwand

Im Jahr 2024 musste ein Stück Land (Schweizeraustrasse, Muttenz), welches mit einem höheren Betrag bei uns in den Büchern stand, verkauft werden, da der Totalverlust des Werts (Enteignung) drohte. Somit führte dies zusammen mit den oben erwähnten Einflüssen auf die Erfolgsrechnung dazu, dass unter dem Strich ein Minus von CHF 47 529.84 entstanden ist. Dieses Resultat wird mit dem Gewinnvortrag von über 1,7 Millionen Franken verrechnet und ist somit verkraftbar.

Christoph Anliker
Finanzvorsteher

Bilanz per 31. Dezember 2024

<u>Aktiven</u>	Verweis	2024 CHF	2023 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2 508 849.12	4 976 961.63
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen			
gegenüber Mieter:innen		28 345.15	34 825.40
Übrige kurzfristige Forderungen ggb. Dritten		3 604.35	1 407.72
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		811 622.20	516 681.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen		19 788.05	57 671.45
Total Umlaufvermögen		3 372 208.87	5 587 547.80
Anlagevermögen			
Finanzanlagen, Anteile anderer Gesellschaften		89 490.00	89 490.00
Mobile Sachanlagen, Geräte, Einrichtungen		64 100.00	75 000.00
Immobile Sachanlagen			
Landwerte der bebauten Liegenschaften		18 369 718.60	17 014 733.00
Gebäude auf eigenem Boden, Anlagekosten		70 105 164.00	67 991 164.00
Wertberichtigungen (Abschreibungen)		-33 165 564.00	-33 165 564.00
Gebäude im Baurecht, Anlagekosten		12 451 160.00	12 451 160.00
Wertberichtigungen (Heimfallfonds)		-6 788 460.00	-6 788 460.00
Baukonten	1	32 670 060.11	29 948 269.62
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		1 771.00	12 400.00
Total Anlagevermögen		93 797 439.71	87 628 192.62
Total Aktiven		97 169 648.58	93 215 740.42

<u>Passiven</u>	Verweise	2024 CHF	2023 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen gegenüber Dritten		1 375 196.85	1 314 733.25
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggb. Dritten		94 435.20	55 545.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	2	1 266 489.05	819 688.75
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 736 121.10	2 189 967.15
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
gegenüber Mieter:innen (Depositenkasse)	3	12 342 245.99	12 286 601.34
gegenüber Mieter:innen (Depots Waschmaschinen)		25 003.00	25 763.60
gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)		70 900 000.00	64 900 000.00
Rückstellungen Wartung/Unterhalt		116 672.85	113 572.85
Erneuerungsfonds	4	6 359 000.00	8 930 000.00
Total langfristiges Fremdkapital		89 742 921.84	86 255 937.79
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile		1 947 300.00	1 979 000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		624 000.00	624 000.00
Ausgleichsfonds		453 000.00	453 000.00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		1 713 835.48	1 784 970.43
Jahresverlust		-47 529.84	-71 134.95
Total Eigenkapital		4 690 605.64	4 769 835.48
Total Passiven		97 169 648.58	93 215 740.42

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Verweise	2024 CHF	2023 CHF
Nettomiettertrag	5	8 067 998.21	7 675 039.90
Übrige betriebliche Erträge		14 089.55	122 578.25
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		8 082 087.76	7 797 618.15
 Liegenschaftenunterhalt		-1 825 929.30	-1 682 347.01
Einlagen Erneuerungsfonds	4	-2 359 000.00	-1 511 000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-75 381.75	-78 486.00
Nebenkostenaufwand		-435 924.10	-426 229.55
Personalaufwand Unterhalt		-361 477.00	-370 926.35
Betrieblicher Nettoerfolg		3 024 375.61	3 728 629.24
 Personalaufwand		-1 123 140.76	-1 013 195.75
Verwaltungsaufwand		-183 595.67	-193 258.83
Genossenschaftsstrategie, -entwicklung		-66 814.35	-27 864.65
Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand		-253 168.21	-235 718.63
Übriger betrieblicher Aufwand		-7 332.70	-8 561.70
Abschreibungen			
Mobile Sachanlagen, Geräte, Einrichtungen		-42 623.20	-50 091.50
Immobilien		0.00	-1 066 280.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		1 347 700.72	1 133 658.18
 Finanzaufwand	6	-1 738 377.26	-1 486 143.82
Finanzertrag	7	489 740.40	380 692.59
Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-42 470.40	0.00
Jahresergebnis vor Steuern		56 593.46	28 206.95
 Direkte Steuern		-104 123.30	-99 341.90
 Jahresverlust		-47 529.84	-71 134.95

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 Baurechtsvertrags und steuerrechtlichen Grundsätzen geäufnet.

Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler werden in der Jahresrechnung als Mieter:innen bezeichnet, auf die Separierung der Nicht-genossenschaftsmieter:innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken, Darlehen und die Darlehenskasse 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.

Abweichung von der Stetigkeit der Darstellung

Durch die zeitnah erfolgten und bevorstehenden umfassenden Sanierungen und der entsprechend erwarteten längeren Nutzungsdauer sowie um den a.o. Einlagen in den Erneuerungsfonds bilanziell verkraftbar zu gestalten, hat der Vorstand beschlossen, die ordentlichen Abschreibungen im Berichtsjahr auszusetzen. Zudem wurden die ordentlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds um die Hälfte von ein Prozent auf ein halbes Prozent reduziert. Damit wird der langfristigen Erneuerungsstrategie aller Siedlungen angemessen Rechnung getragen und der Vorstand ist überzeugt, dem Instandhaltungsbedarf und dem Wertverzehr der Gebäude dennoch gerecht zu werden.

Verweise zu den Positionen der Jahresrechnung

1 Baukonten	2024 CHF	2023 CHF
Baukonten		
Untere Birs Ersatzbauten B/C, Wärmeerzeugung	30 506 003.74	21 767 324.02
Sanierung Schützenmatte	0.00	7 052 786.10
Sanierung Muttenz I	1 808 118.15	963 096.45
Diverse Baukonten	355 938.22	165 063.05
Total	32 670 060.11	29 948 269.62

2 Passive Rechnungsabgrenzungen	2024 CHF	2023 CHF
Vorauszahlungen von Mieter:innen		
für Mietzinse	508 372.85	441 463.30
für Heiz-/Nebenkosten	733 308.80	368 185.60
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	24 807.40	10 039.85
Total	1 266 489.05	819 688.75

3 Entwicklung Depositenkasse	2024 CHF	2023 CHF
Bestand am 1.Januar	12 286 601.34	12 139 076.78
Einlagen/Rückzüge	-129 755.55	13 847.46
Verzinsung	185 400.20	133 677.10
Bestand am 31. Dezember	12 342 245.99	12 286 601.34

4 Entwicklung Erneuerungsfonds	2024 CHF	2023 CHF
Bestand am 1. Januar	8 930 000.00	7 419 000.00
ordentliche Einlagen	479 000.00	1 511 000.00
a.o. Einlagen		
Siedlungen Schützenmatte und Muttenz I	1 880 000.00	0.00
Entnahmen		
Sanierung Siedlung Schützenmatte	-4 930 000.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	6 359 000.00	8 930 000.00

5 Nettomiettertrag	2024 CHF	2023 CHF
Sollmiettertrag Wohnungen/Mansarden	7 564 602.93	7 263 197.65
Sollmiettertrag Fahrzeugplätze	299 291.00	386 883.00
Sollmiettertrag übrige Objekte/Anlagen	195 078.65	190 639.00
Nebenkostenverrechnungen	355 446.05	321 861.05
Ertrag Solarstrom	36 870.05	40 448.75
Ertrag Gästezimmer	3 999.31	2 146.00
Ertrag Siedlungstreffs	46 590.00	45 100.00
Kosten der Leerstände	-431 261.78	-574 710.90
Mietzinsausfälle	-2 618.00	-524.65
Total	8 067 998.21	7 675 039.90

6 Finanzaufwand	2024 CHF	2023 CHF
Hypothekar-, Darlehenszinsen	1 394 013.55	1 138 934.85
Baurechtszinsen	342 122.00	344 540.50
Übriger Finanzaufwand	2 241.71	2 668.47
Total	1 738 377.26	1 486 143.82

7 Finanzertrag	2024 CHF	2023 CHF
Aktivierte Zinsen auf Baukonten (Bauzinsen)	479 239.16	376 425.75
Übriger Finanzertrag	10 501.24	4 266.84
Total	489 740.40	380 692.59

Firma und Sitz

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

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) im Jahr 2024 betrug 10 bis 20 (gleich wie 2023). Davon sind 870 (Vorjahr 780) Stellenprozent in der Geschäftsstelle (Verwaltung inkl. Kommunikation und Bauherrenvertretung), 750 (unverändert) Stellenprozent für Haustechnik und interne und unentgeltliche Helferinnen und Helfer für Unterhaltsarbeiten sowie Vorstands- und Kommissionsmitglieder.

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

	2024 CHF	2023 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	8 403 283.54	8 745 405.54

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

	2024 CHF	2023 CHF
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften (ohne Baukonten)	60 972 018.60	57 503 033.00
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	70 900 000.00	64 900 000.00

Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand

	2024 CHF	2023 CHF
Verlust durch Veräusserung (anstatt Enteignung)	-42 470.40	0.00

einer Teilfläche Land an die Schweizerische Bundesbahnen SBB

Weitere statutarisch vorgesehene Angaben

<u>Entschädigungen Organe*</u>	2024 CHF	2023 CHF
Vorstandentschädigung (Ausweis in Personalaufwand)	113 694.00	108 119.00
Baukommissionsentschädigungen	24 180.00	12 317.50
Revisionsstelle (Ausweis im Verwaltungsaufwand)	14 617.90	9 477.60
Total	152 491.90	129 914.10

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

Antrag zur Verwendung des Gewinns

<u>Bilanzgewinn</u>	2024 CHF	2023 CHF
Gewinnvortrag	1 713 835.48	1 784 970.43
Jahresverlust	-47 529.84	-71 134.95
Verfügbarer Bilanzgewinn	1 666 305.64	1 713 835.48

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

<u>Verwendung des Bilanzgewinns</u>	2024 CHF	2023 CHF
Verzinsung der Genossenschaftsanteile**	0.00	0.00
Zuweisung in die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 666 305.64	1 713 835.48
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 666 305.64	1 713 835.48

* Gemäss Art. 21 der Statuten

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



Ostschweizerische 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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. März 2025

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Reinertrags

MITGLIED VON EXPERTSUISSE

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

Geldflussrechnung

	2024 CHF	2023 CHF
Jahresverlust	-47 529.84	-71 134.95
Abschreibungen	42 623.20	1 116 371.50
Erneuerungs- /Ausgleichsfonds/Rückstellungen	-2 567 900.00	1 453 690.00
Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen	304 009.37	262 978.63
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	-2 268 797.27	2 761 905.18
Investitionen in Immobilien	-6 190 776.09	-9 967 871.45
Investitionen von Finanz-/mobilen Sachanlagen	-31 723.20	-6 701.50
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-6 222 499.29	-9 974 572.95
Finanzierung/Definanz. durch Hypotheken	6 000 000.00	4 000 000.00
Finanzierung/Definanz. durch Depositenkasse/Depots	54 884.05	145 424.86
Finanzierung/Definanz. durch Genossenschaftskapital	-31 700.00	-24 400.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	6 023 184.05	4 121 024.86
Total Geldabfluss	-2 468 112.51	-3 091 642.91
Nachweis Veränderung flüssiger Mittel		
Bestand am 31. Dezember	2 508 849.12	4 976 961.63
abzüglich Bestand am 1. Januar	4 976 961.63	8 068 604.54
Veränderung flüssiger Mittel	-2 468 112.51	-3 091 642.91

Verwendung des Mietfrankens

0,8%

Projekte, Strategie

0,5%

Abschreibungen

0,5%

a.o. Aufwand

15,4%

Finanzaufwand

13,8%

Personalaufwand,
Verwaltung und Vorstand

2,5%

Kommunikations-,
Genossenschaftsaufwand

1,3%

Steuern

2,8%

Übriger
Verwaltungsaufwand

62,4%

Liegenschaftsaufwand,
Erneuerungsfonds

	2024 CHF	2023 CHF
Liegenschaftenaufwand, Erneuerungsfonds	5 071 840	4 099 906
Abschreibungen	42 623	1 116 372
Finanzaufwand	1 248 637	1 105 451
Personalaufwand, Verwaltung und Vorstand	1 123 141	1 013 196
Übriger Verwaltungsaufwand	227 631	255 181
Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand	206 574	173 924
Steuern	104 123	99 342
Projekte, Strategie	66 814	27 865
a.o. Aufwand	42 471	-
Total Aufwand	8 133 854	7 891 237
Total Ertrag	8 086 324	7 820 102
Verlust	-47 530	-71 135

Budget 2025

	2025 CHF
Nettomietertrag	8 199 000
Übrige betriebliche Erträge	61 000
Betrieblicher Gesamtnettokertrag	8 260 000
Liegenschaftenaufwand	-3 285 000
Betrieblicher Nettoerfolg	4 975 000
Personalaufwand	-1 462 000
Verwaltungsaufwand	-282 000
Genossenschaftsstrategie, -entwicklung	-50 000
Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand	-220 500
Übriger betrieblicher Aufwand	-8 500
Abschreibungen Immobilien	-1 140 000
Abschreibungen Sachanlagen (Auto)	-60 000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 752 000
Finanzaufwand	-1 743 000
Finanzertrag	71 000
Jahresergebnis vor Steuern	80 000
Direkte Steuern	-120 000
Verlust	-40 000

Die Siedlungen in Zahlen

Siedlungsverzeichnis

Siedlung	Adresse	Bestand	Wohnungen	Einzüge	Auszüge
Birs	Birsstrasse 202–216 Lehenmattstrasse 255–267 Redingstrasse 38, 40–42, 43 Birsstrasse 186–190 Birsstrasse 198, 200 Birsstrasse 196 Lehenmattstrasse 223–229 (Basel-Stadt)	2-, 2½-, 3-, 3½-, 4-, 4½-, 5-Zimmer-Wohnungen 1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt, 1 Gästestudio, 1 Multifunktionszimmer	146	49	19
Schützenmatte	General Guisan-Strasse 107 Oberalpstrasse 24–28 (Basel-Stadt)	1-, 2-, 3-, 3½-, 4-, 4½-Zimmer-Wohnungen 1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt, 1 Musik- und Bewegungsraum, 1 Kindertreff	61	1	2
Muttenz I	Genossenschaftsstrasse 1–13 (Baselland)	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen 1 Aufenthaltslokal, 1 Freizeitwerkstatt	54	8	12
Muttenz II	Schweizeraustrasse 21–27 (Baselland)	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen 1 Siedlungstreff	51	1	1
Sternenfeld I	Am Stausee 1–9 (Baselland)	2½-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen EBG-Geschäftsstelle, 1 Freizeitwerkstatt, 1 Gemeinschaftsraum	102	11	9
Sternenfeld II	Sonnenbergstrasse 34–38, 40 Friedhofstrasse 27–31 (Baselland)	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen 1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt	138	6	4
Alle Siedlungen	Insgesamt sind im Jahr 2024 65 neue Mieter:innen bei der EBG eingezogen. Damit wohnen heute 1032 Personen bei der EBG, davon sind 509 Genossenschafter:innen.	53 Liegenschaften/Mehrfamilienhäuser	552 Wohnungen	76 Wohnungseinzüge 47 Wohnungsauszüge davon 27 interne Wohnungswechsel	

Organigramm



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

* Mitglied im Vorstands- und Geschäftsleitungsausschuss

Geschäftsstelle



Dolores Aguilar
Geschäftsführerin*



Michael Rupp
Mitglied der Geschäftsleitung*,
Teamleiter Bewirtschaftung



Jan Borner
Mitglied der Geschäftsleitung*,
Teamleiter Bau & Entwicklung



Sydne Müller
Kommunikationsverantwortliche



Michaela Kramer
Buchhalterin, Kasse und
Verwaltung Depositenkasse



Jochen Kraft
Projektleiter Bau & Entwicklung



Robert Müller
Projektleiter Bau & Entwicklung



Claudia Congiusti
Sachbearbeiterin Administration



Claudia Aeschlimann
Bewirtschafterin



Anna Maria Schiliro
Bewirtschafterin



Elisabeth Birogul-Müller
Sachbearbeiterin Bewirtschaftung



Ursula von Graffenried
Sachbearbeiterin Bewirtschaftung



Timo Biedermann
Technischer Bewirtschafter



Philipp Stürchler
Haustechniker



Rolf Schnell
Haustechniker



Eine Auswahl wichtiger Publikationen und Kuriere der letzten 20 Jahre

Impressum

Herausgeberin

Eisenbahner-Baugenossenschaft
beider Basel (EBG)

Redaktion

Dolores Aguilar
Susanne Eberhart
Sydne Müller

Text

Sydne Müller (S. 26–31)

Konzept und Gestaltung

Katharina Kossmann

Bilder

Clauss Kahl Merz (S. 2)
Bruno Meier (S. 2)
Sara Rüedi (S. 2, 7, 14, 26–29)
Susanne Eberhart (S. 3, 4, 14, 22, 23, 25, 50)
Roman Weyeneth (S. 8)
Siedlungskomitee Muttenz II (S. 13)
Sydne Müller (S. 14)
Hannes Kalau vom Hofe (S. 14)

Korrektorat

Marga Su Haller

Druck

Alan Alaj, druck.ch, Basel

