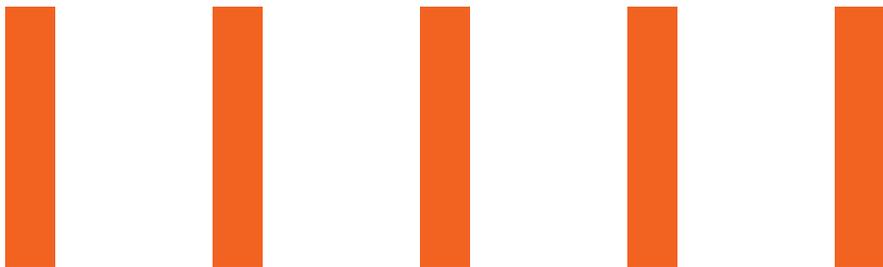


108.



**|||| Eisenbahner  
Baugenossenschaft  
beider Basel**

# **Jahresbericht Jahresrechnung 2019**



Birsfelden, 25. März 2020

**Sehr geehrte Genossenschafterin  
Sehr geehrter Genossenschafter**

**Traktanden**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden
3. Protokoll der GV 24. Mai 2019
4. Jahresbericht des Vorstandes  
und der Geschäftsstelle
5. Jahresrechnung
6. Bericht der Revisionsstelle
7. Entlastung der Mitglieder  
des Vorstandes
8. Wahlen
9. Anträge
10. Ehrungen
11. Diverses

Vor den Ereignissen im Zusammenhang mit COVID-19 war die **108. ordentliche Generalversammlung** auf den Freitag, 12. Juni 2020, geplant. Ob wir diesen Termin halten können oder verschieben müssen, wissen wir nicht.

Der Vorstand teilt Ihnen auf diesem Weg die Traktanden der 108. GV mit, auch wenn der Zeitpunkt des Anlasses noch nicht feststeht. Mit diesem Jahresbericht nimmt der Vorstand ebenfalls seine Pflicht wahr, Sie als Genossenschafterin und Genossenschafter über das Geschäftsjahr 2019 zu informieren. Alle weiteren Angaben über die Teilnahme oder Vertretung Ihrer Stimme anlässlich einer offiziell durchgeführten Generalversammlung werden wir Ihnen rechtzeitig im Voraus auf das geplante oder verschobene Datum mitteilen.

Mit freundlichen Grüßen  
Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel

**Susanne Eberhart**  
Präsidentin

**Wir sind**

**offen | vielfältig | verbindlich  
integrativ | lebendig | solid  
gemeinschaftlich | praktisch  
alt | bewegt | konstruktiv  
gesellig | optimistisch | jung  
bodenständig | wohnlich  
sorgfältig | engagiert | mutig  
solidarisch | nachhaltig**

# Inhalt

# Jahresbericht und Jahresrechnung 2019

- 8** Bericht der Präsidentin
- 14** Bericht des Baustrategen
- 16** Bau und Unterhalt – Realisierte Projekte 2019
- 17** Bau und Unterhalt – Geplante Projekte 2020
- 18** Bericht der Geschäftsstelle
- 24** Wir begrüßen bei uns
- 26** Wir gedenken
- 27** Wir gratulieren zur Geburt
  
- 30** **Ein Quartier denkt neu**
- 36** Darum unterstützen wir den Prozess
- 38** Zum Wohle des Quartiers
- 50** Wir ziehen hier nicht mehr weg
  
- 66** Jahresrechnung 2019
- 68** Bilanz
- 70** Erfolgsrechnung
- 71** Anhang zur Jahresrechnung
- 82** Bericht der Revisionsstelle
- 84** Die EBG in Zahlen
- 86** Verwendung des Mieterfrankens 2019
- 88** Budget 2020
- 90** Organigramm
- 92** Genossenschaftsorgane



# Bericht der Präsidentin

**Liebe Genossenschafterinnen  
Liebe Genossenschaffer**

Wenn ich aus meinem Fenster schaue, dann sehe auf den schönen, grossen Garten in der Siedlung Birs. Es ist sonnig – alles blüht und spriesst, aber der Garten ist menschenleer. Meinen Text für den Jahresbericht schreibe ich immer erst im März – dann, wenn alle anderen Berichte aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle zum vergangenen Jahr schon fertig sind.

Ich richte mich nun also an Sie im März 2020 – mitten im Start der Corona-Krise. Es ist für mich unmöglich, meinen Bericht jetzt zu schreiben, als ob alles seinen «normalen» Gang nimmt und nehmen wird. Die bundesrätlichen Verordnungen im Zusammenhang mit COVID-19 haben den Alltag von uns allen komplett auf den Kopf gestellt. Wie sich alles entwickelt? – Wir wissen es schlicht noch nicht. Nicht nur die Gesundheit – auch Gesellschaft, Wirtschaft, Kultur – alles ist betroffen.

Die Siedlungsversammlungen wurden unterdessen abgesagt – und ich weiss zur Zeit auch nicht, ob und in welcher Form unsere GV im Juni stattfinden kann, oder ob wir sie verschieben müssen. Trotzdem haben Sie Anrecht auf Informationen über das vergangene Jahr. Lesen Sie den restlichen Jahresbericht in diesem Sinn als sehr positive Momentaufnahme von Ende 2019. Es ist uns aber allen klar, dass sich einige im weiteren Jahresbericht angekündigte Termine, Planungen und Abläufe garantiert entsprechend der weiteren Entwicklung verschieben und ändern werden.

## Solidarität über alle Generationen

Die Situation, in der wir uns im Frühjahr 2020 befinden, zeigt, wie wichtig Solidarität über alle Generationen hinweg ist. Werte, die wir in unserer Genossenschaft pflegen, bekommen gerade jetzt eine noch grössere Bedeutung. Im Mittelteil dieses Jahresberichts werfen wir einen Blick auf die weitere Entwicklung des Sternfelds in Birsfelden. Da wird viel vom «Generationenvertrag» gesprochen. Das ist ein etwas abstrakter Begriff – aber nun erleben wir zurzeit gerade konkret, wie wichtig es ist, über die eigene Generation hinauszudenken. Die Einzelnen sind gefragt – sie sind aber auch auf die Gemeinschaft angewiesen. Wir können als Gesellschaft und auch als Genossenschaft nur überleben – und dabei auch gut leben –, wenn wir zusammenhalten und wenn wir nicht nur aus Einsicht, sondern auch mit Freude gemeinsam handeln wollen. Wir können nicht einfach unsere Einzelinteressen wahrnehmen, wir müssen unseren Geist und unsere Herzen öffnen. Dies wird uns paradoxerweise gerade jetzt sehr deutlich, wenn wir in unseren Wohnungen, Stuben und auf den Balkonen isoliert leben – als Alleinstehende, als Paare oder Familien – alt und jung. Ich hoffe, diese Einsicht überdauert die Krise. Dann haben wir gewonnen.

## Zuhause ist mehr als ein Dach über dem Kopf

Wohnen – und auch das zeigt sich jetzt überdeutlich – ist etwas vom Grundlegendsten und Wichtigsten, das es gibt. Die gute Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds – wir lernen es noch mehr schätzen. Zuhause sein ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Das spüren wir nun deutlich, weil wir zuhause bleiben müssen.

Der Schwerpunkt unseres Jahresberichts liegt – wie schon erwähnt – bei der Quartierplanung Sternefeld. In unserer Genossenschaft sind davon 240 Wohnungen betroffen. Die EBG hat sich deshalb Gedanken zur Zukunft der beiden Siedlungen Sternefeld I und II gemacht.

## Zusammenleben

Zusammen mit dem EBG-Kurier vom Dezember 2019 haben Sie unser aktuelles Leitbild als Weihnachtsgruss bekommen. Nehmen Sie doch das schön gestaltete Büchlein immer mal wieder in die Hände und schauen Sie sich die Bilder an. Unsere grundlegenden Werte sind heute wichtiger denn je. In Bezug auf das Zusammenleben steht da: «Wir respektieren und vertrauen einander. Wir sind eine Gemeinschaft, die füreinander sorgt. Dieses Zusammenleben macht uns stark und hilft uns, füreinander da zu sein. Eine gute Nachbarschaft und das Gemeinwohl sind uns wichtig.» Im gleichen EBG-Kurier war auch ein Artikel zu lesen zum Thema «Gebote statt Verbote». Respekt und Rücksicht sind für das Zusammenleben sehr wichtig. Wir möchten auch da auf das Vermitteln von positiven Werten setzen und respektvoll kommunizieren statt nur verbieten. Die Spielplatz-Regeln werden den Kindern auf dem Spielplatz mit Geboten statt Verboten vermittelt. Die erste Regel ist: «Ich bin freundlich und höflich zu allen». Wenn Sie das mit dem Leitbild Grundsatz kombinieren «Wir wollen offen aufeinander zugehen und voneinander lernen», dann wissen Sie, dass bei dieser Regel eben gerade auch die Erwachsenen eine Vorbild-Funktion

haben. Die Kinder lernen es bei den Erwachsenen – wie sie miteinander umgehen, ist entscheidend. Ich weiss – im Alltagsstress sind gute Grundsätze nicht immer einfach einzuhalten. Wir sollten diese trotzdem immer wieder beherzigen.

## Bau und Finanzen

Im den folgenden Berichten werden Sie viel Erfreuliches lesen. Sowohl unsere Geschäftsleiterin Dolores Aguilar, als auch unser neu gewählter Baustrategie Bruno Buser blicken auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Unsere Finanzen sind solid und gut. Dies können Sie dem Bericht unserer Finanzchefin Christine Hürner entnehmen.

## Neuwahlen

Auf die Generalversammlung 2020 treten zwei Vorstandsmitglieder zurück. Martin Zeltner wurde vor 16 Jahren und Christian Zangger sogar vor 35 Jahren in den Vorstand gewählt! Das bedeutet jahrelanges oder eben jahrzehntelanges Engagement für die EBG. Beide haben viele Veränderungen im Prozess der Professionalisierung der letzten Jahre miterlebt. Gestartet sind sie als Hausverwalter mit vornehmlich handwerklich-technischen, aber auch organisatorischen Aufgaben – dies nebst ihrer Rolle als Vorstandsmitglieder mit Verantwortung für die ganze Genossenschaft. Beide sind selbst langjährige Mieter in der EBG, kannten deshalb ihre Siedlungen sehr gut und konnten so die Anliegen ihrer Siedlungen einbringen. Letzteres wurde mit ihrer neuen Rolle als Siedlungsvertreter in den letzten Jahren immer wichtiger. Ich bedanke mich im Namen der gesamten Genossenschaft bei Christian und Martin ganz herzlich!

Es freut mich sehr, dass wir für beide zurücktretenden Vorstandsmitglieder in unserer Genossenschaft sehr guten Ersatz gefunden haben. Erdem Kilic und Hansruedi Brugger stellen sich an der Generalversammlung zur Wahl – zusammen mit den bisherigen Vorstandsmitgliedern. Erdem Kilic ist 35 Jahre alt, wohnt mit seiner Frau und drei Kindern in der EBG an der Friedhofstrasse in Birsfelden. Er stellt sich als Siedlungsvertreter Sternefeld II zur Verfügung und möchte da als Brückenbauer zwischen Jung und Alt wirken. Für die Siedlung Muttenz I haben wir Hansruedi Brugger gewinnen können. Er ist seit einem Jahr pensioniert und wohnt mit seiner Lebenspartnerin an der Genossenschaftsstrasse. Er kann gut mit Menschen umgehen und würde seine Stärke als Motivator und Mediator in der Siedlung gerne einsetzen.

## Dank

Mein grosser Dank, und zwar von ganzem Herzen, geht an alle – ans Team der Geschäftsstelle, an den ganzen Vorstand und an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Tragen wir einander Sorge!

Was dies ganz konkret bedeuten kann, zeigt der Aufruf des Siedlungskomitees Birs, der mich in den letzten Tagen erreicht hat. Sie finden ihn auf der nächsten Seite.

**Susanne Eberhart**  
**Präsidentin**

*Liebe Mitkämpferinnen und Mitkämpfer der EBG Birs*

*Wir befinden uns in einer aussergewöhnlichen und schwer zu begreifenden Situation. In solchen Zeiten gilt es, sich auf das Gute zu konzentrieren. Wir leben zum Glück in einer gut funktionierenden Gemeinschaft. Wir kennen unsere Nachbarn! Dies macht es uns leichter, Hilfe zu geben und diese auch anzunehmen. Wir sind davon überzeugt, dass ihr euch in eurer direkten Umgebung organisiert habt und euch gegenseitig unterstützt. Nichtsdestotrotz möchten wir euch als Siedlungskomitee Mithilfe anbieten – sei es vom Einkauf bis zu einem einfachen Telefongespräch, bevor einem die Decke auf den Kopf fällt. Vielleicht habt ihr ja auch Ideen, wie wir in dieser Zeit der Herausforderungen das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken können. Wir glauben fest daran, dass wir daran wachsen können und dies auch unseren Kindern zeigt, wozu Menschen in Ausnahmezeiten im Stande sind ... Wir zählen auf eure Kreativität.*

*Zusammen schaffen wir alles! In diesem Sinne – bleibt gesund!*

*Euer Siedlungskomitee Birs*



ALLES WIRD GUT!



# Bericht des Baustrategen

## Siedlung Birs

**Die weitere Planung für die beiden Ersatzneubauten Untere Birs (Bauetappe B und C) ist soweit fortgeschritten, dass Ende letzten Jahres das Vorprojekt und die Kostenermittlung abgeschlossen und der Start für das Bauprojekt ausgelöst werden konnte. Das Projekt entwickelt sich erfreulich.**

Die Wohnungsgrundrisse wie auch die Gemeinschafts- und Allgemeinräume wurden nicht zuletzt auch durch Inputs von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern optimiert. Die an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 24. November 2017 kommunizierten Erstellungs- und Mietkosten können eingehalten werden.

## Zonenplanrevision Basel-Stadt

Der politische Entscheid für die auf Herbst 2018 angesagte Zonenplanrevision lässt weiterhin auf sich warten. Zurzeit liegt der Ratschlag beim Grossen Rat, der das Geschäft in seiner Bau- und Raumplanungskommission behandelt. Ein Entscheid ist unabsehbar. Aus diesem Grund hat der Vorstand beschlossen, die Baueingabe nach heutiger Gesetzgebung, aber mit dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung, für ein weiteres Geschoss einzugeben. Da der Bau der Liegenschaften gestaffelt erfolgt, ist es immer noch möglich, die Baufelder um ein weiteres Geschoss zu erhöhen – vorbehältlich der zeitgerechten Zonenplanrevision.

## Sanierungsbedarf Siedlung Schützenmatte

Die von Burckhardt Immobilien AG im Mai 2019 durchgeführte Zustandsanalyse hat akuten Sanierungsbedarf bei diesen Liegenschaften aufgezeigt. Kurzfristig, innert fünf Jahren, betrifft dies den Totalersatz der Bäder und Küchen, Ersatz der Ölheizung, Massnahmen für die Verbesserung des Brandschutzes, Aufspüren und Eliminieren von vorhandenen Schadstoffen, diverse Anpass- und Flickarbeiten bei den Elektroanlagen, Fassade usw. Im 2020 wird ein Vorgehensplan mit Terminen und Kosten ausgearbeitet.

**Bruno Buser**  
**Baustrategie**

# Bau und Unterhalt

## Realisierte Projekte

### 2019

| Ausgeführte Arbeit                       | Adresse  | Siedlung             |
|--|--|----------------------|
| Treppenhäuser streichen                  | Lehenmattstrasse 225–267, Redingstrasse 38–42    | Birs                 |
| Zugangswege neu Ausfugen                 | Birsstrasse 202–216                              | Birs                 |
| Div. Fassadenreinigungen                 | Obere Birs                                       | Birs                 |
| Neue Hauseingangstüre                    | Birsstrasse 200                                  | Birs                 |
| Fassadensanierung, Ersatz Sonnenschutz   | Genossenschaftsstrasse 1–13                      | Muttenz I            |
| Wasserleitungen erneuern                 | Genossenschaftsstrasse 1–13                      | Muttenz I            |
| Abschluss Umgebungsarbeiten              | Schweizeraustrasse 21–27                         | Muttenz II           |
| Stoffrollos an Küchenfenster             | Am Stausee 1                                     | Sternenfeld I        |
| Alle Türschliesser ersetzen              | Sonnenbergstrasse 40                             | Sternenfeld II       |
| Ersatz Abrechnungssystem Waschküche      | Sonnenbergstrasse 40                             | Sternenfeld II       |
| Konzept Erarbeitung neuer Siedlungstreff | Sternenfeld I und II                             | Sternenfeld I und II |
| Planung Strangsanierung, Küche und Bad   | General Guisan-Strasse 107, Oberalpstrasse 24–28 | Schützenmatte        |

# Bau und Unterhalt

## Geplante Projekte 2020

| Baubudget 2020                                 | Adresse                     | Siedlung             |
|--|-----------------------------|----------------------|
| Sanierung Aussenbeläge Innenhof                | Obere Birs                  | Birs                 |
| Ersatz Kellertüren                             | Birsstrasse 202–216         | Birs                 |
| Sanierung Dachuntersicht                       | Redingstrasse 40 und 42     | Birs                 |
| Absturzsicherung Dächer                        | Genossenschaftsstrasse 1–13 | Muttenz I            |
| Waschküchen streichen                          | Genossenschaftsstrasse 1–13 | Muttenz I            |
| Zustandsanalyse Steigleitungen                 | Genossenschaftsstrasse 1–13 | Muttenz I            |
| Sanierung Bad- und Küchenabluft                | Schweizeraustrasse 21–27    | Muttenz II           |
| Reinigung Heizleitungen/neue Strangabsperungen | Schweizeraustrasse 21–27    | Muttenz II           |
| Sonnensegel Grillplatz                         | Am Stausee 1–9              | Sternenfeld I        |
| Erstellung neuer Siedlungstreff                | Sonnenbergstrasse 40        | Sternenfeld I und II |
| Sicherheitsnachweis/Instandstellung            | Sternenfeld I und II        | Sternenfeld I und II |
| Verglasung Velounterstand                      | Sonnenbergstrasse 40        | Sternenfeld II       |



# Bericht der Geschäftsstelle

Wir bereiten  
uns heute auf  
das Morgen vor

Um auf das Tagesgeschäft zu reagieren und die Planung und Ausführung der zukünftigen Projekte kontinuierlich zu verbessern, brauchte es nach dem vor 15 Jahren gestarteten Professionalisierungsprozess strukturelle Anpassungen in der Organisation auf der Geschäftsstelle.

Die zunehmenden Wohnungswechsel, die Vorbereitungen auf das Projekt der Ersatz-Neubauten in der Siedlung Birs sowie personelle Veränderungen in den Baufachgebieten bedingen administrative und organisatorische Unterstützung.

Bereits im 2019 hatten wir mit Elisabeth Birogul-Müller punktuell eine temporäre Kraft eingesetzt. Per 1. Februar 2020 wirkt sie nun definitiv als Assistenz der Liegenschafts- und Bauverwaltung auf der Geschäftsstelle. Frau Birogul unterstützt in den Bereichen Vermietung und Unterhalt und ergänzt Karin Lehmann zusätzlich am Empfang. Auf Seite 90 bildet das Organigramm unsere Organisation ab.

Die EBG investiert als moderne KMU (kleines oder mittleres Unternehmen) immer wieder ins Fachwissen ihrer Angestellten. So bilden sich beide Haustechniker in den nächsten drei Jahren berufsbegleitend als Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis weiter. Timo Biedermann hat im Sommer 2019 mit der Ausbildung begonnen, Philipp Stürchler startet im August 2020. Fachtechnische Innovationen und neuste Erkenntnisse in Wartung, Sicherheit usw. werden so aktualisiert und fließen ins Tagesgeschäft ein.

## Umbau Geschäftsstelle

Die Anpassungen in der Organisationsstruktur für die effiziente Vorbereitung zukünftiger Projekte hatten eine Erweiterung der Büroräumlichkeiten Am Stausee 1 zur Folge.

Im November/Dezember wurde die Geschäftsstelle umgebaut und mit Räumlichkeiten im 1. Stock erweitert. Die Firma tandemworks – ein kleines Start-up-Unternehmen von jungen kompetenten Innenarchitektinnen – führte das Umbaukonzept aus. Es wurde für die zwei Angestellten der Bauherrenvertretung und des Backoffice ein Arbeitsplatz geschaffen; unsere Kommunikationsverantwortliche Stephanie Wells arbeitete bisher immer von zuhause aus. Mit zusätzlichem Raum und funktionalen Arbeits-

plätzen konnten wir ideale Bedingungen schaffen, damit das Team immer von einem Ort aus koordiniert zusammenarbeiten kann. Für das Bauprojekt der Siedlung Birs richteten wir ausserdem ein Sitzungszimmer ein, wir brauchen zusätzlichen Raum für Treffen mit Externen, für die interne Koordination und die spätere Vermarktung der Neubauwohnungen.

Mit den neuen Büroräumlichkeiten konnte sich unsere Buchhaltung neu einen ruhigeren Arbeitsplatz im 1. Stock als wie bisher im Erdgeschoss einrichten. Auch die Zweiteilung des Empfangs und des Verwaltungsbereichs im Erdgeschoss schafft merklich angenehmere Arbeitsbedingungen. Die akustische Trennung des Raumes ist ein klarer Gewinn für die Entgegennahme aller Anrufe und die Bedienung der Mieterschaft am Empfang.

Der Umbau wurde als Ganzes so gestaltet, dass ein Rückbau der dazugeschlagenen Wohnung jederzeit mit wenig Aufwand möglich ist. Deshalb wurde das Konzept als «temporärer Umbau» bezeichnet und realisiert.

## Fassadensanierung MuttENZ I

Ganz am Anfang der Planung stand die Stoffauswahl für die neuen Sonnenstoren. Unter Einbezug der Bewohnerschaft wurde ein Balkon mit zwei Stoffmustern bestückt. Es folgte eine zusätzliche Bemusterung, da die beiden Stoffmuster zu sehr von der Farbe der bisherigen Sonnenstoren abwichen. Heute ziert ein freundlicher gelb-oranger Stoff die Fassade.

Nebst dem Storenersatz wurde auch die Fassade erneuert mit Rissanierungen bei den Stützen, Ersatz der Dachkänel sowie einem neuen Anstrich inklusive Sockel und Kellereingangstüren. Die Sanierung ging,

dank der guten Koordination mit den uns vertrauten Handwerkern, zügig voran. Der Dank gilt an dieser Stelle auch den Bewohnerinnen und Bewohnern für die gute Zusammenarbeit.

## Garten- neugestaltung Muttenz II

Die Umgebung an der Schweizeraustrasse in Muttenz ist nicht wiederzuerkennen. Für die erfolgreich umgesetzte Gartenneugestaltung konnten wir auf Erfahrungen der letzten Jahre zurückgreifen, als wir die Aussengestaltungen der Siedlungen im Sternenfeld und in der Birs realisierten.

Highlight in Muttenz II sind der neue Spielplatz und als Gemeinschaftsprojekt die Anlage mit dem Gemüsegarten und der Kräutertreppe. Es gab eine rege Beteiligung beim Gestalten und viel Aktivität auch konkret in den Beeten, damit gesundes Gemüse und gute Küchenkräuter gedeihen konnten.

## Helferorganisation ganze EBG

Anfang 2019 hat Bau und Unterhalt neue Helfer- sowie Spesenrapporte für die elektronische Erfassung erstellt. Durch die elektronische Erfassung und Übermittlung an die Geschäftsstelle wurde der Verarbeitungsprozess wesentlich vereinfacht und optimiert. Die Umstellung hat dank Akzeptanz und Unterstützung von allen Helferinnen und Helfern gut geklappt.

In der Siedlung Birs mussten wir leider von unserem langjährigen und wichtigen Helfer Rosario Scopelliti Abschied nehmen. Er hinterlässt eine grosse Lücke. Ein neuer Heizungsverantwortlicher für die Birs konnte in der Zwischenzeit gefunden werden. Für die Aufgabe des Gartenverantwortlichen hat sich bislang noch niemand zur Verfügung gestellt. Diese

Arbeiten übernimmt unser Haustechniker Philipp Stürchler ad interim. Auch in den Siedlungen Sternfeld II und Muttentz II wurden aufgrund des Wechsels in der Siedlungsvertretung Helferposten für die Heizanlage frei. Hierfür konnten wir bereits neue Helfer beauftragen. Die Haustechniker sind sehr dankbar für die jeweilige Unterstützung vor Ort.

## Zunehmende Wohnungswechsel

Die stetige Zunahme der Wohnungswechsel ist hauptsächlich auf den Generationenwechsel sowie auf die geplanten Ersatzneubauten Baufeld B/C in der Siedlung Birs zurückzuführen; allein hier verzeichnen wir 40 Ein- und Auszüge. Dies sind so viele Wohnungswechsel wie sonst in einem Jahr in der gesamten EBG! Bei jeder Umsiedlung steht der/die Genossenschafter/in an erster Stelle. Unsicherheiten, Bedürfnisse werden frühzeitig bei der Bewohnerschaft abgeholt. Eine umsichtige Planung und viel Feingefühl von den Mitarbeiterinnen Claudia Aeschlimann und Corinne Wenger haben sich hier ausgezahlt.

Mit dem Generationenwechsel fallen tiefgreifende Wohnungssanierungen an. Eine nahtlose Wiedervermietung kann nicht immer erfolgen, da längere Umbauarbeiten nötig sind oder Massnahmen aufgrund geänderten EBG-Standard überprüft werden müssen.

# Quartierplan- Revision Sternenfeld

Die Testplanungsphase wurde im 2019 abgeschlossen, die Masterplanphase ist eröffnet. In der Masterplanphase wird ein Richtkonzept ausgearbeitet, das Entwicklungen und Leitlinien bezüglich Nutzungen, Bebauung, Freiraum und Erschliessung empfiehlt. Es ist wieder eine öffentliche Information der Bewohnerinnen und Bewohner des Sternenfelds geplant.

Die EBG unterstützt diesen Quartierplanungsprozess nach wie vor aktiv im Begleitgremium und in der Projektkoordination. Mit einem neuen Quartierplan wird der Boden gelegt für die Erhaltung des genossenschaftlichen Selbstbestimmungsrechts und sichert somit den zukünftigen EBG-Vorständen die Planung baulicher Entwicklungen.

Dolores Aguilar  
Geschäftsleiterin

# Wir begrüßen bei uns

---

## Siedlung Birs

Darko und Sanda Amanovic | Marcos Becerra | Klara Frick | Vanessa Gutmann und Marco Hoch  
Jeremy Holman und Glenn Akwasi Asumadu | Manuel Justo | Romano Keiser und Andrea Burkhard  
Redjo und Ajtena Lutishoski | Chan und Hung Minh Luu | Ismajlaj Naser | Nadine Nikles  
Philip Oehlers und Celine Roskosch | Thomas Pittracher und Siti Bedru | Oliver Pursell  
Marco Scarpignato | Frank Schmitz\* | Yaprak Helen Sejдини | Jill van Soest  
Joshua Strub und Georgiana Catalina Cujba

---

## Siedlung Schützenmatte

Manuel Brogli und Rosina Wackernagel

---

---

**Siedlung Muttenz I**

Sabrina Blaser | Hülya Dalli und Ali Özcakmak

---

**Siedlung Sternenfeld I**

Alexandra Brito Brandao und Marco Matos Monteiro | Sascha Kessler | Muriel Kunz | Susanne Rumo-Bader\*  
Fabienne Tschachtli

---

**Siedlung Sternenfeld II**

Domenico Chiodo und Alessia Santagiuliana | Joy Eichler | Angela Gargasole-Strano und Walter Gragasole  
Francesco Di Gregorio | Halil Ibrahim und Derya Kul | Claudia Wiesli-Boder und Daniel Cristof Wiesli  
Deborah Rezia | Ketheskumar und Jeannette Sinnathurai

---

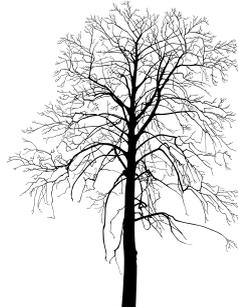
\* Aufnahme in die Genossenschaft

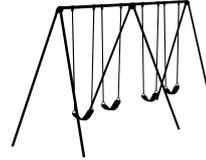
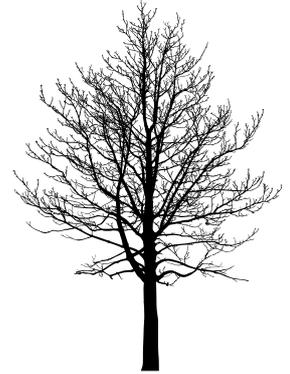
# Wir gedenken

| <b>Name</b>              | <b>Geboren am</b>  | <b>Gestorben am</b> | <b>Adresse</b>             |
|--------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|
| Anna Schmid-Lang         | 25. November 1915  | 02. Januar 2019     | Birsstrasse 190            |
| Emma Senn                | 03. September 1926 | 23. März 2019       | Lehenmattstrasse 225       |
| Susanne Ebner-Delachaux  | 04. Juni 1935      | 02. Mai 2019        | Oberalpstrasse 24          |
| Marianne Meier-Engelhard | 13. Juli 1937      | 06. Mai 2019        | Am Stausee 5               |
| Robert Grimm             | 16. Februar 1933   | 09. Juni 2019       | Am Stausee 1               |
| Vitorio Miarelli         | 02. September 1941 | 20. Juli 2019       | Sonnenbergstrasse 40       |
| Karl Schneider           | 21. April 1933     | 18. August 2019     | Sonnenbergstrasse 36       |
| Ernst Hofmann            | 30. Januar 1926    | 22. August 2019     | Lehenmattstrasse 227       |
| Josef Bucheli            | 14. März 1926      | 02. September 2019  | General Guisan-Strasse 107 |
| Justin Probst            | 02. November 1929  | 19. Oktober 2019    | Genossenschaftsstrasse 7   |
| Angelo Tatti             | 26. November 1932  | 15. Oktober 2019    | Lehenmattstrasse 227       |
| Alice Lütolf-Woodtli     | 16. Juli 1938      | 23. Oktober 2019    | Am Stausee 7               |
| Louis Jungo              | 20. März 1930      | 03. November 2019   | Schweizeraustrasse 21      |
| Martha von Allmen        | 18. November 1946  | 18. Dezember 2019   | Am Stausee 5               |
| Rosario Scopelliti       | 21. September 1953 | 24. Dezember 2019   | Birsstrasse 198            |

# Wir gratulieren zur Geburt

| Name         | Geboren am      | Eltern                        | Siedlung       |
|--------------|-----------------|-------------------------------|----------------|
| Levi Taylor  | 06. April 2019  | Jackeline und Tamino Fuchs    | Birs           |
| Miran        | 29. April 2019  | Derya und Halil Ibrahim Kul   | Sternenfeld II |
| Camille Jaël | 01. August 2019 | Chantal und Allan Vetterli    | Birs           |
| Mael Elija   | 23. August 2019 | Patricia und Benjamin Trinler | Sternenfeld II |





# Ein Quartier denkt neu

Der Schwerpunkt unseres Jahresberichts liegt bei der Quartierplanung Sternefeld. In unserer Genossenschaft sind davon 240 Wohnungen betroffen. Bekannt ist, dass die Gemeinde Birsfelden mit ihrer Quartierplanung die Wohn- und Lebensqualität erhöhen möchte. Die EBG hat sich deshalb Gedanken über die Zukunft der beiden Siedlungen Sternefeld I und II gemacht.

Konkret zeichnet sich ab, dass in den Siedlungen Sternenfeld I und II Leitungen saniert und die haustechnischen Anlagen optimiert oder erneuert werden müssen. Mieterseitig wird seit einigen Jahren eine Bädersanierung gewünscht. Die kleinen Bäder und Küchen verstärken die allgemein kleinteilige Raumaufteilung. Eine Überprüfung, ob die Wohnungsgrundrisse optimiert werden könnten, wäre deshalb bei einer Sanierung sinnvoll. Die in den 90er-Jahren erstellten Balkonverglasungen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

Mit einer Neuorganisation der Grundrisse und einer damit verbundenen baulichen Erweiterung könnte eine Aufwertung der Wohnungen erreicht werden. Eine differenzierte Nutzung von privaten, halbprivaten und halböffentlichen Freiräumen soll weitergeführt werden. Mit einer Total-sanierung könnte eine zeitgemässe Aufteilung der 90 m<sup>2</sup> bei 4-Zimmer-Wohnungen realisiert werden. Die bestehenden 3-Zimmer-Wohnungen sind nach heutigen Massstäben für Familien relativ unattraktiv.

## Interessanterer Wohnungsmix zahlt sich aus

Die EBG sieht die Möglichkeit, durch eine Anbausicht die Grundrisse zu verlängern und dadurch die Wohnungen attraktiver zu machen. Dadurch könnten die Wohnungen mit einer flexibleren Nutzung entweder als 3½- oder als 4½-Zimmer-Wohnung genutzt werden. Auch eine veränderte Raumaufteilung für eine grössere Anzahl an 2-Zimmer-Wohnungen wäre wünschenswert.

Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter würden von diesem breiteren Wohnungsangebot profitieren, das sie über verschiedene Lebensphasen nutzen könnten. Ein besserer Wohnungsmix zahlt sich für die EBG nachhaltig aus.

Als das Sternenfeld vor 50 Jahren gebaut wurde, war die Perspektive jene des Zusammenlebens. Seit einem halben Jahrhundert wurde hier der Genossenschaftsgedanke intensiv gepflegt. Diesem Elan und Entdeckergeist begegnen wir heute nicht mehr. Im Vordergrund stehen günstige Mieten, die stadtnahe Lage, der steuergünstige Kanton Baselland. Trotz guten Bedingungen durch die Genossenschaft bleibt der grosse Ansturm, wie er vor 50 Jahren stattfand, aus. Mit qualitativ besserem Wohn- und Aussenraum liesse sich ein attraktives Angebot für interessierte Mieterinnen und Mieter gestalten, die sich wieder neu und engagiert für das genossenschaftliche Wohnen begeistern können.

## Pflegen des Generationenvertrags

Bei all den Gedanken um die Quartierplanung Sternenfeld spielt der Generationenvertrag eine wichtige Rolle. Der Generationenvertrag ist ein ideeller Solidaritätsvertrag zwischen den Generationen. Er beinhaltet die Leistungen innerhalb der Familie sowie innerhalb der Gesellschaft. Bauen die Genossenschaften für die nächste Generation, nehmen sie den Generationenvertrag wahr. Indem sie für die Zukunft und für ihre Kinder und Enkel bauen, geben sie weiter, was die Eltern und Grosseltern für sie gebaut haben. Da der Boden im Sternenfeld-Quartier den Genossenschaften hauptsächlich im Baurecht zur Verfügung steht, sind die Bedingungen ideal, den

Wohnbaubestand mit preiswerten Wohnungen zu erweitern. Mit dem Abschluss eines Mietvertrags in der Genossenschaft genießen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine hohe Wohnsicherheit. Die Statuten und das Genossenschaftsrecht schränken die Kündigungsmöglichkeiten ein. Die Genossenschaften müssen ein Bauprojekt lange im Voraus präsentieren und die Investitionskosten an der Generalversammlung zur Abstimmung vorlegen. Ein Projekt ist nur umsetzbar, wenn eine minutiöse Umsiedlungsplanung steht. Den vom Bauprojekt Betroffenen sollen vergleichbare Ersatzwohnungen während der Bauphase zur Verfügung stehen.

Durch Schaffung von qualitativem, durchmischtem und bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen erneuert sich die Genossenschaft. Entsprechende Neuzuzüge von jüngeren Mieterinnen und Mietern stärken die genossenschaftlichen Strukturen und beleben das Engagement. Gerade in den Vorstandsgremien ist der Bedarf dringend nötig. Nur so kann sich die Genossenschaft weiterentwickeln.

## Zwei Familien im Vergleich

Auf den nächsten Seiten werden zwei Familien vorgestellt, die im Sternfeld II wohnen. Beide haben zwei Töchter. Bei der Familie Bucher sind die Kinder bereits ausgeflogen, denn die Buchers waren Erstbezügler an der Sonnenbergstrasse. Familie Drake wohnt zum zweiten Mal in der EBG, ebenfalls an der Sonnenbergstrasse. Beide Wohnungen sind identisch. Familie Bucher verbindet eine lange Geschichte mit der EBG. Familie Drake hingegen beginnt, sich in der Genossenschaft einzuleben. Die Buchers und die Drakes erzählen, wie sich das Wohnen damals anfühlte – und wie es heute ist.





# Darum unterstützen wir den Prozess

## Gedanken zur Quartierplan-Überarbeitung

Im Sternenfeld sind Neubauten kein primäres Ziel. Hier ist eher angedacht, mit Anbauten an die Fassaden die Wohnflächen zu optimieren. Der neue Quartierplan sieht auch eine Verdichtung des Grundstücks vor. So könnte die EBG mehr Familien Platz bieten. Verdichten darf aber nicht heissen, dass dies auf Kosten der Qualität des Freiraums geht. Aber wo soll man denn verdichten, wenn nicht an interessanten Lagen? Die Leute wollen heute nicht mehr auf die grüne Wiese, sondern sie wohnen lieber da, wo es in der Nähe Schulen, Einkaufsläden, Naherholungsgebiete und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr hat.

Man plant und baut eben immer auch für die nächste Generation. Der in den 1960 entstandene Quartierplan fürs Sternenfeld lässt bis heute nur wenige Änderungen zu. So sind weder Ergänzungsbauten noch Anpassungen der Kubatur möglich. Die vorgesehene Erneuerung des Quartierplans soll eine zukunftsfähige Entwicklung ermöglichen, die auf bestehende Qualitäten



**Bruno Buser**  
**Baustrategie, Mitglied  
im Vorstandsausschuss**

aufbaut. Wir reden von einem Zeitraum bis 2045. Um eine Quartierplanänderung vorzunehmen, müssen heute Entscheide gefällt werden, sonst steht die neue Generation da und kann nicht loslegen, wenn sie bauen möchte. Deswegen muss man jetzt bereit sein für die spätere Verdichtung. Eine Quartierplanänderung ist aber nur ein Instrument. Die Umsetzung ist freiwillig. Die EBG kann sich dann fragen, ob sie weitere Wohnungen braucht. Deshalb plädiere ich, dass man der nächsten Generation den Fokus nicht verbaut und der Quartierplanänderung im Sternefeld zustimmt. Und wer weiss, vielleicht will eine neue Generation, die heute 45 m<sup>2</sup> Raum braucht, wieder zurück zu den 30 m<sup>2</sup>, die man in den 80er-Jahren für eine Person als Raumanspruch rechnete. Darum braucht es auch eine sorgfältige Analyse des Bestehenden und eine Strategie, was man machen möchte. Wir möchten erreichen, dass man in 30 Jahren sagen kann: Doch, das ist gut. Und darum unterstützen wir den Quartierplanungsprozess, um für die Zukunft der EBG die bauliche Entwicklung der Genossenschaft zu sichern.

# Zum Wohle des Quartiers



Doris Bucher in der Birssiedlung, 1953

Das Ehepaar Bucher zog 1973 in die Siedlung Sternenfeld II, wo es seine beiden Töchter Michèle und Denise grosszog. Den Veränderungen im Sternenfeld stehen die Buchers positiv gegenüber.

Als junger Eisenbahner kam Alois Bucher 1969 von Luzern nach Basel. Es dauerte nicht lange, lernte er seine heutige Frau Doris kennen. Doris Mezzomo wuchs in der EBG an der Birsstrasse 214 in Basel auf. Deshalb passte es gut zusammen, dass sie auf den 1. Juli 1973 die neu erstellte 4-Zimmer-Wohnung an der Sonnenbergstrasse 38 in Birsfelden beziehen konnten. Sie kannte die EBG bereits und er war Lokführer bei den SBB. Die Kinder Michèle und Denise wurden 1975 und 1977 geboren. «Die Wohnung kam mir damals so gross vor, dass ich das Gefühl hatte, darin verloren zu sein», lacht Doris Bucher. Doch im Dorf hörte sie immer wieder die Leute sagen, das Sternenfeld sei ein Ghetto.





**Gerade wegen der vielen Kinder  
habe ich das Aufwachsen hier sehr  
positiv erlebt.**

**Denise Bucher Leuthardt**

**«Wir haben uns nie Gedanken gemacht, wo wir aufwachsen», sagt Michèle Bucher Mannhart. «Es hatte viele Kinder und wir waren oft draussen.» Denise Bucher Leuthardt ergänzt: «Jeder kannte jeden.» Damals habe es viele Schweizer Familien gegeben, ein paar wenige Italiener und Spanier. Heute ist die kulturelle Vielfalt viel grösser. Am Anfang sei das Quartier das dicht besiedeltste Quartier der Schweiz gewesen, erzählt Alois Bucher.**







**Wir haben uns nie Gedanken gemacht,  
wo wir aufwachsen.**

**Michèle Bucher Mannhart**



## Jeder kannte jeden.

Denise Bucher Leuthardt

**Denise Bucher Leuthardt meint: «Ich hatte nie das Gefühl, eingepfercht zu sein. Im Gegenteil: Gerade wegen der vielen Kinder habe ich das Aufwachsen hier sehr positiv erlebt.» Sie und ihre Schwester haben längst eigene Familien gegründet und bewohnen zusammen ein Haus in Birsfelden. «Wir wollten einen eigenen Garten», nennt Michèle den Beweggrund, weshalb sie von der EBG fortging. «Als Kinder mussten wir oft ruhig sein, weil unser Papi Schicht gearbeitet hat und tagsüber schlafen musste. Ich konnte mir nicht vorstellen, dass meine Kinder so ruhig aufwachsen müssen.»**





## Das Aufwachsen der Kinder war gut hier.

Doris Bucher

**Für Alois und Doris Bucher stimmte das Leben an der Sonnenbergstrasse, nicht zuletzt, weil der ÖV in den letzten Jahren immer besser ausgebaut wurde. Mit dem 80er- und dem 81er-Bus, der mittlerweile jede Viertelstunde fährt, sind die Buchers verkehrstechnisch gut angeschlossen. Ein Auto besaßen sie nie. «Das Aufwachsen der Kinder war gut hier », sagt Doris Bucher. Innerhalb des Hauses verstand man sich, zusätzlich hatten sie einen Familiengarten.**



# Wir finden, unsere Wohnung ist wie ein Nest, das uns Geborgenheit gibt.

Alois Bucher

**Alois Bucher, der acht Jahre lang im Vorstand der EBG mitgearbeitet hat, sieht die geplante Zonenplanänderung positiv. So sei einer der auf den Plänen eingezeichneten Wohnblocks nahe bei der Busstation doch ideal für Alterswohnungen. «Man darf diese Veränderungen nicht aus der eigenen, egoistischen Perspektive sehen, sondern muss sie zum Wohle des Quartiers gesamtheitlich betrachten», findet er. Alle geplanten Objekte werde man aber nicht realisieren können. Eine Wiederbelebung im Quartier, zum Beispiel auch mit mehr Läden, würde das Ehepaar Bucher begrüßen. «Wenn es mehr Läden in der Nähe gäbe, könnten viele Leute im Alter länger in ihren vier Wänden wohnen.» Denn: «Wir finden, unsere Wohnung ist wie ein Nest, das uns Geborgenheit gibt. Wir haben es ruhig hier, den ÖV vor dem Haus und viel Grün um uns herum. Glücklicherweise sind wir gesund. Ausserdem haben wir es im Haus gut untereinander. Da muss man doch zufrieden sein», findet Alois Bucher. «Und seien wir ehrlich: Wir leben in der Schweiz doch privilegiert.»**



# Wir ziehen hier nicht mehr weg

Die Familie Drake lebte in der EBG, bevor sie nach England zog. Als sie wieder zurück in die Schweiz kam, fand sie wiederum eine Wohnung bei der EBG. Nun ist die vierköpfige Familie angekommen.

Ihre Liebe fand Maya in England, genauer in Cornwall, als sie Scott traf. Scott wuchs in Exeter am Meer auf. Das Wasser, es war eine Verbindung. «Als wir in der Schweiz eine Wohnung suchten, dachte ich an Birsfelden. Ich hatte da vorher schon gewohnt und fand die Nähe zum Rhein passend. Hier hat man ein wenig diese Weite, die man am Meer hat.» Sie fanden eine Wohnung im Stausee 23 mit grandioser Aussicht. Doch dann wurde ihnen die Wohnung gekündigt. «Wir wussten, wir wollten im Quartier bleiben, denn es gefiel uns und natürlich auch den Kindern», erzählen die Drakes. Draussen ist es grau und Scott serviert einen Schwarztee. Ruby ist heute neun, Chloe sieben Jahre alt.





## Wir wollten im Quartier bleiben, denn es gefiel uns und den Kindern.

Scott Drake

Die Familie bewarb sich bei der EBG. Nach einem halben Jahr erhielten sie positiven Bescheid und konnten im Sternfeld I einziehen. So wohnten sie zweieinhalb Jahre im Hochhaus, wieder mit Weitsicht. Doch der eigentliche Traum hiess England. Zurück in Scotts Heimat, zurück ans Meer. «Wir mussten das einfach machen.» Die Familie zog mit Sack und Pack in ein kleines Häuschen in einem Vorort von Exeter. Während des Jahrs in England fiel der Brexit-Entscheid. Und es wurde den Drakes klar, dass in der Schweiz manches besser funktionierte. «Es war zwar ein gutes Jahr in England, aber die Kinder wollten wieder zurück. So entschieden wir uns für die Schweiz. Wir riefen die EBG an und fragten, ob eine Wohnung frei wäre.





**Von der Wohnung  
waren wir positiv  
überrascht.**

**Maya Drake**

**Wir hatten Glück: Unsere jetzige und eine Wohnung an der Friedhofstrasse wurde frei. Telefonisch haben wir zugesagt, ohne die Wohnung vorher gesehen zu haben. Es war dann sehr spannend, als wir davor standen. Wir waren positiv überrascht.» Die 4-Zimmer-Wohnung mit 83 m<sup>2</sup> kostet rund 1500 Franken brutto Miete im Monat. An den Wänden hängen überall Poster und Bilder aus Scotts Heimat. Dadurch rückt das geliebte Cornwall ein wenig näher. Mit den Drakes bewohnen auch zwei Meerschweinchen die Wohnung. Sie haben freien Auslauf und viele Möglichkeiten, sich zu verstecken oder sich zu bewegen, zum Beispiel in selbstgebastelten Tunnels.**





**Ideal an der Wohnung finden die Drakes, dass beide Kinderzimmer gleich gross sind. Besonders einfach war das Zurückkommen für die Kinder. «Sie machten einfach weiter wie vorher.» Maya Drake erhielt ihre alte Stelle am Unispital zurück, auch Scott fand schnell Arbeit im Coop Logistikcenter in Pratteln. Die Scotts sind angekommen. «Die vielen Spielplätze sind toll. Es war spannend: Bevor wir nach England gegangen sind, hat Ruby an einem Workshop für den neuen Sternenfeld-Spielplatz teilgenommen. Bei ihrer Rückkehr hat sie gestaunt: Der Spielplatz war fertig», erzählt Maya Drake.**





**Wir fühlen uns  
sehr wohl hier und  
das ist viel Wert.**

Scott Drake

Für die Kinder ist das Sportangebot in der gegenüberliegenden Turnhalle wunderbar. Auch kennen sich die Kinder alle vom Spielen oder durch die Schule. Es sei auch sehr angenehm, die Kinder nach draussen zu lassen. Die soziale Kontrolle sei gross, auch die Kinder fühlen sich sicher unterwegs. Aus dem Fenster können die Eltern zusehen, wie die Kinder über die Strasse in die gegenüberliegende Schule laufen. «Wir ziehen hier nicht mehr weg», sagt Scott Drake bestimmt. Gezügelt sei man nun genug. «Wir fühlen uns sehr wohl hier und das ist viel Wert.»





**Maya Drake schätzt die Atmosphäre in der EBG. «Man spürt, dass der EBG etwas daran liegt, dass sich die Leute wohl fühlen. Es gibt viel mehr Gespräche unter den Mietern und ist weniger anonym als an anderen Orten. Und wenn die Mädchen mal musizieren, ist es bei uns halt ein wenig laut.» Scott mäht den Rasen. Maya hat sich auf die Liste der Nachbarschaftshilfe eingetragen. «Ich kannte es nicht, in einer Genossenschaft zu wohnen», so Maya Drake. «Unsere Kinder wachsen nun in einer auf, das finde ich schön. So können sie später ihren Kindern einmal weitergeben, wie es ist, genossenschaftlich aufzuwachsen.» Zum Abschied vollführt Chloe einen perfekten Handstand.**

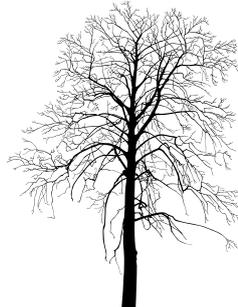


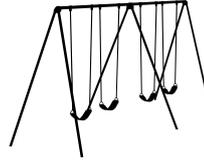
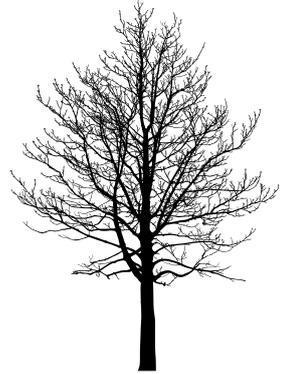




**Man plant und baut eben immer auch für die nächste Generation. Wir möchten erreichen, dass man in 30 Jahren sagen kann: Doch, das ist gut.**

**Bruno Buser, Baustrategie**







**Christine Hürner**  
Finanzvorsteherin

# Jahresrechnung 2019

**Die Jahresrechnung 2019 schliesst mit einem Einnahmenüberschuss von CHF 63 977.09 ab. Budgetiert war ein Überschuss von CHF 69 400.00. Für die detaillierte Zusammensetzung des Ergebnisses verweise ich auf die Bilanz und die Erfolgsrechnung inklusive Anhang.**

Das Baukonto «Ersatzbau Redingstrasse 43, Baufeld A» konnte im Berichtsjahr abgeschlossen und die Anlagewerte der Gebäude um die Baukosten von rund CHF 12,7 Mio. erhöht werden. Die übrigen Bilanzpositionen weisen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber dem Vorjahr auf. Dank einer leichten Zunahme der Depositenkasse von CHF 390 000 und guter Liquidität konnten wir per Ende Jahr eine Hypotheken-Amortisation von CHF 700 000 tätigen.

Die rund CHF 11 Mio. Guthaben auf der Depositenkasse konnten wir im 2019 mit 0,75 % verzinsen. Davon profitieren sowohl die einzelnen Einleger wie auch

die ganze Genossenschaft. Denn für das restliche Fremdkapital – also die laufenden Hypotheken – belief sich der Durchschnittszinssatz im 2019 auf 1,49%. Ob und wie lange wir den guten Zins so lassen können, hängt von der weiteren Entwicklung des allgemeinen Zinsumfeldes ab.

Der Nettomiettertrag beläuft sich im Berichtsjahr auf CHF 7,96 Mio. und liegt somit CHF 480 000 über dem Vorjahr. Gründe sind die Vollvermietung des Neubaus an der Redingstrasse 43/Birsstrasse 200 sowie die getätigten Zwischenvermietungen im Baufeld B (Birsstrasse 180–192).

Mit 52,8% wurde über die Hälfte des Nettomiettertrages für den Liegenschaftenaufwand verwendet. Gesamthaft wurden über alle Siedlungen rund CHF 4,2 Mio. für den Unterhalt, grosszyklische Erneuerungen, Versicherungen, Nebenkosten und den Personalaufwand für den Unterhalt aufgewendet. Für anstehende Projekte wurden ausserdem CHF 906 000 Einlagen in den Erneuerungsfonds getätigt.

Neben den normalen Abschreibungen von 2% des Liegenschaftsbuchwertes haben wir für die Liegenschaften der weiteren Baufelder B und C wie im vergangenen Jahr einen zusätzlichen Betrag von CHF 431 000 abgeschrieben.

Da auch im 2020 neben den üblichen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten verschiedene grössere Projekte anstehen (siehe auch Aufstellung von Bau- und Unterhalt) haben wir im Budget 2020 wiederum fast CHF 4 Mio. für den Liegenschaftenaufwand vorgesehen. Darin enthalten sind auch Einlagen in den Erneuerungsfonds für grosszyklische Sanierungen, welche je nach Geschäftsverlauf und innerhalb der steuerlichen Zulässigkeit angepasst werden. Unter dem Strich rechnen wir für 2020 mit einem fast ausgeglichenen Ergebnis.

# Bilanz per 31. Dezember 2019

| <b>Aktiven</b>                                | <b>Verweise</b> | <b>2019<br/>CHF</b>  | <b>2018<br/>CHF</b>  |
|---|-----------------|----------------------|----------------------|
| <b>Umlaufvermögen</b>                         |                 |                      |                      |
| Flüssige Mittel                               |                 | 3 047 080.44         | 3 216 590.48         |
| Forderungen aus Lieferungen/Leistungen        |                 |                      |                      |
| gegenüber MieterInnen                         |                 | 8 498.85             | 16 495.45            |
| gegenüber Dritten                             |                 | 11 970.00            | 6 333.35             |
| Übrige kurzfristige Forderungen ggüb. Dritten |                 | 1 294.05             | 507.50               |
| Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten          |                 | 452 078.95           | 486 742.35           |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                  |                 | 117 805.25           | 94 990.40            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                   |                 | <b>3 638 727.54</b>  | <b>3 821 659.53</b>  |
| <b>Anlagevermögen</b>                         |                 |                      |                      |
| Finanzanlagen, Anteile anderer Gesellschaften |                 | 89 280.00            | 88 710.00            |
| Mobile Sachanlagen, Geräte, Einrichtungen     |                 | 51 902.00            | 2.00                 |
| Immobilien Sachanlagen                        | 1               | 62 811 975.25        | 63 125 972.95        |
| Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile      |                 | 3 600.00             | 1 200.00             |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                   |                 | <b>62 956 757.25</b> | <b>63 215 884.95</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                          |                 | <b>66 595 484.79</b> | <b>67 037 544.48</b> |

| <b><u>Passiven</u></b>                              | <b>Verweise</b> | <b>2019<br/>CHF</b>  | <b>2018<br/>CHF</b>  |
|---|-----------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                   |                 |                      |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen        |                 |                      |                      |
| gegenüber MieterInnen                               |                 | 1 616.05             | 3 946.25             |
| gegenüber Dritten                                   |                 | 315 110.60           | 1 011 778.55         |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggüb. Dritten |                 | 32 310.85            | 56 127.15            |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                       | 2               | 757 898.10           | 705 910.45           |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>             |                 | <b>1 106 935.60</b>  | <b>1 777 762.40</b>  |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                   |                 |                      |                      |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten         | 3               | 58 952 952.04        | 59 261 142.02        |
| Rückstellungen/Erneuerungsfonds                     | 4               | 1 764 042.85         | 1 371 762.85         |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>             |                 | <b>60 716 994.89</b> | <b>60 632 904.87</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                                 |                 |                      |                      |
| Genossenschaftsanteile                              |                 | 1 921 200.00         | 1 840 500.00         |
| Gewinnreserven                                      | 5               | 2 786 377.21         | 2 795 821.14         |
| Jahresgewinn/-verlust                               |                 | 63 977.09            | -9 443.93            |
| <b>Total Eigenkapital</b>                           |                 | <b>4 771 554.30</b>  | <b>4 626 877.21</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                               |                 | <b>66 595 484.79</b> | <b>67 037 544.48</b> |

# Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

|  | Verweise | 2019<br>CHF         | 2018<br>CHF         |
|--|----------|---------------------|---------------------|
| Nettomietertrag                                | 6        | 7 960 460.58        | 7 480 085.05        |
| Übrige betriebliche Erträge                    |          | 14 181.60           | 13 428.45           |
| <b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>         |          | <b>7 974 642.18</b> | <b>7 493 513.50</b> |
| Liegenschaftenaufwand                          | 7        | -4 211 417.81       | -4 087 335.53       |
| <b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>               |          | <b>3 763 224.37</b> | <b>3 406 177.97</b> |
| Personalaufwand                                |          | -737 015.00         | -763 487.75         |
| Verwaltungsaufwand                             |          | -130 972.40         | -110 907.64         |
| Genossenschaftsstrategie, -entwicklung         |          | -92 883.80          | -75 742.00          |
| Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand        |          | -173 886.31         | -213 772.62         |
| Übriger betrieblicher Aufwand                  |          | -14 770.60          | -30 727.05          |
| Abschreibungen Immobilien                      |          | -1 346 600.00       | -1 300 500.00       |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b> |          | <b>1 267 096.26</b> | <b>911 040.91</b>   |
| Finanzaufwand                                  | 8        | -1 103 871.63       | -1 259 892.60       |
| Finanzertrag                                   |          | 1 470.61            | 2 786.46            |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b> |          | <b>164 695.24</b>   | <b>-346 065.23</b>  |
| Betriebs-, periodenfremder, ao. Erfolg         | 9        | 0.00                | 428 000.00          |
| <b>Jahresergebnis vor Steuern</b>              |          | <b>164 695.24</b>   | <b>81 934.77</b>    |
| Direkte Steuern                                |          | -100 718.15         | -91 378.70          |
| <b>Jahresgewinn/-verlust</b>                   |          | <b>63 977.09</b>    | <b>-9 443.93</b>    |

# Anhang zur Jahresrechnung

## 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 geüfnet.

Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden in der Jahresrechnung und im Anhang als MieterInnen bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieterschaft wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken, Darlehen 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 Basel-Land wurde der Erneuerungsfonds pauschal mit 1% 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

| <b>1 <u>Immobilie Sachanlagen</u></b>                 | <b>2019<br/>CHF</b>   | <b>2018<br/>CHF</b>   |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Landwerte der bebauten Liegenschaften                 | 17 014 733.00         | 17 014 733.00         |
| Gebäude auf eigenem Boden, Anlagekosten               | 67 357 164.00         | 54 757 164.00         |
| Wertberichtigungen (Abschreibungen)                   | -29 046 463.00        | -27 825 063.00        |
| Gebäude im Baurecht, Anlagekosten                     | 12 451 160.00         | 12 451 160.00         |
| Wertberichtigungen (Heimfallfonds)                    | -6 312 010.00         | -6 186 810.00         |
| Baukonto Ersatzbau Redingstrasse, Baufeld A           | 0.00                  | 11 939 688.85         |
| Baukonto Ersatzbauten B/C                             | 1 184 386.00          | 677 561.90            |
| Diverse Baukonten                                     | 163 005.25            | 297 538.20            |
| <b>Total</b>  | <b>62 811 975.25</b>  | <b>63 125 972.95</b>  |
| <b>Brandversicherungswerte (Neuwerte) der Gebäude</b> | <b>169 630 000.00</b> | <b>169 453 000.00</b> |

| <b>2 <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u></b> | <b>2019<br/>CHF</b> | <b>2018<br/>CHF</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Vorauszahlungen von MieterInnen               |                     |                     |
| für Mietzinsen                                | 398 089.00          | 359 965.60          |
| für Heiz-/Nebenkosten                         | 351 185.00          | 343 249.00          |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen          | 8 624.10            | 2 695.85            |
| <b>Total</b>                                  | <b>757 898.10</b>   | <b>705 910.45</b>   |

## Verweise zu den Positionen der Jahresrechnung

| <b>3 <u>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</u></b> | <b>2019<br/>CHF</b>  | <b>2018<br/>CHF</b>  |
|---|----------------------|----------------------|
| gegenüber MieterInnen (Depositenkasse)                      | 11 025 176.94        | 10 635 458.07        |
| gegenüber MieterInnen (Depots Waschmaschinen)               | 27 775.10            | 25 683.95            |
| gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)                     | 47 900 000.00        | 48 600 000.00        |
| <b>Total</b>  | <b>58 952 952.04</b> | <b>59 261 142.02</b> |

| <b><u>Entwicklung Depositenkasse</u></b> | <b>2019<br/>CHF</b>  | <b>2018<br/>CHF</b>  |
|--|----------------------|----------------------|
| Bestand am 1. Januar                     | 10 635 458.07        | 10 909 567.81        |
| Einlagen                                 | 687 047.87           | 803 835.34           |
| Rückzüge                                 | -351 974.10          | -1 131 558.18        |
| Verzinsung                               | 54 645.10            | 53 613.10            |
| <b>Bestand am 31. Dezember</b>           | <b>11 025 176.94</b> | <b>10 635 458.07</b> |

| <b>4 Rückstellungen/Erneuerungsfonds</b> | <b>2019<br/>CHF</b> | <b>2018<br/>CHF</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Rückstellungen Wartung/Unterhalt         | 90 042.85           | 83 762.85           |
| Rückstellung Baunachträge                | 110 000.00          | 0.00                |
| Erneuerungsfonds                         | 1 564 000.00        | 1 288 000.00        |
| <b>Total</b>                             | <b>1 764 042.85</b> | <b>1 371 762.85</b> |

| <b><u>Entwicklung Erneuerungsfonds</u></b>            | <b>2019<br/>CHF</b> | <b>2018<br/>CHF</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Bestand am 1. Januar                                  | 1 288 000.00        | 500 000.00          |
| Grosszyklische Erneuerungen/Einlagen Erneuerungsfonds | 906 000.00          | 1 679 859.75        |
| Entnahmen   |                     |                     |
| Sanierung Treppenhäuser Lehenmattstrasse              | -77 500.00          | 0.00                |
| Umgestaltung Aussenanlagen                            | -25 000.00          | -739 771.25         |
| Fassadensanierungen                                   | -437 000.00         | 0.00                |
| Umstellung Gas/Elektrisch                             | 0.00                | -8 235.75           |
| Kellersanierungen                                     | 0.00                | -43 150.55          |
| Liftsanierungen                                       | 0.00                | -93 105.25          |
| übrige Erneuerungen                                   | -90 500.00          | -7 596.95           |
| <b>Bestand am 31. Dezember</b>                        | <b>1 564 000.00</b> | <b>1 288 000.00</b> |

## Verweise zu den Positionen der Jahresrechnung

| <b>5 <u>Gewinnreserven</u></b>         | <b>2019<br/>CHF</b> | <b>2018<br/>CHF</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve   | 617 000.00          | 617 000.00          |
| Freiwillige Gewinnreserve/Bilanzgewinn |                     |                     |
| Ausgleichsfonds                        | 453 000.00          | 453 000.00          |
| Gewinnvortrag                          | 1 716 377.21        | 1 725 821.14        |
| <b>Total</b>                           | <b>2 786 377.21</b> | <b>2 795 821.14</b> |

| <b>6 <u>Nettomiettertrag</u></b>        | <b>2019<br/>CHF</b> | <b>2018<br/>CHF</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Sollmietertrag Wohnungen/Mansarden      | 7 534 326.00        | 7 230 792.00        |
| Sollmietertrag Fahrzeugplätze           | 376 711.50          | 346 479.00          |
| Sollmietertrag übrige Objekte/Anlagen   | 27 513.00           | 27 634.50           |
| Nebenkostenverrechnungen                | 247 627.85          | 239 369.15          |
| Ertrag Solarstrom                       | 38 748.38           | 41 948.75           |
| Ertrag Gästezimmer                      | 4 530.00            | 1 297.00            |
| Ertrag Siedlungstreffs                  | 2 960.00            | 2 900.00            |
| Kosten der Leerstände                   | -270 635.05         | -410 228.35         |
| Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere | -1 321.10           | -107.00             |
| <b>Total</b>                            | <b>7 960 460.58</b> | <b>7 480 085.05</b> |

| <b>7 <u>Liegenschaftenaufwand</u></b>             | <b>Verweise</b> | <b>2019<br/>CHF</b> | <b>2018<br/>CHF</b> |
|---|-----------------|---------------------|---------------------|
| Liegenschaftenerhaltung                           |                 | 2 372 274.96        | 1 475 887.93        |
| Grosszyklische Erneuer./Einlagen Erneuerungsfonds | 4               | 906 000.00          | 1 679 859.75        |
| Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen          |                 | 76 185.15           | 72 025.30           |
| Nebenkostenaufwand                                |                 | 435 382.25          | 436 948.95          |
| Personalaufwand Unterhalt                         |                 | 421 575.45          | 422 613.60          |
| <b>Total</b>                                      |                 | <b>4 211 417.81</b> | <b>4 087 335.53</b> |

| <b>8 <u>Finanzaufwand</u></b> | <b>2019<br/>CHF</b> | <b>2018<br/>CHF</b> |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Hypothekar-, Darlehenszinsen  | 803 246.55          | 962 069.40          |
| Baurechtszinsen               | 297 740.00          | 294 740.00          |
| Übriger Finanzaufwand         | 2 885.08            | 3 083.20            |
| <b>Total</b>                  | <b>1 103 871.63</b> | <b>1 259 892.60</b> |

## Verweise zu den Positionen der Jahresrechnung

| <b>9 Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b> | <b>2019<br/>CHF</b> | <b>2018<br/>CHF</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Nachträgliche Aktivierung von Baukosten aus Vorjahren  | 0.00                | 428 000.00          |
| <b>Total</b>   | <b>0.00</b>         | <b>428 000.00</b>   |

## Firma und Sitz

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

## Anzahl Vollzeitstellen

|   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b> | <b>10 bis 20</b> | <b>10 bis 20</b> |

Davon sind 530 Stellenprozente in der Geschäftsstelle (Verwaltung inkl. Kommunikation und Bauherrenvertretung), 750 Stellenprozente für Haustechnik und interne HelferInnen für Unterhaltsarbeiten sowie Vorstands- und Kommissionsmitglieder.

## Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

|   | 2019<br>CHF  | 2018<br>CHF  |
|---|--------------|--------------|
| Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen | 9 027 502.25 | 9 325 242.25 |

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

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften (ohne Baukonten) | 61 464 584.00 | 50 211 184.00 |
| darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell                  | 56 029 544.00 | 56 029 544.00 |
| davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten               | 56 029 544.00 | 56 029 544.00 |
| davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)                        | 0.00          | 0.00          |
| in Anspruch genommene Kredite                                  | 47 900 000.00 | 48 600 000.00 |

## Weitere statutarisch vorgesehene Angaben

| <u>Entschädigungen Organe</u> gem. Art. 21 der Statuten | 2019<br>CHF | 2018<br>CHF |
|---|-------------|-------------|
| Vorstandsentschädigung (Ausweis in Personalaufwand)     | 96 380.00   | 129 820.00  |
| Revisionsstelle (Ausweis im Verwaltungsaufwand)         | 6 871.25    | 6 871.25    |
| Total   | 103 251.25  | 136 691.25  |

Als Revisionsstelle wurde ein zugelassenes Revisionsunternehmen gewählt und zu branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

## Antrag zur Verwendung des Gewinnes

|                                 | 2019<br>CHF         | 2018<br>CHF         |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Gewinnvortrag                   | 1 716 377.21        | 1 725 821.14        |
| Jahresgewinn/-verlust           | 63 977.09           | -9 443.93           |
| <b>Verfügbarer Bilanzgewinn</b> | <b>1 780 354.30</b> | <b>1 716 377.21</b> |

### Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

|   | 2019<br>CHF         | 2018<br>CHF         |
|---|---------------------|---------------------|
| Verzinsung der Genossenschaftsanteile*                | 0.00                | 0.00                |
| Zuweisung in die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve | 4'000.00            | 0.00                |
| Vortrag auf neue Rechnung                             | 1 776 354.30        | 1 716 377.21        |
| <b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>                 | <b>1 780 354.30</b> | <b>1 716 377.21</b> |

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

Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG)  
Birsfelden, 10. März 2020

**Susanne Eberhart**  
Präsidentin

**Christine Hürner**  
Finanzvorsteherin

# Mittelfluss- rechnung

|  | 2019<br>CHF         | 2018<br>CHF         |
|--|---------------------|---------------------|
| Jahresgewinn/-verlust                        | 63 977.09           | -9 443.93           |
| Abschreibungen                               | 1 346 600.00        | 1 300 500.00        |
| Erneuerungs- /Ausgleichsfonds/Rückstellungen | 392 280.00          | 785 731.50          |
| Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen   | -659 804.85         | -617 240.72         |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>      | <b>1 143 052.24</b> | <b>1 459 546.85</b> |

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Investitionen in Immobilien                   | -1 032 602.30        | -7 080 902.05        |
| Investitionen von Finanz-/mobilen Sachanlagen | -52 470.00           | 0.00                 |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>    | <b>-1 085 072.30</b> | <b>-7 080 902.05</b> |

|   |                    |                     |
|---|--------------------|---------------------|
| Finanzierung/Definanz. durch Hypotheken             | -700 000.00        | 3 300 000.00        |
| Finanzierung/Definanz. durch Depositenkasse/Depots  | 391 810.02         | -274 089.44         |
| Finanzierung/Definanz. durch Genossenschaftskapital | 80 700.00          | -44 699.80          |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>         | <b>-227 489.98</b> | <b>2 981 210.76</b> |

|  |                    |                      |
|--|--------------------|----------------------|
| <b>Total Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)</b> | <b>-169 510.04</b> | <b>-2 640 144.44</b> |
|--|--------------------|----------------------|

# Bericht der Revisionsstelle

## **zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2019 der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG), Birsfelden**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG), Birsfelden, für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und 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 Erfolgsverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG-Treuhand AG, Basel

Basel, 16. März 2020

**gez. Ruedi Böhler**  
**Mandatsleiter, Revisionsexperte**

**gez. Beat Guldemann**  
**Revisionsexperte**

# Die EBG in Zahlen

1911 Gründungsjahr

41846 m<sup>2</sup> Land im Eigentum

11700 m<sup>2</sup> Land im Baurecht

1066 In der EBG wohnhafte Personen

555 Genossenschafterinnen und Genossenschafter

59 Mieterinnen und Mieter mit Mietzinsdepot

**60 Liegenschaften Mehrfamilienhäuser**

- 37 Basel
- 12 Birsfelden
- 11 Muttenz

**1229 Mietobjekte**

- 67 1–2 ½-Zimmer
- 319 3–3 ½-Zimmer
- 188 4–4 ½-Zimmer
- 3 5 ½-Zimmer
- 39 Mansarden, Zimmer
- 10 Geschäftsräume
- 603 Parkplätze

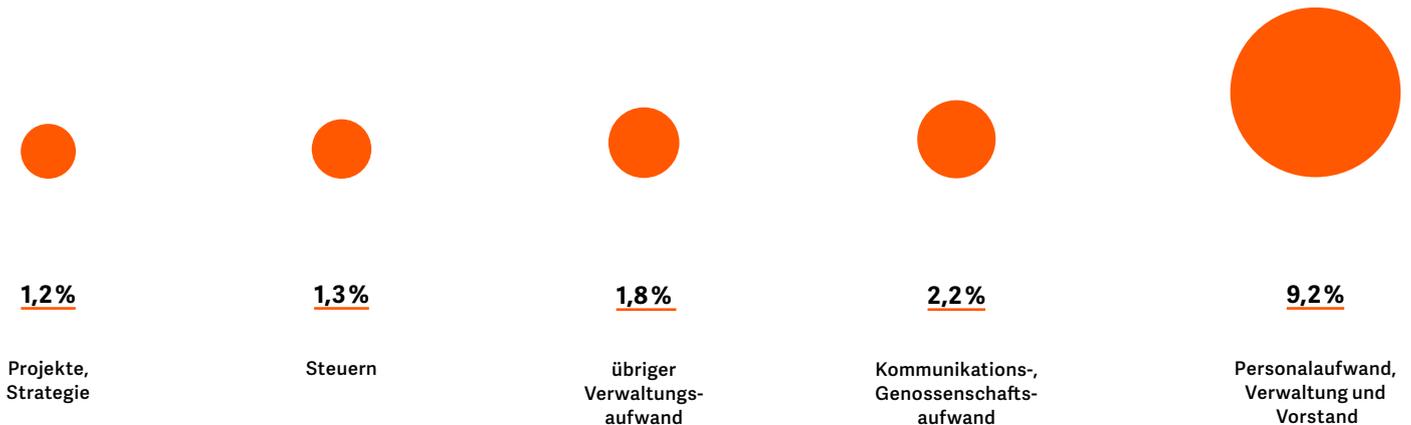
**Personalkategorien in der EBG**

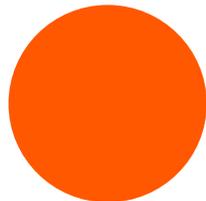
- 199 SBB
- 131 Post/Swisscom/Öffentliche Verwaltung
- 220 Private

**60 Wohnungsumzüge**

- 40 Birs
- 2 Muttenz I
- 0 Muttenz II
- 5 Sternenfeld I
- 11 Sternenfeld II
- 2 Schützenmatte

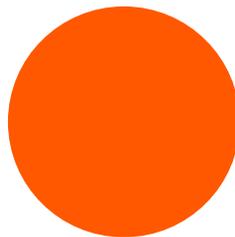
# Verwendung des Mieterfrankens 2019





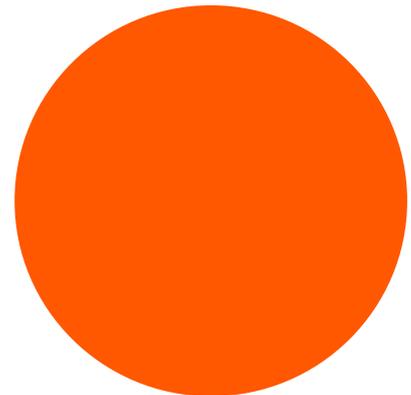
**13,8%**

Finanzaufwand



**16,9%**

Abschreibungen



**52,8%**

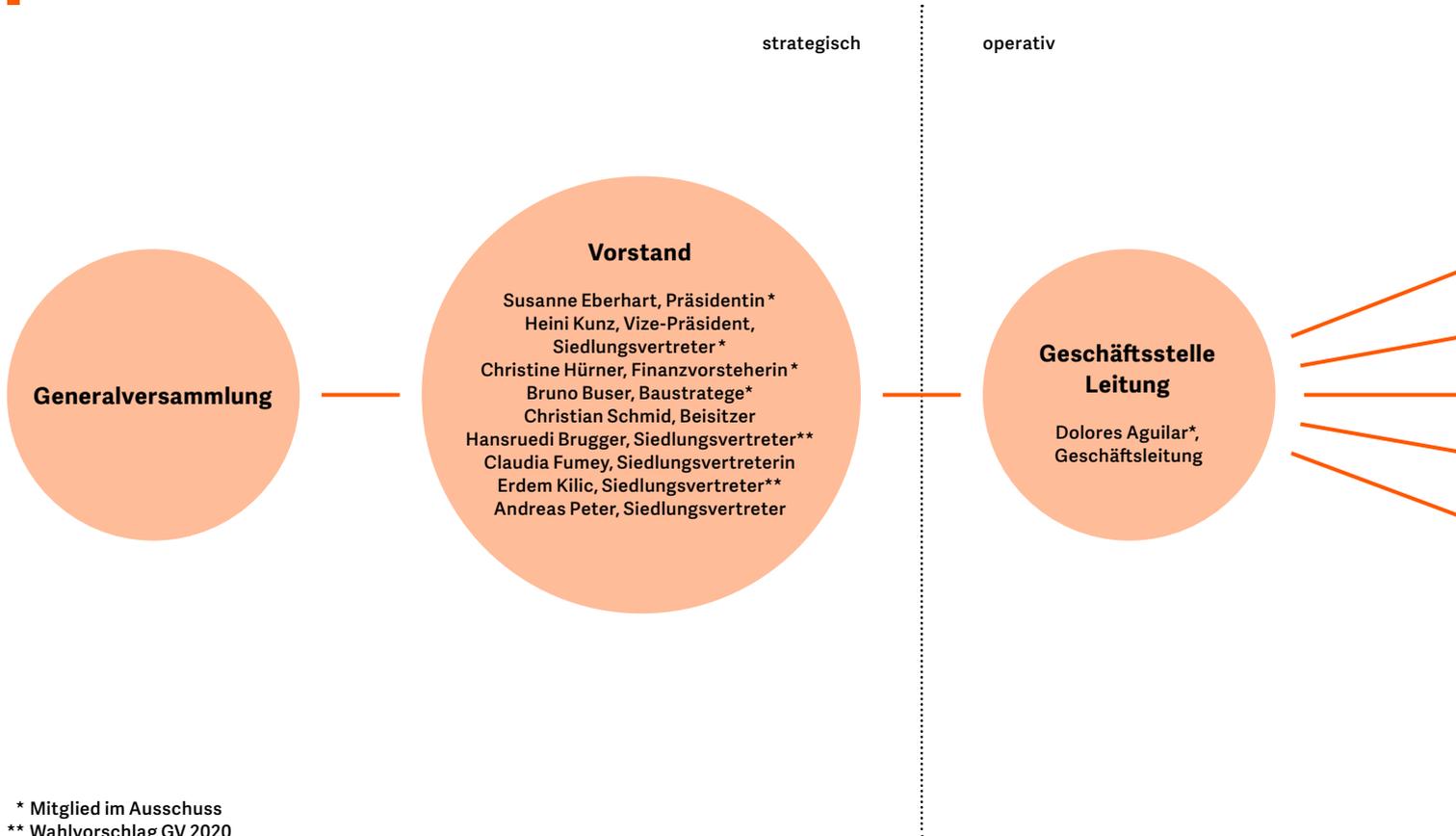
Liegenschaftsaufwand,  
Erneuerungsfonds

## Budget 2020

|  | 2020<br>CHF      |
|--|------------------|
| Nettomiertertrag                               | 7 891 000        |
| Übrige Erträge                                 | 13 500           |
| <b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>         | <b>7 904 500</b> |
| Liegenschaftenaufwand                          | -3 778 000       |
| <b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>               | <b>4 126 500</b> |
| Personalaufwand                                | -777 000         |
| Verwaltungsaufwand                             | -170 000         |
| Genossenschaftsstrategie, -entwicklung         | -200 000         |
| Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand        | -203 500         |
| Übriger betrieblicher Aufwand                  | -82 000          |
| Abschreibungen Immobilien                      | -1 400 000       |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b> | <b>1 294 000</b> |
| Finanzaufwand                                  | -1 181 500       |
| Finanzertrag                                   | 1 500            |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b> | <b>114 000</b>   |
| Betriebs-, periodenfremder, ao. Erfolg         | 0                |
| <b>Jahresergebnis vor Steuern</b>              | <b>114 000</b>   |
| Direkte Steuern                                | -110 000         |
| <b>Jahresgewinn</b>                            | <b>4 000</b>     |

# Notizen

# Organigramm



\* Mitglied im Ausschuss  
\*\* Wahlvorschlag GV 2020

## **Buchhaltung**

Christine Hürner,  
Buchhaltung, Kasse  
und Verwaltung  
Depositenkasse

## **Liegenschaftsverwaltung**

Corinne Wenger,  
Bewirtschaftung, Teamleitung  
Claudia Aeschlimann, Bewirtschaftung  
Karin Lehmann, Administration  
Elisabeth Birogul-Müller, Assistenz  
Liegenschafts- und Bauverwaltung

## **Bauherrenvertretung**

Ute Lemm,  
Bauherrenvertretung

## **Bauverwaltung**

Rebekka Bucher,  
Bauverwaltung, Teamleitung  
Timo Biedermann, Haustechnik  
Philipp Stürchler, Haustechnik

## **Kommunikation**

Stephanie Wells,  
Kommunikation und  
Design

# Genossenschaftsorgane

## Vorstand

| <b><u>Vorstand</u></b> |                                    |                            | <b>Kontakt</b>                            |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------|---|
| Susanne Eberhart       | Präsidentin                        | Mitglied im Ausschuss      | susanne.eberhart@ebg.ch                   |
| Heini Kunz             | Vize-Präsident, Siedlungsvertreter | Mitglied im Ausschuss      | siedlungsvertretung.sternenfeld1@ebg.ch   |
| Bruno Buser            | Baustrategie                       | Mitglied im Ausschuss      | bruno.buser@ebg.ch                        |
| Christine Hürner       | Finanzvorsteherin                  | Mitglied im Ausschuss      | christine.huerner@ebg.ch                  |
| Christian Schmid       | Beisitzer                          |                            | beisitzer@ebg.ch                          |
| Hansruedi Brugger      | Siedlungsvertreter                 | Neu: Wahlvorschlag GV 2020 | siedlungsvertretung.muttENZ1@ebg.ch       |
| Claudia Fumey          | Siedlungsvertreterin               |                            | siedlungsvertretung.birs@ebg.ch           |
| Erdem Kilic            | Siedlungsvertreter                 | Neu: Wahlvorschlag GV 2020 | siedlungsvertretung.sternenfeld2@ebg.ch   |
| Andreas Peter          | Siedlungsvertreter                 |                            | siedlungsvertretung.schuetzenmatte@ebg.ch |
| WG-Treuhand AG         | Revisionsstelle                    |                            | Waldeckstrasse 5, 4053 Basel              |

# Genossenschaftsorgane

## Verwaltung

| <u>EBG Geschäftsstelle</u> |  | Kontakt                    | Telefon       |
|----------------------------|--|----------------------------|---------------|
| www.ebg.ch                 | Am Stausee 1, 4127 Birsfelden                          | info@ebg.ch                | 061 311 24 73 |
| Dolores Aguilar            | Geschäftsleitung, Mitglied im Ausschuss                | dolores.aguilar@ebg.ch     | 061 311 24 69 |
| Corinne Wenger             | Teamleitung Liegenschaftsverwaltung und Administration | corinne.wenger@ebg.ch      | 061 311 24 71 |
| Claudia Aeschlimann        | Liegenschaftsverwaltung                                | claudia.aeschlimann@ebg.ch | 061 311 24 72 |
| Elisabeth Birogul-Müller   | Assistenz Liegenschafts- und Bauverwaltung             | elisabeth.birogul@ebg.ch   | 061 311 24 74 |
| Karin Lehmann              | Administration   | karin.lehmann@ebg.ch       | 061 311 24 73 |
| Christine Hürner           | Buchhaltung, Kasse, Verwaltung Depositenkasse          | christine.huerner@ebg.ch   | 061 311 24 78 |
| Stephanie Wells            | Kommunikation und Design                               | stephanie.wells@ebg.ch     | 061 311 24 73 |
| Ute Lemm                   | Bauherrenvertretung                                    | ute.lemm@ebg.ch            | 061 311 57 09 |
| Rebekka Bucher             | Bauverwaltung, Teamleitung Bau und Unterhalt           | rebekka.bucher@ebg.ch      | 061 311 57 03 |
| Timo Biedermann            | Haustechnik  | timo.biedermann@ebg.ch     | 079 694 90 88 |
| Philipp Stürchler          | Haustechnik  | philipp.stuerchler@ebg.ch  | 076 388 59 49 |

# Genossenschaftsorgane Siedlungen Basel-Stadt

| Siedlung             | Adresse                                  | Kontakt   | Telefon       |
|----------------------|--|---|---------------|
| <u>Birs</u>          | Redingstrasse 38–43, Birsstrasse 202–216 | Philipp Stürchler, Haustechniker                                    | 076 388 59 49 |
|                      | Lehenmattstrasse 255–267                 |   |               |
|                      | Birsstrasse 180–192, 196, 198–200        | Claudia Fumey, Siedlungsvertreterin                                 | 079 120 25 76 |
|                      | Lehenmattstrasse 223–229                 | und Koordinatorin Siedlungstreff                                    |               |
| <u>Schützenmatte</u> | General Guisan-Strasse 107               | Philipp Stürchler, Haustechniker                                    | 076 388 59 49 |
|                      | Oberalpstrasse 24–28                     | Andreas Peter, Siedlungsvertreter<br>und Koordinator Siedlungstreff | 061 301 61 71 |

# Genossenschaftsorgane Siedlungen Baselland

| <b>Siedlung</b>              | <b>Adresse</b>                                   | <b>Kontakt</b>  | <b>Telefon</b>                 |
|------------------------------|--|---|--------------------------------|
| <b><u>Muttenz I</u></b>      | Genossenschaftsstrasse 1–13                      | Timo Biedermann, Haustechniker<br>Hansruedi Brugger, Siedlungsvertreter<br>Neu: Wahlvorschlag GV 2020 | 079 694 90 88                  |
| <b><u>Muttenz II</u></b>     | Schweizeraustrasse 21–27                         | Timo Biedermann, Haustechniker<br>Izet Sljivar, Koordinator Siedlungstreff                            | 079 694 90 88<br>076 433 08 30 |
| <b><u>Sternenfeld I</u></b>  | Am Stausee 1–9                                   | Philipp Stürchler, Haustechniker<br>Heini Kunz, Siedlungsvertreter                                    | 076 388 59 49<br>079 229 19 27 |
| <b><u>Sternenfeld II</u></b> | Sonnenbergstrasse 34–40<br>Friedhofstrasse 27–31 | Timo Biedermann, Haustechniker<br>Erdem Kilic, Siedlungsvertreter<br>Neu: Wahlvorschlag GV 2020       | 079 694 90 88                  |

**Die Zukunft hängt davon ab, was wir heute tun.**

**Mahatma Gandhi, 1869–1948**

## **Impressum**

### **Herausgeberin**

Eisenbahner-Baugenossenschaft  
beider Basel (EBG)

### **Redaktion**

Dolores Aguilar  
Stephanie Wells

### **Konzept und Gestaltung**

Katharina Kossmann  
Stephanie Wells

### **Fotos**

Cornelia Biotti (S. 62)  
Familie Bucher (S. 38, 40–49)  
Familie Drake (S. 52–61)  
Müller Sigrist Architekten AG (S. 34/35)  
Stephanie Wells

### **Text**

Claudia Kocher (S. 30–60)

### **Korrektorat**

Marga Su Haller

### **Druck**

Hornberger Druck GmbH  
D-79689 Maulburg

**Eisenbahner-  
Baugenossenschaft  
beider Basel (EBG)**

**Am Stausee 1  
CH-4127 Birsfelden  
T 061 311 24 73**

**[info@ebg.ch](mailto:info@ebg.ch)  
[www.ebg.ch](http://www.ebg.ch)**