

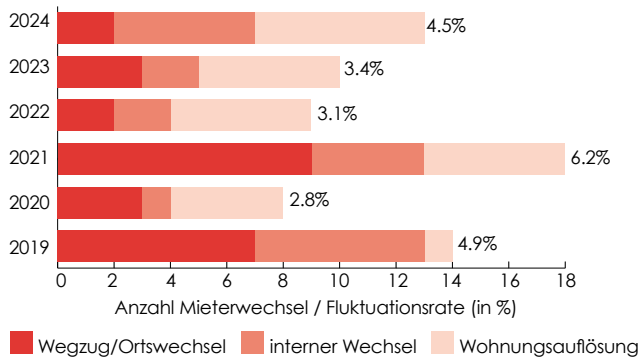


JAHRESBERICHT 2024

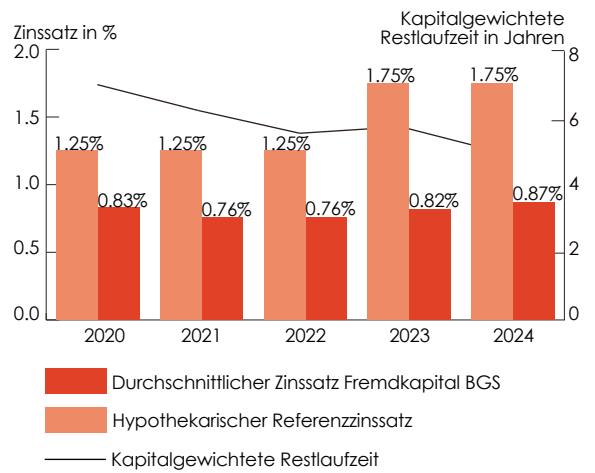
Baugenossenschaft zum Stab

Die BGS auf einen Blick

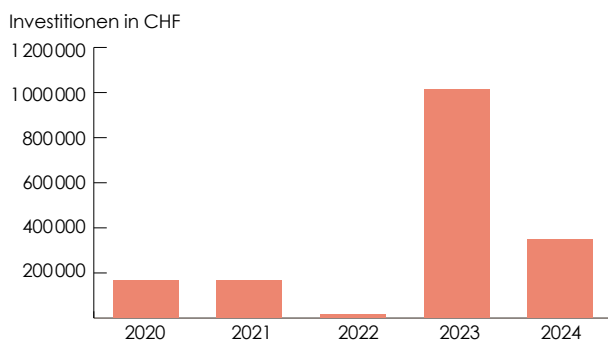
Mieterwechsel, 2019-2024



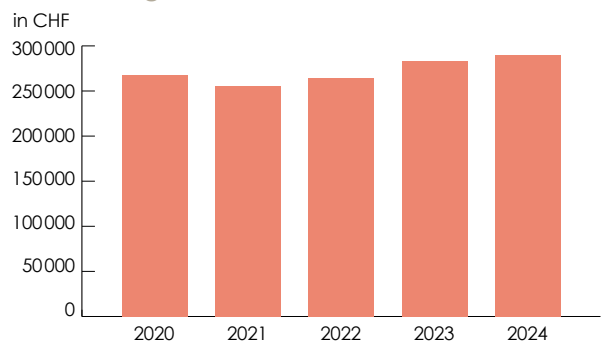
Verzinsliches Fremdkapital, 2020-2024



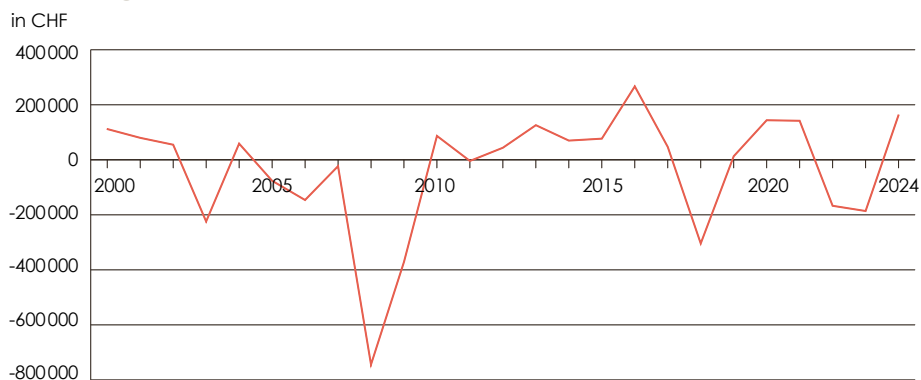
Umwelt- und Klimaschutzmassnahmen, 2020-2024



Verwaltungskosten, 2020-2024



Jahresergebnis, 2000-2024



Liebe Leser*innen

Nein, diese Zeilen wurden weder von einer Künstlichen Intelligenz (KI) geschrieben noch von KI redigiert oder veredelt. Sie wurden von menschlicher Hand und durch menschliches Denken erstellt. Aber auch wir als Genossenschaft müssen uns diesem Thema annehmen und laufend prüfen, wo ein Einsatz von KI sinnvoll und wirtschaftlich ist.

Darüber und über weitere strategische Themen hat der Vorstand anlässlich seiner 1.5-tägigen Klausur im Herbst 2024 beraten. Es ging darum den Kompass für eine nächste Periode von etwa fünf Jahren neu zu stellen, wobei sich der Vorstand einig war, die strategische Ausrichtung ohne wesentliche Anpassungen fortzuführen. Die beschlossenen Massnahmen betreffen den optionalen Ausbau von Küchen bei 3- respektive 2-Zimmerwohnungen, die Prüfung und allenfalls Umsetzung der Präsenz über Social-Media-Kanäle sowie die Modernisierung der Haus- und Wäscheordnungen. Weiterhin hoch gewichtet der Vorstand der BGS die Förderung erneuerbarer Energie sowie die Umsetzung umweltfreundlicher Massnahmen beim Gebäudeunterhalt und im Aussenraum. Gefreut habe ich mich insbesondere auch über das Bekenntnis aller Vorstandsmitglieder, sich bei den nächsten Wahlen im Jahr 2026 für eine weitere, dreijährige Amtsperiode zur Verfügung zu stellen. Ab 2029 zeichnen sich jedoch Veränderungen im BGS-Vorstand ab, weshalb rechtzeitig die Nachfolge sichergestellt werden soll.

An den beiden Siedlungsversammlungen im Frühjahr 2024 hat der BGS-Vorstand über eine mögliche Kompetenzerweiterung für Käufe von Liegenschaften respektive die Erstellung von Neubauten auf Baurechtspartellen informiert. Das diesbezügliche Feedback der Genosschafter*innen war äusserst positiv, so dass an der kommenden Generalversammlung ein entsprechendes Traktandum vorgelegt wird.

Im vergangenen Jahr wurden auch vier Objektstrategien entwickelt, welche den Einfluss auf zukünftige Investitionen sowie die Bewirtschaftung festlegen. Jeder unserer Baukörper wurde innerhalb der 10-Jahres-Investitionsplanung einer Objektstrategie zugewiesen und wird nun entsprechend bewirtschaftet.

Schliesslich wurde ich im Sommer 2024 in den Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ gewählt, einem der beiden schweizerischen Dachverbände der Wohnbaugenossenschaften, bei welchem wir seit vielen Jahren Mitglied sind. Damit kann ich auch auf nationaler Ebene zur weiteren Förderung von genossenschaftlichem und zahlbarem Wohnraum in der Schweiz und insbesondere in unserer Region aktiv beitragen.

Nun hoffe ich, dass Sie mit Interesse unseren Jahresbericht 2024 lesen und sich dabei bewusst werden, dass es einiger Hände und Köpfe bedarf für eine gut funktionierende Genossenschaft mit kostengünstigem, attraktivem Wohnraum. In diesem Sinne bedanke ich mich bei meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, bei den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sowie den Beauftragten und sonstigen Freiwilligen für ihren wertvollen Einsatz.



Rolf Frei
Präsident



Modernisierung in diversen Bereichen

Die BGS ist bestrebt, sich den wandelnden Bedürfnissen auf dem Genossenschaftsmarkt anzupassen, um stets ein attraktives und zeitgemässes Wohnangebot zu bieten. So hat die BGS auch 2024 einige Massnahmen umgesetzt, um diesen Ansprüchen gerecht zu werden. Sei es mit der Modernisierung der Freizeiträume, der stetigen Bemühung Energie einzusparen oder der Anpassung an moderne Lebensformen.

Frische Freizeiträume

Die Auffrischung und Sanierung der Freizeiträume am Höllebachweg 36 und Am Stausee 30 waren zwei grössere Projekte im 2024. In beiden Räumen wollten wir die Nutzfläche vergrössern und den Komfort verbessern. Viele Jahre haben diese Freizeiträume gute Dienste geleistet und es wurden dort einige Feste gefeiert. Die Ausstattung war aber in die Jahre gekommen, so dass eine Erneuerung nötig wurde. Bei dieser Gelegenheit wurde auch geprüft, ob sich die Räume erweitern liessen. Am Höllebachweg 36 wurde der angrenzende Abstellraum aufgehoben, um eine Raumerweiterung zu ermöglichen. Am Stausee 30 wurde der Raum zu seiner ursprünglichen Grösse zurückgebaut, indem die angrenzende Velonische aufgehoben wurde.

Die Vorbereitung und Planung beanspruchte viel Zeit. So waren diverse Bestimmungen einzuhalten, wie beispielsweise die Brandschutzvorschriften, der vorbeugende Schutz von Bauten und Anlagen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren (wie z.B. Hochwasser, Oberflächenabfluss), Kanalisationsbegehren, Rollstuhlgängigkeit sowie Vorgaben betreffend das äussere Erscheinungsbild.

Im Rahmen der Sanierung fanden Schadstoffprüfungen statt und es waren Rücksprachen mit der Koordinationsstelle Fledermausschutz des Kantons Basel-Landschaft nötig. So wurde sichergestellt, dass die Fledermäuse während der Arbeiten nicht beeinträchtigt werden. Die offene Dehnungsfuge an der Fassade wurde anschliessend absichtlich nicht geschlossen, damit das Fledermaus-Quartier erhalten blieb. Auch Akustikmessungen wurden durchgeführt und die Empfehlungen für den Freizeitraum in Birsfelden konnten für Muttenz adaptiert werden.

Da der Freizeitraum Am Stausee 30 zu Lasten des Veloraumes vergrössert wurde, waren zuerst Umplatzierungen bei den Veloabstellplätzen notwendig. Im Veloraum wurden neue Velo-Aufhängungen mit eingebauter Gasdruckfeder montiert, um das Parkieren zu vereinfachen. Das verwendete Aufhängesystem wurde bereits in den Veloräumen Am Stausee 26/28 und in mehreren Veloräumen im Käppeli I in Muttenz erprobt. Die Geschäftsstelle hat zudem die Velostandplätze neu zugeteilt. Die Elektrovelos parkieren neu in der Einstellhalle, so wie das auch schon in Muttenz der Fall ist. Zusätzlich können die Bewohner*innen Am Stausee 30 abschliessbare Veloräume mit Lademöglichkeit mieten.

Trotz ausführlicher Vorinformation und diversen persönlichen Gesprächen war diese Umstellung für einige Mieter*innen mit viel Unbehagen verbunden. Es gab kritische Stimmen und Bedenken, welche sich aber nach Umplatzierung der Velos in Luft auflösten, so dass schliesslich alle einen für sie praktischen Abstellplatz erhalten haben.

Am Stausee 30 gab es bisher keinerlei Deckendämmung im Freizeitraum. Dies wurde nun nachgeholt und zusätzlich wurden Akustikplatten angebracht, um die Lärmübertragung zu reduzieren. Die 1972 gebaute Fensterfront wurde mit dreifach verglasten Fenstern an die heutigen Energieansprüche angepasst. Dadurch konnte die Effizienz der Gebäudehülle und die Wärmedämmung verbessert werden. Dank der zweiflügligen Fenster lässt sich der Raum nun praktisch bodeneben zum Sternfeldplatz hin öffnen. Das wird insbesondere im Sommer die Nutzung des Freizeitraums noch attraktiver machen.

Die Sanierungen sind sehr gelungen und die Räume sind neu besser nutzbar. Beide Freizeiträume verfügen nun über eine neue, voll ausgestattete Küche inkl. Inventar. Als Bodenbelag wurde ein strapazierfähiges Vinyl mit einer Trittschalldämmung ausgewählt. Die neue LED-Beleuchtung schafft eine helle und freundliche Atmosphäre.

Mit der Verbesserung und Erweiterung unserer Freizeiträume steigern wir die Attraktivität und das Angebot unserer Genossenschaft für aktuelle und zukünftige Mieter*innen.

Mehr Einbrüche

2024 gab es in unseren Liegenschaften ausserordentlich viele Einbrüche beziehungsweise Einbruchversuche. Es wurden Velos und wie schon in früheren Jahren auch Autopneus gestohlen. In Birsfelden und Muttenz wurden auch Kellerabteile aufgebrochen, wohl in der Meinung, dass sich darin Wertvolles befindet. Auch wenn nichts gestohlen wird, hinterlässt ein Einbruch immer ein ungutes

Gefühl. Hinzu kommen die Schäden an Türen, Fenstern oder Schlössern. Nach diesen Vorfällen wurden im Sternenfeld I+II an allen Fenstergriffen im Erdgeschoss abschliessbare Griffe montiert.

Als Massnahme erinnert die Geschäftsstelle mittels Aushangs immer wieder daran, die Wohnungstüre abzuschliessen und beim Klingeln die Gegensprechanlage zu benutzen. Generell sollten alle die Augen offenhalten. Werden verdächtige Geräusche, Personen oder Fahrzeuge beobachtet, ist die Polizei zu verständigen.

2024 gab es zudem auffällig viele Schadenfälle, die mit Versicherungen abzuwickeln waren: Drei Schlüssel/Zylinderschäden, zwei Wasserschäden durch gerissene Panzerschläuche bei privaten Geschirrspülern, drei Missgeschicke in der Küche, ein Wasserschaden durch ein Leck auf dem Dach, ein Baumschaden wegen Sturm.

Übersicht Unterhaltsarbeiten 2024

Sternenfeld I

Gebäudeenergieausweis (GEAK plus)
Service elektrische Sonnenstoren, Friedhofstr. 41-45
Abschliessbare Griffe an Erdgeschossfenster
Erneuerung Abstellschieber Warmwasserzirkulation
Optimierung Boilersituation

Sternenfeld II

Gebäudeenergieausweis (GEAK plus)
Ersatz Heizungsregler
Malerarbeiten Holzwerk, Erdgeschoss, Am Stausee 30
Neue Veloaufhängungen, Am Stausee 30
Beleuchtung Eingangsbereich, Am Stausee 30
Fenstererneuerung Eingangsbereich, Am Stausee 30
Ausbau Glasfasernetz, Am Stausee 26+28

Käppeli I

Gebäudeenergieausweis (GEAK plus)
Reinigung und Entkalkung diverser WC-Anlagen
Bearbeitung diverser Schadenfälle
Periodische Boiler-Reinigung

Käppeli II

Gebäudeenergieausweis (GEAK plus)
Reinigung und Entkalkung diverser WC-Anlagen
Dachkontrolle
Bearbeitung Wasserschaden

Wiederkehrende Unterhaltsarbeiten

Servicearbeiten an den Heizungsinstallationen, Solaranlagen, Lüftungsfiltren, Liften, Feuerlöschern, Wasseraufbereitungsanlagen, Beleuchtungen, Einstellhallentoren, Brandmeldeanlagen, Tiefkühlanlage, Spielplatzgeräten. Allgemeine Gartenarbeiten, periodischer Sträucher- und Baumschnitt und Unterhalt der Liegenschaften und Wohnungen.

Neue Wege

Die Bodenplatten am Höhlebachweg 36 hatten einige Risse und eine Sanierung wurde bisher zurückgestellt, weil bekannt war, dass der geplante Fernwärmeanschluss Grabarbeiten auf dem Areal mit sich bringen würde. Wie erwartet, haben diese Arbeiten den Platten zusätzlich geschadet. Alle Schäden, die durch Dritte verursacht wurden, wurden aufgenommen und durch diese entschädigt. Die Erneuerung des Verbindungsweges Käppeliweg-Höhlebachweg fand erst im Herbst statt, da die Arbeit aufgrund der Japankäfer-Invasion im Sommer 2024 verschoben werden mussten.

Optimierung der Heizung

In der Heizung Sternenfeld I wurde die Boilersituation optimiert. Diverse Leitungen und alle Absperrschieber sowie Ventile wurden erneuert, was für eine verbesserte Wartung und Boilerreinigung sorgt. Zudem wurde einer von drei Boilern abgeschaltet, da das Volumen überdimensioniert war. Sollte sich die Personenanzahl in den betroffenen Liegenschaften aussergewöhnlich erhöhen, kann der Boiler jederzeit wieder in Betrieb genommen werden. Diese Massnahme trägt zur Energieeinsparung bei, ohne dass die Leistung beeinträchtigt wird. Leider hatte die AEB Alternativ-Energie Birsfelden AG 2024 mit einigen Störungen zu kämpfen, so dass die Heizung immer wieder für kurze Zeit ausfiel.

Um den Energieverbrauch zu kontrollieren, haben die Mieter*innen im Sternenfeld I seit 2024 die Möglichkeit,

ihren Heiz- und Warmwasserverbrauch jederzeit online auf dem Techem Bewohnerportal einzusehen und zu überwachen.

Am Stausee 26+28 und Am Stausee 30 wurden vor der Heizperiode 2024 die Heizungssteuerungen auf den neusten Stand gebracht. Mit der neuen Steuerung kann die Leistung der Heizungsanlage effizienter und besser an die Bedürfnisse angepasst werden.

Waschplan nach neuen Bedürfnissen

Die Geschäftsstelle der BGS erstellt jeweils Ende Jahr die Waschpläne für die gesamte Genossenschaft. Diese regeln, wer wann Waschtage hat. Da sich die Waschtage jedes Jahr um einen Wochentag verschieben, benötigt die Erstellung viel Zeit und die Waschpläne müssen akribisch geprüft werden. Zusätzlich werden die Wäschebeauftragten mit persönlichen Wünschen und Waschtagsverschiebungen kontaktiert. Dies führt dazu, dass die erstellten Monatspläne anschliessend individuell wieder angepasst werden.

Aufgrund des hohen Aufwands für die Erstellung der Waschpläne, der veränderten Waschbedürfnisse und um die Vereinbarkeit von Berufs- und Familienarbeit zu vereinfachen, überprüften die Geschäftsführerin und die Wäschebeauftragte des Sternfelds I die bestehende Waschordnung. Beide waren sich einig, dass die Waschordnung und insbesondere der Waschplan nicht mehr zeitgemäss sind.

So wurde im Herbst 2024 in der Liegenschaft Am Stausee 40–44 ein mehrwöchiger Pilotversuch gestartet und auf die Zuteilung eines festen Waschtags verzichtet. Die Mieter*innen übernahmen somit die Verantwortung, dass sie sich im neuen Waschplan selbständig eintragen und dann waschen können, wann es für sie am passendsten ist. Der Pilotversuch zeigte: Es funktioniert! Alle Bewohner*innen der Liegenschaft konnten ihre Wäsche wie gewünscht waschen und trocknen und es führte zu keinen Konflikten. Bei der im Anschluss an den Pilotversuch gemachten Umfrage hatte sich lediglich eine Person kritisch dazu geäußert und sich den bisherigen Waschplan wieder zurückgewünscht. Somit war der Versuch gelungen und die neue Waschordnung wurde in dieser Liegenschaft beibehalten und lediglich ein paar kleine Präzisierungen für die Nutzung der Trockenräume gemacht.

Die Geschäftsstelle freut sich, dass der Pilotversuch so erfolgreich verlaufen ist. Vielleicht lag es ja daran, dass er in einer Liegenschaft durchgeführt wurde, in der es viele

Wir gratulieren zur Geburt

08.06.2024
Cellik Zehra Nisa, Tochter von Cellik Mehmet und Gulsun, Sternfeld II

Wir bitten den Verstorbenen ein ehrendes Andenken zu bewahren

Werner Lussmann-Joerg	†	01.01.2024
Wilhelm Notter-Stalder	†	26.03.2024
Heidi El Soghier	†	01.04.2024
Elsbeth Limacher-Ryser	†	11.04.2024
Werner Schnieper-Arnold	†	09.06.2024
Anton Lischer-Solari	†	29.06.2024
Josef Regli-Müntener	†	19.09.2024
Christine Steiner-Henssler	†	30.09.2024
Frieda Meier-Huber	†	05.11.2024
Martha Lussmann-Joerg	†	18.11.2024

junge Neumieter*innen hat? Diese haben sich offen gezeigt gegenüber dieser Erneuerung. Einige waren auch gar nicht davon betroffen, da sie ihre eigene Waschmaschine in der Wohnung haben. Trotzdem fühlt sich die Geschäftsstelle durch diesen Pilotversuch darin bestärkt, auch in den anderen Liegenschaften die bestehenden Waschpläne allmählich abzuschaffen. Dies natürlich nur in Absprache mit den jeweiligen Wäschebeauftragten und mit der nötigen Vorlaufzeit.

Wir sind uns bewusst, dass diese Umstellung für viele der langjährigen Mieter*innen nicht einfach sein wird. Durch eine frühzeitige und offene Kommunikation, den Einbezug der Mieterschaft und allfälligen Anpassungen nach einer Versuchszeit hoffen wir auf Verständnis für diese Umstellung. Es ist eine Chance, sich auch in diesem Bereich den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

Viele Wechsel, wenig Kündigungen

2024 gab es dreizehn Wohnungswechsel, davon waren sechs Wohnungsaufösungen auf Grund von Todesfall

Geschäftsstelle

Wir heissen unsere Neumitglieder ganz herzlich willkommen!

Sternenfeld I

Anja Fritz, Elijah Asamoah und Sophie Liechti, Mirjam Fröhling und Adrian Basler, Joël Arnold und Angela Lanz, Leyla Kaya, Mirjam Notter, Fiona Leuenberger und Yoldas Yilmaz, Sarah und Tonino Gerber, Mauro Bosco

Sternenfeld II

Jan und Fujiko Piccione

Käppeli I

Liridon und Liridona Sadiku, Marcel Egli, Loreta Bruzzese, Patrick Moine

Käppeli II

-

bruch weitergeführt werden. Deshalb an dieser Stelle ein besonderer Dank an Alexa Graf, Joëlle Glauser und Marco Sisti für das Verständnis und ihre Unterstützung. Ein Dank auch an Adam Schneiter von der Firma BAU°GRAD GmbH, der kurzfristig eingesprungen war und die Sanierung des Freizeitraums im Käppeli II übernommen hatte. Auch alle anderen Mitarbeitenden der BGS waren eine grosse Stütze während dieser Zeit. Ihnen und allen weiteren, freiwilligen Helfer*innen, die die Geschäftsführerin in dieser besonderen Zeit unterstützten, ein herzliches Dankeschön.



Rita Fröhling-Spezia
Geschäftsführerin

oder Umzug ins Altersheim, fünf waren interne Wechsel, zwei Kündigungen erfolgten wegen Wegzugs. Zusätzlich gab es sechs Wohnungsübernahmen: Drei Wohnungen wurden nach einem Todesfall von Familienmitgliedern übernommen, weitere drei Wohnungen wurden durch die Kinder übernommen. Die Wohnungsübernahmen waren damit deutlich höher als in anderen Jahren. Die Fluktuationsrate der BGS war mit 4.5 Prozent aber erneut sehr tief.

Per Ende Dezember zählt unsere Genossenschaft 301 Mitglieder. Dazu gehören 289 Mitglieder, welche in einer der Siedlungen der BGS wohnen und zwölf Mitglieder ohne Wohnsitz in der Baugenossenschaft. Die zwei Kollektivmitglieder, welche in der Zwischenzeit fusioniert hatten, haben ihre Mitgliedschaft im letzten Jahr aufgehoben.

Unterstützung der Geschäftsstelle

Da die Bewirtschaftung der Liegenschaften auch im letzten Jahr eher zugenommen hat, wurde das Pensum unserer Sachbearbeiterin Joëlle Glauser per 1.1.2024 von 40 auf 50 Prozent erhöht. Diese Pensumserhöhung kam aufgrund des unfallbedingten Teilausfalls der Geschäftsführerin im Frühjahr gerade zum richtigen Zeitpunkt. Nur Dank des zusätzlichen Einsatzes aller Mitarbeitenden der Geschäftsstelle konnte das Tagesgeschäft ohne Unter-

GV, Vorstand und Kommissionen

Generalversammlung: Zur 60. ordentlichen Generalversammlung lud die BGS ins Haus der Wirtschaft in Pratteln ein. Die GV am 20. April 2024 fand somit an einem neuen Standort und zum ersten Mal über Mittag statt. Damit wollte der Vorstand auch denjenigen Mitgliedern, die abends nicht mehr an eine GV gehen wollen, die Möglichkeit bieten, wieder einmal teilnehmen zu können. Diese Gelegenheit wurde genutzt und die GV war mit 130 Teilnehmenden, davon 89 Stimmberechtigte, gut besucht. An der Versammlung präsentierte Geschäftsführerin Rita Fröhling die wichtigsten Unterhaltsarbeiten und berichtete mit zahlreichen Fotos über die sozialen Aktivitäten im vergangenen Jahr. Präsident Rolf Frei informierte über die absehbare Mietzinsentwicklung in den kommenden Jahren sowie über die Klima- und Umweltschutzmassnahmen der BGS seit ihren Anfängen. Die Tagesgeschäfte wurden einstimmig und ohne Wortbegehren angenommen. Im Anschluss an die GV genossen alle Teilnehmenden ein vorzügliches Mittagessen.

Zu dem gelungenen Anlass und insbesondere dem tollen Austragungsort gab es so viele positive Rückmeldungen, dass der Vorstand beschloss, die 61. Generalversammlung erneut in Pratteln durchzuführen. Der Anlass wird 2025 abends stattfinden, der Vorstand kann sich aber vorstellen, die Generalversammlung alle paar Jahre über Mittag durchzuführen, um insbesondere den älteren Mitgliedern entgegenzukommen.

Vorstand: Der Vorstand traf sich an fünf Sitzungen zur Behandlung der laufenden Geschäfte. Der Fernwärmeanschluss in Muttenz beziehungsweise die dadurch ausgelösten Warmwasserschwankungen waren ein wichtiges Thema, welches insbesondere den Leiter «Bau + Entwicklung» weiterhin stark beschäftigte. Rolf Frei hielt alle Vorstandsmitglieder stets auf dem Laufenden was die Finanzen und die Baurechtsverträge betraf. Mitte Oktober begab sich der ganze Vorstand auf eine 1.5-tätige Klausur nach Vitznau. Dabei wurde die Grundstrategie der BGS überprüft und die Strategieziele angepasst. Diskutiert wurden auch die aktuelle Immobilienmarktentwicklung, Trends im Genossenschaftsbau und auch die Themen Digitalisierung und Künstliche Intelligenz wurden besprochen. Es war für alle ein aufschlussreiches Wochenende. Mit frischem Elan und neuer Begeisterung können so

neue Geschäfte gemeinsam angegangen werden. Auf ein separates Vorstandessen wurde dieses Jahr verzichtet, da die Retraite auch Gelegenheit bot, sich informell auszutauschen.

Kommissionen: 2024 waren keine ausserordentlichen Kommissionen notwendig, da keine grössere Sanierung durchgeführt wurde. Für die Sanierung des Freizeitraums im Käppeli II konnte aber eine Gruppe von Mieter*innen gewonnen werden, welche bei der Erneuerung tatkräftig mithalf. Dabei konnten auch verschiedene Entscheide unkompliziert vor Ort gefällt werden. Die Geschäftsführerin bedankt sich insbesondere beim Koordinator Franz Wicky sowie bei allen fleissigen Helfer*innen. Nachdem die Geschäftsführerin unfallbedingt ausgefallen war, hatte die Firma BAU°GRAD Gmbh die Bauleitung übernommen. Dank dieser grossen Stütze und der Hilfe zahlreicher Freiwilliger, konnte die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden. Der Freizeitraum ist gut gelungen und kann nun noch besser genutzt werden.

Beauftragte: Das Beauftragten-Essen fand am 8. November 2024 im Restaurant Pantheon in Muttenz statt. Es nahmen 33 Personen der BGS und 11 Personen der AG für sozialen Wohnungsbau SOWAG teil. Wie immer war es ein schöner und gemütlicher Abend, der die Gelegenheit bot, allen Beauftragten für ihren Einsatz zu danken.

Auch allen weiteren Genossenschaftler*innen, welche sich im letzten Jahr für die BGS in irgendeiner Weise eingesetzt haben, sei ganz herzlich gedankt. Besonders auch denjenigen Personen, welche nach dem starken Schneefall am 21. November unermüdlich die Wege der BGS freigeschaufelt haben und anschliessend die Gartenanlage von den heruntergebrochenen Ästen frei räumten.



Bereit für die nächsten baulichen Schritte

Im Bereich «Bau+Entwicklung» war das Jahr 2024 einerseits durch die weiterhin aktive Mitwirkung an der Quartierplanung Sternenfeld geprägt, andererseits aber auch durch das Prüfen von Grundstücken für zukünftige Neubauprojekte der Genossenschaft sowie das Erstellen lassen eines sogenannten «GEAK Plus» von unseren Liegenschaften.

Mitwirkung an Quartierentwicklung

Die Quartierentwicklung Sternenfeld stand letztes Jahr im Fokus der Mitwirkung. Im Mai informierte die Gemeinde die Birsfelder Bevölkerung über den Stand der Planung. Am anschliessenden Apéro konnte mit den beteiligten Akteur*innen die Quartierentwicklung besprochen und diskutiert werden.

Anschliessend startete das sechswöchige Mitwirkungsverfahren, währenddem die Bevölkerung Rückmeldungen und Anträge einreichen konnte. Ende 2024 wurden die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens an einer Sitzung besprochen. Insgesamt wird das Ergebnis als Zeichen der grundsätzlichen Zustimmung gewertet. Dennoch gibt es Themen, welche noch offen sind und solche die überarbeitet werden müssen. Die Gemeinde rechnet deshalb mit einer Verzögerung von ca. sechs Monaten.

Während des gesamten Prozesses konnte die BGS stets aktiv die Interessen der Baugenossenschaft einbringen und wir sind überzeugt, dass ein qualitativ hochstehender Quartierplan der Bevölkerung zum Beschluss an der Gemeindeversammlung vorgelegt werden kann.

Aus diesem Grund empfehlen wir unseren Genossenschaftler*innen in Birsfelden, dieser Quartierplanung an der Gemeindeversammlung zuzustimmen. Einerseits sind wir überzeugt, dass die Quartierplanung das Sternenfeldquartier attraktiv weiterentwickelt. Andererseits ermöglicht es unserer Genossenschaft die Liegenschaften in die nächste Ära überzuführen, sei es mit Ersatzbauten oder eventuellen Neubauten.

Der Projektfortschritt ist jederzeit unter www.zukunftsternenfeld.ch abrufbar.

Schnellere Entscheidungsfindung

Damit wir unsere Baugenossenschaft erfolgreich in die Zukunft führen können, wird es in den kommenden Jahren von zentraler Bedeutung sein, dass wir bei interessanten Ausschreibungen, wie beispielsweise für Neubauprojekte oder den Kauf von Land, zeitnah handeln und entscheiden können.

Sehr oft sind diese Ausschreibungen mit einem herausfordernden zeitlichen Rahmen versehen. Angebote sind zeitnah einzureichen, womit jene Unternehmen im Vorteil sind, welche sich innert kürzester Frist verbindlich zu einem Kauf äussern können.

Gemäss Statuten müssten bei der BGS solche Geschäfte jeweils an einer Generalversammlung verabschiedet werden. Die Einberufung und Vorbereitung einer ausserordentlichen Generalversammlung beansprucht jedoch viel Zeit. Deshalb will der Vorstand an der Generalversammlung 2025 einen Antrag vorlegen, der es ihm ermöglicht, beim Kauf von Liegenschaften, bei der Zusage für ausgeschrieben Bauprojekte respektive beim Abschluss von Baurechtsverträgen, in einem festgelegten Rahmen rascher entscheiden zu können. Falls dieser Antrag an der Generalversammlung die Zustimmung erhält, ist vorgesehen, dass der Vorstand zusammen mit einer Mieterkommission die Entscheidungsfindung im vorgegebenen Zeitfenster herbeiführen kann. Somit erhöhen sich auch die Chancen für die Zusage eines Projektes.

GEAK Plus für unsere Liegenschaften

2024 hat die BGS für alle ihre Liegenschaften einen «GEAK Plus» erstellen lassen. Der GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) ist ein offizielles Dokument, das die Energieeffizienz eines Gebäudes bewertet. Die Energieklassen reichen von A (sehr energieeffizient) bis G (wenig energieeffizient). Der GEAK gibt an, wie viel Energie für Heizung, Warmwasser, Beleuchtung und weitere Zwecke benötigt wird. Zudem enthält der GEAK Plus Empfehlungen für energetische Verbesserungen.

Der GEAK Plus deckt energetische Schwachstellen auf und zeigt konkrete Massnahmen auf, wie diese behoben

Bau+Entwicklung

werden könnten. Solche Optimierungen senken langfristig die Energiekosten und verbessern die Effizienz.

Fördergelder nutzen

Das Baselbieter Energiepaket fördert die Erstellung eines GEAK Plus, insbesondere bei Gebäuden, die vor dem Jahr 2000 erbaut wurden. Der GEAK Plus enthält detaillierte Sanierungsvorschläge und Kosten-Nutzen-Analysen. Rechtsgrundlage ist das Energiegesetz des Kantons Basel-Landschaft (SGS 490).

Weiters unterstützt das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen energetische Sanierungen finanziell, darunter Massnahmen wie Wärmedämmung, Heizungsoptimierung oder den Einbau erneuerbarer Energiesysteme. Die Förderung erfolgt in Kombination mit kantonalen Programmen und setzt häufig die Erstellung eines GEAK voraus. So konnten wir auch einen Förderbeitrag für das Umstellen von fossiler Energie auf Fernwärme im Käppeli in Muttenz erzielen.

Ein Gebäude mit einer guten GEAK-Bewertung ist zudem attraktiv für die Mieterschaft und eine nachweislich hohe Energieeffizienz hat auch einen positiven Einfluss auf den Immobilienwert und die darauf basierenden Finanzierungskosten.

Nicht zuletzt hat sich die Schweiz im Rahmen des CO₂-Gesetzes verpflichtet, bis 2050 klimaneutral zu werden. Gebäude sind für rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in der Schweiz verantwortlich. Der Gebäudeenergieausweis hilft, den Energieverbrauch zu senken und die CO₂-Emissionen zu reduzieren, was einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser Ziele leistet.

Die BGS hat sich diese Ziele schon seit jeher gesetzt und nachhaltige Massnahmen (Wärmeverbund, energetische Sanierungen etc.) geprüft und erfolgreich umgesetzt. Dass sich diese Massnahmen bewährt haben und wir mit unseren Sanierungen stets auf dem richtigen Weg waren und immer noch sind, zeigt auch die durchwegs gute GEAK Plus Bewertung unserer Liegenschaften.

Neues Wohnbauförderungsgesetz

Seit dem 1. Januar 2024 ist im Kanton Basel-Landschaft das neue Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) in Kraft. Dieses Gesetz zielt darauf ab, Wohnraum für Personen mit bescheidenen und mittleren Einkommen zu fördern. Für die Genossenschaft ergeben sich daraus sowohl Vor-

teile als auch neue Anforderungen:

Das Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) ermöglicht es unserer Genossenschaft, zinsvergünstigte Darlehen für die Entwicklung von Projekten zu erhalten, die Neubauten, Umbauten, Ausbauten, Sanierungen oder den Erwerb von Mietwohnraum umfassen. Dies bietet eine finanzielle Entlastung und schafft Raum für die Realisierung neuer Wohnbauprojekte.

Der Kanton bietet zudem spezifische Beratungsleistungen für gemeinnützige Wohnbauträger an. Diese Unterstützung umfasst sowohl die Projektierung von Bauvorhaben als auch die nachhaltige Entwicklung der organisatorischen und finanziellen Strukturen.

Schliesslich besteht die Möglichkeit, Baurechte an kantonseigenen Grundstücken mit reduzierten Baurechtszinsen zu erhalten. Dies könnte den Zugang zu geeignetem Bauland erleichtern und die Kosten für neue Bauvorhaben senken.

Bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln können bestimmte Auflagen zu Kostenlimiten, Nachhaltigkeit, Qualität und wohnpolitischen Zielen gestellt werden. Diese Vorgaben erfordern eine sorgfältige Planung und Umsetzung unserer Projekte, um die Förderkriterien zu erfüllen. Zudem dürfen die erhaltenen Fördermittel ausschliesslich für den vorgesehenen Wohnraum verwendet werden. Eine Zweckentfremdung ist nicht zulässig.

Da die Fördermittel und kantonseigenen Grundstücke begrenzt sind, besteht ein hoher Wettbewerb unter gemeinnützigen Wohnbauträgern. Dies setzt schnelle Entscheidungsprozesse und eine solide Finanzplanung voraus.

Das neue Wohnbauförderungsgesetz eröffnet unserer Genossenschaft wertvolle Unterstützungsmöglichkeiten, insbesondere durch finanzielle Entlastungen und gezielte Beratungsangebote. Gleichzeitig bringt das Gesetz spezifische Auflagen mit sich, darunter die zweckgebundene Verwendung der Fördermittel. Durch eine vorausschauende Planung und sorgfältige Umsetzung unserer Projekte können wir die Vorteile des Gesetzes optimal ausschöpfen und weiterhin aktiv und verstärkt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beitragen.



Stefan Sick
Leiter Bau + Entwicklung

Verzeichnis der Mietobjekte

Stand: 1.1.2025	Anzahl Wohnungen	Netto-Wohnfläche (in m ²)	Nettomiete* (in CHF)	Nebenkosten* (in CHF)	Bruttomietzins* (in CHF)	Anteilscheinkapital (in CHF)
Sternenfeld I	81					
2-Zimmerwohnung	3	57	790	150	940	4 500.00
3-Zimmerwohnung	36	69	890	180	1 070	4 700.00
3.5-Zimmerwohnung	13	74	930	180	1 110	4 900.00
4-Zimmerwohnung	16	79-82	1 000	200	1 200	5 100.00
4.5-Zimmerwohnung	13	84	1 045	200	1 245	5 300.00
Mansarde, klein			180	30	210	1 000.00
Mansarde, gross			280	50	330	1 500.00
Einstellhalle-Plätze			90			
Oberirdische Plätze			35/40			
Motorrad/Roller			18			
Mofa			10			
Sternenfeld II	76					
2-Zimmerwohnung	10	63	885	140	1 025	5 500.00
2.5-Zimmerwohnung	1	59	870	140	1 010	5 500.00
3-Zimmerwohnung	20	76	980	150	1 130	5 800.00
3.5-Zimmerwohnung	6	75	1 000	150	1 150	5 800.00
4-Zimmerwohnung	20	82	1 075	200	1 275	6 200.00
4.5-Zimmerwohnung	19	86	1 095	200	1 295	6 200.00
Einstellhalle-Plätze			95			
Oberirdische Plätze			35			
Motorrad/Roller			18			
Mofa/elektr. Velo			10			
Tiefkühlfach			84/120 p.a.			
Käppeli I	100					
2-Zimmerwohnung	3	54	720	100	820	5 400.00
3-Zimmerwohnung	36	67	960	110	1 070	5 900.00
4-Zimmerwohnung, kleine Blöcke	36	81	1 150	130	1 280	6 900.00
4-Zimmerwohnung grosse Blöcke	20	81	1 210	130	1 340	6 900.00
5-Zimmerwohnung	5	92	1 280	150	1 430	7 500.00
Einstellhalle-Plätze			90/110			
Motorrad/Roller			18			
Mofa			10			
Käppeli II	32					
3.5-Zimmerwohnung	16	82	1 100	160	1 260	6 600.00
4.5-Zimmerwohnung	16	97	1 330	200	1 530	7 400.00
Einstellhalle-Plätze			95			
Motorrad/Roller			18			
Mofa			10			
TOTAL Wohnungen BGS	289					

*Die Mietzinsen sowie Nebenkosten variieren je nach Stockwerk, Ausbau sowie Nebenkostenverbrauch.



Digitalisierung bei der BGS

Im Rahmen der Klausur im Oktober 2024 diskutierte der Vorstand der BGS auch darüber, inwiefern die fortschreitende Digitalisierung für unsere Baugenossenschaft relevant ist. Wie bei allen strategischen Entscheiden gilt es abzuwägen: Was braucht es längerfristig, was ist kurzfristig und einfach umsetzbar und was ist nicht zwingend nötig?

Aber was bedeutet Digitalisierung bei einer Baugenossenschaft? Einerseits sind damit Geschäftsprozesse gemeint, die digitalisiert werden. Beispielsweise indem ein Finanzbuchhaltungstool verwendet wird für die Erfassung von Einnahmen und Ausgaben, die Verwaltung von Rechnungen und das Mahnwesen. Nützlich ist auch ein Immobilienbewirtschaftungstool, das die Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften erleichtert, indem es zum Beispiel die verschiedenen Phasen eines Mietverhältnisses abdeckt, oder die Erfassung von Informationen zu den einzelnen Wohneinheiten ermöglicht, also etwa Grösse, Zustand und Ausbaustandard einer Wohnung. Dies kann als Grundlage dienen für die strategische Weiterentwicklung und die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien.

Andererseits zählt auch die Nutzung moderner Kommunikationskanäle zur Digitalisierung: Sei es die Präsentation der Genossenschaft auf einer aktuellen Website und auf Social-Media-Kanälen, oder die Nutzung von Apps, um die Kommunikation innerhalb der Genossenschaft zu erleichtern. So gibt es spezifische Anwendungen, wie beispielsweise Flink, BeUnity oder Allthings, die als Austauschplattform zwischen Mieterschaft und Verwaltung dienen können.

Die Digitalisierung kann aber auch die Gebäudetechnik betreffen, zum Beispiel indem Heizung- und Lüftungssysteme elektronisch überwacht und gesteuert werden. Noch ein Schritt weiter geht das sogenannte «intelligente Wohnen», bei dem moderne Technologien genutzt werden, um die Energieeffizienz, die Sicherheit oder auch den Komfort in den Wohnräumen zu steigern.

Wo steht die BGS?

Selbstverständlich befasst sich die BGS nicht erst seit der Retraite vergangenen Jahres mit diesem Thema und hat auch schon einige Massnahmen umgesetzt: So verfügen

wir seit einigen Jahren über eine Website, welche als digitale Visitenkarte nach aussen wirkt, als erste Anlaufstelle bei externen und internen Fragen dient und diverse Kontaktmöglichkeiten bietet. In drei Siedlungen haben die Mieter*innen die Möglichkeit, ihren Energieverbrauch (Heizung, Wasser) über ein online Portal zu überwachen und allenfalls den Verbrauch entsprechend anzupassen. Die Geschäftsstelle nutzt Finanzbuchhaltungs- und Immobilienbewirtschaftungstools, um die Bewirtschaftung möglichst effizient zu gestalten. Zudem gibt es in manchen Siedlungen eigens initiierte Chat-Gruppen, über die sich Nachbar*innen austauschen und organisieren.

Trotzdem sieht der Vorstand weiteres Potenzial in der Digitalisierung, beispielsweise bei der erweiterten Anwendung des ImmoTop-Tools, die Nutzung einer Genossenschafts-App oder beim Einsatz von Social-Media-Kanälen, um die BGS in weiteren Kreisen bekannt zu machen. Nicht zuletzt soll auch der gezielte Einsatz von künstlicher Intelligenz in Betracht gezogen werden.

Wie immer wird die BGS diese Massnahmen aber nicht unüberlegt umsetzen, sondern zuerst einer sorgfältigen Prüfung unterziehen. Denn einerseits muss sichergestellt werden, dass die Vorteile den Mehraufwand wettmachen. Andererseits gilt es zu beachten, dass die nötigen Ressourcen für die Bewirtschaftung dieser diversen Tools zur Verfügung stehen. Zumindest die Überprüfung soll aber möglichst bald in Angriff genommen werden.

Aktualisierung Website

Leider konnte die Aktualisierung der Website nicht wie geplant im vergangenen Geschäftsjahr umgesetzt werden. Dies lag vor allem an den mangelnden Ressourcen im zuständigen Ressort. Wir hoffen jedoch, dass die neue Website im ersten Quartal 2025 fertiggestellt wird. Sie soll sich vor allem durch weniger Text, benutzerfreundliche Formulare und kürzere Informationswege auszeichnen. Schauen Sie auf jeden Fall ab und zu vorbei auf www.zumstab.ch.

Anpassungen ans Datenschutzgesetz

Im Zusammenhang mit dem erneuerten Datenschutzge-

Kommunikation + Projekte

setz haben sich die Geschäftsstelle und der Vorstand Gedanken gemacht, welche Angaben im Jahresbericht veröffentlicht werden dürfen. Auch in Zukunft möchten wir gerne Genossenschafter*innen im Jahresbericht namentlich erwähnen. Wir werden dafür wie bis anhin die Zustimmung der Personen einholen, die mit Namen oder Bild publiziert werden. Jedoch soll aus Datenschutzgründen in Zukunft auf einige Angaben, wie beispielsweise die Wohnadresse verzichtet werden. Speziell möchten wir darauf hinweisen, dass das Mitgliederverzeichnis, welches dem Jahresbericht beigelegt ist, nur BGS-intern verteilt wird und auch nicht auf der Homepage publiziert wird.

Gartenprojekt mit Überraschung

Die Areale der BGS werden kontinuierlich in Richtung naturnahe Umgebung weiterentwickelt. Sei es indem Neophyten-Bepflanzungen allmählich entfernt und durch möglichst einheimische, standortgerechte Pflanzen ersetzt werden. Oder indem weitläufige Rasenflächen, die wenig genutzt sind, in pflegeleichte Blumenwiesen umgewandelt werden.

In diesem Sinne war auch ein Gartenprojekt im Käppeli II geplant, das 2024 umgesetzt werden sollte: Die Rasenfläche auf dem Hügel zwischen Höhlebachweg und Käppeliweg sollte renaturiert und in eine Blumenwiese umgewandelt werden. Die Fläche wurde im Frühjahr von unserer Gartenbaufirma vorbereitet und die Blumenwiese angesät. Leider kam es aber kurz darauf zu einem Missverständnis mit einer extern beauftragten Gartenbaufirma, welche eigentlich die Bauflächen der Fernwärmeleitungen wieder begrünen hätte sollen. Aus Versehen hatte diese Firma aber die frisch angesäte Blumenwiese mit Rasen übersät. Die ganze Vorbereitung war also zunichte gemacht. Die Wiederinstandstellung dauerte das ganze Jahr über und ist noch nicht abgeschlossen. Wir sind gespannt, wie sich die Wiese im Frühjahr 2025 präsentieren wird – eher als Blumenwiese oder doch eher als Rasen?

Soziale Aktivitäten

Eher schwierig gestaltete sich die Fortführung der sozialen Aktivitäten in Birsfelden. Auch hier fehlten die Ressourcen, um neue Aktivitäten umzusetzen. Immerhin fanden die Kaffee-Treffs im Sternenfeld I und II weiterhin statt und auch die Adventsanlässe stiessen auf grossen Anklang. Erschwerend kam dazu, dass der Freizeitraum aufgrund der Sanierung nicht genutzt werden konnte.

Im Käppeli werden die sozialen Aktivitäten mittlerweile vor allem durch die neue Siedlungskommission organisiert. Einige der geplanten Anlässe wie Spielplatzverschönerung oder ein Familientag im Wald mussten jedoch mangels Interessens abgesagt werden. Andere Events, wie das Familienprogramm am Käppelifest oder der Adventsanlass, waren aber sehr gut besucht.

Es gilt jeweils abzuwägen, wo eine Nachfrage nach mehr Aktivitäten besteht und wo das bestehende Angebot ausreicht. In der heutigen Zeit der schier unbegrenzten Möglichkeiten ist es zunehmend schwierig, ein Stück Freizeit von den Mieter*innen für den Genossenschaftsgedanken abzuverlangen.

Erfreulich ist, dass die BGS nun an beiden Standorten über zwei attraktive Freizeiträume verfügt, welche für diverse Aktivitäten genutzt werden können. Unseren Mieter*innen stehen sie kostenlos zur Verfügung, sei es für Familienfeste, Kindergeburtstage oder Besprechungen. Wir hoffen, dass die bestehende Mieterschaft dieses erweiterte Angebot nutzt und die BGS dadurch zusätzlich an Attraktivität für zukünftige Genossenschafter*innen gewinnt.



Yvonne Steiner Ly
Kommunikation+Projekte



Herzlichen Dank!

Den Beauftragten der BGS danken wir herzlich für ihren geschätzten Einsatz! (Stand: 1.1.2025)

Käppeli I

Hauswart	Livia Barmettler
Heizungs-/ Einstellhallenwart	Marco Sisti
Wäschebeauftragte	Agnes Odermatt
Betreuung Garten allgemein	Marco Sisti
Kompostierung	Stefan Berchtold
Reinigung allgemeine Räume	Danijela Djordjevic, Monika Nenninger, Maria-C. Pregolato, Beyhan Sarikaya, Heidi Schwegler
Arealreinigung	Lena Berchtold, Valeria Hochstrasser, Nadia Maraschio, Stefanie Ziomek
Windfangreinigung	Lena Berchtold, Stefania Catalano, Danijela Djordjevic
Reinigung EH-Zugänge	Sandra Protopapa

Käppeli II

Hauswartin	Sandra Leuthardt
Heizungs-/ Einstellhallenwart	Marco Sisti
Wäschebeauftragte	Doris Meyer
Garten-/Rasenwart	Willi Limacher
Reinigung allgemeine Räume	Cornelia Chopard
Reinigung EH-Zugänge	Sandra Protopapa
Kompostierung	Guido Stauffer

Sternenfeld I

Hauswart, Heizungs-/ Einstellhallenwart	Rudolf Sommer
Wäschebeauftragte	Yvonne Huber
Garten-/Rasenwart	Kurt Beyeler
Reinigung allgemeine Räume	Ismet Cellik, Yvonne Huber, Cruz Gamboni
Arealreinigung	Gülsen Bozardic, Monika Buner, Ismet Cellik

Sternenfeld II

Hauswart, Einstellhallen- wart	Adrian Epple
Wäschebeauftragte	Regula Lardon
Rasen-/Gartenwart	Josef Stöckli
Gartenwart	Nastasia + Daniel Saladin, Jan Piccione, Lelde Reimartuse
Reinigung allgemeine Räume	Vincenzo Rettore, Tamara van Dijck, Werner Wiederkehr

Zudem danken wir allen freiwilligen Helfer*innen, den Winterdienst-Teams, dem Rasenteam Käppeli I und den Gartenhelfer*innen im Sternenfeld I+II.



Viel Neues im Sternenfeld

Am 11. März 2024 fand in der Aula des Sternenfeld-Schulhauses die 52. Siedlungsversammlung Sternenfeld mit einer Rekordbeteiligung von 122 Teilnehmenden statt. Wie schon in den vergangenen Jahren führte die Geschäftsführerin der BGS durch die Traktanden. Die Neumieter*innen wurden vorgestellt und mit einem Applaus willkommen geheissen. Nach der Präsentation des Rückblicks und einem Ausblick auf das laufende Jahr nutzten die Anwesenden die Pause für den individuellen Austausch. Die Einnahmen der Getränke flossen als Spende an den Verein «Birsfeldens literarische Vorweihnacht».

Anschliessend trugen die Siedlungskommissionsmitglieder ihre Anliegen vor und BGS-Präsident Rolf Frei informierte über die Prüfung ausgeschriebener Areale beziehungsweise Baurechtsparzellen für einen möglichen Neubau. Er kündigte auch einen geplanten Antrag an, der die Kompetenzen des Vorstands bezüglich des Erwerbs einer Liegenschaft respektive den Abschluss eines Baurechtsvertrags erweitern soll. Rolf Frei bat darum, dass sich alle Mitglieder bereits jetzt über einen diesbezüglichen Änderungsantrag Gedanken machen und ihre Meinung, allfällige Bedenken oder Unklarheiten diesbezüglich mitteilen.

Der Ressortverantwortliche «Bau + Entwicklung» informierte darüber, dass die BGS einen GEAK für ihre Liegenschaften in Auftrag gegeben hat (siehe Beitrag auf Seite 9f). Stefan Sick thematisierte auch das Solarstrompotenzial auf unseren Gebäudedächern. Jedoch wies er darauf hin, dass eine Umsetzung nur gleichzeitig mit einer Dachsanierung sinnvoll sei, weshalb die erweiterte Nutzung von Solarenergie zurzeit noch etwas zurückgestellt wird. Wie in den vergangenen Jahren, informierte Stefan Sick auch über den aktuellen Stand bei der Planung des Sternenfeldquartiers.

Am Ende der Siedlungsversammlung haben einige Mitglieder die Gelegenheit genutzt, ihre noch offenen Fragen zum Veloparking und zu den Sanierungen zu stellen oder andere Anliegen anzubringen.

Siedlungsfest im Sternenfeld

Das alljährliche Siedlungsfest fand am 9. August 2024 statt. Es nahmen 70 Personen daran teil. Das Jassturnier

wurde im gemütlichen Freizeitraum an der Friedhofstrasse 45 durchgeführt. Tagessiegerin war Teresa Lischer. Mieterin Nadine Bretscher organisierte dieses Jahr zum ersten Mal einen Spieltisch für Gross und Klein. Insbesondere bei den jungen Erwachsenen stiess dieser auf Anklang, sodass sie als letzte das Lichterlöschen am Sommerfest übernehmen mussten.

Das Dessertbuffet, zu dem jeder Haushalt etwas beitragen konnte, war wieder reichlich und vielfältig gedeckt und allseits sehr beliebt.

Rita Fröhling bedankt sich an dieser Stelle bei Margrit und Ruedi Sommer für die Organisation sowie bei den zahlreichen freiwilligen Helfer*innen für die Unterstützung beim Sommerfest. Danke auch an Heidi Gheza und Toni Aregger für das Organisieren des Jassturniers.

Grössere und kleinere Unterhaltsarbeiten

Nach diversen Einbruchversuchen und Einbrüchen, beziehungsweise Diebstahl, erhielten alle Erdgeschosswohnungen im Sternenfeld I + II abschliessbare Fenstergriffe. Die Umrüstung konnte grösstenteils durch Hauswart Ruedi Sommer und Marco Sisti selbständig ausgeführt werden.

Nach dem Einbau der elektrischen Sonnenstoren an der Friedhofstrasse 41-45 im 2023, fanden im Herbst 2024 Nachkontrolle, Service und Justierung der Sonnenstoren statt. Letztere war notwendig, da sich der Stoff nach dem ersten Jahr verzogen hatte. Deshalb ist es wichtig, dass die Storen bei Regen rechtzeitig eingezogen werden.

Die Gartenbaufirma hat Am Stausee 26+28 einen weiteren grossen Kirschlorbeerstrauch entfernt. Um eine passende Ersatzbepflanzung werden sich die Beauftragten und insbesondere unser Gartenwart Daniel Saladin als Fachmann kümmern.

Im Zuge der Sanierung und Erweiterung des Freizeitraums Am Stausee 30 wurde das Holzwerk und einige Wände im Erdgeschoss, im Veloraum sowie aussen frisch gestrichen. Im Eingang bei der Briefkastenanlage ist es jetzt mit den neuen Lampen um einiges heller und freundlicher.

Siedlungsbericht Sternenfeld

Dank an Beauftragte

Die Sommersitzung der Siedlungskommission mit den Beauftragten fand 2024 nicht statt. Einerseits gab es keine wichtigen beziehungsweise dringenden Informationen, andererseits war die Geschäftsstelle und der Leiter Gebäudeunterhalt stark mit dem ordentlichen Unterhalt sowie mit der Planung des neuen Freizeitraums beschäftigt.

Der Austausch zwischen den Beauftragten und Marco Sisti als Leiter des Gebäudeunterhalts erfolgte jedoch regelmässig und gut während der Ausübung der Arbeit. An dieser Stelle bedankt sich Marco Sisti bei allen Beauftragten, welche in irgendeiner Form tätig sind.

Soziale Aktivitäten

Am 23. September 2024 organisierten Judith und Werner Wiederkehr zum letzten Mal das Kaffee-Treffen im Sternenfeld II. In den vergangenen sechs Jahren hatte Familie Wiederkehr insgesamt 41 Kaffee-Treffen organisiert. Dafür ein herzliches Dankeschön! Aufgrund der Sanierung des Freizeitraums Am Stausee 30 gab es anschliessend eine längere Pause. Erfreulicherweise konnte mit Paula Micheletti eine Nachfolgerin gefunden werden, welche die Organisation übernimmt, so dass dieses Angebot fortgeführt werden kann.

Traditionsgemäss wurde zum 1. Advent in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr Birsfelden der Tannenbaum auf dem Sternenfeldplatz geschmückt. Es gab warme Getränke und ein «z'Vieri». Leider wurde der Quartierverein Sternenfeld im Herbst mangels Vorstandsmitglieder und Helfer*innen aufgelöst. Der Weihnachtsbaum ist aber vom Quartierverein Sternenfeld für 2024 und 2025 noch gesponsert. Dieses Jahr durften wieder Zeichnungen eingereicht werden, welche laminiert wurden und den Baum schmückten. Es war ein schöner Anlass, an welchem zahlreiche Einzelpersonen und Familien der BGS teilnahmen, was die Arbeitsgruppe Soziale Aktivitäten sehr freute.

Adventsfenster und Freizeitraum eröffnet

Simone Cueni von der Fachstelle für Altersfragen Birsfelden hatte in Birsfelden zum ersten Mal ein «Adventsfenster» organisiert und dafür unter anderem auch die BGS angefragt. Der Geschäftsstelle gefiel diese tolle Idee, so dass sie rasch zusagte. Als Datum wurde der 18. Dezember ausgewählt, in der Hoffnung, dass der sanierte Freizeitraum Am Stausee 30 dann schon zur Verfügung steht. Dies klappte auch und der Anlass war ein voller Erfolg:

Über 80 Personen aus unserer Siedlung und dem Sternenfeld sowie unsere Partnergenossenschaften aus dem Quartier waren an diesem gemütlichen Anlass vertreten. Rita Fröhling begrüßte die Anwesenden, eröffnete das durch Regula Lardon und Beat Reist dekorierte BGS-Adventsfenster und gleichzeitig den neugestalteten Freizeitraum und lud zu Glühwein, Häppchen und Geschichten für Gross und Klein ein. Mit diesem stimmungsvollen und gelungenen Anlass fand das turbulente BGS Jahr in der Siedlung Sternenfeld einen gemütlichen Abschluss.



Rita Fröhling
Siedlungsvertreterin Birsfelden ad interim

Gute Stimmung im Käppeli

Mit einem fröhlichen und abwechslungsreichen Spielnachmittag für Gross und Klein begann am 12. August das Käppelifest 2024. Als «Warm-up» starteten die Kinder mit einer Minidisco in den Nachmittag: Genossenschafterin Caroline Berchtold führte durch die Tanzschritte zur passenden Kindermusik. Anschliessend ging es mit einem abwechslungsreichen Programm an den verschiedenen Stationen weiter. An einem der Posten konnten die Kinder mit einem Wasserschlauch ihre Geschicklichkeit testen, indem sie Dosen umspritzten. Ein weiteres Highlight war die Wurf Schleuder, die für grosse Freude sorgte, wenn die Kinder versuchten, die herumfliegenden Leckereien zu fangen. An einer anderen Station konnten die Kleinen ihrer Kreativität freien Lauf lassen und selber mitgebrachte Kleidungsstücke bemalen und verzieren - eine bleibende Erinnerung an diesen Tag.

Während die Kinder sich vergnügten, gab es auch für die anderen Teilnehmenden ein Programm. So fand unter der Leitung von Djonbarki Ly (Vertreter Jugend in der Siedlungskommission) ein Tischtennisturnier statt, bei dem Jugendliche und Erwachsene ihr Können unter Beweis stellten. Amel Causevic aus dem Käppeli II konnte sich gegen seine Gegner*innen durchsetzen und den ersten Platz sichern. Eine weitere Aktivität war das traditionelle Jass-Turnier, welches von Fritz Lanz mit viel Engagement organisiert und begleitet wurde. Mit 4954 Punkten errang Heiri Kretz den diesjährigen Sieg.

Für das gemeinsame Abendessen steuerten die teilnehmenden Familien selbstgemachte Salate und Desserts bei, die das Buffet bereicherten. Insgesamt 85 Personen nahmen am Käppelifest teil. Wie bereits im letzten Jahr sorgte Christian Chevillat mit einer stimmungsvollen Aussenbeleuchtung dafür, dass die Siedlung am Abend in bunten Farben erstrahlte. Die verschiedenen Lichter schufen eine festliche und gemütliche Atmosphäre, die die Gäste bis in die späten Abendstunden hinein genossen.

Auch das Übernachten im Zelt auf dem Spielplatz durfte 2024 nicht fehlen: In diesem Jahr standen rund zehn Zelte auf der Wiese und viele Kinder nutzten die Gelegenheit, die Sommerferien mit einer Übernachtung unter freiem Himmel ausklingen zu lassen.

Ein grosses Dankeschön all den fleissigen Helfern, die die Tischgarnituren aufstellten. Danke auch an die Mieter*innen, die mit ihren mitgebrachten Speisen zum reichhaltigen Buffet beigetragen haben. Ohne die tatkräftige Unterstützung aller Beteiligten wäre das Käppelifest in dieser schönen Form nicht möglich.

Genossenschaftliches Tun

Am 21. September fand der diesjährige Freiwilligentag statt. Dabei standen die Arbeiten am Kompostplatz im Mittelpunkt. Eine Aufgabe, die jedes Jahr aufs Neue Zeit und Kraft erfordert. Mit Schaufeln machten sich die Freiwilligen daran, die beiden grossen Komposthaufen umzuwälzen und das Substrat durch ein Gitter zu werfen, um es aufzulockern und zu verfeinern. So entsteht eine nährstoffreiche und lockere Erde, die von den Mieter*innen für den Garten oder Balkonbepflanzung genutzt werden darf.

Idealerweise wären bei dieser Arbeit sieben bis acht Personen im Einsatz, sodass beim Schaufeln abgewechselt und zwischendurch eine Pause eingelegt werden kann. Dieses Jahr war die Beteiligung jedoch geringer, und nur fünf Helfer*innen standen zur Verfügung. Durch den vollen Einsatz aller Beteiligten konnten die Arbeiten dennoch bewältigt werden. Schade, dass sich jeweils nur wenige Freiwillige für diese Aufgabe finden lassen, denn genutzt wird der Kompost doch von vielen mehr.

Eine zweite Gruppe unter der Leitung von Valeria Hochstrasser kümmerte sich um die Pflege des Sandkastens. Dieser wurde von Laub und Unkraut befreit und der Sand wieder aufgelockert. Leider war auch diese Gruppe unterbesetzt, doch gemeinsam gelang es auch hier die Aufgaben rechtzeitig zu beenden.

Nach getaner Arbeit genossen die Teilnehmenden auf dem Spielplatz gemeinsam eine Kürbissuppe, dazu gab es Wienerli und Brot: Die perfekte Stärkung nach diesem arbeitsreichen Vormittag! Zum Abschluss gab es noch eine Auswahl an Kuchen, welche von Mieter*innen zur Verfügung gestellt wurden. Wir liessen den Tag entspannt ausklingen und genossen das gute Gefühl, gemeinsam etwas für unsere Genossenschaft getan zu haben.

Siedlungsbericht Käppeli

Ein herzliches Dankeschön an alle, die an diesem Freiwilligentag mitgeholfen und die anstehenden Arbeiten erledigt haben. Wir hoffen, dass sich im nächsten Jahr wieder mehr Leute finden, um diese Aufgaben für unsere Genossenschaft zu bewältigen.

Erweiterung Freizeitraum Kläppeli II

Mitte Februar begann die Sanierung des Freizeitraums am Höhlebachweg 36. Mit sehr viel Eigenleistung durch die Bewohnenden der Liegenschaft wurde das Mobiliar ausgeräumt, Geschirr aussortiert und das alte Täfer an den Wänden abgerissen und entsorgt. So konnten die Handwerker direkt mit den Arbeiten beginnen.

Der Raum wurde vergrössert, mit einem neuen Boden mit Trittschalldämmung ausgestattet und die Wände verputzt und neu gestrichen. Zudem wurde ein neuer Elektroverteiler sowie eine LED-Beleuchtung installiert. Die Küche wurde komplett ersetzt und mit neuen Schränken, einem Kühlschrank, einem Kochherd mit Backofen und einer Geschirrspülmaschine ausgerüstet. So lassen sich bei Anlässen nun auch unkompliziert Mahlzeiten zubereiten und servieren. Die Nutzung ist für unsere Mieterschaft weiterhin kostenlos, jedoch wird ein Schlüsseldepot verlangt.

Ein grosses Dankeschön an alle, die hier mit vollem Engagement mitwirkten.

Feierlicher Adventsanlass

Auch dieses Jahr organisierte Lena Berchtold mit Unterstützung von Valeria Hochstrasser das beliebte Adventsfest. Rund 60 Personen trafen sich am frühen Abend auf dem Spielplatz Käppeli I, um gemeinsam einen stimmungsvollen 1. Advent zu feiern.

Frischer Grättimaa, heisse Schokolade, Glühwein und Tee sorgten für das leibliche Wohl. Ein besonders schönes Ambiente schuf die Feuerschale, an der Kinder und Erwachsene Bratäpfel zubereiten konnten. Musikalisch begleitet wurde der Abend durch Jacqueline Oriet auf der Gitarre. Dank der vorbereiteten Liedertexten war es allen möglich, die Adventslieder innbrünstig mitzusingen.

Der Anlass wurde bereits zum fünften Mal durchgeführt und wir hoffen auch nächstes Jahr wieder auf eine rege Teilnahme.

Siedlungskommission bewährt sich

Die Siedlungskommission traf sich insgesamt dreimal, um Aktuelles und bevorstehende Aktivitäten zu besprechen. Einige der geplanten Aktivitäten konnten aus Ressourcengründen, oder weil zu wenig Interesse von Seiten Mieterschaft bestand, nicht durchgeführt werden. Trotzdem hat sich die neue Siedlungskommission bewährt und der Austausch wird geschätzt.

An der Siedlungsversammlung Käppeli, welche am 7. März stattfand, wurden die Ansprechpersonen und Aufgaben der Kommissionsmitglieder nochmals vorgestellt. Zudem informierten Rolf Frei und Stefan Sick über diverse allgemeine Themen, die unsere Siedlung betrafen (siehe dazu auch den Beitrag Siedlung Sternfeld auf Seite 17). An der diesjährigen Siedlungsversammlung nahmen 88 Personen teil. Die Neumieterinnen wurden vorgestellt und Urs Nyffeler für 25 Jahre Tätigkeit als Abwart im Käppeli I verdankt. Zudem gab der Siedlungsvertreter einen Rückblick auf die wichtigsten Ereignisse im vergangenen Jahr sowie einen Ausblick auf das was kommt. Die Anliegen der Beauftragten wurden ebenfalls kommuniziert.



Stefan Berchtold
Siedlungsvertreter Käppeli



Die BGS steht für stetige Entwicklung, aber auch Beständigkeit

Rund drei Jahre wohnt Anita Schnell-Hochuli (39) mit ihrem Mann Lukas und den beiden Kindern Mona (5) und Jan (2.5) bei der BGS. Als Vereinsmensch war ihr klar, dass sie sich früher oder später auch innerhalb der BGS engagieren möchte. Im Frühling 2025 stellt sie sich als Aktuarin für die Siedlungskommission Käppeli zur Wahl.

Anita, kannst du dich kurz vorstellen?

Ich bin im Breitequartier in Muttenz aufgewachsen. Hier habe ich meine Kindheit verbracht und auch die Schulen besucht. Ich habe früher Leichtathletik gemacht und in der Jugendmusik Klarinette gespielt. Von der Jugendmusik wechselte ich dann in den Musikverein Muttenz, wo ich auch heute noch musiziere. Abgesehen von einem mehrjährigen Abstecher ins Berner Oberland habe ich immer hier in Muttenz gelebt.

Was machst du beruflich?

Meine Erstausbildung war Floristin, später habe ich noch das Handelsdiplom gemacht. Als es darum ging, eine Nachfolge für das Geschäft meiner Eltern zu finden, habe ich noch eine Lehre als Schreinerin absolviert. Die Idee das Geschäft zu übernehmen, ist aber durch die Familiengründung in den Hintergrund gerückt. Ich wechselte deshalb von der Projektleitung in die Administration, da ich als Geschäftsführerin zu wenig präsent sein konnte. Aktuell arbeite ich zu 40 Prozent in der Administration in der Schreinerei meiner Eltern.

Was sind deine Hobbies?

Ich spiele Klarinette im Musikverein Muttenz und bin gleichzeitig im Vorstand der Jugendmusik Muttenz tätig. Zudem bin ich aktives Mitglied im Frauenturnverein Freidorf. Das Vereinsleben ist für mich wichtig.

Wie seid ihr auf die BGS gestossen?

Unsere Schreinerei darf immer wieder mal Aufträge für die BGS ausführen. Von daher habe ich die Genossenschaft bereits gekannt. Mein Mann und ich sind dann mal am Käppeli I vorbeispaziert und haben uns die Siedlung und das Quartier angeschaut. Es hat uns sehr angespro-

chen und die Wege für in den Kindergarten, die Schule usw. sind im Käppeli-Quartier ideal. Daraufhin haben wir uns beworben und einige Monate später konnten wir in die 4-Zimmerwohnung am Nussbaumweg 11 einziehen. Wir hatten wohl einfach Glück, dass es so schnell geklappt hat!

Hattet ihr speziell nach einer Genossenschaftswohnung gesucht? Falls ja, weshalb?

Wir haben vorher im Schänzli gewohnt. Dort hat es uns im Prinzip gut gefallen. Die Wohnung war grösser als die aktuelle, aber für vier Personen eher etwas unpraktisch und vor allem sehr viel teurer. Wir haben uns aber auch deswegen für eine Genossenschaft entschieden, weil das Wohnen hier nicht anonym ist: Wenn man sich im Hausgang trifft, spricht man miteinander, man kennt sich. Auch die Familien auf dem Spielplatz kennen sich und helfen sich gegenseitig aus.

Was gefällt euch besonders am neuen Wohnort?

Einerseits, dass alles so nahe ist. Andererseits war es uns wichtig in Muttenz zu bleiben, denn unsere Eltern leben hier, ich arbeite hier und alle Erledigungen sind per Velo machbar. Positiv finde ich bei der BGS auch, dass Reparaturen immer so schnell umgesetzt werden. Meldet man am Morgen einen Schaden, steht Herr Nyffeler am Nachmittag schon da und repariert.

Gibt es auch etwas, das dir nicht so gefällt?

Die Waschregeln finde ich etwas speziell: Nur alle zwei Wochen einen halben Waschtage zu haben, ist als berufstätige Mutter manchmal eine Herausforderung. Als Berufstätige ist es praktisch unmöglich sich an den Waschplan zu halten und man muss dann immer auf die Wochenenden ausweichen. Zum Glück gibt es in den 4-Zimmerwohnungen nun die Möglichkeit, eine Waschmaschine zu installieren. Das reduziert die Abhängigkeit vom Waschplan.

Du hast dich bereit erklärt, dich als Aktuarin für die Siedlungskommission Käppeli zur Wahl zu stellen. Was motiviert dich, in der Genossenschaft aktiv zu sein?



Anita Schnell-Hochuli stellt sich als Aktuarin in der Siedlungskommission Käppeli zur Verfügung.

Für uns war klar, dass wir uns im Rahmen der Vereinbarkeit mit Familie und Arbeit, engagieren wollen, wenn wir in eine Genossenschaft ziehen. Ich hatte deshalb bei der Anmeldung das Kreuzchen bei «Administration» gesetzt und bin nun bereit hier meinen Beitrag zu leisten. Es interessiert mich auch einen vertieften Einblick in die Organisation zu erhalten und zu wissen, was im Hintergrund läuft.

Du erwähnstest auch dein Engagement bei der Jugendmusik - was machst du dort?

Bei der Jugendmusik MuttENZ bin ich seit bald sechs Jahren als Materialwartin tätig. Ich kümmere mich darum, dass die Kinder und Jugendlichen, die bei uns mitspielen, ein passendes Instrument zur Verfügung haben. Seit die Jugendmusik eine Kooperation mit der AMS MuttENZ hat, kommen deutlich mehr Blasmusiker*innen zu uns. Und da wir sehr günstige Mietkonditionen haben, gibt es deshalb einiges für mich zu tun. Zudem kümmere ich mich um die Neuanschaffung von Instrumenten oder gebe Reparaturen in Auftrag.

Zurück zur BGS: Hast du Anregungen was verbessert werden sollte? Oder was soll bleiben wie es ist?

Aus Sicht der Mieterin sehe ich keinen Verbesserungsbedarf. Wenn ich dann in der Kommission mitwirken kann, bekomme ich vielleicht einen tieferen Einblick und könnte dann auch eher Anregungen geben.

Auf jeden Fall habe ich den Eindruck, dass das Geld, das mit den Mieten eingenommen wird, wieder unmittelbar an die Mieterschaft zurückfliesst: Reparaturen werden sofort umgesetzt und die Häuser sind gut unterhalten. Toll finden wir auch, dass die Mieterschaft bei Entscheidungen einbezogen wird, beispielsweise die Kinder für die Planung des neuen Spielplatzes.

Und in Zukunft: Was wünschst du dir für die BGS?

Ich finde es eigentlich gut so wie es läuft: Es gibt eine stetige Entwicklung, aber auch Beständigkeit.

Das Interview führte Yvonne Steiner Ly am 8. Dezember 2024 in MuttENZ.

Positiver Abschluss

Nach zwei investitions- und kostenintensiven Jahren mit negativen Jahresergebnissen, konnten wir das Jahr 2024 wie prognostiziert mit einem positiven Ergebnis abschliessen. Grund dafür sind hauptsächlich die geringere Investitionstätigkeit, die erneut moderate und im Marktvergleich sehr tiefe Anzahl von Wohnungswechseln sowie keine unvorhersehbaren, grösseren Unterhaltsarbeiten.

Im Gegensatz zu vielen anderen Bauträgern konnten wir den Mietzins unserer Wohnungen unverändert tief belassen. Dies trotz starker Kostensteigerung bei den Bau- und Unterhaltskosten. Einzig die sehr günstigen Mietzinse für unsere Fahrzeugplätze wurden nach über 30 Jahren erstmals leicht angehoben.

Die in den Vorjahren stark gestiegenen Energiekosten führten bei der letztjährigen Nebenkostenabrechnung jedoch zu teils hohen Nachforderungen. Dies bei einzelnen Siedlungen, insbesondere jedoch bei denjenigen Mieter*innen, die überdurchschnittlich viel Wärme und Wasser verbrauchen. Zwar zeichnet sich Anfang 2025 eine gewisse Entspannung bei den Energiepreisen ab, jedoch werden wir das Kostenniveau von vor der Energiekrise kaum wieder erreichen. Entsprechend hat die Geschäftsstelle der BGS der Mieterschaft mit hohen Nebenkosten nahegelegt, ihre monatlichen Akontozahlungen auf freiwilliger Basis zu erhöhen.

Die Finanzierungskosten stiegen nur geringfügig von 277 000 Franken auf 286 000 Franken, was einer weiterhin sehr tiefen durchschnittlichen Verzinsung von 0.87 Prozent (Vorjahr: 0.82 Prozent) entspricht. Die kapitalgewichtete Restlaufzeit der Darlehen beträgt Ende 2024 leicht über 5 Jahre (Vorjahr: 6 Jahre). Im Geschäftsjahr 2024 mussten für einmal keine Darlehen erneuert respektive abgelöst werden. Das Fremdkapital konnte durch vertraglich vereinbarte Amortisationen von 33.3 Millionen Franken auf neu 32.7 Millionen Franken weiter reduziert werden und liegt neu auf dem Stand vom Jahr 2008!

Im Bereich der Unterhaltskosten wurde die Erfolgsrechnung im Wesentlichen durch die Erneuerung und Erweiterung unseres Freizeitraumes in der Siedlung Sternenfeld II sowie die Schlussrechnung für den Fernwärmeanschluss der beiden Siedlungen im Käppeli belastet.

Alles in allem weisen wir mit knapp 163 000 Franken einen leicht höheren Gewinn aus als budgetiert (120 000 Franken). Dies trotz Bildung weiterer Rückstellungen in Höhe von insgesamt 450 000 Franken.

Budget 2025

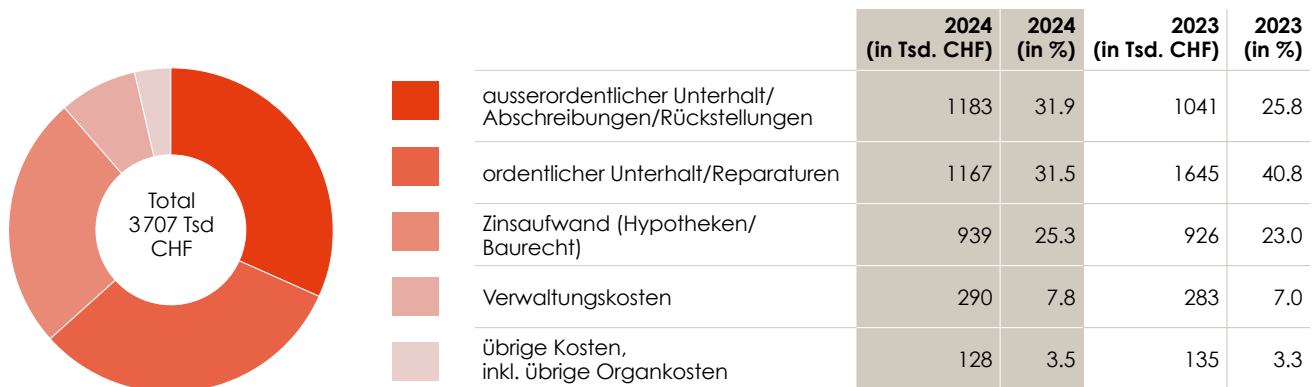
Im Geschäftsjahr 2025 rechnen wir mit einem unveränderten Mietertrag, da keine Mietzinsanpassungen geplant sind. Erfreulich ist dabei die Tatsache, dass die sich vermeintlich abzeichnende und angekündigte Mietzinserhöhung bei unserer grössten Siedlung Käppeli I vorerst auf unbestimmte Zeit zurückgestellt werden kann. Hauptsächlich dafür verantwortlich sind die positive Marktveränderung im Finanzierungsbereich sowie die durch den Bund als Baurechtsgeberin unserer beiden Siedlungen in Muttenz neu festgelegte Berechnungs- und Anpassungsmethode der Baurechtszinsen. Diese erachten wir als äusserst fair und sie trägt damit zum zahlbaren Wohnraum in unseren beiden Siedlungen in Muttenz bei. Auch bei den restlichen Siedlungen rechnen wir mit einem konstanten Mietzins in den kommenden Jahren. Einzig bei der Liegenschaft Friedhofstrasse 41-45 in Birsfelden, bei welcher eine Küchenanierung bevorsteht, werden anschliessend die Mieten erhöht werden müssen.

Innerhalb des Betriebsaufwandes werden wir 2025 einen starken Anstieg der Versicherungsprämien, insbesondere bei der Erdbebenversicherung, einplanen. Dass gleichzeitig die Leistung bei einem Schadenfall reduziert wird, schmerzt umso mehr, doch ist der Markt generell davon betroffen.

Im Unterhaltsbereich können wir bezüglich Investitionen von einem Konsolidierungsjahr sprechen, da keine grösseren Investitionen geplant sind. Davon ausgenommen sind die Erneuerung der Hauseingänge Friedhofstrasse 41-45 im Sternenfeld I sowie die vorgesehenen Verbesserungen bei den Fahrrad-Parkiermöglichkeiten in der Siedlung Käppeli I.

Beim Verwaltungsaufwand sind erste Aktivitäten, welche an der letztjährigen Klausur besprochen wurden, im Budget enthalten und führen zu einer leichten Kostenzunahme gegenüber dem Vorjahr.

Verwendung Mieterfranken (2024), in Tausend CHF



Erneut haben wir einen Betrag von 50 000 Franken für all-fällige Projektprüfungskosten sowie Rückstellungen von 550 000 Franken im Budget berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2025 rechnen wir so mit einem Gewinn von rund 180 000 Franken, welcher unser Eigenkapital entsprechend stärkt und bevorstehende Investitionen einfacher ermöglicht.

Revisionsstelle

Die Prüfung der Jahresrechnung 2024 wurde im Februar 2025 von der WG-Treuhand AG in Basel mit dem Mandatsleiter Beat Guldemann durchgeführt. Der Bericht der Revisionsstelle befindet sich auf Seite 31.



Rolf Frei
Präsident

Bilanz 2024 (alle Werte in CHF)

	31.12.2024	31.12.2023
TOTAL AKTIVEN	37 851 281.65	37 949 504.87
Umlaufvermögen	1 805 197.65	1 250 552.87
Flüssige Mittel		
<i>Postfinance</i>	511 722.31	381 121.81
<i>Raiffeisenbank</i>	858 731.82	402 388.97
Kurzfristige Forderungen / Vorräte		
<i>Forderungen Mietzinse (Genossenschafter)</i>	15 417.00	13 294.65
<i>Debitor Verrechnungssteuer</i>	11 344.92	8 029.09
Aktive Rechnungsabgrenzung		
<i>Transitorische Aktiven</i>	165 924.00	165 924.00
<i>Weiterverrechenbare Heiz-/Nebenkosten</i>	242 057.60	279 794.35
Anlagevermögen	36 046 084.00	36 698 952.00
Wertschriften/Beteiligungen		
<i>Wertschriften</i>	55 570.00	55 570.00
<i>Beteiligungen (Aktien AEB AG)</i>	437 000.00	437 000.00
<i>Wertberichtigung Beteiligungen</i>	-437 000.00	-437 000.00
Liegenschaften		
<i>Liegenschaften im Baurecht</i>	56 796 211.25	56 716 211.25
<i>Wertberichtigung Liegenschaften im Baurecht</i>	-20 805 697.25	-20 072 829.25
TOTAL PASSIVEN	37 851 281.65	37 949 504.87
Fremdkapital kurzfristig	9 422 79.25	1 015 772.20
Passive Rechnungsabgrenzung		
<i>Transitorische Passiven</i>	255 766.50	328 347.00
<i>Heiz-/Nebenkosten Akonto (Genossenschafter)</i>	492 376.75	475 229.65
<i>Vorausbezahlte Mieten (Genossenschafter)</i>	185 036.00	206 695.55
<i>Sozial- und Umweltfonds</i>	9 100.00	5 500.00
Fremdkapital langfristig	34 548 870.00	34 739 692.00
Hypothekendarlehen (verzinst)		
<i>Bundesamt für Wohnungswesen</i>	5 420 000.00	5 650 000.00
<i>Fonds de Roulement</i>	1 224 420.00	1 535 022.00
<i>EGW-Anleihen</i>	18 500 000.00	18 500 000.00
<i>Pensionskasse BS</i>	7 550 000.00	7 650 000.00
Langfristige Verbindlichkeiten		
<i>Depotzahlungen Fremdmieten</i>	4 450.00	4 670.00
Rückstellungen		
<i>Erneuerungsfonds</i>	1 850 000.00	1 400 000.00
Eigenkapital	2 360 132.40	2 194 040.67
Grundkapital		
<i>Anteilscheinkapital</i>	1 731 100.00	1 727 800.00
Gewinn-/Verlustvortrag	466 240.67	652 344.23
Jahreserfolg: Gewinn (+) / Verlust (-)	1 627 91.73	-186 103.56

Erfolgsrechnung 2024 (alle Werte in CHF)

Erfolgsrechnung 1.1.-31.12.2024	Sternenfeld I	Sternenfeld II	Käppeli I	Käppeli II	Total 2024	Total 2023
Erlös aus Leistungen						
Nettoerlöse aus Leistungen	986 790.15	989 788.50	1 401 677.45	490 912.50	3 869 168.60	3 844 015.00
Mieterträge						
Wohnungen	919 891.00	919 014.00	1 275 400.00	457 726.50	3 572 031.50	3 565 035.00
Fahrzeugplätze	58 930.75	62 566.50	121 425.45	32 627.00	275 549.70	259 941.00
Büro/Hobbyraum/Keller	12 517.00	48.00	2 760.00	-	15 325.00	15 322.50
Kühlfachanlage	-	7 332.00	-	-	7 332.00	7 444.00
Übrige Erträge	3 330.00	3 430.00	3 500.00	1 100.00	11 360.00	10 767.00
Ertragsminderung						
Leerstandsverluste	-7 878.60	-2 602.00	-1 408.00	-541.00	-12 429.60	-14 494.50
Aufwand Liegenschaften						
Finanzierungsaufwand	-49 545.65	-79 082.20	-117 492.85	-40 348.00	-286 468.70	-267 738.10
Zinsaufwand Hypotheken	-21 726.15	-34 678.15	-51 521.50	-17 692.90	-125 618.70	-109 824.75
Anleihenzinsen EGW	-27 819.50	-44 404.05	-65 971.35	-22 655.10	-160 850.00	-157 913.35
Einmalige Fremdkapitalkosten						
EGW-Globalkosten	-	-	-	-	-	-9 184.00
Baurechtszinsaufwand						
Baurechtszins Immo BS/BBL	-170 793.00	-150 280.30	-260 793.00	-71 055.00	-652 921.30	-648 542.00
Betriebsaufwand	-327 189.50	-452 934.17	-307 169.85	-198 783.67	-1 286 077.19	-1 766 984.33
Laufender Unterhalt						
Unterhalt Gebäude allgemein	-134 481.80	-346 714.32	-144 800.85	-76 196.77	-702 193.74	-1 121 231.11
Unterhalt Mietobjekte	-138 176.85	-62 192.15	-64 170.60	-48 191.05	-312 730.65	-406 865.71
Unterhalt Garten-/Aussenanlage	-25 384.90	-9 677.70	-57 559.40	-59 115.05	-151 737.05	-116 500.11
Betriebskosten						
Anlässe/Veranstaltungen/Geschenke	-1 931.75	-1 833.85	-1 882.95	-1 675.55	-7 324.10	-9 642.30
Gebäudeversicherung	-11 194.85	-10 497.10	-18 509.70	-5 591.30	-45 792.95	-45 792.85
Sach-/Haftpflichtversicherung	-5 709.35	-6 458.70	-8 945.75	-2 682.00	-23 795.80	-23 287.50
Strom	-10 110.00	-15 360.35	-11 177.50	-5 233.50	-41 881.35	-43 009.95
Wasser/Abwasser	-200.00	-200.00	-123.10	-98.45	-621.55	-654.80
Abschreibungen Liegenschaften	-117 657.00	-195 045.00	-326 737.00	-93 429.00	-732 868.00	-740 703.00
Rückstellung Erneuerungsfonds	-300 000.00	-	-150 000.00	-	-450 000.00	-300 000.00
Betriebserfolg je Siedlung	21 605.00	112 446.83	239 484.75	87 296.83	460 833.41	110 863.57
Geschäftsaufwand						
Verwaltungsaufwand					-290 013.01	-283 205.41
Personalaufwand						
Löhne					-196 752.85	-196 540.70
Sozialleistungen					-45 825.20	-39 054.85
Spesen Vorstand/Geschäftsstelle					-2 516.80	-4 727.75
Übriger Aufwand					-1 946.00	-1 997.20
Büroaufwand						
Büromaterial					-5 493.96	-7 158.21
Informatik/Telefon/Porti					-13 017.10	-5 590.35
Beiträge, Spenden					-11 893.00	-11 461.25
Übriger Verwaltungsaufwand					-12 568.10	-16 675.10
Übrige Organkosten					-35 126.10	-32 839.65
Honorare Siedlungskommission					-2 858.00	-2 538.50
General-/Siedlungsversammlungen					-27 268.45	-24 920.05
Revisionsstelle					-4 999.65	-5 381.10
Finanzerfolg					31 603.13	22 363.18
Bankspesen					-832.31	-577.07
Ertrag aus Zinsen und Dividenden					32 435.44	22 940.25
Steuern					-4 505.70	-3 285.25
Staats-/Gemeinde-/dir. Bundesst.					-4 505.70	-3 285.25
Jahreserfolg: Gewinn (+)/Verlust (-)					162 791.73	-186 103.56

Anhang zur Jahresrechnung 2024

Name, Rechtsform und Sitz der Gesellschaft

Baugenossenschaft zum Stab (BGS)
Friedhofstrasse 43
4127 Birsfelden

Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven

CHF 35990514 (Bilanzwert Liegenschaften)

Darlehen / Hypotheken

Die Darlehen (Hypotheken) werden zur besseren Lesbarkeit (Klarheit) vollständig unter den langfristigen Verbindlichkeiten geführt.

Der Zinsaufwand von grundpfandgesicherten Darlehen (Hypotheken) wird auf Grund seiner wesentlichen Bedeutung bei einer Baugenossenschaft separat an erster Stelle im Aufwand ausgewiesen.

Abschreibungen

Die Abschreibungen von Liegenschaften werden auf Grund deren wesentlicher Bedeutung bei einer Baugenossenschaft direkt nach dem Betriebsaufwand ausgewiesen.

Details zu ausgewählten Bilanz-Konten (alle Werte in CHF)

	Sternenfeld I	Sternenfeld II	Käppeli I	Käppeli II	Total
Aktiven					
Liegenschaften im Baurecht	10 476 678.00	15 480 506.40	23 571 744.00	7 267 282.85	56 796 211.25
WB Liegenschaften im BR	-4 711 509.00	-5 843 297.40	-7 561 634.00	-2 689 256.85	-20 805 697.25
Passiven					
<i>Hypothekendarlehen (verzinst)</i>					
Bundesamt für Wohnungswesen	1 570 000.00	2 420 000.00	-	1 430 000.00	5 420 000.00
Fonds de Roulement	-	871 950.00	352 470.00	-	1 224 420.00
EGW-Anleihen	4 100 000.00	3 200 000.00	8 000 000.00	3 200 000.00	18 500 000.00
Pensionskasse BS	-	2 500 000.00	5 050 000.00	-	7 550 000.00
Depot Fremdmieten	400.00	1 450.00	2 200.00	400.00	4 450.00
Erneuerungsfonds	1 700 000.00	-	150 000.00	-	1 850 000.00
Anteilscheinkapital	399 200.00	453 100.00	652 500.00	224 000.00	1 728 800.00
Anteilscheinkapital Nichtmieter					2 300.00

Gebäudeversicherungswert (per 1.1.2024, alle Werte in CHF)

Siedlung/Gebäudekörper	Versicherungswert je Gebäudekörper	Versicherungswert je Siedlung
Sternenfeld I		24 144 000.00
Friedhofstrasse 41-45	11 100 000.00	
Sonnenbergstrasse 25-29	5 527 000.00	
Sonnenbergstrasse 29a EH	1 990 000.00	
Am Stausee 40-44	5 527 000.00	
Sternenfeld II		23 020 000.00
Am Stausee 26-28	7 900 000.00	
Am Stausee 30, inkl. EH	15 120 000.00	
Käppeli I		39 479 000.00
Rothbergstrasse 1-3	4 025 000.00	
Rothbergstrasse 5-9	11 520 000.00	
Nussbaumweg 11-13	4 025 000.00	
Nussbaumweg 15-17	4 025 000.00	
Käppeliweg 19-23	10 429 000.00	
Käppeliweg 23b EH	5 455 000.00	
Käppeli II		11 430 000.00
Höhlebachweg 36	10 393 000.00	
Höhlebachweg 34a EH 1/3	1 037 000.00	
Total		98 073 000.00

Hypothekendarlehen 2024

Siedlung	Zinssatz in %	Ablauf	Bestand (in CHF)	Amortisation (in CHF)	Aufnahme (in CHF)	Bestand (in CHF)
Gläubiger	31.12.2024		01.01.2024			31.12.2024
Sternenfeld I	Total Sternenfeld I		5 750 000	80 000	-	5 670 000
BWO	1.000%	2044	1 650 000	80 000	-	1 570 000
EGW	1.950%	2043	1 600 000	-	-	1 600 000
EGW	1.750%	2028	2 500 000	-	-	2 500 000
Sternenfeld II	Total Sternenfeld II		9 236 050	244 100	-	8 991 950
BWO	1.000%	2046	2 530 000	110 000	-	2 420 000
EGW	1.375%	2028	3 200 000	-	-	3 200 000
FdR	1.000%	2031	1 006 050	134 100	-	871 950
PK BS	0.860%	2032	2 500 000	-	-	2 500 000
Käppeli I	Total Käppeli I		13 678 972	276 502	-	13 402 470
FdR	1.000%	2026	528 972	176 502	-	352 470
EGW	0.125%	2025	3 200 000	-	-	3 200 000
EGW	0.375%	2030	2 800 000	-	-	2 800 000
EGW	0.770%	2033	2 000 000	-	-	2 000 000
PK BS	0.770%	2026	3 600 000	-	-	3 600 000
PK BS	0.850%	2028	1 550 000	100 000	-	1 450 000
Käppeli II	Total Käppeli II		4 670 000	40 000	-	4 630 000
BWO	1.000%	2060	1 470 000	40 000	-	1 430 000
EGW	0.375%	2030	3 200 000	-	-	3 200 000
Gesamttotal			33 335 022	640 602	-	32 694 420

BWO=Bundesamt für Wohnungswesen, EGW=Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, FdR=Fonds de Roulement, PK BS= Pensionskasse Basel-Stadt

Keine weiteren anhangspflichtigen Angaben

Finanzbericht

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns (alle Werte in CHF)

	2024	2023
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	162791.73	-186103.56
Gewinn- resp. Verlustvortrag	466240.67	652344.23
BILANZGEWINN PER 31.12.	629032.40	466240.67
Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Vortrag auf neue Rechnung	629032.40	466240.67

Revisionsbericht



WG-Treuhand AG

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 7. Februar 2025

Baugenossenschaft
zum Stab
Friedhofstrasse 43
4127 Birsfelden

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2024 der Baugenossenschaft zum Stab, Birsfelden

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft zum Stab für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Fehlansagen 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

WG-Treuhand AG, Basel


Beat Guldemann
Mandatsleiter, Revisionsexperte


Ruedi Böhler
Revisionsexperte

WG-TREUHAND AG
Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: info@wgtreuhandag.ch
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MWST CHE-113.859.765

Budget 2025 (alle Werte in CHF)

Siedlung	Sternenfeld I	Sternenfeld II	Käppeli I	Käppeli II	Total	Rechnung 2024
Erlös aus Leistungen						
Liegenschaftsertrag	990000.00	990000.00	1 400 000.00	490000.00	3 870 000.00	3 869 168.60
Aufwand Liegenschaften						
Finanzierungsaufwand	-50000.00	-80000.00	-120000.00	-40000.00	-290000.00	-286 468.70
Baurechtszinsaufwand	-1 700 000.00	-1 550 000.00	-260 000.00	-70 000.00	-6 550 000.00	-6 529 21.30
Betriebsaufwand	-330 000.00	-270 000.00	-330 000.00	-170 000.00	-1 100 000.00	-1 286 077.19
Abschreibungen/Rückstellungen						
Abschreibungen	-1 150 000.00	-1 950 000.00	-320 000.00	-90 000.00	-720 000.00	-732 868.00
Bildung/Auflösung Rückstellungen	-300 000.00	-	-250 000.00	-	-550 000.00	-450 000.00
Betriebserfolg je Siedlung	25 000.00	290 000.00	120 000.00	120 000.00	555 000.00	460 833.41
Projektprüfungskosten					-50 000.00	-
Geschäftsaufwand						
Verwaltungsaufwand					-310 000.00	-290 013.01
Übrige Organkosten					-35 000.00	-35 126.10
Finanzerfolg					25 000.00	31 603.13
Steuern					-5 000.00	-4 505.70
Jahreserfolg:					180 000.00	162 791.73
Gewinn (+) / Verlust (-)						

Kontakt

Baugenossenschaft zum Stab
Friedhofstrasse 43
4127 Birsfelden
061 311 10 16
info@zumstab.ch
www.zumstab.ch

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft zum Stab, Februar 2025
Auflage: 280 Exemplare
Konzept, Layout: Yvonne Steiner Ly
Redaktion: Stefan Berchtold, Rolf Frei, Rita Fröhling-Spezia, Stefan Sick, Yvonne Steiner Ly (Leitung)
Bildquellen: Seite 21: Jacqueline Oriet; Restliche Bilder: BGS
Druck: Klimaneutral gedruckt auf FSC Mix Papier bei Werner Druck + Medien AG, Basel



printed in
switzerland



Hier bin ich zu Hause