

Wogeno Mogelsberg – Jahresbericht 2017



Zweck und Ziele der Genossenschaft

Die Wogeno Mogelsberg als gemeinnützige Organisation bietet kostengünstige Wohnungen für ein altersdurchmisches Wohnen an. Zu diesem Zweck wurde 2015 das ehemalige Altersheim samt Biohof in Mogelsberg gekauft und in 13 Wohnungen umgebaut.

Ab Juni 2017 konnten alle Wohnungen bezogen werden.

Umbau

Im August 2016 wurde unter der Leitung des Architekten Ernst Sturzenegger, St.Gallen mit dem Umbau begonnen; mit einem Budget von 2,2 Mio. Franken. Im Laufe der Bauarbeiten kamen verschiedene Mängel zutage (z.B. Fehlkonstruktion von Aussenwänden, Korrosion eines Betonbodens) und es kamen Änderungswünsche der Genossenschaft hinzu. Aus diesen Gründen wurde die vorgesehene Umbausumme um Fr. 110'000.- (Zahl noch nicht definitiv) überschritten (Stand April 2018).

Die Umbauarbeiten wurden zum grössten Teil von Firmen aus der Umgebung ausgeführt, dabei hat sich ganz in unserem Sinne auch eine Arbeitsgemeinschaft gebildet mit vier lokalen Holzunternehmungen.

Unsere ökologischen Kriterien konnten umgesetzt werden (Neuaufbau von Fassaden mit Holz und Schafwollämmung, 100% wieder verwertbares Material in den Küchen (Metall + Karton), ökologisch nachhaltige Bodenbeläge (Linoleum, Holz und Kork), neue Schnitzelheizung kombiniert mit Wärmepumpe.

Der Umbau wurde im Februar 2018 mit etwas Verzögerung (aus obigen Gründen) abgeschlossen und von der Baubehörde abgenommen und kann als sehr gelungen bezeichnet werden. Es galt und gilt noch einige Vorgaben der Gemeinde und Mängel zu beheben.



In den Landwirtschaftsbetrieb wurden Fr. 100'000.- Erneuerungs- und Reparaturarbeiten gesteckt: Umbau des Bauernhauses (Küche, Böden, Türen, Wände), Notabstützung im Keller, etc.

Der Holzschnitzelschopf konnte in Eigenleistung vor dem Einstürzen bewahrt werden und hat jetzt wieder tragende Böden und schützende Aussenwände.



Projekte

Eines der Projekte ist die Installation einer Fotovoltaikanlage. Sodann werden wir uns mit der Umgebungsgestaltung befassen in einem gemeinschaftlichen Prozess, der sich „Gartenbox“ nennt, inbegriffen sind dann auch einige gedeckte Parkplätze. Ein weiteres Projekt ist der Umbau des Viehstalles für eine tiergerechte Haltung der Kühe (vom Anbindestall zum Laufstall).



Mitglieder

Die Mitgliederzahl stieg von 10 zum Zeitpunkt des Kaufes der Liegenschaft auf 19 zur Zeit des Einzuges ab Juni 2017, alle wohnhaft an der Aeschstrasse. Zusätzlich wohnen noch zwei Nichtmitglieder hier (Nur-Mietende). Allerdings ist ein Mitglied altershalber wieder weggezogen.

Verwaltung

Nach der Aufbauphase der Wogeno Mogelsberg sind im Laufe des Berichtsjahres 3 Verwaltungsmitglieder ausgetreten (Bernhard Kaufmann, Hildegard Zäch, Susanna Alder). Zu den verbleibenden Verwaltungsmitgliedern Dominique Hude und Susan Danuser kamen drei Neue: Adrian Steiner, Andi Klaus und Werner Breu.

Die Aufgaben der Verwaltung waren nicht mehr so umfangreich wie während der Aufbauphase der Genossenschaft. So mussten die ordentliche und die ausserordentlichen Generalversammlungen einberufen und vorbereitet werden, wenn wichtige Beschlüsse (z.B. betreffend Finanzen) fällig waren. Zusätzlich galt es, die monatlichen Vollversammlungen vorzubereiten.

Sonstige Aktivitäten der Wogeno

Vor dem Einbau der Küchen wurde Ende März 2017 ein Apéro für die Bevölkerung der Gemeinde Neckertal organisiert, damit sie die Entwicklung des Altersheimes in ein Wohnhaus sehen konnten. Im Sommer 2017 besichtigten die Gemeindemitarbeitenden anlässlich eines Apéros den Umbau und wenig später erhielten auch die Gemeinderäte die Gelegenheit, nach einem Mittagessen in unserer Gemeinschaftsküche die Bauentwicklung zu verfolgen.

Seit einiger Zeit treffen sich die Genossenschaftsmitglieder einmal pro Monat zu sogenannten Aktionstagen, wo gemeinsam Arbeiten in der Umgebung und in der Liegenschaft ausgeführt werden, z.B. Gartenaufräumarbeiten, Malerarbeiten an Gemeinschaftsräumen, diverse Reparaturarbeiten, etc.

Es treffen sich die verschiedenen Arbeitsgruppen, um das Gemeinschaftsleben, bzw. das Zusammenleben im Alltag, zu fördern und zu organisieren. Deren Vorschläge (z.B. Hausordnung, Lüftungs- und Heizungsblätter, Verteilung der Unterhaltsarbeiten, Berechnung der Mietzinsen- und Nebenkosten, Verfassung der Mietverträge, Organisation der Hauswartsarbeiten („Ämtli“ etc.) werden an den Vollversammlungen diskutiert und verabschiedet.



Es finden regelmässig Bastelnachmittage mit Erwachsenen und Kindern statt, gemeinsame Spielabende, ca. 2x in der Woche wird ein Mittagessen in der Gemeinschaftsküche gekocht, was vor allem für die schulpflichtigen Kinder gedacht ist, deren Eltern arbeiten. Es ist eine Bibliothek vorhanden, wozu uns die öffentliche Bibliothek in Mogelsberg Bücher gespendet hat. Es gibt immer mehr Kontakte mit dem Dorf, vor allem durch die Aktivitäten der Eltern mit ihren Kindern (z.B. Räbeliechtliumzug, Kinderturnen, etc.).

Bald ist wieder Gartensaison; einige GenossenschaftlerInnen pflegen im Gemeinschaftsgarten gemeinsam oder in Form von eigenen Beeten Gemüse und Blumen.



Finanzen

Trotz Mieteinnahmen erst ab Juli wurde das Geschäftsjahr 2017 mit einem Gewinn von CHF 11'261.- (statt einem im Budget vorgesehenen Verlust von CHF 19'609.-) abgeschlossen. Diese Abweichung lässt sich vor allem mit der Verspätung des Umbauabschlusses erklären: die Umbaukosten wurden nicht abgeschrieben und die Baukreditzinsen waren tiefer.

Das Ergebnis der Genossenschaft besteht aus einem Gewinn von CHF 12'791.- für die Wohngenossenschaft und einem kleinen Verlust für die Landwirtschaft. Das Cash-Flow (die neuen inneren Finanzierungsmittel, die dieses Geschäftsjahr erzielte) beträgt CHF 38'615.-, CHF 32'707.- aus der Wohnliegenschaft und CHF 5'906.- aus der Landwirtschaft.

Dieser Gewinn hat es erlaubt, den seit 2015 kumulierten Verlust auf CHF 25'464. zu drücken. Wenn 2018 alles gut geht, wird dieser kumulierte Verlust Ende 2018 verschwunden sein.

Weitere markante Elemente: Unser Eigenkapital wurde durch die Anteile von 4 neuen Mitglieder um CHF 200'000 erhöht. Wir haben ebenfalls eine sehr billige (0.6%) und stabile (18 Jahre) Hypothek bei der Emissionszentrale für die gemeinnützigen Wohnbauträger (EGW) abgeschlossen.

Erfolgsrechnung 2017

Rubriken	Budget	Rechnung	Abweichung
Ertrag			
Miet- und Pachtzinsen	108'990	101'030	-7'960
Diverse Einnahmen	0	2'793	2'793
Total	108'990	103'823	-'5167
Aufwand			
Betriebsaufwand			
Unterhalt, Reparaturen	11'942	8'247	3'655
Versicherungen , Abgaben	6'057	8'108	-2'051
Nebenkosten	3'130	6'627	-3'497
Verwaltung, Werbung	3'000	929	2'071
Übriger Betriebsaufwand	15'000	10'710	4'290
<i>Total</i>	<i>39'129</i>	<i>34'661</i>	<i>4'468</i>
Abschreibungen	53'911	27'352	26'559
Finanzaufwand/Ertrag	35'408	29'897	5'511
Steuern	151	652	-501
Total	128'599	92'560	36'039
Ergebnis	-19'609	11'261	30'872

Rubriken	Wohn- Liegenschaft	Landwirtschaft	Genossenschaft
Ergebnis	12'791	-1'530	11'261
Abschreibungen	19'916	7'436	27'352
Cash-Flow	32'707	5'906	38'615

Bilanz 31.12 2016 und 2017

Aktiven	2015-2016	2017
<i>Umlaufvermögen</i>		
Migros Bank Mietzinskonto	95'244	208'946
Migros Bank Baukreditkonto	206'462	16'619
Aktive Rechnungsabgrenzung	15'215	9'254
<i>total Umlaufvermögen</i>	<i>316'921</i>	<i>236'819</i>
<i>Anlagevermögen</i>		
Langfristige Finanzanlage	24'580	28'330
Mobile Sachanlagen		4'747
Wohnliegenschaft	873'900	873'900
Remise	116'400	116'400
Land Wohnliegenschaft	134'950	134'950
Bauernhaus	260'000	260'000
Scheune	110'000	110'000
Land Landwirtschaft	104'750	104'750
Baukonten	588'672	2'120'941
Abschreibungen	-18'138	-45'490
<i>total Anlagevermögen</i>	<i>2'195'114</i>	<i>3'708'528</i>
total Aktiven	2'512'035	3'945'347

Passiven

Fremdkapital

Passive Rechnungsabgrenzung	2'760	29'841
Darlehen von Genossenschaftern	70'000	70'000
Darlehen von Dritten	130'000	130'000
Hypothek Migros Bank 10 Jahre	844'000	834'700
Wohnliegenschaft/Remise	192'000	190'080
Hypothek Migros Bank 5 Jahre Landwirtschaft	560'000	560'000
Darlehen Wohnbaugenossenschaften Schweiz		1'200'000
Hypothek EGW	1'798'760	3'018'311

total Fremdkapital

Eigenkapital

Genossenschaftsanteile	750'000	952'500
------------------------	---------	---------

Verlust **-36'725** **-25'464**

total Eigenkapital

713'275 927'036

total Passiven

2'512'035 3'945'347

18. April 2018