

Wogeno Mogelsberg

Jahresbericht 2015 - 2016

Zweck und Ziele der Genossenschaft

Die Wogeno Mogelsberg (www.wogeno-mogelsberg.ch) verfolgt den Zweck, altersdurchmischtes Wohnen mit kostengünstigen Wohnungen zu ermöglichen. Sie hat den Status einer gemeinnützigen Organisation. Die Genossenschaft baut auf fünf Eckpfeilern auf:

Ökologisch: energieeffizient, kleiner Fussabdruck, Biohof

Ethisch: Körper, Seele, Geist und Natur in Einklang bringen

Sozial: an einer sozialen Aufgabe mitarbeiten

Bodenständig: selbstverantwortlich und unabhängig

Gemeinschaftlich: Entscheidungen und Führungsstrukturen teilen, Synergien nutzen



Liegenschaft inklusive Landwirtschaftsgebäude vor dem Umbau

Chronologie von 2014 - 2016

Ende 2013 trafen sich die aktuellen Mitglieder der Verwaltung zum ersten Mal zu einem vertieften Gedankenaustausch. Das Wunschobjekt, das ehemalige Alters- und Pflegeheim Mogelsberg wurde einen Monat später zum Verkauf ausgeschrieben. Die InitiantInnen reichten im Juni 2014 ein Konzept bei der Gemeindeverwaltung Neckertal ein; am 1.4.2015 hat die Bevölkerung der Gemeinde dem Verkauf an die Wogeno Mogelsberg mit grossem Mehr zugestimmt.

Die Gründungsmitglieder haben von 2014 bis 2016 systematisch den Kauf, den Umbau in 14 Wohnungen und die Suche nach neuen

Genossenschaftsmitgliedern in die Wege geleitet und durchgeführt.

Die Verwaltung besteht aus fünf Mitgliedern: Alder Susanna, Lehrerin (pensioniert): Mitarbeit in den Ressorts Gemeinschaftsleben und Aktivitäten, Infotage, Umbau, Verkehr Danuser Susan, kfm. Angestellte und Landwirtin: Mitarbeit in den Ressorts Kontakte/-Kommunikation/Werbung, Vermietung, Landwirtschaft

Hude Dominique, Ökonom (pensioniert): Mitarbeit in den Ressorts Organisation und Finanzen, Webseite, Vermietung Kaufmann Bernhard, Landwirt und Arbeitsagoge: Mitarbeit in den Ressorts Landwirtschaft, Umbau Zäch Hildegard, kfm. Angestellte und Trauma-Therapeutin: Mitarbeit in den Ressorts Organisation, Finanzen, Umbau

Gegründet wurde die Wogeno Mogelsberg am 17. Mai 2015 mit der Unterschrift der Statuten. Der Eintrag im Handelsregister des Kantons St. Gallen erfolgte am 24.8.2015, dies war der Start des überlangen Geschäftsjahres bis zum 31.12.2016

In den einzelnen Ressorts wurden folgende Aufgaben in die Wege geleitet und umgesetzt.

Organisation

Unsere Organisation basiert auf den Statuten und den drei Reglementen: Mitgliedschaft, Finanzen, Kompetenzen der Organe. Die Verwaltung traf sich zu 34 Sitzungen. Am 10.12.2015 fand die erste ausserordentliche Generalversammlung statt, im 2016 folgten weitere 5 Generalversammlungen, um Beschlüsse zu fassen, welche der GV unterliegen. Ausserdem wurden an 7 Vollversammlungen die Mitglieder der Genossenschaft über die laufenden Geschäfte informiert und zu aktuellen Themen befragt.



Info-Tag für Interessierte

Kontakte – Kommunikation - Werbung - Infotage

Noch bevor die Gemeinde und die Bevölkerung der Gemeinde Neckertal die Wogeno Mogelsberg als neue Eigentümerin bestätigte, wurde intensiv nach interessierten Genossenschafte(r)n gesucht. Mittels Inseraten in Zeitschriften, Zeitungen, Online-Foren und dem Besuch unserer Website www.wogeno-mogelsberg.ch meldeten sich über 100 Interessenten. Nach einem ersten persönlichen Treffen mit einem Verwaltungsmittglied lernten die Interessenten die Genossenschafte(r)Innen an elf Wochenenden kennen. Für die Aufnahme als Mitglied waren Interessierte an zwei Wochenenden aktiv dabei und arbeiteten zusätzlich in einer Arbeitsgruppe mit. Ende 2016 verfügte die Genossenschaft über 15 Mitglieder und 5 Kinder: ein Baby von 2 Monaten, das älteste Mitglied ist 68 Jahre alt.



erste Planskizzen

Umbau

Im Frühling 2015 lud die Verwaltung 4 Architekten zu einer Präsentation ein und entschied sich nach erfolgter Prüfung, den Auftrag für den Umbau der Liegenschaft mit einem Umbauvolumen von 2,2 Mio CHF an Herrn Ernst Sturzenegger, St. Gallen, (atelier est) zu übertragen. Die Umbauarbeiten starteten im August 2016 und werden im ersten Halbjahr 2017

beendet werden.

Ökologische Aspekte wurden bei der Vergabe der Aufträge berücksichtigt (Holzschnitzelheizung, Wärmedämmung mit Schafwolle); ein Grossteil der Aufträge werden durch lokale Baufirmen ausgeführt.



Ostteil in der neuen Hülle aus Lärchenholz

Landwirtschaft

Integrierender Bestandteil der Liegenschaft an der Aeschstrasse 23 ist ein Landwirtschaftsbetrieb mit 16 ha: 11,5 ha Grünfläche und 4,5 ha Wald. Bereits im Aufbaujahr 2015 stellte die Gemeinde der Wogeno Mogelsberg den Landwirtschaftsbetrieb zur freien Nutzung zur Verfügung. Herr Valentin Knaus bewirtschaftet den Hof seit 1.5.2016 nach bio-dynamischen Richtlinien. Nebst Kühen, Rindern und Pferden hält Herr Knaus Kleintiere: Wollschweine, Ziegen, Schafe, Enten, Hühner.

Finanzen

Die Kontakte zur Gemeindeverwaltung Neckertal (als Verkäuferin) waren respektvoll und effizient. Der Kaufvertrag wurde am 28.4.2016 unterzeichnet, der Eintrag im Grundbuch erfolgte am 18.5.2016.

Die Finanzierung für den Kauf und den Umbau der Liegenschaft konnte mit der Migros Bank abgeschlossen werden. Als Mitglied der wohnbaugenossenschaften schweiz (Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger) erhielt die Wogeno Mogelsberg zudem Unterstützung der Schweizerischen Eidgenossenschaft in Form von zinsgünstigen und langfristigen Darlehen von CHF

420'000 aus dem Fonds de Roulement und CHF 140'000 aus dem Fonds de Solidarité. Zusätzlich gewährten Freunde und unsere Familien Privatdarlehen.

Das erste Geschäftsjahr der Wogeno Mogelsberg umfasst den Zeitraum von März 2015 bis Dezember 2016 (verlängertes Geschäftsjahr mit Stichtag 24.8.2015 – Eintrag im HR) mit der Gründung der Genossenschaft, der Vorbereitung und der Ausführung des Umbaus der Liegenschaft. Der laufende Aufwand (Unterhalt, Versicherungsprämien und Abgaben, Nebenkosten, Werbekosten, Beratungen) und die Abschreibung der Anlage wurden nur teilweise vom Ertrag gedeckt. Der Verlust beträgt CHF 36'724.85. Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, den Verlust als Vortrag auf die neue Rechnung zu übertragen.

Da die Wohnungen erst ab Juni 2017 vermietet werden können, wird das Geschäftsjahr 2017 voraussichtlich mit einem weiteren Verlust (zwischen CHF 10'000 und 30'000) abschliessen. Ab 2018 wird ein jährlicher Gewinn von ca. CHF 30'000 erwartet.

Dank

In dieser intensiven Aufbauphase wurden wir von vielen Seiten wohlwollend und fachmännisch unterstützt.

Erwähnen möchten wir:

- Frau Vreni Wild, Gemeindepräsidentin und Herrn Andreas Lusti, Ratsschreiber, der Gemeinde Neckertal für die speditive und wohlwollende Zusammenarbeit bei den komplexen Verkaufsverhandlungen.
- Der Bevölkerung der Gemeinde Neckertal, die mit grossem Mehr dem Verkauf der Liegenschaft zugestimmt hat.
- Herrn Ernst Sturzenegger, atelier est, der mit einer kreativen Planung aus 40 Zimmern mit unzähligen Nasszellen vierzehn attraktive Wohneinheiten mit zusätzlichen grosszügigen Gemeinschaftsräumen plante und den Bau begleitet.
- Herrn Alfred Michel von der Migros Bank St. Gallen. Er hat uns beim Kauf der Liegenschaft Aesch kompetent beraten und die Finanzierung ermöglicht.

- Frau Daniela Weber von wohnbaugenossenschaften St. Gallen. Sie hat uns mit wichtigen Inputs unterstützt, um die Startphase erfolgreich zu bewältigen.
- Unsere Darlehensgeber, welche uns mit CHF 200'000 beim Aufbau unterstützen.

Ausblick in die Zukunft

Nach einer intensiven dreijährigen Vorbereitungszeit wird das Jahr 2017 den ersehnten Einzug der Genossenschafter in die Liegenschaft bringen. Die Umbauarbeiten werden bis Mitte Jahr abgeschlossen sein.

Als selbstverwaltete Genossenschaft werden wir den Aufbau des gemeinschaftlichen Lebens in allen Facetten organisieren und in die Wege leiten. Mit Freude und Dankbarkeit schauen wir zurück auf den Aufbau, haben wir doch unsere angepeilten Ziele erreicht mit 15 GenossenschafterInnen (Familien mit Kindern, Paare, Singles), der Grundstock für eine lebendige Gemeinschaft in einer weitgehend noch intakten Natur, Anbindung an ÖV, Stadtnähe.

Anhang:
Jahresrechnung

Mogelsberg, 1.4.2017
Wogeno Mogelsberg,
die Präsidentin: Hildegard Zäch



Apfelernte mit den GenossenschafterInnen

Bilanz 31.12.2016**Aktiven***Umlaufvermögen*

Migros Bank Mietzinskonto	95'244.35
Migros Bank Baukreditkonto	206'461.65
Aktive Rechnungsabgrenzung	15'214.90
total Umlaufvermögen	<u>316'920.90</u>

Anlagevermögen

Darlehen an Genossenschafter	24'580.00
Liegenschaft	873'900.00
Remise	116'400.00
Land Liegenschaft	134'950.00
Bauernhaus	260'000.00
Scheune	110'000.00
Land Landwirtschaft	104'750.00
Baukonten	588'672.25
Abschreibungen	-18'138.00
total Anlagevermögen	<u>2'195'114.25</u>
total Aktiven	<u><u>2'512'035.15</u></u>

Passiven*Fremdkapital*

Passive Rechnungsabgrenzung	2'760.00
Darlehen von Genossenschaftern	70'000.00
Darlehen von Dritten	130'000.00
Hypothek Migros Bank 10 Jahre Liegenschaft/Remise	844'000.00
Hypothek Migros Bank 5 Jahre Landwirtschaft	192'000.00
Darlehen wohnbaugenossenschaften Schweiz	560'000.00
total Fremdkapital	<u>1'798'760.00</u>

Eigenkapital

Genossenschaftsanteile	750'000.00
Verlust	-36'724.85
total Eigenkapital	<u>713'275.15</u>
total Passiven	<u><u>2'512'035.15</u></u>

Erfolgsrechnung 2015 - 2016**Betriebsertrag**

Mietzinsen	5'780.00
Eintrittsgebühren Genossenschaft	7'489.60
Diverse Einnahmen	2'395.75
total Betriebsertrag	<u>15'665.35</u>

Betriebsaufwand

Unterhalt, Reparaturen	5'108.85
Versicherungen, Abgaben	6'606.42
Energie, Entsorgung	5'736.70
Verwaltung, Werbung	4'645.95
übriger Betriebsaufwand	3'760.05
Abschreibungen	18'138.00
total Betriebsaufwand	<u>43'995.97</u>

Finanzaufwand, -ertrag (Zinsen)**Nebenbetriebsaufwand, -ertrag (Landwirtschaft)**

	12'935.60	151.00
	5'811.33	10'201.70
total Ertrag		<u>26'018.05</u>
Verlust		<u>36'724.85</u>
total Aufwand	<u>62'742.90</u>	<u>62'742.90</u>