



Geschäftsbericht 2018

Wogeno Mogelsberg
Aeschstrasse 23
9122 Mogelsberg
info.kontakt@wogeno-mogelsberg.clubdesk.com
www.wogeno-mogelsberg.ch



Wogeno Mogelsberg

(dt) Die Wogeno Mogelsberg ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Sie bietet Wohnraum in Kostenmiete für altersdurchmisches Wohnen mit einer Vielzahl an Gemeinschaftsräumen. Weiter verpachtet sie den zugehörigen Landwirtschaftsbetrieb mit 15 Hektaren, auf dem die Wohnliegenschaft eingebettet ist. Die Wogeno Mogelsberg fördert einen gemeinschaftlichen, ökologischen, bodenständigen, sozialen und ethischen Lebensstil.

Bericht der Verwaltung

(dt) 2018 war ein bewegtes Jahr. Auf der Suche nach den optimalen Kräfteverhältnissen zwischen der Vollversammlung, den Arbeitsgruppen und der Verwaltung wurde gemeinsam eine neue Organisationsform entwickelt und festgelegt. Die Reorganisation hat zu weniger Grossgruppensitzungen, klareren Verhältnissen und effizienteren Abläufen geführt. Konflikte konnten reduziert und ein angenehmeres Zusammenarbeits-Klima erreicht werden.

Die Verwaltung traf sich im 2018 insgesamt 17 Mal - im ersten Halbjahr 2-wöchentlich, nach der Reorganisation monatlich - um die Genossenschaftsversammlungen vorzubereiten. Sie organisierte und moderierte 12 Vollversammlungen und Generalversammlungen, die auf Ende Jahr hin von einer Versammlung pro Monat auf einen zweimonatlichen Turnus wechselte. Die weiterhin häufig stattfindenden Versammlungen ermöglichen der Wogeno Mogelsberg eine hohe Dynamik und gleichzeitig viel Mitbestimmung der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

Anfang des Jahres verstarb mit Hildegard eine Partnerin, Mitbewohnerin, Nachbarin, Genossenschaftlerin, Gründungsmitglied und zentrale Figur der Wogeno Mogelsberg. Bis zuletzt konnte sie in ihrem Zuhause verbleiben und Abschied nehmen. Wir blieben trauernd zurück.

Während des Jahres gab es vier Wegzüge. Zwei Wohnungen wurden noch im 2018 neu besetzt, die beiden anderen Wohnungen wurden vergeben für einen Einzug Anfang 2019. Das Aufnahmeverfahren für neue Mitglieder wurde an unsere heutige Situation angepasst: Neu nehmen Interessierte an den Aktionstagen teil.

Gemeinschaft

(sa) Die Arbeit der AG Gemeinschaft im ersten gemeinsamen WOGENO-Jahr war vielfältig. Zu viert haben wir uns ein Mal pro Monat zu einer Sitzung getroffen und dazwischen einzeln und zu zweit abgeklärt, angepasst, eingekauft, entworfen, gebastelt, gesucht, getextet, telefoniert, verworfen, umgestellt.

Aktionstage **B**and **D**isco **E**rntedank **F**ilmabend **G**lücksmomente **H**albtageswanderung

Ab Mitte Juni waren wir noch zu zweit. Trotzdem gab es nebst den Aktionstagen jeden Monat mindestens eine Veranstaltung zur Gemeinschaftsbildung vom Abschiedslabyrinth über das Erntedankmandala zu Filmabenden, Glücksmomenten, Musizieren und gemeinsamem Kochen.

Improvisation **J**ahresende **K**ochen **L**abyrinth **M**ediation **N**amenskerzen **O**sterbrunch

Im Jahr 2019 sind wir wieder zu viert, welche den Abschluss der Mediation und eine Reihe von Veranstaltungen zu unseren 5 Werten in die Wege leiten.

Pflichtenheft **R**äbenschnitzen **S**ing/Song **T**rommeln **V**erhaltenskodex **W**ohlgemo-Buch

In unserem ABC fehlen noch 6 Buchstaben – C-Q-U-X-Y-Z – mal sehen, was daraus wird!

Bau und Unterhalt

(ak) Der Wohnbau – unser Zuhause – wurde im sichtbaren Bereich um einen Velounterstand erweitert. Er wird in der schneefreien Zeit den Velofahrern dienen. Dieses Werk verdanken wir insbesondere dem Einsatz von Andi R. und Bernhard. Im Bereich Heizung und Heizungsregulierung und Aschenentsorgung (Aschenstaubsauger) hat Paul viele Details auch im Sinne unserer Umwelt bearbeitet und verbessert. Mit vielen kleineren Verbesserungen, Reparaturen und Instandstellungen wurden unsere Bauten betreut.

Umgebung und Garten

(sd/bk) Im Sommer 2018 wurde unsere AG neu organisiert mit neuen Mitgliedern und bekam dadurch neuen Schwung im Hinblick auf die Gestaltung der Umgebung. Wir arbeiteten einen konkreten Pflanzplan mit Budget aus und bestellten im Herbst bei Pavel Beco in Dicken ca. 125 verschiedene Wildobststräucher, Beerensträucher und Obstbäume. An zwei Aktionstagen fand die Pflanzung statt unter Mithilfe von neuen Interessierten. Diverse Ideen warten im 2019 auf die Umsetzung, z.B. Renaturierung des Vorplatzes im Süden mit Feuerstelle, Treppe zum Garten hinauf, Wäscheaufhängung, Bepflanzung der Nordwand, mobile Pflanztröge und vieles mehr. Durch die Aufnahme von neuen Mitgliedern werden ausserdem die Gartenparzellen neu aufgeteilt.

Landwirtschaft

(sd) Das Jahr 2018 war durch eine reiche Ernte gesegnet: Birnen, Äpfel, Zwetschgen, Mirabellen und Nüsse gab es in Hülle und Fülle. Unser Pächterpaar konnte günstig eine Mosterei-Einrichtung erwerben, sodass es im Hofladen nebst den Eiern und Milchprodukten auch Birnen- und Apfelsaft zu kaufen gibt. Auch Heu und Emd gab es trotz extrem trockenem Sommer genug. Die AG Landwirtschaft hat verschiedene Varianten der Finanzierung eines neuen Laufstalles ausgearbeitet und mit den GenossenschafterInnen diskutiert. Dabei ist herausgekommen, dass die Genossenschaftsmitglieder ein Baurecht priorisieren (Bauernhaus

und Stall). Abklärungen der verschiedensten Fragen sind im Gange und werden voraussichtlich im 2019 zum Abschluss kommen. Um die Kühe und Kälber schon bald tiergerecht unterbringen zu können, hat unser Landwirt letztes Jahr in Absprache mit der Wogeno eine einfache Variante eines Laufstalles realisiert. Ein Ausbau im Aussenbereich ist nach der Klärung der Finanzierung vorgesehen.

Öffentlichkeitsarbeit

(sd/bk) Im Laufe des Jahres 2018 wurden drei Familienwohnungen und eine 3-Zimmerwohnung frei. Für alle vier Wohnungen konnten noch vor Weihnachten 2018 neue Mitglieder gefunden werden = sechs neue Genossenschaftsmitglieder; so sind wir im Frühling 2019 auf dem Stand von 18 Mitgliedern.

Organisation

(dh) Nach 3 Jahren des Funktionierens in der ursprünglichen Organisation, dem Ende der Projektetappe und dem Anfang unseres gemeinsamen Lebens in Mogelsberg hatten wir das Bedürfnis, unsere Organisation neu zu überdenken und an die neue Situation anzupassen: Die Kompetenzen der Generalversammlung wurden erweitert. Die überflüssig gewordene Vollversammlung wurde abgeschafft. Die Verwaltung ist ein Koordinations- und Verwaltungsorgan geworden. Die Anzahl ihrer Mitglieder wurde von 5 auf 3 gesenkt. Die Aufträge und die Kompetenzen der Arbeitsgruppen wurden formalisiert. Die Häufigkeit der Generalversammlung und der Verwaltung wurde reduziert. Der Platz der Paare in der Verwaltung und in den Arbeitsgruppen wurde geklärt. 2019 werden die Überlegungen über die Konsensfindung und einen geselligeren Ablauf der Generalversammlung ausserhalb der AG Organisation weiterverfolgt. Diese löste sich nach getaner Arbeit Ende 2018 wieder auf.

Finanzen

(dh) Das Geschäftsjahr, das Erste mit vollem Betrieb, wurde mit einem Gewinn von CHF 43'248.- (statt CHF 5'212 im Budget) abgeschlossen. Diese Abweichung lässt sich vor allem mit wenig Unterhalts- und Erneuerungsaufwand erklären. Zudem waren die Verluste für leere Wohnungen weniger hoch als vorgesehen.

Das Ergebnis der Genossenschaft besteht aus einem Gewinn von CHF 49'524.- für die Wohngenossenschaft und einem Verlust von CHF 6'276.- für die Landwirtschaft. Dieser Gewinn hat es erlaubt, den seit 2015 kumulierten Verlust zu decken und eine Reserve von CHF 17'784 zu schaffen.

Der Cash-Flow (die neuen inneren Finanzierungsmittel, die dieses Geschäftsjahr erzielte) beträgt CHF 119'268.-, CHF 115'764.- aus der Wohnliegenschaft und CHF 3'504.- aus der Landwirtschaft. Damit haben wir CHF 35'600.- für langfristige Erneuerungen.

Die letzten Rechnungen des Umbaus wurden bezahlt und die Baukonten abgeschlossen. Die gesamten Umbaukosten betragen CHF 2'304'000.-. Die Überschreitung des Kostenvoranschlags (CHF 104'000.-) wurde durch zusätzliche Anteile (18 Mitglieder statt 15 geplant) finanziert. Weitere kleine Investitionen wurden durch unsere eigenen Mittel finanziert: Energiemessung (CHF 6'500.-), Velounterstand (CHF 4'500.-), Internetanlage (CHF 3'000.-).

Der Baukredit wurde durch einen flexiblen monatlichen Libor-Vorschuss (bis CHF 260'000.-) statt durch eine zusätzliche Hypothek übernommen, um die Verpflichtungen und die Zinsen zu beschränken.

Nach dem Umbau wurden die Mietzinsen an die effektiven Kosten angepasst. Im Durchschnitt sind die Nettomietzinsen stabil geblieben. Die Nebenkosten Akontos sind aber stark gesunken.

Erfolgsrechnung 2018

Rubriken	Budget	Rechnung	Abweichung
Ertrag			
Miet- und Pachtzinsen	172'330	178'245	5'915
Diverse Einnahmen	0	3'098	3'098
Total	172'330	181'343	9'013
Aufwand			
Betriebsaufwand			
Unterhalt, Reparaturen	13'136	6'179	6'957
Erneuerung	19'600	6'977	12'623
Versicherungen , Abgaben	8'202	7'328	874
Verwaltungsaufwand	7'000	8'369	-1'369
Übriger Betriebsaufwand	12'000	2'947	9'053
<i>Total</i>	<i>59'938</i>	<i>31'800</i>	<i>28'138</i>
Abschreibungen	76'206	76'020	186
Finanzaufwand/Ertrag	30'150	29'654	496
Steuern	824	621	203
Total	167'118	138'095	29'023
Ergebnis	5'212	43'248	38'036

Cash-Flow

Rubriken	Wohnliegenschaft	Landwirtschaft	Genossenschaft
Ergebnis	49'524	-6'276	43'248
Abschreibungen	66'240	9'780	76'020
Cash-Flow	115'764	3'504	119'268

Bilanz 31.12. 2017 und 2018

Aktiven	2017	2018
<i>Umlaufvermögen</i>		
Migros Bank Mietzinskonto	208'946	169'704
Migros Bank Baukreditkonto	16'619	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	9'254	6'460
<i>total Umlaufvermögen</i>	<i>236'819</i>	<i>176'164</i>
<i>Anlagevermögen</i>		
Langfristige Finanzanlage	28'330	27'080
Mobile Sachanlagen	4'747	4'785
Wohnliegenschaft	873'900	3'182'417
Remise	116'400	116'400
Land Wohnliegenschaft	134'950	134'950
Bauernhaus	260'000	364'771
Scheune	110'000	110'000
Land Landwirtschaft	104'750	104'750
Baukonten	2'120'941	0
Abschreibungen	-45'490	-121'510
<i>total Anlagevermögen</i>	<i>3'708'528</i>	<i>3'923'643</i>
total Aktiven	3'945'347	4'099'807
Passiven		
<i>Fremdkapital</i>		
Passive Rechnungsabgrenzung	29'841	23'193
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'690	102'400
Darlehen von Genossenschaffern	70'000	70'000
Darlehen von Dritten	130'000	130'000
Hypothek Migros Bank 10 Jahre Wohnliegenschaft/Remise	834'700	822'700
Hypothek Migros Bank 5 Jahre Landwirtschaft	190'080	188'160
Darlehen Wohnbaugenossenschaften Schweiz	560'000	530'570
Hypothek EGW	1'200'000	1'200'000
<i>total Fremdkapital</i>	<i>3'018'311</i>	<i>3'067'023</i>
<i>Eigenkapital</i>		
Genossenschaftsanteile	952'500	1'015'000
Verlust (-) / Gewinn (+)	-25'464	17'784
<i>total Eigenkapital</i>	<i>927'036</i>	<i>1'032'784</i>
total Passiven	3'945'347	4'099'807

Rechnungsprüfung



wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

an die Generalversammlung der

Genossenschaft Wogeno Mogelsberg

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Wogeno Mogelsberg für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkten Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürich, 25-3-19

wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Robert Schwarzenbach
Leitender Revisor

Gian-Marco Huber
Fonds / Finanzen

Buecheggstrasse 109 | Postfach | CH-8042 Zürich | Telefon +41 (0)44 360 28 40 | Fax +41 (0)44 360 28 41
info@wbg-schweiz.ch | www.wbg-schweiz.ch | PC-Konto 80-008189-1 | CHE-107.285.057 MWST

Organe der Genossenschaft - Stand Ende 2018

Verwaltung	Dominique Hude (ehem. Ökonom), seit 2015 Werner Breu (ehem. Drogist), seit 2017 Dominique Tschannen (Gemeinwesenarbeiter), seit 2018 Support: Ursula Honegger (Aktivierungstherapeutin), seit 2017
AG Gemeinschaft	Susanna Alder Doris Tschannen
AG Bau und Unterhalt	Andi Klaus Paul Aeberli Bernhard Kaufmann Andreas Rabara
AG Umgebung und Garten	Susan Danuser Werner Breu Ursula Honegger Bettina Knauer
AG Landwirtschaft	Susan Danuser Dominique Tschannen
AG Öffentlichkeitsarbeit	Susan Danuser Bettina Knauer Dominique Tschannen
AG Finanzen	Dominique Hude Werner Breu Doris Tschannen
AG Verkehr	Andi Klaus Susanna Alder Ursula Honegger

Impressum

Herausgeber:

Wohnbaugenossenschaft Mogelsberg

Gestaltung:

Dominique Tschannen

31. Mai 2019