



# Geschäftsbericht 2019

Wogeno Mogelsberg  
Aeschstrasse 23  
9122 Mogelsberg  
[info.kontakt@wogeno-mogelsberg.clubdesk.com](mailto:info.kontakt@wogeno-mogelsberg.clubdesk.com)  
[www.wogeno-mogelsberg.ch](http://www.wogeno-mogelsberg.ch)



## Wogeno Mogelsberg

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) 2019 kehrte vermehrt Ruhe ein in die Wogeno Mogelsberg. Die neuen Formen der Organisation haben sich bewährt. Die Zusammenarbeit gewann an Qualität auf verschiedenen Ebenen. Das Vertrauen ineinander wuchs kontinuierlich. Die Stimmung wurde immer besser.

Die Verwaltung traf sich im 2019 monatlich zu Verwaltungssitzungen. Dort wurden die Geschäfte der Genossenschaft organisiert und Aktivitäten der Arbeitsgruppen koordiniert. Zudem organisierte die Verwaltung eine ordentliche und sechs ausserordentliche Generalversammlungen. Diese Versammlungen ermöglichen es der Gemeinschaft, die Belange der Genossenschaft und des Zusammenlebens zeitnah und mit hoher Dynamik zu behandeln. Neben der Mitarbeit in Arbeitsgruppen sind die häufigen Generalversammlungen zentrales Element der ausgedehnten Mitwirkung und Mitbestimmung der Bewohnenden.

In der Ausgabe Februar 2019 der Zeitschrift "Wohnen" wurde die Verwaltung der Wogeno Mogelsberg portraitiert. Auf Ende 2019 beendete Ursula Honegger ihre Unterstützung der Verwaltung als Protokollantin - die Verwaltung bedankt sich ganz herzlich für ihre Mitarbeit!

## Gemeinschaft

(sa) 2019 war für die Gemeinschaft ein Jahr des Neubeginns - ein reiches Jahr, auf welches wir im September gemeinsam und persönlich zurückgeschaut haben.



Tätigkeitsbereiche der AG Gemeinschaft: Workshops zu den 5 Werten, Abschieds- + Willkommensveranstaltungen, Jahreszeitliche Fest- und Feiertage, Weiterbildung, Aktionstage, Filmabende, Neuorganisation Gemeinschaftsküche, Mogi-Musig, Öffentlichkeitsarbeit (Bibliotheksteam), Verhaltenskodex (Überarbeitung), Zukunftsplanung, Schwierigkeit: Wie findet man Sitzungs- und Vorbereitungstermine, wenn die Tagesstrukturen und Bedürfnisse von

Pensionierten, Einzelpersonen, Familien mit Kindern, bzw. Babys unter einen Hut gebracht werden müssen?

Die Zusammenarbeit hat sehr gut funktioniert - und, wer hätte es gedacht - es blieb sogar Zeit zum Quatschen und Tratschen!

## Bau und Unterhalt

(ak) Die AG Bau konnte die Garantiarbeiten abschliessen, insbesondere für die Küchen konnten viele Verbesserungen erwirkt werden. Ebenfalls ist die Gebäudedokumentation nun vollständig, sodass der Umbau jetzt beendet ist.

Neu wurde als grosses Projekt eine Solaranlage in Angriff genommen: Standort, Leistung, Kosten und Möglichkeiten wurden abgeklärt. Wir freuen uns auf die Weiterarbeit im nächsten Jahr.

Unterhalt, Verbesserungen und kleinere Neuinvestitionen wurden durchgeführt: Eine neue wärmegeämmte Garagentüre, Fenster in den Treppenhaustüren, viele schöne Fenstersimse in acht Wohnungen, ein neuer Aschenstaubsauger für die Heizung, zwei neue Fenster, Verbesserung der Dachisolation. Und im übrigen:

Paar Schruube treeie und Dichtige dichte  
Daa en Flick und deet en Ruck  
E Decki male, en Egge spachtle  
Es Bläch aaliime und Lampe wächsle  
Aaschlüüss umschlüüsse, Wonigsabschlüss schlüüsse  
Stewi und Flügegitter montiere, alts Züüg demontiere  
Schränk sortiere und Schuegstell sueche  
Es funktioniert fasch immer fasch alles

## Umgebung und Garten

(sd/bk) Die Pläne zur Neugestaltung und Renaturierung des Südplatzes wurden mehrmals überarbeitet. Die Realisierung des Projektes steht kurz vor dem Startschuss und sollte Ende April 2020 abgeschlossen sein. Ein naturnaher, barfussfreundlicher Lebensraum mit Wildpflanzen, Stauden und Kräutern ist im Entstehen. Dazu gehört eine Treppe, die einen direkteren Zugang zum Garten ermöglicht. Zu diesem Zweck konnten wir zwei Profis mit ins Boot holen.

Die Gärten wurden wieder einmal neu verteilt. Mehrere stabile Rankgerüste wurden und werden noch angebracht für unsere Himbeeren, Brombeeren im Garten, unsere Kiwis und Reben an der Hauswand. Neu gibt es jetzt eine Untergruppe, die das Schneiden der Bäume und Büsche

in die Hand nimmt. Diese ist auch bemüht sich kontinuierlich weiterzubilden. Das nächste, grössere Projekt ist die Neuorganisation der Wasserversorgung für unsere Gärten.

## Landwirtschaft

(dt) Der geplante Umbau des Stalls und die Möglichkeit eines Umbaus des Bauernhauses waren zentrale Fragen in Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb. Die Idee, Stall und Bauernhaus im Baurecht an den Pächter abzugeben, wurde weiter ausgearbeitet und rechtliche Abklärungen getroffen.

Aufgrund abnehmender Fliessleistung der Brunnen wurden diese überprüft. Die Abklärungen haben gezeigt, dass die Quelfassungen seit längerer Zeit nicht ausreichend gepflegt wurden. Um die Leistung zu erhöhen wären umfassende Sanierungen nötig.

Auf Initiative von SAVE, einer Organisation zur Sicherung der landwirtschaftlichen Artenvielfalt in Europa, wurde in Zusammenarbeit mit dem Pächter und der Wogeno Mogelsberg eine grosse - womöglich Europas grösste - Wildobstsammlung auf dem Land des Bruggenhofs erstellt. An mehreren Tagen haben SAVE, Pächterfamilie, Bewohnende und Assoziierte der Wogeno Mogelsberg die über 1'000 Pflanzungen gemacht. Nun wachsen Felsenbirnen, Scheinquitten und viele weitere Arten und Sorten auf dem Bruggenhof.

## Öffentlichkeitsarbeit

(sd/bk) Im Laufe des Jahres 2019 wurden zwei Familienwohnungen und eine 2-Zimmerwohnung frei. Für alle drei Wohnungen konnten sofort neue GenossenschaftlerInnen gefunden werden. So sind wir im Frühling 2020 auf erfreuliche 21 Mitglieder angewachsen.

Es fanden verschiedene Veranstaltungen statt, wo wir unser Mehrgenerationenprojekt vorstellen konnten. Pro Woche erhielten wir ein bis zwei Anfragen im Zusammenhang mit unserem Projekt. Ebenfalls meldeten sich interessierte Gruppen. Zwei von Ihnen besuchten uns. Vier Personen interessierten sich aus verschiedenen Gründen für einen längeren Aufenthalt bei uns.

An den Aktionstagen und bei der Pflanzung der Wildobstanlage wurden wir immer wieder von Interessierten und Freunden tatkräftig unterstützt.

## Kinderrat

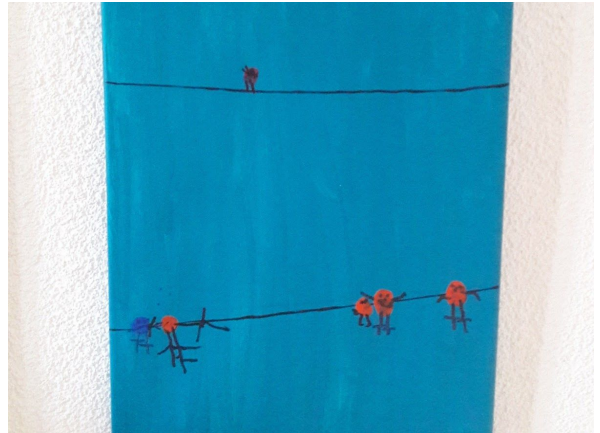
(dt/jm) Im 2019 entstand die AG Kinderrat, ein wichtiges neues Gefäss in unserem gemeinschaftlichen Zusammenleben. In einem ersten Schritt wurde mit den interessierten Erwachsenen festgehalten was ein Kinderrat beinhalten könnte. In einem zweiten Schritt wurden die Vorstellungen der Kinder aufgenommen. Daraus wurde ein Auftrag für die AG erarbeitet, der folgende Ziele beinhaltet:

- die Kinder können ihre Anliegen direkt oder indirekt einbringen
- die Kinder werden gehört
- die Kinder erleben wie die Genossenschaft funktioniert
- Unterstützung bei der Integration der Kinder (weniger separat/extra)
- Fördern der Vernetzung der Eltern

Im Zentrum steht die Kinderpartizipation. An der Umsetzung sind wir fortlaufend am Arbeiten.

An einer Generalversammlung wurde das Anliegen der AG Kinderrat gutgeheissen, den Mittelraum als Spielzimmer der Kinder zu nutzen. Daraufhin wurde der Raum mit selbstgemalten Bildern der Kinder bereichert.

Auf einem Bild wurden die Fingerabdrücke der Kinder festgehalten. Dies kann als Ritual genutzt werden um neue Kinder im Kinderrat willkommen zu heissen. Mit dem jährlichen Budget konnte der Raum mit Turnmatten und einer Sprossenwand mit Rutsche ausgestattet werden.



## Verkehr

(sa) Die Arbeit der AG Verkehr hat sich vor allem um Veloparkierung und Autoparkierung, sowie Schneeräumung im Winter gedreht. Die Veloparkierung ist mit dem Veloständer auf der Nordseite für viele einfacher geworden. Sie hängt jedoch sehr von den Bewohnenden ab. Die grösste Herausforderung sind immer noch die Kindervedos. Die AG Verkehr hat dazu Empfehlungen erarbeitet.

## Finanzen

### Erfolgsrechnung 2019

(dh) Das Geschäftsjahr wurde mit einem Verlust von CHF 416.- (statt einem Gewinn von CHF 10'390.- im Budget) abgeschlossen. Diese Abweichung lässt sich vor allem mit Folgendem erklären: einerseits mehr Ertrag (weniger leere Wohnungen - 0.4 Wohnung im jährlichen Durchschnitt - , mehr Eintrittsgebühren) und weniger laufender Unterhalt und Erneuerungen als geplant, andererseits eine nicht im Budget geplante Rückstellung von Fr 40'000.- für künftige Erneuerungen, die wir nach Absprache mit dem Steueramt St Gallen verbucht haben.

Das Ergebnis der Genossenschaft besteht aus einem Gewinn von CHF 8'450.- für die Wohngenossenschaft und einem Verlust von CHF 8'866.- für die Landwirtschaft. Das Cash-Flow (die neuen inneren Finanzierungsmittel, die dieses Geschäftsjahr erzielte) beträgt

CHF 116'887.- (2018: CHF 119'268.-), CHF 109'122.- aus der Wohnliegenschaft und CHF 7'775.- aus der Landwirtschaft. Damit konnten wir unsere Hypotheken amortisieren (CHF 39'600.-) und wir können CHF 42'600.- für langfristige Erneuerungen sparen.

Ein Jahr nach unserem grossen Umbau sind 2019 die Erneuerungen natürlich ziemlich begrenzt: CHF 10'400.- für Garagentor, Fenster, Türschlösser des Bauernhauses. Es wird aber nicht immer so bleiben. Um zu schätzen, wie viel wir für diese künftigen Erneuerungen sparen sollten, haben wir eine Planung der Instandsetzung der verschiedenen Bestandteile des Wohnhauses während 50 Jahren ausgearbeitet. Es geht daraus hervor, dass wir dafür durchschnittlich jährlich CHF 40'000.- in den 20 nächsten Jahren und in den anschliessenden 30 Jahren je CHF 80'000.- verwenden sollten. In dieser letzten Zeitspanne wird die Amortisation der Hypotheken und Darlehen beendet sein, was uns die Mittel lassen wird, um diese zusätzlichen Erneuerungen zu finanzieren.

Rubriken	Rechnung 18	Budget 19	Rechnung 19	Abweichung zum Budget
<b>Ertrag</b>				
Miet- und Pachtzinsen	178'245	171'490	180'290	8'800
Diverse Einnahmen	3'098	0	3'651	3'651
<b>Total</b>	<b>181'343</b>	<b>171'490</b>	<b>183'941</b>	<b>12'451</b>
<b>Aufwand</b>				
Betriebsaufwand				
Unterhalt, Reparaturen	6'179	11'000	7'856	3'144
Erneuerung	6'977	20'000	10'391	9'609
Erneuerungsfonds			40'000	-40'000
Versicherungen , Abgaben	7'328	11'100	8'039	3'061
Verwaltungsaufwand	8'369	9'000	6'917	2'083
Übriger Betriebsaufwand	2'947	5'000	3'738	1'262
<i>Total</i>	<i>31'800</i>	<i>56'100</i>	<i>76'941</i>	<i>20'841</i>
Abschreibungen	76'020	76'406	77'313	-907
Finanzaufwand/Ertrag	29'654	27'958	27'069	889
Periodenfremder Aufwand			-694	694
Steuern	621	636	3'728	-2'398
<b>Total</b>	<b>138'095</b>	<b>161'100</b>	<b>184'357</b>	<b>-23'257</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>43'248</b>	<b>10'390</b>	<b>-416</b>	<b>38'036</b>

Rubriken	Wohn-Liegenschaft	Landwirtschaft	Genossenschaft
<b>Ergebnis</b>	<b>8'450</b>	<b>-8'866</b>	<b>-416</b>
Abschreibungen	67'672	9'641	77'313
Rückstellungen	33'000	7'000	40'000
<b>Cash-Flow</b>	<b>109'122</b>	<b>7'775</b>	<b>116'897</b>

## Bilanz 2018 und 2019

2019 betragen die neuen Investitionen CHF 24'000.-: Industriestaubsauger für die Holzheizung, Kochherd, Pflanzen, Brandschutzglas der Türe im Treppenhaus.

Mit jetzt 21 Mitgliedern beträgt unser Grundkapital (Anteile) CH 1'070'000, CHF 1'050'000, nach vollständiger Rückzahlung der ehemaligen Mitglieder (CH 20'000.-), CHF 150'000 mehr als geplant. Wenn man dazu Reserven und Verlust hinzufügt, beträgt unser Eigenkapital CHF 1'067'000.-. Mit CHF 1'017.- ist der Buchwert unserer Anteile leicht höher als ihr nominaler Wert (Fr 1'000.-), was uns erlaubt den ehemaligen Mitgliedern ihre Anteile vollständig zurückzuzahlen. Unser Eigenkapital beträgt 27% des langfristiges Kapitals (langfristiges Eigen- und Fremdkapital), was uns beachtliche finanzielle Unabhängigkeit und Spielraum gibt.

Wir verfügen über CHF 131'500 auf unserem Bankkonto, mit denen wir z. B. grosse Investitionen wie Solaranlage selbst finanzieren könnten. Dazu kommt noch bei Bedarf, z. B. um eine grosse Erneuerung zu finanzieren, die Möglichkeit, einen Libor-Vorschuss bis CHF 260'000 von der Migros-Bank zu erhalten.

Mit solchen Cash-Flow, Eigenkapital und flüssigen Mitteln ist Ende 2019 unsere finanzielle Lage gesund und sicher.

<b>Aktiven</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<i>Umlaufvermögen</i>		
Migros Bank Mietzinskonto	169'704	131'498
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'461	6'322
<i>total Umlaufvermögen</i>	<i>176'165</i>	<i>137'820</i>
<i>Anlagevermögen</i>		
Langfristige Finanzanlage	27'080	73'330
Mobile Sachanlagen	4'785	18'513
Wohnliegenschaft	3'182'417	3'192'807
Remise	116'400	116'400
Land Wohnliegenschaft	134'950	134'950
Bauernhaus	364'771	364'771
Scheune	110'000	110'000
Land Landwirtschaft	104'750	104'750
Abschreibungen	-121'510	-198'822
<i>total Anlagevermögen</i>	<i>3'923'643</i>	<i>3'916'699</i>
<b>total Aktiven</b>	<b>4'099'807</b>	<b>4'054'519</b>

<b>Passiven</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<i>Fremdkapital</i>		
Passive Rechnungsabgrenzung	23'193	27'060
Kurzfristige Verbindlichkeiten	102'400	2'010
Darlehen von Genossenschaftlern	70'000	55'000

Darlehen von Dritten	130'000	145'000
Hypothek Migros Bank 10 Jahre Wohnliegenschaft/Remise	822'700	810'700
Hypothek Migros Bank 5 Jahre Landwirtschaft	188'160	186'240
Darlehen Wohnbaugenossenschaften Schweiz	530'570	501'140
Hypothek EGW	1'200'000	1'200'000
Langfristige Rückstellung		40'000
<i>total Fremdkapital</i>	<i>3'067'023</i>	<i>2'967'150</i>
<i>Eigenkapital</i>		
Genossenschaftsanteile	1'015'000	1'070'000
<b>Reserven</b>		<b>17'784</b>
<b>Verlust (-) / Gewinn (+)</b>	<b>17'784</b>	<b>-416</b>
<i>total Eigenkapital</i>	<i>1'032'784</i>	<i>1'087'369</i>
<b>total Passiven</b>	<b>4'099'807</b>	<b>4'054'519</b>

### Weitere Tätigkeiten der AG Finanzen

Die AG Finanzen hat einen jährlichen Finanzarbeitsplan und eine Vorgabe für die Rückerstattung der Spesen der Mitglieder ausgearbeitet. Sie hat ebenfalls der Generalversammlung eine Anpassung der Miete der Nebenräume und eine Pauschale für die Vergütung der Spesen bei einer Benutzung eines privaten Autos für die Wohngenossenschaft vorgeschlagen.



Feuerwehrrübung in der Wogeno Mogelsberg, Juni 2019

# Rechnungsprüfung 2019



wohnbaugenossenschaften 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 mit Sitz in Neckertal**

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Wogeno Mogelsberg für das am 31. Dezember 2019 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 Fehlaussagen 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, 23. März 2020

wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**Robert Schwarzenbach**  
Leitender Prüfer

**Marianne Tiziani**  
Prüferin

Bucheggstrasse 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 beim Jahreswechsel 2019 / 2020

<b>Verwaltung</b>	Dominique Hude (ehem. Ökonom), seit 2015 Werner Breu (ehem. Drogist), seit 2017 Dominique Tschannen (Sozialarbeiter), seit 2018
<b>AG Gemeinschaft</b>	Susanna Alder Esther Weber-Beller Isabel Hohberger
<b>AG Bau und Unterhalt</b>	Andi Klaus Paul Aeberli Manuel Strobel Jürg Beller
<b>AG Umgebung und Garten</b>	Susan Danuser Werner Breu Ursula Honegger Bettina Knauer Esther Weber-Beller Stefan Keller
<b>AG Landwirtschaft</b>	Susan Danuser Dominique Tschannen Jürg Beller
<b>AG Öffentlichkeitsarbeit</b>	Susan Danuser Bettina Knauer
<b>AG Finanzen</b>	Dominique Hude Werner Breu Doris Tschannen Jürg Beller
<b>AG Verkehr</b>	Andi Klaus Susanna Alder Ursula Honegger

**AG Kinderrat**

Doris Tschannen  
Isabel Hohberger  
Julia Munz

**AG Ökologie**

Magdalena Goldemund  
Manuel Strobel



Musik und Beisammensein in der Wogeno Mogelsberg, Oktober 2019

**Impressum****Herausgeber:**

Wohnbaugenossenschaft Mogelsberg

**Gestaltung:**

Dominique Tschannen

12. April 2020