



2023

Geschäftsbericht

WOGENO MOGELSBERG

# INHALT

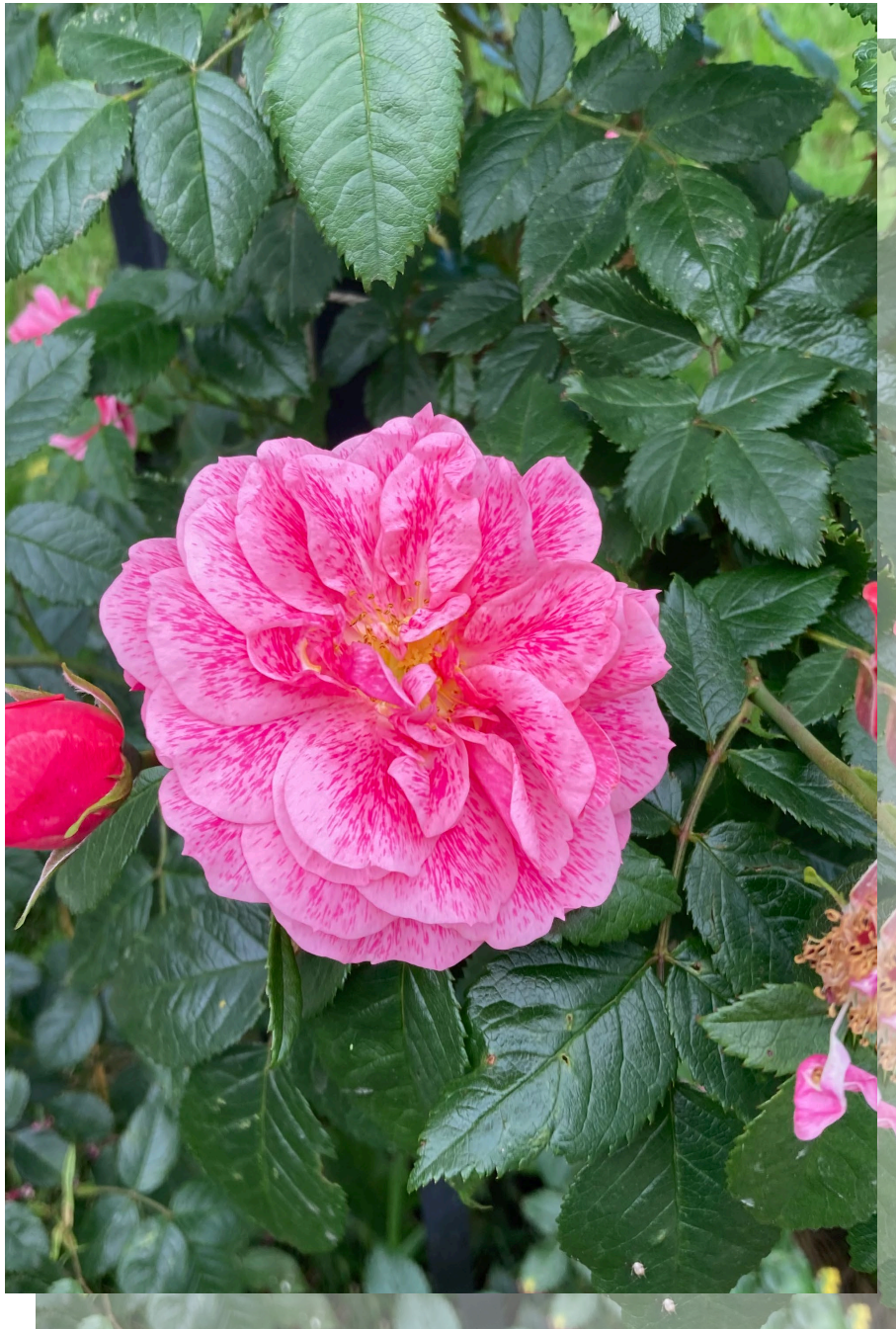
**4 – 16    BERICHTE DER VERWALTUNG,  
ARBEITS- UND PROJEKTGRUPPEN**

**17 – 27    FINANZBERICHT**

**28 – 29    ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**

WOGENO MOGELSBERG  
AESCHSTRASSE 23  
9122 MOGELSBERG

INFO.KONTAKT@WOGENO-MOGELSBERG.CLUBDESK.COM  
WWW.WOGENO-MOGELSBERG.CH



Die Wogeno Mogelsberg ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Sie bietet Wohnraum in Kostenmiete für altersdurchmischtes 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

---

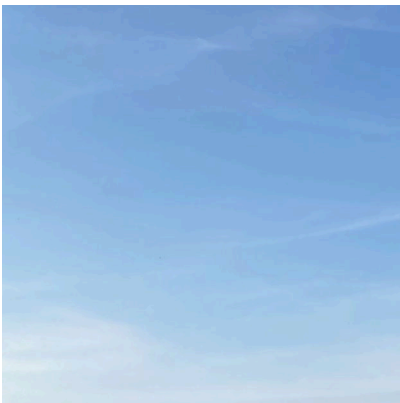
Nach zwei Jahren ohne Kündigung sind 2023 drei Mitglieder aus der Wohnbaugenossenschaft ausgetreten. Darunter Dominique Tschannen, der dadurch ebenfalls die Verwaltung verlassen hat. Während 5 Jahren konnten wir von seiner Erfahrung, seiner Fähigkeit zuzuhören, seinem Sinn für Zusammenhänge und seiner klaren Urteilsfähigkeit profitieren. Wir möchten uns an dieser Stelle herzlich bei ihm für sein Engagement bedanken.

Manuel Strobel wurde als neues Verwaltungsmitglied gewählt und Julia Munz unterstützt die Verwaltung neu bei der Protokollführung der Verwaltungssitzungen. Bei der Vergabe der frei gewordenen Wohnungen mussten wir feststellen, dass unsere Prozesse und die bisherigen Regelungen noch nicht optimal waren. Deshalb haben wir das Verfahren der Vergabe der Wohnungen und Zimmer verbessert: Wir haben mit den Mitgliedern Vergabekriterien erarbeitet sowie Bedingungen zur Vermietung der Jokerzimmer festgelegt.

2023 mussten wir mit mehreren internen Konflikten und Kommunikationsproblemen umgehen. Dafür haben wir mehrmals an unsere Kommunikationsregeln erinnert und mit einer Mediatorin zusammengearbeitet, um einen Dialog zwischen den Konfliktparteien zu ermöglichen. 2024 werden wir durch Workshops zusammen versuchen, unsere interne Kommunikation zu verbessern und unsere Konfliktkultur zu entwickeln.

Wir haben Überlegungen über die Art, die Generalversammlungen zu protokollieren, gestartet und die unterschiedlichen Bedürfnisse der GenossenschaftlerInnen mit einer Umfrage erhoben und ausgewertet.

Obwohl aktives Mitmachen bei uns wesentlich ist, ist die Mitarbeit zu ungleich verteilt. Darum haben wir neben dem minimalen Zeitaufwand die empfohlene und erwartete Beteiligung für ein gutes Funktionieren unserer Genossenschaft bestimmt. Schliesslich haben wir einige Regeln präzisiert, um das Wohlbefinden und die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten (Maschinelle Lärmemissionen während der Ruhezeiten und Brandschutzvorschriften in Fluchtwegen) und die Arbeit der Verwaltung und der AGs zu vereinfachen (Bedingungen zur Benutzung eines Passepartouts).



*Arbeitsgruppe*

# GEMEINSCHAFT



Auch letztes Jahr hat die AG Gemeinschaft wieder diverse Anlässe organisiert. Zu den wiederkehrenden Jahresfesten hat sich auch der Ferien-Ende-Brunch etabliert und kommt gut an.

Der Brunch im August wurde als Anlass genommen, eine wegziehende Genossenschafterin und ihre Tochter zu verabschieden.

Das Erntedankfest war wiederum ein gelungener Anlass. Er wurde durch eine teils hauseigene Musikgruppe musikalisch begleitet.

Das „Freitagabend“-Gefäss mit Filmangeboten oder Spielen wurde mässig genutzt.

Im Dezember fand ein Willkommens-Anlass für die neuen Genossenschafter\*innen statt. Ein Lichterfest mit von grossen und kleinen Wogeno`s gestalteten Laternen, mit Kuchen und Punsch und mit auf dem Feuer gebratenen Marroni. Dazu sangen wir gemeinsam Lieder und rundeten den Abend mit Kreistänzen unter dem Sternenhimmel ab.

*Arbeitsgruppe*

# KINDERRAT

---

Dieses Jahr fanden wieder unsere Jahreszeitenanlässe mit den Kindern statt: Im Frühling trafen sich alle, um die neuen, bunten Gartenmöbel unter der Linde mit einem Apéro einzuweihen. Im Sommer fand das beliebte Wogeno Kinder-Open-Air statt mit einer Clown-Aufführung am Abend, gemeinsamem Zelten unter der Linde und einem grossen Frühstückstisch am nächsten Morgen. Im Herbst veranstalteten wir einen Raclette-Plausch mit den Kartoffeln, die nach der grossen Ernte auf Valentin Knaus' Feld von den Kindern eingesammelt wurden. Den Abschluss des Jahres bot ein schaurig-schönes, kleines Lichterfest mit in den Familien selbst geschnitzten Kürbissen, dazu Punsch und Schneegestöber vor dem Hause.



Gemeinsamer Halloween Abend 2023

Nebst den geselligen Anlässen trafen sich die Kinder zwei Mal zu ihrem Kinderrat. Dieser bietet ihnen den Rahmen, ihre eigenen Themen, Sorgen, Wünsche und Ideen unter sich zu besprechen.

Des Weiteren waren wir ganzjährig als Ansprechperson für alle Kinder- und Familienanliegen erreichbar.

# BAU & UNTERHALT

---



Weisse Überraschung während der Demontage des Terrassenbodens



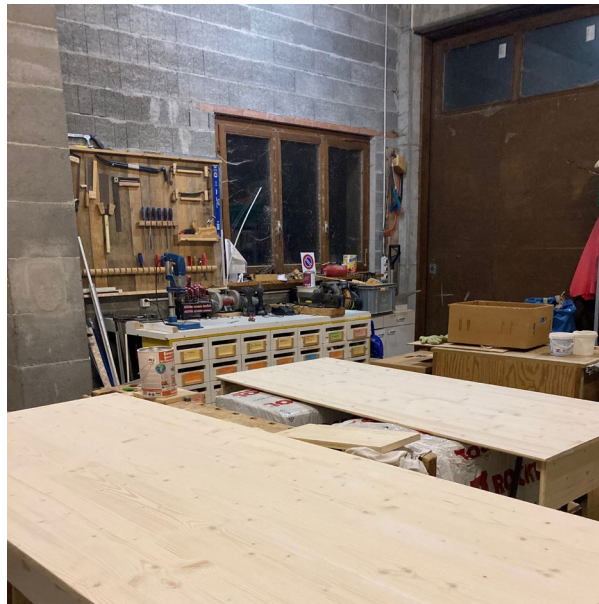
Erneuerung der Kuppel-Oberlichter sowie der Holzverkleidung

## GROSSE ERNEUERUNGSARBEITEN:

- Die Sanierung des Daches des Gemeinschaftsraums bzw. der Terrasse ist fertig und ermöglicht nun Genossenschaftsaktivitäten, ohne dass es hinein tropft. Neue Kuppeln für die Oberlichter wurden notwendig. Das Dach wurde von der Firma Schrepfer abgedichtet und der Holzrost auf der Terrasse verbessert. Die Auskleidungen der Oberlichter sind neu gemalt, damit das Holz nicht dunkel wird.
- Die Kreuzstöcke der Nordfassade des Mitteltraktes wurden neu gestrichen.

## UNTERHALTSARBEITEN & ÄNDERUNGEN IM WOHNBEREICH:

- In der Wohnung 14 wurden die alten Korkböden abgeschliffen und geölt.
- Die grosse Wohnung im Dachgeschoss wurde mittels schallisolierter Abdichtung in eine 2-Zimmerwohnung (Whg. 14) und eine 3,5-Zimmerwohnung (Whg. 13) aufgeteilt.
- In Wg. 14 wurde eine kleine Küche eingebaut.
- Internetanschlüsse sind ergänzt worden.



Erstellung der Holzverkleidung  
für die Trennung der Wohnungen  
13 & 14.

*Arbeitsgruppe*

# UMGEBUNG & GARTEN

---



Das Jahr 2023 war kein Jahr der grossen Projekte und Investitionen, jedoch ein Jahr, der vielen kleinen erledigten Aufgaben und einigen neuen Plänen.

So wurde der Weg zur Rutschbahn, zur Sicherheit der Kinder, mit haufenweise feinen Ästen befestigt. Das 'Hildegard Bänkli' fand auf der Nordseite des Hauses einen neuen Standort mit Weitsicht. Das passt zu Hildegard, unserer Mitgründerin der Wogeno. Eine Kreidetafel wurde am Eingang angebracht. Zu erledigende Gartenarbeiten und anderes werden seither dort notiert. Das Aufzweien des Kirschbaums, diverse Rückschnitte von Sträuchern und dem Nussbaum an der Strasse wurden durchgeführt. Wir besprachen auch eine Erneuerung des Bewässerungssystems.

Sorgen machten uns kollidierende Vögel an den Fensterscheiben. Die eher seltenen Trauerschnäpper, Meisen u.a. erwischte es öfters.

Der Sommer war warm und der Herbst lange mild und sonnig. Viel zu mähen mit der Sense gab es daher. Der Kauf eines handlichen Rasenmähers wurde hinausgeschoben. Vielleicht wegen des kühlen Frühlings ernteten wir nur wenige Zwetschgen, Mirabellen, Nüsse. Dafür wurden wir mit reichlich Birnen und Beeren beschenkt.

Eine Feuerschale mit Grillring wurde neu installiert und verfeinert nun das kulinarische Gemeinschaftsleben der Wogeno.

*Arbeitsgruppe*

# LANDWIRTSCHAFT

---



Die AG Landwirtschaft traf sich etwa alle zwei Wochen, v.a. zur Bearbeitung von Erneuerungen und der Workshopresultate von 2022 sowie zur Beziehungspflege mit der Pächterfamilie.

Zugunsten der Kommunikation bot Valentin einige Hofführungen an und erstellte eine Whatsapp-Gruppe. Beim Haupteingang wurde eine Wandtafel installiert, die auch für Infos der Landwirtschaft dient.

Weil die Vorbesitzerin des Hofes jahrelang nichts mehr erneuert oder investiert hat, bestand bei Besitzeintritt ein grosser Erneuerungsbedarf, dem wir gemäss unseren finanziellen Möglichkeiten (Pachtzins, Cashflow der Wogeno, Eigenleistungen) nachkommen wollen. Weil sich Erneuerungen und Investitionen oft vermischen, ist die Frage der Finanzierung noch anspruchsvoller; ein Lösungsansatz sind Pächterinvestitionen.

## ERNEUERUNGEN DER HOF-INFRASTRUKTUR:

- Valentin hat in Eigenleistung (Material zulasten der Wogeno) die defekte Wasserleitung zum Brunnen an der Westfassade ersetzt
- Da die Verbundsteinplatten im Auslauf nicht den Gewässerschutzbestimmungen genügten, wurde mit viel Eigenleistung ein neuer Betonboden mit Beigabe von Pneumatit eingezogen.
- Gleichzeitig konnte die defekte Stallwand hinter dem Brunnentrog repariert werden. Valentin möchte 2024 den Laufhof überdachen. Dazu wurde ein Investitionsvertrag ausgearbeitet, der von der GV absegnet wurde.
- Einige Roste im Schweinestall sind durchgerostet. Es wurden von privat günstige, hochwertige Ersatzroste besorgt.
- Mitten in der Heuernte blockierte der Teleskopverteiler im Heustock und musste ersetzt werden. Weil die ganze Anlage (Gebläse, Rohre, Teleskopverteiler) ein Alter von 30-50 Jahren aufwies, wurde die komplette Anlage ersetzt und zur Arbeitserleichterung neu angeordnet. Auch hier wurde viel Eigenleistung seitens Valentin und Wogeno eingebracht.
- Weil der Schnitzelschopf wegen des Waldabstandes nicht wieder aufgebaut werden dürfte, soll er gut überwacht werden, damit er rechtzeitig repariert werden kann.
- Risse in der Mauer des Gülletrogs mussten repariert werden – vorgängig war eine Grundreinigung nötig. Weil bei Regen Mistwasser vom Miststock auf die Altersheimstrasse herunterlief, wurde zudem ein Betonrand an der Mistplatte erstellt.



## FORTSCHRITTE AUF DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHE (LN):

- Die seit 2016 fortlaufend angelegten Hecken wurden ergänzt und mit Asthaufen aufgewertet.
- Die 1. Etappe der Abklärungen auf dem von Altlasten betroffenen Standort am Gleis wurde in Angriff genommen.
- Ende 2025 läuft das Baurecht mit Imker Bruno Kessler aus, der einen Bienenstand betreibt; wir haben schon einige Überlegungen zur Nachfolge angestellt.
- Anlässlich einer landwirtschaftlichen Kontrolle durch den Kanton wurden die Gärten der Wogeno beanstandet. Sie fallen aus der beitragsberechtigten LN heraus mit finanziellen Konsequenzen. Es ist eine für alle tragbare Lösung gefragt.
- Ohne unser Wissen wurde das Gehölz nordöstlich der Wogeno als Wald deklariert. Wir haben dagegen Einsprache erhoben, denn der geringe Waldabstand zu unserer Liegenschaft würde mögliche Konsequenzen auf unsere zukünftigen möglichen Bau- und Umbauvorhaben haben und auch die LN weiter reduzieren.



## PACHTVERHÄLTNIS:

- Ende April 2025 läuft der 9-jährige Pachtvertrag ab. Ohne Kündigung einer der Parteien verlängert er sich automatisch um 6 Jahre.
- Gemäss Beschluss an einer GV kann die Pächterfamilie die Umgebung, Gemeinschaftsräume und Gästezimmer zu den gleichen Bedingungen wie die GenossenschafterInnen benutzen
- Zu den Anlässen der Wogeno wird die Pächterfamilie jeweils auch eingeladen, ausser zu internen Anlässen.
- Um die gegenseitige Unterstützung zu würdigen, organisiert die AG Landwirtschaft jeweils im Winterhalbjahr einen gemeinsamen unkomplizierten Anlass.

*Projektgruppe*

# BAUERNHAUS

---

Gegen den Schimmelbefall in den Wohnräumen liessen wir die neuralgischen Stellen dämmen und ersetzten im Milchverarbeitungsraum die Fenster. Ausserdem wurde die Treppe ins 2. OG gestrichen, zwei Küchenkästen mit Schubladen ausgestattet und der defekte Boiler repariert und neu eingestellt.



*Arbeitsgruppe*

# ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

---



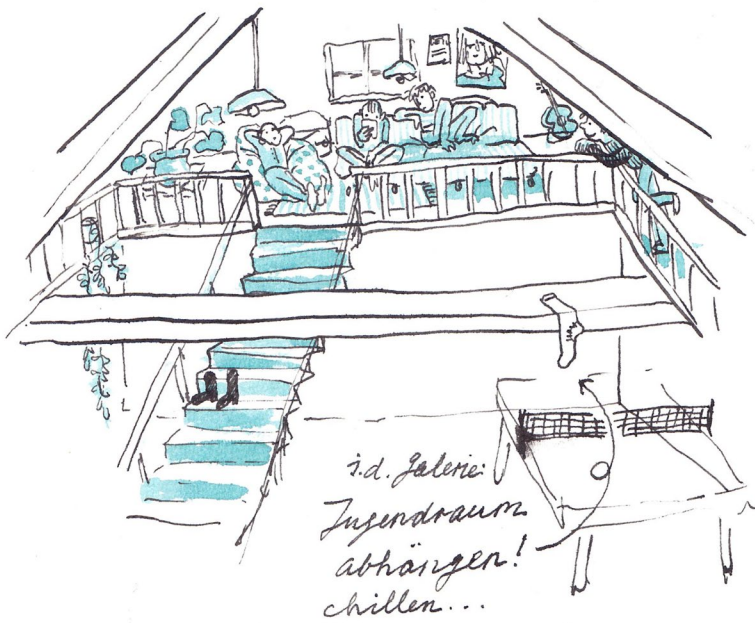
Die Besuchstage einmal pro Monat (1. Freitag) wurden fortgeführt. Im Jahr 2023 kamen zehn interessierte Menschen an einen Besuchstag.

Die Moderation der Aktionstage wird immer noch von der AG Öffentlichkeitsarbeit gemacht, ebenfalls der Ämtlimarkt.

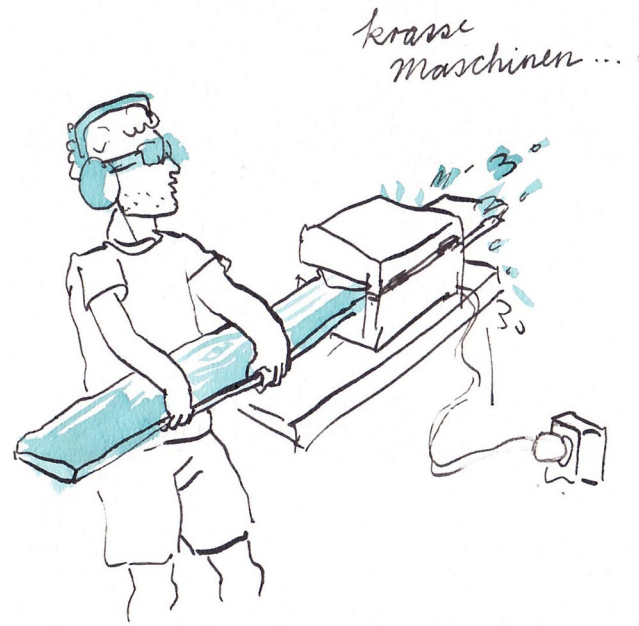
2023 mussten wir eine neue Wohnung besetzen; es zog eine vierköpfige Familie ein. Aus einem Kontakt auf dem Wanderweg und anschliessendem Besuch konnten wir das freie WG-Zimmer mit einer neuen Genossenschafterin besetzen.

Eine Studentin machte mit uns ein Interview zu ihrem Weiterbildungsprojekt «Generationenwohnen in der Gemeinde», wo sie für ein Mehrgenerationenprojekt in Ennetmoos Fragen zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume, der Rechtsform und Einkaufsmöglichkeiten stellte.

Immer wieder erhalten wir Anfragen zu Beratungen für bestehende und zu gründende Genossenschaften.



*i.d. Galerie:  
Jugendraum  
abhängen!  
chillen...*



*krasse  
maschinen...*

Projektgruppe

# SCHÜTZEN- HAUS

Das ehemalige Schützenhaus wurde 1974 durch die Gemeinde als Lagerraum im Baurecht abgegeben, das im November 2025 zu Ende ist. Für die Zukunft bieten sich uns 3 Möglichkeiten: Das Baurecht verlängern, den Lagerraum vermieten oder selbst nutzen. Die Projektgruppe hat die rechtliche Zonenkompatibilität dieser 3 Möglichkeiten geprüft und ihre Eigenschaften, Vorteile und Nachteile beschrieben. Sie hat die Eigennutzung des Hauses mit Plänen, Fotos, Zeichnungen und neuen Ideen illustriert und die Entschlussfindung durch mit der Methode des Systemischen Konsensierens organisiert. Die Genossenschaftler/innen haben beschlossen, ab 2026 das Schützenhaus als Lagerraum, Garage, Werkstatt, Kreativatelier oder Rückzugort selbst zu nutzen.



*Bewegung,  
Tanz,  
yoga  
danke Musik*



*malerei*

# FINANZEN

## ERFOLGSRECHNUNG 2023

Rubriken	Rechnung 23	Rechnung 24	Abweichung
<b>Ertrag</b>			
Miet- und Pachtzinsen	183'885	187'145	-3'260
Diverse Einnahmen	101'581	84'706	16'875
<b>Total</b>	<b>285'466</b>	<b>271'851</b>	<b>13'615</b>
<b>Aufwand</b>			
Betriebsaufwand			
Unterhalt, Reparaturen	11'880	6'644	5'236
Erneuerungen	100'081	84'706	15'375
Versicherungen, Abgaben	9'655	9'380	275
Kleinmaterial	1'379	3'116	-1'737
Verwaltungsaufwand	8'824	8'825	-1
Total	131'820	112'671	19'148
Abschreibungen	79'604	79'043	561
Erneuerung und Rückstellung	46'000	53'000	-7'000
Finanzaufwand/Ertrag	26'638	24'722	1'916
Steuern	761	1'046	-285
<b>Total</b>	<b>284'824</b>	<b>270'482</b>	<b>14'341</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>643</b>	<b>1'368</b>	<b>-726</b>

Rubriken	Wohnliegenschaft	Landwirtschaft	Genossenschaft
<b>Ergebnis</b>	<b>43'195</b>	<b>-42'553</b>	<b>643</b>
+ Abschreibungen	69'964	9'640	79'604
+ Erneuerungsfonds			
Erhöhung (Rückstellungen)	6'000	40'000	46'000
Senkung (Erneuerungen)	-32'384	-67'697	-100'081
<b>= Cash-Flow 2023</b>	<b>86'775</b>	<b>-60'610</b>	<b>26'166</b>
<b>Cash-Flow 2022</b>	<b>100'273</b>	<b>-51'568</b>	<b>48'706</b>
Abweichung	-13'498	-9'042	-22'540

## ERLÄUTERUNGEN ZUR TABELLE

Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Gewinn von CHF 643.- (2022 CHF 1'368.-) abgeschlossen. Diese Abweichung lässt sich vor allem mit Folgendem erklären:

- Einerseits weniger Ertrag (kein Mietzins mehr für die Beherbergung einer ukrainischen Familie, einige leere Wohnungen trotzdem durch Eintrittsgebühren ausgeglichen) und mehr Aufwand (Unterhalt und Zinsen),
- andererseits eine tiefere Rückstellung für künftige Erneuerungen von CHF 46'000.- (2022: CHF 53'000).
- Die sehr hohen Ausgaben für Erneuerungen (2023 CHF 100'081.- statt 2022 CHF 84'706.-) wurden durch den Erneuerungsfonds finanziert und hatten so auf die Ergebnisse keine Auswirkungen: Sie wurden zugleich als Ertrag und Aufwand gebucht.

Das Ergebnis der Genossenschaft besteht aus einem Gewinn von CHF 43'195.- für die Wohngenossenschaft und einem Verlust von CHF 42'553.- für die Landwirtschaft wegen einer Rückstellung von CHF 40'000.- für künftige Erneuerungen.

Der Cash-Flow (die neuen inneren Finanzierungsmittel, die dieses Geschäftsjahr erzielte) beträgt CHF 26'166.-, CHF 22'540.- weniger als 2022 (CHF 48'706.-) wegen weniger Ertrag (ca. CHF 1'800.-), mehr Betriebsaufwand (ca. CHF 3'800.-, insbesondere für den Unterhalt der Heizung und des Boilers), mehr Zinsen (CHF 1'900.-) wegen der Erhöhung des Zinssatzes der Saron-Hypothek für die Landwirtschaft und vor allem mehr Erneuerungen (ca. CHF 15'400.-). Der Cash-Flow aus der Wohnliegenschaft beträgt CHF 86'775.-, derjenige aus der Landwirtschaft minus CHF 60'610.-. Mit diesem Cash-Flow konnten wir unsere Hypotheken amortisieren (CHF 43'350.-). Die erheblichen Erneuerungen (CHF 100'081.-) wurden durch unsere Reserve für langfristige Erneuerungen (CHF 54'081.-) und eine neue Rückstellung (CHF 46'000.-) finanziert.

Die Erneuerungen betreffen in erster Linie die Landwirtschaft (CHF 67'697.-): Sanierung des Bodens des Freilaufs, des Heugebläses und Teleskop-Verteilers im Stall und der Gülletrog und die teilweise Isolation des Bauernhauses, um ein Schimmelproblem zu lösen. Im Wohnhaus (CHF 32'384.-) haben wir die Flachdachfenster des Gemeinschaftsraums und die Terrasse über diesem Raum saniert und die Bodenbeläge in 2 Wohnungen erneuert.

Gemäss der Ratio des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) «Mietzinsausnützungsgrad», betragen unsere Mietzinsen ca. 70% der höchsten Mietzinsen, die das BWO denjenigen Wohngenossenschaften erlaubt, welche durch den Bund gebürgte Darlehen oder Hypotheken wie Fonds de Roulement oder EGW erhalten haben. Es heisst, dass unsere Mietzinsen ziemlich tief sind, was nur dank der Mitarbeit der Mitglieder möglich ist.



# BILANZ 31.12.2023

<b>Aktiven</b>	Rechnung 23	Rechnung 24	Abweichung
<i>Umlaufvermögen</i>			
Migros Bank Mietzinskonto	154'553	164'033	-9'480
Aktive Rechnungsabgrenzung	-2'323	3'266	-5'589
<i>total Umlaufvermögen</i>	<i>152'230</i>	<i>167'299</i>	<i>-15'069</i>
<i>Anlagevermögen</i>			
Langfristige Finanzanlage	82'080	74'505	7'575
Mobile Sachanlagen	30'788	26'898	3'890
Immobilie Sachanlage			
Wohnliegenschaft	3'252'020	3'237'639	14'381
Remise	117'222	116'400	822
Land Wohnliegenschaft	134'950	134'950	0
Bauernhaus	364'771	364'771	0
Scheune	110'000	110'000	0
Land Landwirtschaft	104'750	104'750	0
Total Immobilie Sachanlage	4'083'712	4'068'509	15'203
Wertberechtigungen (Abschreibungen)	-513'839	-434'235	-79'604
<i>total Anlagevermögen</i>	<i>3'682'741</i>	<i>3'735'677</i>	<i>-53'936</i>
<b>total Aktiven</b>	<b>3'834'971</b>	<b>3'902'976</b>	<b>-68'005</b>
<b>Passiven</b>			
<i>Fremdkapital</i>			
Passive Rechnungsabgrenzung	22'196	23'413	-1'216
Darlehen von Genossenschaftern	80'000	80'000	0
Darlehen von Dritten	90'000	90'000	0
Hypothek Migros Bank 10 J. (Wohnliegenschaft/Remise)	762'700	774'700	-12'000
Hypothek Migros Bank 5 J. (Landwirtschaft)	178'560	180'480	-1'920
Darlehen Wohnbaugenossenschaften Schweiz	383'420	412'850	-29'430
Hypothek EGW	1'200'000	1'200'000	0
Langfristige Rückstellung/Erneuerungsfonds	15'099	69'180	-54'081
<i>total Fremdkapital</i>	<i>2'731'975</i>	<i>2'830'622</i>	<i>-98'647</i>
<i>Eigenkapital</i>			
Genossenschaftsanteile	1'080'000	1'050'000	30'000
Reserven	22'353	20'985	1'368
Verlustvortrag / Gewinnvortrag			
Verlust (-) / Gewinn (+)	643	1'368	-725
<i>total Eigenkapital</i>	<i>1'102'996</i>	<i>1'072'354</i>	<i>30'643</i>
<b>total Passiven</b>	<b>3'834'971</b>	<b>3'902'976</b>	<b>-68'005</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR TABELLE

Unsere Liquidität ist ein wenig tiefer geworden (CHF 9'480.-) und wir haben ein neues Darlehen an eine neue Genossenschafterin gegeben, um ihr zu helfen, ihre Anteile zu erwerben. Angesichts der Amortisation und der Rückzahlung der weiteren Darlehen sind diese Darlehen ein wenig höher geworden (CHF 7'575.-).

Die neuen Investitionen betragen CHF 15'203.-: Einrichtung einer neuen Küche, neue Wlan Internet Anschlüsse, Erwerb einer Hobelmaschine für die Werkstatt und einer Feuerschale für den Südplatz. Die Abschreibungen betragen CHF 79'604.-.

Die abgelaufenen Privatdarlehen konnten verlängert oder ersetzt werden. Wir bedanken uns bei den DarlehensgeberInnen für Ihre Unterstützung.

Wir haben unsere Hypotheken und Darlehen weiterhin amortisiert um den Betrag von CHF 43'350.-.

Wegen der erheblichen Erneuerungen ist unser Erneuerungsfonds um CHF 54'081.- tiefer geworden als letztes Jahr.

Mit 21 Mitgliedern beträgt unser Grundkapital (Anteile) CHF 1'080'000.-, inklusiv CHF 30'000.-, die den Ausgetretenen noch zurückzuzahlen sind. Wenn man dazu Reserven und Ergebnisse hinzufügt, beträgt unser Eigenkapital CHF 1'102'996.-. Mit CHF 1'022.- 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 ca. 29% des langfristigen Kapitals (langfristiges Eigen- und Fremdkapital), was uns beachtliche finanzielle Unabhängigkeit und Spielraum gibt.

Wir verfügen über CHF 154'553.- auf unserem Bankkonto, mit denen wir z. B. grosse Investitionen wie Solaranlage oder Isolation des Bauernhauses selbst finanzieren oder beim Austritt von Mitgliedern ihre Anteile zurückzahlen könnten. Dazu kommt noch bei Bedarf, z.B. um eine grosse Erneuerung zu finanzieren, die Möglichkeit, einen Saron-Vorschuss bis CHF 260'500.- von der Migros-Bank zu erhalten.

## RISIKOANALYSE

Die Risikoanalyse zeigt keine hohen finanziellen Risiken und nur einige mittlere Risiken auf, die vor allem den Zustand der Gebäude und eines Teils der Wiesenflächen der Landwirtschaft betreffen. Erste Massnahmen wurden schon 2022 und 2023 getroffen, um diese Risiken zu vermindern:

- Wir haben unsere Finanzierungsstrategie der Landwirtschaft abgeklärt: Angesichts des Zustands der Gebäude und des Ausmasses der vorzunehmenden Erneuerungen haben wir entschieden, unsere Finanzmittel auf die Erneuerungen zu konzentrieren und dafür bis 2% des Neuwerts der Gebäude (ca. CHF 30'000.-) pro Jahr zu verwenden.
- Neue Investitionen müssen vom Pächter selbst übernommen werden. Die Genossenschaft verpflichtet sich vertraglich, diese Eigeninvestition des Pächters abzüglich Abschreibungen am Pachtende frühestens nach 15 oder 20 Jahren zurückzuzahlen. 2024 wird unser Pächter schon eine externe Überdachung finanzieren.
- Die dringendsten Erneuerungsbedürfnisse der Landwirtschaft in der Scheune und auf dem Land wurden geschätzt und schon 2022 und 2023 im Wesentlichen durchgeführt.
- Wegen der Höhe der Erneuerungen und der Schwierigkeit, sie zu planen, ist eine grössere Reserve aufzubauen. Dies war bis jetzt leider unmöglich, weil immer wieder dringende Erneuerungen zum Vorschein kommen. Wenn das Budget wie 2023 nicht genügt, können wir vorläufig andere Reserven verwenden.
- Um die Unsicherheit zu vermindern, werden die kommenden Erneuerungen in Kürze geschätzt.

Wir müssen auch auf die Entwicklung der Zinssätze achten. Ein Drittel unserer Hypotheken und Darlehen sind variabel oder werden in den nächsten Jahren ablaufen. Insgesamt könnten unsere Zinsen ab 2027 ca. 10'000.- höher werden. In diesem Fall müssten wir entweder unsere Erneuerungen und Investitionen senken oder unsere Mietzinsen erhöhen.

Trotz dieser beschränkten Risiken ist Ende 2023 unsere finanzielle Lage mit unserem Cash-Flow, Eigenkapital und flüssigen Mitteln gesund und sicher.

## AKTIVITÄTEN DER AG FINANZEN

Wie jedes Jahr hat die AG Finanzen das Budget aufgesetzt, die Zahlungen getätigt, die Ausgaben und die Einnahmen monatlich geprüft, die Nebenkosten abgerechnet, die Buchhaltung und die Jahresrechnung erledigt und prüfen lassen.

Wir haben unsere DarlehensgeberInnen am 19. August 2023 zu uns eingeladen. Bei Speis und Trank hatten wir einen guten Austausch, auch am Rundgang auf dem Bauernhof. Erfreulicherweise konnten wir die abgelaufenen Darlehen 2023 verlängern oder durch Neue ersetzen.

Die AG hat die Essensspesen der Wogeno analysiert und der Generalversammlung einen Vorschlag zur Übernahme dieser Kosten unterbreitet. Dieser wurde angenommen.

Die AG hat einen Antrag, bezüglich der Übernahme der Kosten von Geschirrspülern in den Wohnungen unter den finanziellen Aspekten behandelt. Der Vorschlag wurde der Verwaltung unterbreitet, die sich gegen diese Übernahme der Kosten entschieden hat.

Die AG hat mehrere Fragen wie stille Reserven, frühzeitige Kündigungen der Wohnungen und Sonderfälle in der Abrechnung der Nebenkosten behandelt.

Die AG Landwirtschaft hat einen grossen Erneuerungsbedarf. Dank der guten finanziellen Lage der Wogeno war es möglich, diese Erneuerungen zu tätigen. Die AG Finanzen wird auch in Zukunft bemüht sein, dass die Budgetvorgaben eingehalten werden.

<b>Anhang zur Jahresrechnung (OR 959c)</b>	2023	2022
	CHF	CHF
<b>Firma / Name</b>	<b>Genossenschaft Wogeno Mogelsberg</b>	
<b>Handelsregister Eintrag</b>	<b>CH-160.488.195</b>	
<b>Rechtsform</b>	<b>Genossenschaft</b>	
<b>Sitz</b>	<b>Neckertal</b>	
<b>Art der Buchung</b>	<b>gemäss OR Art. 957 ff.</b>	
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	<i>unter 10</i>	<i>unter 10</i>
Wesentliche Beteiligungen	keine	keine
<i>Gebäudeversicherungswerte</i>		
Wohnhaus und Remise	5 980 000	5 980 000
Landwirtschaft	1 550 000	1 550 000
<i>Total Gebäudeversicherungswerte</i>	<i>7 530 000</i>	<i>7 530 000</i>
Bürgschaft / Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritte	keine	keine
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	3 581 996	3 643 513
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	3 152 000	3 152 000
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	3 152 000	3 152 000
in Anspruch genommene Kredite	2 524 680	2 568 030
Angaben zu den langfristigen Verbindlichkeiten		
<i>Fälligkeit kurzfristig / Folgejahr</i>		
Verzinsliche Darlehen von Genossenschaftern	20 000	0
Verzinsliche Darlehen von Dritten	35 000	30 000
Unverzinsliche Darlehen von Dritten	0	20 000
Migros Bank / Saron Hypothek Landwirt. unbefristet	178 560	180 480
Migros Bank / Hypothek Wohnhaus (Rückzahlung)	12 000	12 000
Fond de Roulement (Rückzahlung)	23 340	23 340
Solidaritätsfond (Rückzahlung)	6 090	6 090
<i>Fälligkeiten mittel- oder langfristig:</i>		
Verzinsliche Darlehen von Genossenschaftern mit Fälligkeit 2 - 5 Jahre	30 000	60 000
Unverzinsliche Darlehen von Genossenschaftern mit Fälligkeit 2 - 5 Jahre	10 000	0
Verzinsliche Darlehen von Dritten mit Fälligkeit 2 - 5 Jahre	50 000	35 000
Migros Bank / Hypothek Wohnhaus Laufzeit bis 30.04.2026 (Zinssatz 1.395 %)	750 700	762 700
Verzinsliche Darlehen von Genossenschaftern mit Fälligkeit nach 5 Jahren	20 000	20 000
Verzinsliche Darlehen von Dritten mit Fälligkeit nach 5 Jahren	5 000	5 000

<b>Anhang zur Jahresrechnung (OR 959c)</b>	2023	2022
	CHF	CHF
Fond de Roulement / Laufzeit bis 31.12.2035 (Zinssatz 1%)	256 620	279 960
Solidaritätsfond / Laufzeit bis 31.12.2040 (Zinssatz 1%)	97 370	103 460
Hypothek EGW / Laufzeit bis 14.09.2035 (Zinssatz 0,6%)	1 200 000	1 200 000
Eventualverbindlichkeiten	keine	keine
Erläuterung zu ausserordentlichen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
<i>Ausserordentlicher Ertrag:</i>		
Anpassung der Handelsrechnung an steuerliche Aufrechnungen	0	0
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte		
<i>Wohnungsbestand nach Zimmerzahl</i>		
1 und 1 1/2 Zimmer-Wohnungen	0	0
2 und 2 1/2 Zimmer-Wohnungen	4	3
3 und 3 1/2 Zimmer-Wohnungen	5	5
4 und 4 1/2 Zimmer-Wohnungen	4	4
5 und 5 1/2 Zimmer-Wohnungen	1	1
Gewerberäume, Lokale , Kindergarten etc.	0	0
<i>Erneuerungsfonds</i>	15 099	69 180
Liegenschaft Bestand	9 832	36 216
Bezüge		
- Fenster Malen		17 967
- div. Ersatz	2 968	7 098
- Flachdachfenster	19 998	
- Terrasse	10 417	
Einlage	6 000	10 000
Landwirtschaft Bestand	5 267	32 964
Bezüge		
- Ern. Wasserfassung		4 310
- Ern. Stürzmauer		17 277
- Ern. Güllenpumpleitung		5 771
- Ern. Milchraum		5 312
- Ern. Stromanlage		20 745
- div. Ersatz	582	6 225
- Betonplatte freilauf	32 514	
- Heugeblase Verteiler	27 334	
- Gulletrog	2 955	
- Isolation Hauses	4 314	
Einlage	40 000	43 000

<b>Anhang zur Jahresrechnung (OR 959c)</b>	2023	2022
--------------------------------------------	------	------

	CHF	CHF
--	-----	-----

---

**Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes**

---

Verlustvortrag		
Jahresgewinn	643	1 368
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	643	1 368

---

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

---

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	32	68
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	611	1 300
Total verfügbarer Bilanzgewinn	643	1 368

---



**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 2023 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 eingeschränkte 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Reinertrages nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entsprechen.

Zürich, 28. Februar 2024

wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**Marianne Tiziani**  
Vom BWO zugelassene Prüferin  
Leitende Prüferin

**Michael Hauser**  
Vom BWO zugelassener Prüfer

# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT - 2023

## **Verwaltung**

---

Koordination und Administration Zusammenleben unterstützen	Dominique (ehem. Ökonom), seit 2015 Werner (ehem. Drogist), seit 2017 Dominique (Sozialarbeiter), seit 2018 bis Januar Manuel (Service Designer) ab Februar Ab Februar führt Julia die Protokolle
---------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ARBEITSGRUPPEN (AG)

### **AG Gemeinschaft**

---

Gemeinschaftssinn und Zusammenleben unterstützen	Susanna Esther Isabell Ursula (ab September) Lilith (bis Juli)
-----------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

### **AG Bau und Unterhalt**

---

Bauanliegen und Unterhaltsarbeiten koordinieren und planen	Andi Paul Jürg Carlo Mhill Manuel (bis Januar)
---------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

### **AG Umgebung und Garten**

---

Umgebung pflegen, entwickeln	Stefan Ursula (bis August) Werner Susan Bettina Karin (ab Juli)
------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

### **AG Landwirtschaft**

---

Austausch mit Pächter / Pächterfamilie pflegen, Unterhalt koordinieren, Vereinbarungen ausarbeiten	Susan Stefan
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

### **AG Öffentlichkeitsarbeit**

---

Kommunikation nach aussen und interne Info/Koordination, neue Mitglieder suchen	Susan Bettina
---------------------------------------------------------------------------------	------------------

### **AG Finanzen**

---

Im Finanzbereich Beschlüsse vorbereiten und praktische Aufgabe erfüllen	Dominique Jürg Werner Karin (ab November) Doris (bis Januar)
-------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

### **AG Verkehr**

---

Abstellplätze, Ordnung, Beschilderung, Carsharing-Idee	Susanna Ursula Lilith (bis Juli)
--------------------------------------------------------	----------------------------------------

### **AG Kinderrat**

---

Kinderpartizipation, Eltern Austausch, gemeinsame Aktivitäten	Doris (bis Januar) Carmen Julia
---------------------------------------------------------------	---------------------------------------

## **PROJEKTGRUPPEN ( PG )**

### **PG Schützenhaus**

---

Künftige Nutzung des Schützenhauses	Dominique Carlo Julia Manuel Jürg (bei Bedarf)
-------------------------------------	------------------------------------------------------------

### **PG Unterhalt-Sanierung des Bauernhauses**

---

Unterhalt und Erneuerung des Bauernhauses planen und organisieren	Susan Dominique Stefan Valentin
-------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

## Impressum

Herausgeber:

**WOHNBAUGENOSSENSCHAFT MOGELSBERG**

Aeschstrasse 23  
9122 Mogelsberg  
[www.wogeno-mogelsberg.ch](http://www.wogeno-mogelsberg.ch)