



# 2024

Geschäftsbericht

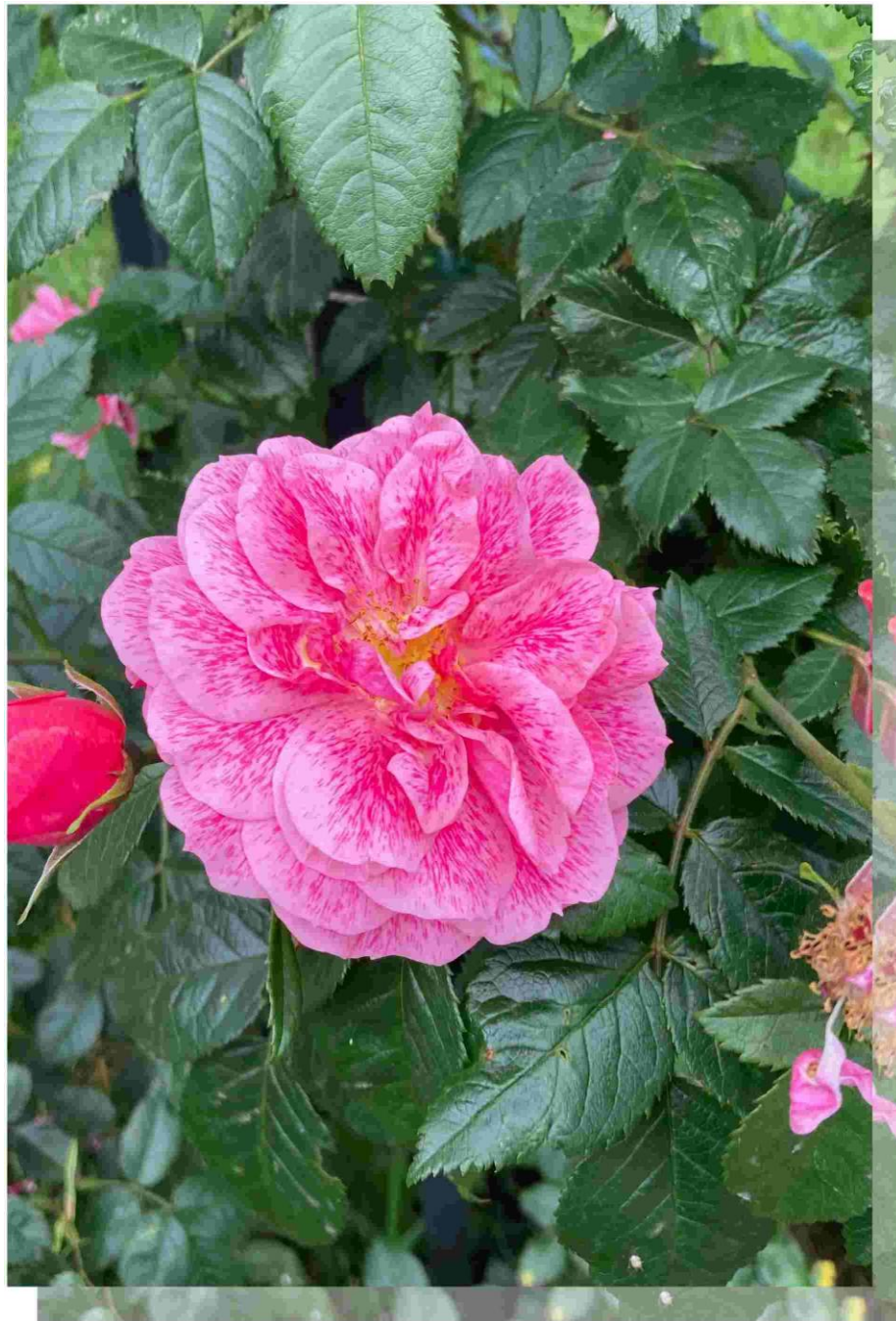
WOGENO MOGELSBERG

# Inhalt

4 – 16	BERICHTE DER VERWALTUNG, ARBEITS- UND PROJEKTGRUPPEN
17 – 26	FINANZBERICHT
27 – 28	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 altersdurchmisches Wohnen mit einer Vielzahl an Gemeinschaftsräumen. Weiter verpachtet sie den zugehörigen Landwirtschaftsbetrieb mit 16 Hektaren, auf dem die Wohnliegenschaft eingebettet ist.

Die Wogeno Mogelsberg fördert einen gemeinschaftlichen, ökologischen, bodenständigen, sozialen und ethischen Lebensstil.

# Bericht der Verwaltung

---

Das Jahr 2024 war geprägt von der Suche nach neuen Mitgliedern, von der Verbesserung der internen Kommunikation und von den Überlegungen zur Zukunft der Landwirtschaft.

Manuel Strobel ist aufgrund seines Wegzugs aus der Verwaltung ausgetreten. Die Zusammenarbeit mit ihm war sehr angenehm und bereichernd. Er hatte jeweils wertvolle Überlegungen und Vorschläge für die Entwicklung der Wogeno eingebracht. Dabei war er als interne Ansprechperson ein aufmerksamer Zuhörer für die Genossenschaftler:innen. Neu ist Oliver Wäckerlig in die Verwaltung eingetreten.

Nach der extern begleiteten Mediation von 2023 hat die Verwaltung eine Vorlage für die Generalversammlungsprotokolle ausgearbeitet, die inhaltlich und formal die Bedürfnisse der Genossenschaft und der Mitglieder erfüllt. Die Verwaltung hat Ruth Bärlöcher für die Moderation mehrerer Workshops zu Kommunikation und Konfliktkultur engagiert. Daraus ist das Projekt «Kommunikationsgefäße» hervorgegangen.

Die Verwaltung hat dem Baurechtnehmer und dem Mieter des ehemaligen Schützenhauses unseren Beschluss mitgeteilt, den Lagerraum selbst zu benutzen und den Baurechtsvertrag am 4. November 2025 nicht zu verlängern. Trotz unseren Vorschlägen konnte bis jetzt keine Lösung für eine gerechte Heimfallentschädigung gefunden werden.

Der Gemeinschaftsraum wurde mit farbigen Vorhängen und Stühlen verschönert. Auf einer Glaswand wurde ein diskreter, aber wirksamer, Vogelschutz angebracht.



# GEMEINSCHAFT



Den Auftrag der AG Gemeinschaft haben wir in diesem Jahr leicht angepasst. Wir konzentrieren uns nun voll und ganz auf Feste feiern, schöne Zusammenkünfte und Ausflüge organisieren. Vermehrt möchten wir Feste und Anlässe auch für Freunde, Bekannte und Interessierte öffnen. Dieses Jahr führte uns unser Wogeno-Ausflug zum Klangweg im Obertoggenburg. Bei schönstem Wetter genossen wir die wunderbare Natur und erquickten uns an den tönenden Stationen des Klangwegs. Zur Abrundung sprangen wir ins kühle Wasser des Schwendisees.

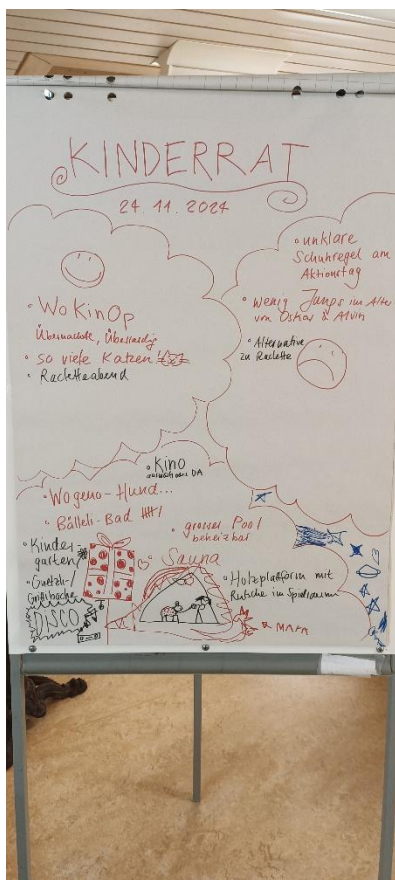
Wie jedes Jahr sind die Ferienendbrunches feste Bestandteile, die uns durchs Jahr begleiten. Dieses Jahr verabschiedeten wir an solch einem Brunch mit Musik und Kreistanz eine langjährige Genossenschaftlerin. Am Herbstfest verabschiedeten wir ebenfalls einen Genossenschaftler und kamen noch das letzte Mal in den Genuss seines musikalischen Talents. Ebenfalls verabschiedeten wir kurz vor Weihnachten eine Familie.

Auf die Willkommensfeste neuer Genosschafter:innen freuen wir uns schon.

Abgerundet wurde unser Jahr mit einer stimmungsvollen Silvesterfeier, an der auch Freunde und Bekannte eingeladen waren. Wir musizierten und tanzten ins neue Jahr.

## Arbeitsgruppe

# FAMILIENRAT



Die AG hat dieses Jahr ihren Namen von “AG Kinderrat” zu “AG Familienrat” geändert. Innerhalb der AG Familienrat werden der “Kinderrat” (eine von den Kindern geführte Sitzung) und der “Elternrat” (an dem die Eltern sich ohne Kinder aussprechen können) organisiert.

Das Foto eines Flipchart-Protokolles gibt einen Einblick, was die Kinder am letzten Kinderrat besprochen haben: 😊 Was läuft gut? / 😞 Was läuft nicht gut? / 📺 Was wünschen wir uns?

Der Wunsch nach “Disco” wurde am Sommeranlass (Kinder-OpenAir mit Zelten) lautstark umgesetzt und ein Bällebad fand pünktlich zu Silvester Einzug in den Gemeinschafts-Spielraum.

Weitere Anlässe waren im Frühling ein Hallenbadbesuch in Herisau, im Herbst ein Racletteplausch mit den Kartoffeln, die die Kinder selbst vom Bruggenhof “stoppeln” durften und im Winter ein Lichterumzug zum Baumwipfelpfad und zurück mit anschliessendem Punsch und Glühwein.

Beim Ost-Sandkasten konnte ein ausgedienter Traktoren-Pneu vom Bruggenhof aufgestellt werden, um eine mögliche Absturzstelle zu entschärfen. Weitere Spielgeräte wurden gewartet, erneuert oder entsorgt; das Baumhaus ist momentan leider nicht mehr begehbar und muss erneuert oder abgerissen werden.

Für den Spielraum wurde ein neues Möbel Marke Eigenbau geplant, welches den Kindern das selbstständige Aufräumen erleichtern soll.

# BAU & UNTERHALT

---

Im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt:

- In den Wohnungen 4 und 1 wurde Schimmel in den Fensterrahmen behandelt, und das Fenster im Treppenhaus (3. Stock, Mitteltrakt) wurde ersetzt.
- Die erste Runde der Ablaug- und Streicharbeiten an den Fensterläden wurde abgeschlossen, weitere folgen 2025.
- In der Gemeinschaftsküche investierten wir in einen neuen Boden, einen Backofen, eine gestrichene Rückwand und die Entfernung der Wandregale.
- Linolböden im Untergeschoss wurden wegen eines Wasserschadens erneuert.
- Mehrere Wohnungen erhielten zusätzliche Internetanschlüsse.
- Zudem wurde eine automatische Lichtabschaltung im Untergeschoss installiert.
- Wohnung 12 erhielt eine Bodensanierung, in Wohnung 1 wurden mehrere Zimmer gestrichen.
- In der Bau-AG gab es personelle Veränderungen: Andi und Jürg sind ausgeschieden, Daniela kam hinzu, während Mhill, Carlo und Paul weiterhin aktiv sind.

# UMGEBUNG & GARTEN

---



Dieses Jahr wurden verschiedene Projekte erfolgreich umgesetzt.

Das Bewässerungssystem wurde mit zwei neuen Schlauchabrollern à 50m Schlauch optimiert. Dies wird unseren Bedürfnissen nun gerecht, indem es ein unkompliziertes Giessen des Umschwungs sowie der Gärten ermöglicht.

Eine weitere nützliche Investition war der Kauf eines handlichen Akku-Rasenmähers.

Als Arbeiten – ausgeführt in Eigenleistung – ist das Ausbessern eines Belagsrisses im Asphalt, sowie der komplette Ersatz des maroden Holzzaunes an der Aeschstrasse durch einen aus robustem, unbehandeltem Robinienholz erwähnenswert.

Am Südhang wurden zwei neue Trauben gepflanzt. Ein Apfelbaum, dem die Mäuse zugesetzt haben, wurde im Herbst durch einen neuen ersetzt.

Dem überraschenden Kälteeinbruch mit Schnee im Mai war vielleicht geschuldet, dass die Baumussernte ausfiel. Dafür wurden wir wie immer mit reichlicher Ernte an Zwetschgen, Mirabellen, Birnen, Quitten und Beeren beschenkt.

Das nasse Gartenjahr mit trotzdem warmen Temperaturen sorgte für üppiges Wachstum in Gärten, Wiesen und bei Sträuchern. Es bot uns kulinarische Genüsse sowie eine farbenfrohe Augenweide.

# LANDWIRTSCHAFT



Besichtigung Überdachung Freilauf

Der Aufwand der AG Landwirtschaft war mit 10 Sitzungen und dessen Vor- und Nachbereitung (Kommunikation mit Pächter und Wogeno, Koordination von Aufträgen etc.) wiederum beträchtlich. Mehraufwand entstand durch die Hangrutsche an der Aeschstrasse und am Aeschobelweg.

## **Pachtrecht und Betriebsausrichtung:**

Der Pachtvertrag wurde 2016 auf 9 Jahre angesetzt. Keine der Parteien hat bis 30. April 2024 gekündigt, so verlängert sich der Pachtvertrag ab 1. Mai 2025 um weitere 6 Jahre.

Seit der Pachtrechtsänderung 2018 stiegen Ertrags- und Mietwert, wodurch der Pachtzins um 56 % auf 25'834 Fr. erhöht werden könnte. Da nur 20 % pro Jahr möglich sind, empfiehlt die AG Landwirtschaft eine erste Erhöhung im Mai 2025 und eine weitere Diskussion ab 2026. Höhere Einnahmen ermöglichen mehr Erneuerungen.

An der Umfrage zur Betriebsausrichtung beteiligten sich 11 von 20 Genossenschafter:innen. Die Ergebnisse zeigen keine großen Abweichungen zur aktuellen Bewirtschaftung. Die Pächterfamilie

aktualisiert nun basierend darauf ihr Grobkonzept.

Eigenleistungen seitens Pächter sind bei Hauptreparaturen (= Erneuerungen) gemäss Pachtrecht zu vergüten. Für viele Erneuerungen «spendierte» Valentin, unser Pächter, seine Eigenleistungen nach vorgängiger Abklärung. Neu wird bei Bedarf für «ausserlandwirtschaftliche Leistungen» eine Stunde mit Fr. 50.- entschädigt, basierend auf Tabelle 6 des Acroscope Kostenkatalogs 2024.

### **Landwirtschaftliche Nutzflächen:**

Das Landwirtschaftsamt führt regelmäßige Kontrollen durch.

- Dabei wurde die Gartenfläche der Wogeno beanstandet, die jetzt nicht mehr zur beitragsfähigen Landwirtschaftsfläche zählt. Eine Sanktion von 863 Fr. wurde verhängt, und ab 2024 wird Valentin die entfallenen Beiträge mit Fr. 611.- vergütet.
- Das nordöstliche Gehölz galt bis 2023 als „bestockte Weide“ und wurde vom Forstamt ohne Mitteilung an uns als Wald ausgeschieden. Unser Antrag auf Wiederaufnahme als landwirtschaftliche Nutzfläche wurde genehmigt und somit unangenehme Folgen bzgl. Direktzahlungen und Bauvorschriften abgewendet.

### **Baurecht Bienenstand:**

Das Baurecht am Bienenhaus läuft Ende 2025 ab, Bruno Kessler möchte altershalber aufhören. Bis jetzt hat sich noch niemand interessiert an einer Übernahme der Bienen; Die Bienendichte in Mogelsberg ist gross, es wäre für die Biodiversität von Vorteil, mit der Imkerei aufzuhören.

### **Priorisierung, Finanzierung und Umsetzung von Erneuerungen:**

Aufgrund des begrenzten Budgets (Pachtzins und Beitrag aus dem Cash-Flow der Wogeno) wird viel Wert auf die Priorisierung und Kosteneffizienz bei den Erneuerungen gelegt, mit Unterstützung seitens Domi Hude (Verwaltung und AG Finanzen). Bei akutem Erneuerungsbedarf wurde die Priorisierung angepasst. Eigenleistungen des Pächters werden bei Bedarf mit Fr. 50.-/Std. entschädigt.

### **Die wichtigsten Erneuerungen 2024:**

#### Heugebläse mit Teleskopverteiler und Elektrosteuerung Heubelüftung:

Im Februar wurde das Heugebläse und der Teleskopverteiler (mit sehr viel Eigenleistung) erneuert und damit der Arbeitskomfort massiv verbessert. Dazu musste die Heubelüftung aus dem sehr engen Vorraum entfernt und danach wieder installiert werden.

Am 12. Mai fiel die Heubelüftung aus. Die Abklärungen ergaben, dass es an der elektrischen Steuerung liegt. Die Erneuerung musste schnell erfolgen, damit leicht feuchtes Heu nicht die Ernte ruiniert.

#### Defekte Frischwasserzuleitung:

In der Streuobstwiese am Rand des Flurwegs Richtung Norden wurde eine Vernässung festgestellt. Es handelt sich um die Frischwasserleitung der Gemeinde und wurde von dieser repariert.

### Scheundach und Dampfkamine:

Im Mai 2024 drang Regen in die Scheune ein, weshalb eine dringende Instandsetzung nötig war. Dabei wurden Schäden an zwei nicht mehr benötigten Abluftkaminen entdeckt, woraufhin alle drei Kamine entfernt wurden. Das 56 Jahre alte Dach muss weiterhin beobachtet werden, um Wasserschäden an der Holzkonstruktion zu vermeiden.

### Schnitzelschopf:

Der Schnitzelschopf ist für landwirtschaftliche Geräte unentbehrlich. Aufgrund des Zustands wird überlegt, eine neue Einstellhalle neben dem Bauernhaus zu errichten.

### Hangrutsche infolge Starkniederschläge:

Anfangs Juni beschädigten Hangrutsche die Aeschstrasse und den Aeschobelweg. Ersterer wurde provisorisch von der Gemeinde eingekiest. Die Planung und Sicherstellung der Finanzen mit Anstössern, Gemeinden und Kanton läuft.

Der Aeschobelweg konnte dank pragmatischem Vorgehen mit Förster und Unternehmer sowie grosser finanzieller Unterstützung seitens Fondssuisse bereits in Stand gestellt werden.

Weil die Wogeno derzeit keine Investitionen finanzieren kann, wurde erstmals eine Pächterinvestition realisiert (vgl. Überdachung Freilauf).

### **Überdachung Freilauf:**

Zur Entlastung der engen und komplizierten Verhältnisse im Stall hat Valentin mit der Firma Brülisauer den Laufhof überdacht - mit Holz aus dem eigenen Wald, das Dach wird begrünt. Mit den Eigenleistungen beliefen sich die Kosten auf Fr. 77'000.-, dazu wurde ein Pächterinvestitionsvertrag unterzeichnet. Sämtliche Tiere fressen jetzt auf einer Achse und schlafen unter dem neuen Dach im Laufhof. Wegen der neuen Einteilung im Stall, hat Valentin den bestehenden Kälberausgang mit einem weiteren Durchbruch erweitert.



Neuer Heuverteiler in Betrieb

*Projektgruppe*

# **ZUKUNFT DER LANDWIRTSCHAFT**

---

Unser Pächter möchte schon seit längerem den Hof kaufen, damit er diesen eigenständig bewirtschaften kann. Unsererseits sehen wir von Jahr zu Jahr, wie die Landwirtschaft für uns Geld- und Zeitaufwändig ist. So haben wir begonnen, die Idee eines Verkaufs zu prüfen.

Da uns bewusst war, dass dies ein riesiges Projekt wird, wurde beschlossen, zuerst zu schätzen, ob ein Verkauf finanziell überhaupt machbar ist. Sowohl die Wogeno als auch der Pächter hat unabhängig einen realistischen Preis geschätzt; die Wohngenossenschaft, um keinen Gewinn oder Verlust zu machen, unser Pächter gemäss den erreichbaren Finanzierungsquellen.

Nachdem wir die Vereinbarkeit dieser Schätzungen festgestellt haben, beschlossen wir, das Projekt Zukunft der Landwirtschaft (Verkauf oder Weiterverpachtung mit Entwicklung des Bauernhofes) zu starten. Die Projektgruppe hat ihren Auftrag und den Prozessablauf der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet. Sie hat die kommenden Erneuerungen gesammelt und einen Finanzierungsplan ausgearbeitet. Sie hat ebenfalls eine Umfrage zur Betriebsausrichtung des Hofes an alle Genossenschaftler:innen gesandt und ausgewertet.

## Projektgruppe

# BAUERNHAUS

---

Das 1970 erstellte Bauernhaus hat einigen Sanierungsbedarf (Fassade, Fenster, Türen, Tore, teils Elektroanlagen und Radiatoren, Sanitär-, Abwasser- und andere Leitungen noch aus der Bauzeit). Das grösste Defizit ist die mangelnde Wärmeisolation und daraus folgender extrem hoher Luftfeuchtigkeit im Winter (bis 95%) mit Schimmelbildung.

Zum Zwecke der Abklärungen und Organisation von Sanierungen wurde die Projektgruppe Bauernhaus gegründet.

Die Firma Unihome empfahl eine Totalsanierung mit Grobkosten von Fr. 250'000.-. Dies übersteigt die finanziellen Möglichkeiten der Wogeno.



Die durch einen spezialisierten Bauingenieur empfohlene partielle Innenisolation an den neuralgischen Stellen, wo sich immer wieder Schimmel bildete, war vorübergehend erfolgreich; Es wird nun eine Aussenwand zusätzlich isoliert werden, weil an anderer Stelle erneut Schimmel aufgetreten ist. Gute Ergebnisse versprechen eine Deckenisolation im Erdgeschoss sowie eine Innenisolation aller Aussenwände; Dazu kann eine Thermografie weitere Wärmelecks zeigen, die es sich zu sanieren lohnt.

Nebst diesen Abklärungen mussten laufend kleinere Erneuerungen gemacht werden.

Die Abklärungen sind fortgeschritten und die Projektgruppe wird das weitere Vorgehen wieder der AG Landwirtschaft übergeben. Damit wird auch Mehraufwand von zwei verschiedenen Sitzungsterminen und Protokollen vermieden.

*Arbeitsgruppe*

# ÖFFENTLICHKEITSARBEIT



Mit dem Beitritt von Oliver in die AG Öffentlichkeitsarbeit haben wir uns regelmässiger getroffen und uns Zeit genommen, die Dokumente, die wir jeweils an die Interessierten abgeben, anzupassen. Wir machen uns Gedanken zu unserem Selbstverständnis und was wir davon nach aussen tragen wollen. Zudem überlegen wir, wie wir unsere kommunikative Reichweite erhöhen können, bspw. mit einem Newsletter. Auf unserer Homepage veröffentlichen wir regelmässig Beiträge.

**Neue Genosschafter:innen suchen:** Im Laufe des Jahres 2024 bewarben wir freie Wohnungen in verschiedenen Medien und mit Aushängen.

**Besuchstage:** 2024 kamen an den Besuchstagen insgesamt ca. 30 Interessierte.

**Öffentlichkeitsarbeit allgemein:** Immer wieder informieren und beraten wir bei Anfragen bestehender oder zu gründender Genossenschaften und geben auch Interviews, z.B. zum Generationenwohnen.

# KOMMUNIKATIONSGEFÄSSE



Die Wogeno hegte bereits länger den Wunsch, in der internen Kommunikation neue Wege zu gehen und eine konstruktive Konfliktkultur zu etablieren. Deshalb gründeten wir im Frühjahr die Projektgruppe Kommunikationsgefässe.

Auf der Suche nach einer Begleitung durch einen gemeinschaftserfahrenen Coach, entschieden wir uns für Christine Dürschner von der Gemeinschaft Schloss Glarisegg. Der Kick-off mit ihr fand an einem Wochenende im Herbst zum Thema «Was wollen wir?» statt und brachte Klarheit, Freude und förderte das gegenseitige Verständnis.

Mit frischem Mut und neuen Werkzeugen für Gemeinschaftsbildung ging es intern weiter und führte zur Etablierung eines zweiwöchentlichen Gesprächs-/Themenkreises. Darin besprechen wir Themen der Wogeno und üben empathisches, wertschätzendes und authentisches Zuhören und Mitteilen.

Weiter organisieren wir Impulstage, an denen uns externe Personen in ein Thema einführen. So fand Ende Jahr der erste Impulstag zum Thema Entscheidungsfindung mit Stefan Tittmann statt. Wir sind gespannt was das neue Jahr bringt und schauen zuversichtlich in die Zukunft.

# FINANZEN

## Erfolgsrechnung 2024

Rubriken	Rechnung 24	Rechnung 23	Abweichung
<b>Ertrag</b>			
Miet- und Pachtzinsen	180'194	183'885	-3'691
Diverse Einnahmen	800	1'500	- 700
Bezug aus Erneuerungsfonds	48'441	100'081	-51'640
<b>Total</b>	<b>229'435</b>	<b>285'466</b>	<b>- 56'031</b>
<b>Direkter Aufwand</b>			
Unterhalt, Reparaturen	8'597	11'880	- 3'283
Erneuerungen	48'441	100'081	- 51'640
Versicherungen, Abgaben	10'151	9'655	496
Kleinmaterial	3'832	1'379	2453
<b>Total</b>	<b>71'021</b>	<b>122'995</b>	<b>51'974</b>
<b>Brutto Gewinn</b>	<b>158'413</b>	<b>162'471</b>	<b>-4'057</b>
<b>Weiterer Aufwand</b>			
Verwaltungsaufwand	9'638	8'824	814
Abschreibungen	80'241	79'604	636
Erneuerung und Rückstellung	41'000	46'000	-5'000
Finanzaufwand/Ertrag	26'092	26'638	- 546
Steuern	568	761	- 193
<b>Total</b>	<b>157'539</b>	<b>161'828</b>	<b>-4'289</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>874</b>	<b>643</b>	<b>231</b>

## Ergebnis und Cash-Flow

Rubriken	Wohn- Liegenschaft	Landwirtschaft	Genossenschaft
<b>Ergebnis</b>	<b>17'546</b>	<b>-16'671</b>	<b>874</b>
+ Abschreibungen	70'600	9'640	80'241
+ Erneuerungsfonds			
Erhöhung (Rückstellungen)	25'000	16'000	41'000
Senkung (Erneuerungen)	-34'269	-14'172	-48'441
<b>Cash-Flow 2024</b>	<b>78'877</b>	<b>-5'202</b>	<b>73'674</b>
<b>Cash-Flow 2023</b>	<b>86'775</b>	<b>-60'610</b>	<b>26'166</b>
Abweichung	-7'899	55'407	47'508

## ERLÄUTERUNGEN ZUR TABELLE

Das Geschäftsjahr 2024 wurde mit einem Gewinn von CHF 874.- (2023 CHF 643.-) abgeschlossen. Diese Abweichung lässt sich vor allem mit Folgendem erklären:

- einerseits weniger Ertrag (mehr leere Wohnungen und weniger Eintrittsgebühren = - CHF 4'391.-).
- andererseits eine tiefere Rückstellung für künftige Erneuerungen von CHF 41'000.- (2023: CHF 46'000).
- Die tieferen Ausgaben für Erneuerungen (2024 CHF 48'441.- statt 2023 CHF 100'081.-) 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 17'546.- für die Wohngenossenschaft und einem Verlust von CHF 16'671.- für die Landwirtschaft wegen einer Rückstellung von CHF 16'000.- für künftige Erneuerungen.

Der Cash-Flow (die neuen inneren Finanzierungsmittel, die dieses Geschäftsjahr erzielte) beträgt CHF 73'674.-, CHF 47'508.- mehr als 2023 (CHF 26'166.-) wegen weniger Ertrag (ca. CHF 4'400.-), ein wenig mehr Betriebsaufwand (ca. CHF 500.-, weniger Unterhaltskosten Unterhalt aber mehr Kleimaterial und Beratungskosten), weniger Zinsen (- CHF 600.-) und vor allem weniger Erneuerungen (- CHF 51'640.-). Der Cash-Flow aus der Wohnliegenschaft beträgt CHF 78'877.-, derjenige aus der Landwirtschaft minus CHF 5'202.-. Mit diesem Cash-Flow konnten wir unsere Hypotheken amortisieren (CHF 43'350.-). Die Erneuerungen (CHF 48'441.-) wurden durch unsere Reserve für langfristige Erneuerungen (CHF 7'441.-) und eine neue Rückstellung (CHF 41'000.-) finanziert.

Die Erneuerungen betreffen in erster Linie die Wohnliegenschaft (CHF 34'269.-): Fertigstellung der Flachdachfenster, Ersatz von Bodenbelägen (Küche, Gemeinschaftsraum, Untergeschoss und Wohnungen), Sanierung der Belüftung und Streichen von Fensterläden. In der Landwirtschaft (Fr. 14'172.-) Fertigstellung der Sanierung des Heugebläses und Teleskop-Verteilers im Stall und der Gulletrog, Ersatz der Belüftungssteuerung im Stall, teilweise Sanierung des Dachs der Scheune und Sanierung des Aeschtoelbewegs nach einem Hangrutsch.

Gemäss der Ratio des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) «Mietzinsausnutzungsgrad», betragen unsere Mietzinsen ca. 64% 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 2024

<b>Aktiven</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Abweichung</b>
<i>Umlaufvermögen</i>			
Migros Bank Mietzinskonto	55'625	154'553	-98'928
Migros Bank Sparkonto	120'034		120'034
Aktive Rechnungsabgrenzung	233	-2'323	2'556
<i>total Umlaufvermögen</i>	<i>175'892</i>	<i>152'230</i>	<i>23'662</i>
<i>Anlagevermögen</i>			
Langfristige Finanzanlagen	74'580	82'080	-7'500
Mobile Sachanlagen			
Einrichtungen	33'292	30'788	2'504
Wertberichtigungen (Abschreibungen)	-15'327	-12'122	-3'205
Total mobile Sachanlagen	17'965	18'666	-701
Immobilie Sachanlagen			
Wohnliegenschaft	3'267'656	3'252'020	15'636
Remise	117'222	117'222	0
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
Wertberichtigungen (Abschreibungen)	-578'753	-501'717	-77'036
Total Immoblie Sachanlagen	3'520'596	3'581'996	-61'400
<i>total Anlagevermögen</i>	<i>3'613'141</i>	<i>3'682'741</i>	<i>-69'600</i>
<b>total Aktiven</b>	<b>3'789'033</b>	<b>3'834'971</b>	<b>-45'938</b>
<b>Passiven</b>			
<i>Fremdkapital</i>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Passive Rechnungsabgrenzung	26'175	22'196	3'979
Darlehen zurückzuzahlen	60'000	55'000	5'000
Hypotheken & Darlehen zu amortisieren	43'350	219'990	176'640
Anteile zurückzuzahlen	20'000	0	20'000
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	149'525	297'186	-147'661
Langfristige Verbindlichkeiten			
Darlehen von Genossenschaftern	60'000	60'000	0
Darlehen von Dritten	110'000	55'000	55'000
Hypothek Migros Bank 10 Jahre Wohnliegenschaft	738'700	750'700	-12'000
Saron Hypothek Migros Bank Landwirtschaft	174'720	0	174'720
Darlehen Wohnbaugenossenschaften Schweiz	324'560	353'990	-29'430
Hypothek EGW	1'200'000	1'200'000	0
Total Langfristige Verbindlichkeiten	2'607'980	2'419'690	-188'290
Langfristige Rückstellung/Erneuerungsfonds	7'658	15'099	-7'441
<i>total Fremdkapital</i>	<i>2'765'163</i>	<i>2'731'975</i>	<i>33'188</i>
<i>Eigenkapital</i>			
Genossenschaftsanteile	1'000'000	1'080'000	- 80'000
Gesetzliche Reserve	1'401	1'368	33
Freie Reserve	21'595	20'985	610
Verlust (-) / Gewinn (+)	874	643	231
<i>total Eigenkapital</i>	<i>1023'870</i>	<i>1'102'996</i>	<i>- 79'126</i>
<b>total Passiven</b>	<b>3'789'033</b>	<b>3'834'971</b>	<b>-45'938</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR TABELLE

### Aktiven

Unsere Liquidität ist ein wenig höher geworden (CHF 21'106.-) und wurde zu einem grossen Teil auf einem Sparkonto angelegt. Die Darlehen einer Genossenschafterin wurden teilweise zurückbezahlt (CHF 7'500.-).

Die neuen Investitionen betragen CHF 18'140.-: Einrichtungen CHF 2'504.- (Rasenmäher, Einrichtung für Wassernutzung), immobile Sachanlagen CHF 15'616.- (Beleuchtung im West-Treppenhaus und in der Waschküche, neue Wlan-Internet-Anschlüsse, Einrichtung eines neuen Gästezimmers, Installation eines Kombiteamer-Ofens in der Küche. Die Abschreibungen betragen CHF 80'240.-. (Einrichtungen CHF 3'205.-, immobile Sachanlagen CHF 77'036.-).

### Passiven

Dieses Jahr wurden die Verbindlichkeiten zwischen kurzfristige (bis ein Jahr: passive Rechnungsabgrenzung, zurückzuzahlende Darlehen, zu amortisierende Hypotheken und Darlehen, zurückzuzahlende Anteile) und langfristige unterteilt. Diese neue Verbuchung ermöglicht nur mit einigen Korrekturen (gelb markiert) einen verständlichen Vergleich der Hypotheken und Anteile mit 2023.

Passiven			
<i>Fremdkapital</i>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Passive Rechnungsabgrenzung	26'175	22'196	3'979
Darlehen zurückzuzahlen	60'000	55'000	5'000
Hypotheken & Darlehen zu amortisieren	43'350	43'350	0
Anteile zurückzuzahlen	20'000	30'000	-10'000
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	149'525	150'546	-1'021
Langfristige Verbindlichkeiten			
Darlehen von Genossenschaf tern	60'000	60'000	0
Darlehen von Dritten	110'000	55'000	55'000
Hypothek Migros Bank 10 Jahre	738'700	750'700	-12'000
Wohnliegenschaft			
Saron Hypothek Migros Bank Landwirtschaft	174'720	176'420	-1'920
Darlehen Wohnbaugenossenschaften Schweiz	324'560	353'990	-29'430
Hypothek EGW	1'200'000	1'200'000	0
Total langfristige Verbindlichkeiten	2'607'980	2'596'330	-1'920
Langfristige Rückstellung/Erneuerungsfonds	7'658	15'099	-7'441
<i>total Fremdkapital</i>	<i>2'765'163</i>	<i>2'761'975</i>	<i>3'188</i>
<i>Eigenkapital</i>			
Genossenschaftsanteile	1'000'000	1'050'000	- 50'000
Gesetzliche Reserve	1'401	1'368	33
Freie Reserve	21'595	20'985	610
Verlust (-) / Gewinn (+)	874	643	231
<i>total Eigenkapital</i>	<i>1023'870</i>	<i>1'072'996</i>	<i>- 49'126</i>
<b>total Passiven</b>	<b>3'789'033</b>	<b>3'834'971</b>	<b>-45'938</b>

Neue Privatdarlehen (Fr 60'000.-, CHF 5'000.- kurzfristig und Fr 55'000.- langfristig) wurden uns gegeben. Wir bedanken uns bei den Darlehensgeber:innen für ihre Unterstützung.

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

Wegen der letzten Erneuerungen ist unser Erneuerungsfonds um CHF 7'441.- tiefer geworden als letztes Jahr. Mit 20 Mitgliedern beträgt unser Grundkapital (Anteile) CHF 1'000'000.-. Wenn man dazu Reserven und Ergebnisse hinzufügt, beträgt unser Eigenkapital CHF 1'023'870.-. Mit CHF 1'024.- 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 175'659.- auf unseren Bank- und Sparkontos, mit denen wir z. B. grosse Investitionen wie Solaranlage 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 der Landwirtschaft betreffen. Erste Massnahmen wurden schon seit 2022 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.
- Die dringendsten Erneuerungsbedürfnisse der Landwirtschaft in der Scheune und auf dem Land wurden geschätzt und schon seit 2022 im Wesentlichen durchgeführt.
- Aber neue Bedürfnisse wie der vollständige Ersatz des Dachs der Scheune und die Sanierung des Schnitzelschopfs tauchen immer wieder auf. Im Rahmen des Projekts Zukunft der Landwirtschaft werden die nötigen Erneuerungen bis 2029 gesammelt. 2025 wird ein Finanzierungsplan (Budget, Cash-Flow, Reserven, Darlehen, Hypothek) ausgearbeitet und es wird entschieden, ob wir den Hof dem aktuellen Pächter verkaufen oder behalten und entwickeln wollen.

Seit 2023 sind die Risiken von hohen Zinssätzen tiefer geworden.

Trotz dieser beschränkten Risiken ist Ende 2024 unsere finanzielle Lage mit unserem Cash-Flow, Eigenkapital und flüssigen Mitteln gesund und sicher.

## AKTIVITÄT 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.

Die AG Finanzen hat am Projekt Zukunft der Landwirtschaft aktiv teilgenommen: Schätzung eines möglichen Verkaufspreises, Schätzung des Marktwerts, Finanzierung der kommenden Erneuerungen und neuen Investitionen. Die AG hat ebenfalls den höchstzulässigen Pachtzins prüfen lassen und der Generalversammlung eine Erhöhung von 20% ab 1. Mai 2025 vorgeschlagen, um den Verlust der Landwirtschaft zu senken.

Die AG hat 3 neue Darlehensgeberinnen gefunden, die bereit sind, zusammen Fr. 60'000.- für die künftige Entwicklung der Landwirtschaft zu bringen. Dafür hat die AG der Generalversammlung vorgeschlagen die Grenze der Darlehen auf Fr. 30'000.- zu erhöhen.

Die AG hat die Finanzierung der Stromkosten der Jokerzimmer abgeklärt, die mit einer anderen Wohnung angeschlossen sind. Sie hat die Frist und die Zuständigkeiten für die Ausarbeitung der Budgets bestimmt, und entschieden, ein verzinstes Sparkonto zu eröffnen.

# WOGENO MOGELSBERG

## ANHANG 2024

Anhang zur Jahresrechnung (OR 959c)	2024	2023
	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>	
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10
<b>Wesentliche Beteiligungen</b>	keine	keine
<b>Gebäudeversicherungswerte</b>		
Wohnhaus und Remise	5'980'000	5'980'000
Landwirtschaft	1'905'000	1'550'000
Total Gebäudeversicherungswerte	7'885'000	7'530'000
<b>Bürgschaft / Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter</b>	keine	keine
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	3'520'596	3'581'996
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	2'481'330	2'524'680
<b>Angaben zu den langfristigen Verbindlichkeiten</b>		
<u>Fälligkeit kurzfristig / Folgejahr</u>		
Verzinsliche Darlehen von Genossenschaftlern	20'000	20'000
Unverzinsliche Darlehen von Genossenschaftlern	10'000	0
Verzinsliche Darlehen von Dritten	30'000	35'000
Migros Bank / Saron Hypothek Landwirtschaft unbefristet	1'920	178'560
Migros Bank / Hypothek Wohnhaus (Rückzahlung)	12'000	12'000
Fond de Roulement (Rückzahlung)	23'340	23'340
Solidaritätsfond (Rückzahlung)	6'090	6'090
Anteile zurückzuzahlen	20'000	0
<u>Fälligkeiten mittel- oder langfristig:</u>		
Verzinsliche Darlehen von Genossenschaftlern mit Fälligkeit 2 - 5 Jahre	60'000	30'000
Unverzinsliche Darlehen von Dritten mit Fälligkeit 2 - 5 Jahre	0	10'000
Verzinsliche Darlehen von Dritten mit Fälligkeit 2 - 5 Jahre	90'000	50'000
Migros Bank / Saron Hypothek Landwirtschaft unbefristet	174'720	0
Migros Bank / Hypothek Wohnhaus Laufzeit bis 30.04.2026 (Zinssatz 1.395 %)	738'700	750'700
Verzinsliche Darlehen von Genossenschaftlern mit Fälligkeit nach 5 Jahren	0	20'000
Verzinsliche Darlehen von Dritten mit Fälligkeit nach 5 Jahren	20'000	5'000
Fond de Roulement / Laufzeit bis 31.12.2035 (Zinssatz 1%)	233'280	256'620
Solidaritätsfond / Laufzeit bis 31.12.2040 (Zinssatz 1%)	91'280	97'370
Hypothek EGW / Laufzeit bis 14.09.2035 (Zinssatz 0,6%)	1'200'000	1'200'000

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>	keine	keine
<b>Erläuterung zu ausserordentlichen, oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:</b>		
<u>Ausserordentlicher Ertrag:</u>		
Anpassung der Handelsrechnung an steuerliche Aufrechnungen durch Auflösung von steuerlich nicht anerkannten Abschreibungen	0	0
<b>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>	keine	keine
<b>Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte</b>		
<u>Wohnungsbestand nach Zimmerzahl</u>		
1 und 1 1/2 Zimmer-Wohnungen	0	0
2 und 2 1/2 Zimmer-Wohnungen	4	4
3 und 3 1/2 Zimmer-Wohnungen	6	5
4 und 4 1/2 Zimmer-Wohnungen	4	4
5 und 5 1/2 Zimmer-Wohnungen	0	1
Gewerberäume, Lokale , Kindergarten etc.	0	0
<u>Erneuerungsfonds</u>	7'658	15'099
<b>Liegenschaft Bestand</b>	562	9'832
Bezüge		
- div. Ersätze	10'127	2'968
- Flachdachfenster	5'022	19'998
- Terrasse	0	10'417
- Belüftung	6'114	0
- Küchenplattenbeläge	3'850	0
- Bodenbeläge	9'158	0
Einlage	25'000	6'000
<b>Landwirtschaft Bestand</b>	7'096	5'267
Bezüge		
- div. Ersätze	0	582
- Betonplatte freilauf	0	32'514
- Heugeblase Verteiler	4'232	27'334
- Gülletrog	439	2'955
- Isolation Hauses	0	4'314
- Belüftungssteuerung	1'494	0
- Hanggrutschobelweg	4'607	0
- Scheune Dach und Kamine	3'400	0
Einlage	16'000	40'000

**Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes****2024****2023**

---

Verlustvortrag		
Jahresgewinn	874	643
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>874</u>	<u>643</u>
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	44	32
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	830	611
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	0	0
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>874</u>	<u>643</u>

**Unterschriften**

Präsident: Werner Breu

Finanzverantwortlicher: Dominique Hude

---

**Anmerkungen**



**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 2024 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 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, 22. März 2025

wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

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

**Gian-Marco Huber**  
Vom BWO zugelassener Prüfer

## Organe der Genossenschaft - 2024

### Verwaltung

*Koordination und Administration*

Dominique (ehem. Ökonom), seit 2015

Werner (ehem. Drogist), seit 2017

Manuel (Informatiker) seit 2023

Oliver (Projektleiter) ab Juni 2024

Ab 2023 führt Julia die Protokolle

### Arbeitsgruppen (AG)

#### AG Gemeinschaft

*Gemeinschaftssinn und Zusammenleben unterstützen*

Susanna (bis März)

Esther

Isabel

Ursula

Seraina

#### AG Bau und Unterhalt

*Bauanliegen und Unterhaltsarbeiten koordinieren und planen*

Andi (bis Juli)

Paul

Jürg

Carlo

Mhill

#### AG Umgebung und Garten

*Umgebung pflegen, entwickeln*

Stefan

Werner

Susan

Bettina

Karin

#### 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

Oliver

**AG Finanzen**

*Im Finanzbereich Beschlüsse vorbereiten und praktische Aufgabe erfüllen*

Dominique  
Jürg  
Werner  
Karin

**AG Familienrat**

*Kinderpartizipation, Elternaustausch, gemeinsame Aktivitäten*

Carmen  
Julia  
Seraina

**Projektgruppen (PG)**

**PG Unterhalt-Sanierung des Bauernhauses**

*Unterhalt und Erneuerung des Bauernhauses planen und organisieren*

Susan  
Dominique  
Stefan  
Valentin

**PG Zukunft der Landwirtschaft**

*Die Überlegung über die Zukunft organisieren: Entwicklung oder Verkauf am Pächter*

Susan  
Dominique  
Stefan

**PG Kommunikationsgefässe** *Neue Kommunikationsgefässe initiieren, organisieren und langfristig zu etablieren.*

Stefan  
Dominique (bis Dezember)  
Karin  
Seraina

## Impressum

Herausgeber:

**Wohnbaugenossenschaft Mogelsberg**

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