



2025

Geschäftsbericht

WOGENO MOGELSBERG

Inhalt

4 – 14	BERICHTE DER VERWALTUNG, ARBEITS- UND PROJEKTGRUPPEN
15 – 23	FINANZBERICHT
24 – 25	ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

WOGENO MOGELSBERG
AESCHSTRASSE 23
9122 MOGELSBERG

hoi@wogemo.ch
WWW.WOGENO-MOGELSBERG.CH



Die Wogeno Mogelsberg ist eine gemeinnützige Wohn-genossenschaft. Sie bietet Wohnraum in Kostenmiete für altersdurchmischtes 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 2025 war geprägt von der Aufnahme neuer Mitglieder, Entscheiden zur Zukunft der Landwirtschaft und der Einführung neuer Kommunikationsgefässe.

Im März konnte Wohnung 2 und im Mai auch Wohnung 1 an neue Mitglieder vergeben werden. In mehreren Etappen konnte mit Unterstützung eines Fachmanns ein Lehmofen auf dem Südplatz realisiert werden.

Im November ist das Baurecht für das alte Schützenhaus abgelaufen. Die Verwaltung konnte mit dem Baurechtnehmer und seinem Mieter eine Heimfallentschädigung und für eine Übergangszeit eine Gebrauchsleihe aushandeln.

Die Verwaltung hat sich ebenfalls in der Behandlung von verschiedenen Problemen eingebracht: Reparatur der Aeschstrasse nach dem Hangrutsch von 2024, Umgang mit Spannungen mit einem Mitglied, Benutzung der Parkplätze bei steigender Nachfrage.



Arbeitsgruppe

GEMEINSCHAFT



Es gab 2025 mehrere Abschieds- und Willkommensfeiern.

Es wurden Ferienendbrunches veranstaltet, wobei der Osterbrunch mit Spielen wie Eierlaufen ein Highlight war.

Der Wogeno-Ausflug führte uns dieses Jahr an den Walensee. Eine Schifffahrt, eine Wanderung und ausgiebiges Picknick am Seeufer, wo einige Wagemutige auch badeten.

Es wurde ein Wogeno-Chat für spontane Aktivitäten eingerichtet.

Es fand erstmals ein Open Air-Kino statt.

Im Advent besuchte uns erstmals der Samichlaus mit Schmutzli und Eseln, auch wurden gemeinsam Guetzli gebacken.

Den Schlusspunkt setzte die fulminante Wogeno-Silvester-Party.

FAMILIENRAT

Unsere Jahreszeitenanlässe; Hallenbadbesuch, Kinder-Open-Air, Racletteplausch und Lichterfest fanden wieder statt und stiessen auf grossen Anklang.

An diesem “Wokinop” Kinder-Open Air durften wir einen Akrobatik-Workshop besuchen, an dem unter freiem Himmel erstaunliche Körperfiguren aus Mutter und Kind entstanden.

Da unsere normalerweise ruhige Strasse vor dem Haus diesen Sommer wegen einer Baustelle rege befahren werden sollte, wurden die Kinder sensibilisiert, sowie auch der Polier kontaktiert und extra Strassenschilder montiert.

Ende Sommer versammelten sich fast alle Familien zum gemeinsamen Baden bei der Aachsäge am Necker.

Das altersschwache, nicht mehr begehbare Baumhaus wurde demontiert und abgebrochen. Der Nussbaum wird nun bis auf weiteres nur noch durch das “Deck” in Bodennähe umgeben.

Die Kids hielten dieses Jahr 2 Kinderräte ab, an denen sie die Themen, die sie beschäftigten, selbständig im Kreis besprachen. Ein Elternrat fand mangels Bedarf nicht statt.



Arbeitsgruppe

BAU & UNTERHALT

Im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen umgesetzt:

- Die Fensterläden des 1. Stocks wurden im Frühling zum Ablaugen gebracht. Am Aktionsmorgen wurden sie neu gestrichen.
- Viele Überlegungen zu unserem alten Lift wurden gemacht. Die AG kam zum Schluss, dass der Lift noch nicht ersetzt wird. Es wurde jedoch zusammen mit einem Servicetechniker eine Evakuierungsanleitung erstellt.
- Eine Fassadenecke wurde beschädigt und neu verputzt.
- Die Starkstromleitung in Wohnung 1 wurde besser isoliert und mit einer Schutzhülle versehen.
- Die beiden hölzernen Aussentüren wurden von Andreas Gasser neu gestrichen und in Stand gestellt.
- Es wurden Leitungen rund ums Haus entwässert, jährliche Wartungsarbeiten z.B. vom Dachdecker durchgeführt.
- Auch klemmende Rollläden, Türen und nicht funktionierende Haupteingangstüren wurden wieder funktionsfähig gemacht.
- Zudem wurde ein Energiegutachten erstellt.

Daniela wurde als Ansprechperson der AG Bau gewählt.



UMGEBUNG & GARTEN



In diesem Jahr beschäftigten uns wieder verschiedene Arbeiten rund ums Haus. Einiges davon wurde besprochen und vorbereitet, damit es im Folgejahr zur Umsetzung kommt, anderes wurde sogleich angepackt. Eine schöne Gemeinschaftsaktion fand im Frühjahr statt, als zahlreiche helfende Hände zum Einsatz kamen, um Kompostgaben auf die Wurzelscheiben von Bäumen und Sträuchern zu verteilen.

Im Laufe des Sommers beschäftigten wir uns mit den Gehölzen im Südhang, und an der Aeschstrasse. Nach einer gemeinsamen Begehung entschieden wir, welche zu entfernen sind, sei es weil sie zu invasiv in die Strasse wuchern, sei es weil sie andere Sträucher in ihrem Wachstum behindern.

Anlässlich einer Jubiläumsaktion der Stiftung Bildungswerkstatt Bergwald pflanzten wir im Herbst eine Mispel im Ostplatz Hang.

Für das kommende Jahr wurden neue Kompostgitter, sowie ein Holzwolle Vlies bereitgestellt.

Unsere grossen Bäume im Osten, die Linde und der Nussbaum, benötigen professionelle Pflege- und Entlastungsmassnahmen. Die Firma Roth Baumpflege AG hat uns eine Offerte gemacht, welche im Jahr 2026 ausgeführt werden soll.

Ein warmer Frühling und ein kurzer, doch heisser Sommer haben uns dieses Jahr wenig Zwetschgen und Mirabellen beschert, doch konnten wir unerwartet viele Baumnüsse ernten. Auch die Spalierbirnen waren wiederum eine doppelte sinnliche Darbietung: Erst Augenweide, dann Gaumenschmaus.

Arbeitsgruppe

LANDWIRTSCHAFT

Wichtigste Ziele

Das Hauptziel 2025 war, **Planungssicherheit** für die Wogeno und die Pächterfamilie zu schaffen. Parallel dazu wurden notwendige bauliche Erneuerungen vorangetrieben, um gesetzliche Anforderungen und den Werterhalt sicherzustellen.

Herausforderungen

Anhaltende Herausforderungen bestehen in der Finanzierbarkeit grösserer Investitionen wie dem Ersatzneubau des Schnitzelschopfes und der Problematik im Bauernhaus betreffend Feuchtigkeit und Isolation.

Dies ist einer der Beweggründe, warum die Projektgruppe Zukunft Landwirtschaft 2025 die **Verkaufsverhandlungen mit der Pächterfamilie** intensiviert (siehe entsprechender Bericht) und nur die wichtigsten Erneuerungen bearbeitet wurden.

Wichtigste Ergebnisse

- Eine **Pachtzinserhöhung** um 20% wurde beschlossen und umgesetzt, um die Deckung der Erneuerungskosten zu verbessern. Diese hätte schon vor einigen Jahren umgesetzt werden können und drängte sich nun auf.
- **Aktualisiertes Betriebskonzept:** Die Pächterfamilie hat ihr Betriebskonzept aktualisiert, und sieht von wesentlichen Änderungen ab. Das Konzept bleibt geprägt von hohen Standards bzgl. Ökologie und Tierwohl, ausgerichtet auf eine diversifizierte Landwirtschaft mit Direktvermarktung. Das Labeling wird dabei hinterfragt. Der Wogeno gibt das Betriebskonzept Gewissheit für die künftige Ausrichtung ihrer Landwirtschaft.
- **Erneuerungen:** Die dringend benötigten Spaltenroste im Kuhstall wurden eingebaut, womit die Tierschutz-Konformität erreicht und der tägliche Unterhalt ökonomischer wurde. Diverse Lecks an Dach, Leitungen und Abflüssen wurden durch Reparaturen behoben, zudem der defekte Backofen im Bauernhaus ersetzt und einige Stellen und eine Wand gegen Feuchtigkeit isoliert.
- **Biodiversität:** Nach Begutachtung durch eine landwirtschaftliche Beraterin wurde das Feldgehölz (ehemals Wald) der Wogeno in die Qualitätsstufe 2 aufgenommen, was nachträglich noch Aufwertungen beim Anteil von Dornensträuchern resp. der Artenvielfalt bedingt.
- **Rechtliches:** Das Hagrecht bezüglich der Parzelle 500 wurde gelöscht, um der SOB die Bewirtschaftung zu erleichtern.

Projektgruppe

ZUKUNFT DER LANDWIRTSCHAFT

Um einen breiten Konsens über die Zukunft der Landwirtschaft innerhalb der Wogeno zu finden, hat die PG seit Anfang 2025 mehrere Workshops und Orientierungsanlässe organisiert: Ausdruck der Emotionen und Träume, Sammlung der Gedanken, Anliegen, Annahmen, Bedenken und Fragen, Vorstellung der finanziellen Aspekte, Sammlung der Bedingungen und Fragen.

Es wurden verschiedentliche juristische Beratungen in Anspruch genommen auch im Zusammenhang mit der Ausarbeitung und Wahl der Verkaufs- und Verpachtungsmodelle (langfristige Benutzung des Pflanzgartens und des ehemaligen Schützenhauses).

Dank dieses langen und zeitaufwändigen Prozesses konnte die Generalversammlung am 28. Juni 2025 den Verkauf der Landwirtschaft unter den von den meisten annehmbaren Bedingungen beschliessen.

Dann begann die Zeit der Verhandlung mit Valentin Knaus, unseres aktuellen Pächters und interessierten Käufers. Es ging dabei u.a. noch um die Fläche und die Ortsbestimmung des Pflanzgartens, die Auflagen, um eine gesunde Umgebung langfristig zu erhalten und um den Kaufpreis. Dank gegenseitiger Kompromissbereitschaft und dem Willen, gute Lösungen zu finden, stehen wir kurz vor Erreichung eines befriedigenden Abkommens.



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT



Im Januar hatte unsere AG einen Workshop zum Aufnahmeverfahren für neue Genossenschaftler:innen durchgeführt. Besprochen wurde, wie wir Interessierte finden, betreuen und herausfinden, ob sie zu uns passen.

Damit Interessierte die Wogeno kennenlernen können, haben wir auch diskutiert, welche Anlässe für Interessierte offen sein können, etwa Jahreszeiten-Feste, Sommerfest oder die Silvester-Feier.

Wir hatten 2025 viel zu tun, da wir eine 4.5-Zimmerwohnung, eine 3.5-Zimmerwohnung und ein freies WG-Zimmer ausgeschrieben haben. Die Wohnungen konnten beide wiedervermietet werden.

Besuchstage: 2025 kamen an den Besuchstagen insgesamt ca. 37 Interessierte.

Auch 2025 erhielten wir Besuch von anderen Gemeinschaftsprojekten und interessierten Institutionen zwecks Austausches, Beratung und Vernetzung:

- Christine Morgenthaler mit 5 GenossenschaftlerInnen von der Genossenschaft Bainviver in Chur
- Ralph Jaegle mit 10 Kursteilnehmenden von der reformierten Kirchengemeinde unseres Neckertal im Rahmen einer Weiterbildung (Wohnen im Alter/Mehrgenerationenwohnen)
- HGW-Heimstätten Genossenschaft Winterthur war mit ca. 50 Angestellten bei uns, um an ihrem Betriebsausflug in 5 Gruppen einen Film zu drehen und unser Funktionieren kennenzulernen.

Im Sommer machten wir mit beim Dorfanlass «Usegstueleb» mit vielen Besuchenden.

FINANZEN

Wie jedes Jahr hat die AG Finanzen das Budget aufgesetzt, die Investitionsanträge gesammelt, die Zahlungen getätigt, die Ausgaben und die Einnahmen monatlich geprüft, die Nebenkosten abgerechnet, die Buchhaltung und die Jahresrechnung erledigt und prüfen lassen, die Steuererklärung aufgesetzt und die Risiko-Analyse aktualisiert.

Die AG Finanzen hat am Projekt Zukunft der Landwirtschaft aktiv weiter teilgenommen: Vorstellung der finanziellen Aspekte eines Verkaufs oder einer Weiterverpachtung, Berechnung und Verhandlung des Verkaufspreises, mögliche Benutzung und Besteuerung des Verkaufsertrags, Abrechnung der Heizungskosten des Bauernhauses nach dem Verkauf.

Die AG hat die Heimfallentschädigung des ehemaligen Schützenhauses am Ablauf des Baurechts geschätzt und mit dem Baurechtnehmer verhandelt.

Die AG hat Offerten eingeholt für eine neue Hypothek nach dem Ablauf der 10-jährigen Hypothek der Migros-Bank, die unsere Wohnliegenschaft finanziert. Sie hat eine Saron-Hypothek vorgeschlagen, die nach dem Verkauf der Landwirtschaft für eine frühzeitige Amortisation angepasst werden könnte.

KOMMUNIKATIONSGEFÄSSE



Zum Jahresauftakt führten wir mit Stefan Tittmann einen Workshop zu Entscheidungsprozessen durch. Es kam der Wunsch auf, GVs stärker auf das Wesentliche zu fokussieren und emotionale Diskussionen vermehrt in andere Gefässe auszulagern. Zudem zeigte sich Interesse an alternativen Entscheidungsmethoden, etwa am Konsentprinzip aus der Soziokratie.

Wir sind 2025 mit Christine Dürschner, unserem externen Coach, weitergegangen. Mit ihrer Begleitung fanden im Mai und im November zwei Intensiv-Wochenenden zu den Themen „Commitment“ und „Woher kommen wir? –wo gehen wir hin?“ statt.

Im Rückblick wurden Meilensteine der sozialen und strukturellen Veränderungen in der Geschichte der Wogeno reflektiert. Im Ausblick wurden Lösungsmöglichkeiten verbesserter Kommunikations- und Entscheidungsfindungsmöglichkeiten angeschaut. Mit der Einführung neuer Kommunikationsgefässe – Intensivzeit, Impulstag und Themenkreis – wurde deutlich, dass der Wunsch nach einer gezielten Organisationsentwicklung gewachsen ist. Diese Aufgabe sollte nicht länger bei einer Projektgruppe liegen. Deshalb wurde unsere Projektgruppe Ende Jahr aufgelöst und durch die Arbeitsgruppe Gemeinschaftsleben ersetzt, der von der GV die Kompetenz zur Organisation des Zusammenlebens übertragen wurde.

FINANZBERICHT

Erfolgsrechnung 2025

Rubriken	Rechnung 25	Rechnung 24	Abweichung
Ertrag			
Miet- und Pachtzinsen	189'536	186'708	2'828
Leerstand	-6'774	-6'514	-260
Diverse Einnahmen	1'500	800	700
Bezug aus Erneuerungsfonds	27'497	48'441	-20'944
Total	211'759	229'435	-17'676
Direkter Aufwand			
Unterhalt, Reparaturen	7'400	8'597	-1'197
Erneuerungen	27'346	48'441	-21'095
Versicherungen, Abgaben	10'003	10'151	-148
Kleinmaterial	2'306	3'832	-1'526
Total	47'055	71'021	-23'966
Brutto Gewinn	164'704	158'413	6'290
Weiterer Aufwand			
Verwaltungsaufwand	18'305	9'638	8'667
Abschreibungen	80'580	80'241	339
Rückstellung (Erneuerungsfonds)	40'000	41'000	-1'000
Finanzaufwand/Ertrag	23'912	26'092	-2'180
Steuern	685	568	117
Total	163'482	157'539	5'943
Ergebnis	1'222	875	347

Ergebnis und Cash-Flow

Rubriken	Wohn- Liegenschaft	Landwirtschaft	Genossenschaft
Ergebnis	19'102	-17'880	1'222
+ Abschreibungen	70'939	9'640	80'579
+ Erneuerungsfonds			
Erhöhung (Rückstellungen)	25'000	15'000	40'000
Senkung (Bezüge)	-18'184	-9'313	-27'497
Cash-Flow 2025	96'857	-2'553	94'304
Cash-Flow 2024	78'878	-5'202	73'674
Abweichung	17'981	2'649	20'630

ERLÄUTERUNGEN ZUR TABELLE

Das Geschäftsjahr 2025 wurde mit einem Gewinn von CHF 1'222.- (2024 CHF 874.-) abgeschlossen. Diese Abweichung lässt sich vor allem mit Folgendem erklären:

- mehr Ertrag (+ CHF 3'268.-)
- mehr Aufwand (+ CHF 3'920.-)
- eine tiefere Rückstellung für künftige Erneuerungen von CHF 40'000.- (2024: CHF 41'000).

Die tieferen Ausgaben für Erneuerungen (2025 CHF 27'500.- statt 2024 CHF 48'400.-) wurden durch den Erneuerungsfonds finanziert und hatten so auf die Ergebnisse keine Auswirkungen: Sie wurden zugleich als Ertrag und Aufwand gebucht.

Die Abschreibungen betragen CHF 80'580.-, ungefähr wie 2024.

Das Ergebnis der Genossenschaft besteht aus einem Gewinn von CHF 19'102.- für die Wohngenossenschaft und einem Verlust von CHF 17'880.- für die Landwirtschaft wegen einer Rückstellung von CHF 15'000.- für künftige Erneuerungen.

Der Cash-Flow (die neuen inneren Finanzierungsmittel, die dieses Geschäftsjahr erzielte) beträgt CHF 94'305.-, CHF 20'631.- mehr als 2024 (CHF 73'674.-) wegen mehr Ertrag (+ ca. CHF 3'300.-, mehr Pachtzins und Eintrittsgebühr), weniger direkter Aufwand (ca. CHF 2'900.-, weniger Unterhaltskosten und Kleimaterial), mehr weiterer Aufwand (+ ca. CHF 6'600.-, mehr Beratungs- und Veranstaltungskosten in den Projekten Kommunikationsgefässe und Zukunft der Landwirtschaft und in der Arbeitsgruppe Gemeinschaft), weniger Zinsen und vor allem weniger Erneuerungen (- ca. CHF 21'100.-). Der Cash-Flow aus der Wohnliegenschaft beträgt CHF 96'858.-, derjenige aus der Landwirtschaft minus CHF 2'553.-. Mit diesem Cash-Flow und einer Rückzahlung unseres Darlehens an GenossenschaftlerInnen (CHF 41'875) konnten wir unsere Hypotheken amortisieren (CHF 43'350.-). Wir konnten ebenfalls unsere Reserve für langfristige Erneuerungen auffüllen (CHF 32'502.-).

Die durch diese Reserve finanzierten Erneuerungen (CHF 27'498.-) betreffen in erster Linie die Wohnliegenschaft (CHF 18'184.-): Ersatz von Fenstern und Malerarbeit In der Landwirtschaft (Fr. 9'314.-): Ersatz der Wabenroste im Stall, Isolation der Küchenwand und Reparatur der Aeschstrasse nach einem Hangrutsch.

Gemäss der Ratio des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) «Mietzinsausnutzungsgrad», 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. Das heisst, dass unsere Mietzinsen ziemlich tief sind, was nur dank der Mitarbeit der Mitglieder möglich ist.

BILANZ 31.12 2025

Aktiven	2025	2024	Abweichung
<i>Umlaufvermögen</i>			
Migros Bank Mietzinskonto	82'855	55'625	27'230
Migros Bank Sparkonto	120'229	120'034	195
Aktive Rechnungsabgrenzung	7'423	233	7'190
<i>total Umlaufvermögen</i>	<i>210'507</i>	<i>175'892</i>	<i>34'615</i>
<i>Anlagevermögen</i>			
Langfristige Finanzanlagen	32'705	74'580	- 41'875
Mobile Sachanlagen			
Einrichtungen	33'292	33'292	0
Wertberichtigungen (Abschreibungen)	-18'656	-15'327	- 3'329
Total mobile Sachanlagen	14'636	17'965	- 3'329
Immobilie Sachanlagen			
Wohnliegenschaft	3'276'503	3'267'656	8'847
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
Schützenhaus	6'794	0	6'794
Wertberichtigungen (Abschreibungen)	-656'004	-578'753	- 77'251
Total Immoblie Sachanlagen	3'458'986	3'520'596	- 61'610
<i>total Anlagevermögen</i>	<i>3'506'327</i>	<i>3'613'141</i>	<i>- 106'814</i>
total Aktiven	3'716'834	3'789'033	- 72'199
Passiven			
<i>Fremdkapital</i>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Passive Rechnungsabgrenzung	23'601	26'175	- 2'574
Darlehen zurückzuzahlen	10'000	60'000	50'000
Hypotheken & Darlehen zu amortisieren	43'350	43'350	0
Anteile zurückzuzahlen	40'000	20'000	20'000
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	116'951	149'525	- 32'574
Langfristige Verbindlichkeiten			
Darlehen von Genossenschaftern	80'000	60'000	20'000
Darlehen von Dritten	130'000	110'000	20'000
Hypothek Migros Bank 10 Jahre	726'700	738'700	- 12'000
Wohnliegenschaft			
Saron Hypothek Migros Bank Landwirtschaft	172'800	174'720	-1'920
Darlehen Wohnbaugenossenschaften Schweiz	295'130	324'560	-29'430
Hypothek EGW	1'200'000	1'200'000	0
Total Langfristige Verbindlichkeiten	2'604'630	2'607'980	-3'350
Langfristige Rückstellung/Erneuerungsfonds	20'160	7'658	12'502
<i>total Fremdkapital</i>	<i>2'741'741</i>	<i>2'765'163</i>	<i>- 23'422</i>
<i>Eigenkapital</i>			
Genossenschaftsanteile	950'000	1'000'000	- 50'000
Gesetzliche Reserve	1'445	1'401	44
Freie Reserve	22'426	21'595	831
Verlust (-) / Gewinn (+)	1'222	874	348
<i>total Eigenkapital</i>	<i>975'093</i>	<i>1023'870</i>	<i>- 48'777</i>
total Passiven	3'716'834	3'789'033	- 72'199

ERLÄUTERUNGEN ZUR TABELLE

Aktiven

Unsere Liquidität ist ein wenig höher geworden (CHF 27'425.-) und die Darlehen an GenossenschafterInnen wurden teilweise zurückbezahlt (CHF 41'615.-).

Die neuen Investitionen (Immobilie Sachanlagen) betragen CHF 15'641.-: Bau eines Pizzaofens, neue Internetanschlüsse, Isolation der Netzleitung in der Garage, Erwerb des ehemaligen Schützenhauses nach Ablauf des Baurechts (Fr 6'794.-).

Passiven

40 Anteile (CHF 40'000.-) und CHF 43'350.- Hypothek und Darlehen sind 2026 zurückzuzahlen.

Ein Privatdarlehen wurde zurückbezahlt (CHF 10'000.-). Bleiben noch 21 Darlehen (CHF 220'000.-). 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 weniger Erneuerungen (CHF 27'498) als die neue Rückstellung (Fr 40'000.-) ist unser Erneuerungsfonds um CHF 12'502.- höher geworden als letztes Jahr.

Mit 19 Mitgliedern beträgt unser Grundkapital (Anteile) CHF 950'000.-. Wenn man dazu Reserven und Ergebnisse hinzufügt, beträgt unser Eigenkapital CHF 975'093.-. Mit CHF 1'026.- 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. 27% des langfristigen Kapitals (langfristiges Eigen- und Fremdkapital), was uns beachtliche finanzielle Unabhängigkeit und Spielraum gibt.

Wir verfügen über CHF 203'084.- auf unseren Bank- und Sparkonten, 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, welche kommende Erneuerungen in der Landwirtschaft und in der Wohnliegenschaft betreffen.

In der Landwirtschaft war der Zustand des Bauernhauses, der Scheune und eines Teils der Wiesenflächen nicht sehr gut und braucht weiterhin beträchtliche Erneuerungen. Seit 2021 wurden die dringenden Arbeiten bestimmt, geschätzt und erledigt (CHF 166'000.-). Die finanziellen Mittel dafür wurden angepasst (jährlich ca. CHF 30'000).

Aber neue Bedürfnisse tauchen immer wieder auf. 2024 wurden die bis 2029 anfallenden Erneuerungen geschätzt (Fr 263'500.-). 2025 wurde ein Finanzierungsplan (Budget, Cash-flow, Reserven, Hypothek) ausgearbeitet.

Eine weitere Verpachtung würde jährlich Fr 30'000.- zusätzliche Finanzierungen benötigen, monatlich Fr 125.- pro Mitglied. Es wurde entschieden, den Hof dem aktuellen Pächter 2026 zu verkaufen. Dieser muss noch die finanziellen Mittel sammeln.

In der Wohnliegenschaft wurden 2018 die Erneuerungsbedürfnisse für die 50 kommenden Jahre geschätzt und ihre Finanzierung durch eine Erneuerungsreserve geplant. Seither sind aber die Baukosten um 21% gestiegen. Dank dem grossen Umbau von 2017 sind grosse Erneuerungen erst ab 2037 zu erwarten. Bis dann müsste eine zusätzliche Finanzierung von ca. Fr 300'000.- wegen der Preiserhöhung gefunden werden. Diese Mittel könnten durch den Verkauf des Hofes gefunden werden: z.B. Fr 200'000.- durch den Verkaufsertrag und Fr 10'000.- pro Jahr durch die jährliche Ersparnis, wenn wir die Erneuerungen der Landwirtschaft nicht mehr finanzieren müssen.

Trotz dieser beschränkten Risiken ist Ende 2025 unsere finanzielle Lage mit unserem Cash-Flow, Eigenkapital und flüssigen Mitteln gesund und sicher.

WOGENO MOGELSBERG

ANHANG 2025

Anhang zur Jahresrechnung (OR 959c)	2025	2024
	CHF	CHF
Firma / Name	Genossenschaft Wogeno Mogelsberg	
Handelsregister Eintrag	CH-160.488.195	
Rechtsform	Genossenschaft	
Sitz	Neckertal	
Art der Buchung	gemäss OR Art. 957 ff.	
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10
Wesentliche Beteiligungen	keine	keine
Gebäudeversicherungswerte		
Wohnhaus und Remise	5'980'000	5'980'000
Landwirtschaft	1'905'000	1'905'000
Schützenhaus	140'000	
Total Gebäudeversicherungswerte	8'025'000	7'885'000
Bürgerschaft / Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter	keine	keine
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	3'458'986	3'520'596
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	2'437'980	2'481'330
Angaben zu den langfristigen Verbindlichkeiten		
<u>Fälligkeit kurzfristig / Folgejahr</u>		
Verzinsliche Darlehen von Genossenschaftern	0	20'000
Unverzinsliche Darlehen von Genossenschaftern	0	10'000
Verzinsliche Darlehen von Dritten	10'000	30'000
Migros Bank / Saron Hypothek Landwirtschaft unbefristet	1'920	1'920
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	40'000	20'000
<u>Fälligkeiten mittel- oder langfristig:</u>		
Verzinsliche Darlehen von Genossenschaftern mit Fälligkeit 2 - 5 Jahre	70'000	60'000
Unverzinsliche Darlehen von Dritten mit Fälligkeit 2 - 5 Jahre	10'000	0
Verzinsliche Darlehen von Dritten mit Fälligkeit 2 - 5 Jahre	130'000	90'000
Migros Bank / Saron Hypothek Landwirtschaft unbefristet	172'800	174'720
Migros Bank / Hypothek Wohnhaus Laufzeit bis 30.04.2026 (Zinssatz 1.395 %)	726'700	738'700
Verzinsliche Darlehen von Dritten mit Fälligkeit nach 5 Jahren	0	20'000
Fond de Roulement / Laufzeit bis 31.12.2035 (Zinssatz 1%)	209'940	233'280
Solidaritätsfond / Laufzeit bis 31.12.2040 (Zinssatz 1%)	85'190	91'280
Hypothek EGW / Laufzeit bis 14.09.2035 (Zinssatz 0,6%)	1'200'000	1'200'000

WOGENO MOGELSBERG

ANHANG 2025

Anhang zur Jahresrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
Eventualverbindlichkeiten	keine	keine
Erläuterung zu ausserordentlichen, oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte		
<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	6
4 und 4 1/2 Zimmer-Wohnungen	4	4
5 und 5 1/2 Zimmer-Wohnungen	0	0
Gewerberäume, Lokale , Kindergarten etc.	0	0
<u>Erneuerungsfonds (Total am 31.12)</u>	20'160	7'658
Liegenschaft Bestand (am 31.12)	7'378	562
Bezüge		
- div. Ersätze	2'910	10'127
- Flachdachfenster	0	5'022
- Belüftung	0	6'114
- Küchenplattenbeläge	0	3'850
- Bodenbeläge	0	9'158
- Fenster	14'175	0
- Aussentüre	1'099	0
Einlage	25'000	25'000
Landwirtschaft Bestand (am 31.12)	12'782	7'096
Bezüge		
- div. Ersätze	1'901	0
- Heugeblase Verteiler	0	4'232
- Gülletrog	0	439
- Isolation Hauses	3'044	0
- Belüftungssteuerung	0	1'494
- Hangrutschobelweg	-4'356	4'607
- Scheune Dach und Kamine	0	3'400
- Hangrutsch Aeschstrasse	1'931	0
- Wabenrosten im Stall	6'794	0
Einlage	15'000	16'000

WOGENO MOGELSBERG

ANHANG 2025

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2025	2024
Jahresgewinn	1'222	874
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1'222	874
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	62	44
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	1'160	830
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	0	0
Total verteilter Bilanzgewinn	1'222	874

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 2025 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, 12. März 2026

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Marianne Tiziani
Vom BWO zugelassene Prüferin
Leitende Prüferin

Michael Hauser
Vom BWO zugelassener Prüfer

Organe der Genossenschaft - 2025

Verwaltung

Koordination und Administration

Dominique (ehem. Ökonom), seit 2015

Oliver (Projektleiter) seit 2024

Werner (ehem. Drogist), seit 2017

Ab 2023 führt Julia die Protokolle

Ab September 2025 setzt Martina die Traktandenlisten der Verwaltung und der Generalversammlung auf.

Arbeitsgruppen (AG)

AG Bau

Bauanliegen und Unterhaltsarbeiten koordinieren und planen

Carlo

Daniela

Mhill

Paul

Rainer

AG Familienrat

Kinderpartizipation, Elternaustausch, gemeinsame Aktivitäten

Carmen

Julia

AG Finanzen

Im Finanzbereich Beschlüsse vorbereiten und praktische Aufgaben erfüllen

Dominique

Karin

Werner

AG Gemeinschaft

Gemeinschaftssinn und Zusammenleben unterstützen

Martina

Seraina

Ursula

AG Landwirtschaft

Austausch mit Pächter / Pächterfamilie pflegen, Unterhalt koordinieren, Vereinbarungen ausarbeiten

Stefan

Susan

AG Öffentlichkeitsarbeit

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

Bettina

Oliver

Susan

AG Umgebung und Garten

Umgebung pflegen, entwickeln

Bettina

Karin

Lydia
Susan
Stefan
Werner

Projektgruppen (PG)

PG Kommunikationsgefäße

Neue Kommunikationsgefäße initiieren, organisieren und langfristig zu etablieren.

Karin
Seraina
Stefan

PG Zukunft der Landwirtschaft

Die Überlegung über die Zukunft organisieren: Entwicklung oder Verkauf an den Pächter

Dominique
Stefan
Susan

Impressum

Herausgeber:

Wohngenossenschaft Mogelsberg

Aeschstrasse 23
9122 Mogelsberg
www.wogeno-mogelsberg.ch