

Jahresbericht 2021

Generalversammlung vom 1. Juni 2022



Bericht des Vorstandes - Projektverlauf 2021

Das Jahr 2021 kann aus Sicht des Vorstandes mit folgenden Tätigkeiten zusammengefasst werden: Warten - hoffen - jubeln - suchen - bitten - betteln - zittern - sich freuen.



Warten auf den Gerichtsentscheid

Anfangs 2021 mussten wir wieder einmal warten. Warten, bis das Baurekursgericht den Entscheid über die Einsprache gegen den Baurechtsentscheid gefällt hat. Wir wussten aus den früheren Verfahren, dass dies mindestens ein halbes Jahr dauern würde.

Der Vorstand nutzte diese Zeit, um die Möglichkeiten einer neuen Projektfinanzierung zu prüfen. Drei Varianten konnten in Betracht gezogen werden:

Plan A: Eigenfinanzierung. D.h. 4000 Anteilscheine à CHF 1000 müssten durch Mitglieder, Mieter, Gemeinde(n?) und Handwerker gezeichnet werden. Eine erste Abklärung bei der Gemeinde Dachsen ergab, dass die früher gesprochene Million als Darlehen durchaus im Bereich des Möglichen wäre, eine Beteiligung am Eigenkapital (= Anteilscheine) jedoch nur in wesentlich kleinerer Dimension vertretbar wäre.

Plan B: Investor für das ganze Projekt. Das wäre ein Verkauf des ganzen Projekts an eine Pensionskasse, Immobilienfirma, Versicherung etc. Die WBG "bi de Lüüt" wäre nicht mehr Eigentümer.

Plan C: Fusion mit anderer Wohnbaugenossenschaft. Die Rechte und Verpflichtungen der WBG "bi de Lüüt" müssten ausgehandelt werden. Es wären auch Beteiligungen von mehreren WBGs möglich, was jedoch auf den Plan A hinauslaufen würde.

Mit dem Newsletter Nr.10 orientierten wir alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen über die Forderung der Bank und die Suche nach Kapital zur Finanzierung des Projektes.

Das Baurekursgericht hat entschieden

Am 3. Juni wurde der Rekurs gegen die Baubewilligung in allen Punkten abgewiesen. D.h. die bemängelten Punkte - die Garagenausfahrt auf die Dorfstrasse und die fehlende Vorschrift zum Alter der zukünftigen Mieter bzw. die fehlenden Einstellplätze für Autos - wurden als nicht stichhaltig beurteilt.

Der einzige Wermutstropfen in diesem Urteil war die Ablehnung einer Umtriebsentschädigung für die WBG "bi de Lüüt". Die Begründung: Die Rekursantwort der WBG sei

ja nicht von einem Anwalt verfasst worden und daher sei der WBG keine Entschädigung zuzusprechen. Wir hatten die Replik tatsächlich weitgehend selbst verfasst, um Kosten zu vermeiden. Der Vorstand beschloss daher, bei einer allfälligen Anfechtung des Urteils nur noch mit Anwalt zu reagieren.

Tatsächlich rechneten wir stark damit, dass nun die Verzögerungstaktik der Rekurrierenden mit dem Verwaltungsgericht weitergeführt würde. Wir waren daher überrascht, Mitte Juli eine rechtskräftige Baubewilligung in Händen zu haben.



Nach 6 Jahren Warten konnten wir endlich auf diesen Etappensieg anstossen.

An einem Anlass für die Presse vor der Schelling-Schüür mit Apéro machten wir dieses freudige Ereignis auch in der Öffentlichkeit publik.

Neue Finanzierung 2021

Nachdem erste Abklärungen bei Immobilienverantwortlichen von 3 Pensionskassen nicht erfolgreich verlaufen waren, machten wir einen Vorstoss bei grossen Wohnbaugenossenschaften im Raume Winterthur. An einer Sitzung mit der Dachorganisation der WBGs wurden wir auf neue Finanzierungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht:

- Die Gelder der eidgenössischen Wohnbauförderung (Fonds de Roulement) werden als Eigenkapital angerechnet. Wenn wir die Kosten für die Wohnungen separat von den Gewerberäumlichkeiten berechnen würden, wäre ein Beitrag von CHF 800'000 bis 900'000 Franken durchaus möglich.
- Die Zürcher Kantonalbank unterstützt die Finanzierung von Genossenschaften in besonderem Masse. Langfristige Darlehen werden von der ZKB als Eigenkapital anerkannt.

Mit diesen beiden Elementen konnten wir einen Finanzierungsplan erstellen, welcher eine Eigenfinanzierung (Plan A) möglich machte. Diese Finanzierung 2021 konnten wir an der Generalversammlung am 22. September vorstellen.

Voraussetzung für das Gelingen waren folgende Elemente:

- Die Mitglieder und die bisherigen Darlehensgeber zeichnen neu Anteilscheine und / oder neue langfristige Darlehen im Umfang von 1.75 Mio.
- Die Gemeinde Dachsen verspricht erneut das langfristige Darlehen von 1 Mio und das Projekt wird berechtigt Wohnbaufördergelder von 0.9 Mio zu beziehen.

Gleichzeitig mit dem Plan A konnten wir noch einen Plan B (Kauf durch Investor) vorstellen: Eine Immobilienfirma in Schaffhausen interessierte sich für unser baureifes Projekt. Aber klar: Wenn der Plan A gelingen würde, wäre dies für die WBG vorteilhafter.

Auch für die Fusion mit einer grösseren (kapitalkräftigen) Wohnbaugenossenschaft (Plan C) wurden Anstrengungen unternommen und allen grösseren WBGs die Unterlagen und das Angebot zugestellt. Leider gab es darauf kein Echo.

Entscheid am 8. Dezember 2021

Erfreulicherweise erklärten sich viele Darlehensgeber und Mitglieder bereit, die Finanzierung mit neuen langfristigen Darlehen mittels Zeichnung von Anteilscheinen zu unterstützen. Da das Ziel von 900 Anteilscheinen nach Ablauf der Zeichnungsfrist noch nicht erreicht werden konnte, startete die Betriebskommission eine vorgezogene Aktion zur Erstvermietung von Wohnungen, um damit vorzeitig Anteilkapital von zukünftigen Mietern zu bekommen. Die notwendigen Summen für Darlehen und Anteilscheine konnte damit erreicht werden. Aber...

Sowohl die Bank als auch die Wohnbauförderung verlangte einen aktuellen Kostenvoranschlag. Der Kostenvoranschlag von 2016 war zwar sehr genau, weil die Berechnung nicht auf der Basis von umbautem Raum, sondern auf den Preisen der Bauelemente (z.B. Preis für Holzverschalung der Fassade) berechnet wurde. Da in den vergangenen Jahren 2017 bis 2021 keine nennenswerte allgemeine Teuerung verzeichnet wurde, gingen wir davon aus, dass Baukosten in der Zwischenzeit nicht wesentlich gestiegen seien.

Wir waren daher sehr überrascht, als der neue Kostenvoranschlag Mehrkosten von 1.6 Mio auswies. Der Grund dafür war eine starke Teuerung von Baumaterialien als Folge der coronabedingten Lieferengpässe im Welthandel. Dadurch mussten wir eine Absage für die Fonds de Roulement-Gelder entgegen nehmen (Wohnungen zu teuer) und die ZKB verlangte, dass die Mehrkosten mit zusätzlichem Eigenkapital gedeckt würden. Es fehlten also plötzlich 2 Mio Eigenkapital.

Der Vorstand musste aus diesem Grund den Plan einer Eigenfinanzierung aufgeben und beantragte an der ausserordentlichen Generalversammlung am 8. Dezember, das Angebot von Carlo Klaiber, bzw. der Bolli & Böcherer AG anzunehmen.

Die anwesenden Mitglieder stimmten diesem Antrag praktisch einstimmig zu. Dadurch wurde die vollständige Rückzahlung aller Darlehen ermöglicht.

Die Konsequenzen

Der Entscheid, das Projekt zu verkaufen, hat nun einschneidende Folgen für die WBG "bi de LÜüt":

- Die WBG "bi de LÜüt" hat keinerlei Eigentumsrechte an den erstellten Häusern. Die Mieter sind „normale“ Mieter und müssen kein Kapital einschiessen. 1 Anteilschein genügt. Die Vermietung und das Inkasso der Mieten erfolgt direkt durch den neuen Eigentümer.

- Die WBG "bi de Lüüt" ist während der ersten 5 Betriebsjahre für die Auswahl der Mieter zuständig. Die Umsetzung des Leitbildes der WBG ist Sache der WBG "bi de Lüüt". Sie wird für diese Dienstleistungen von der Eigentümergesellschaft bezahlt.
- Das Leerstandsrisiko für Wohnungen und Gewerberäume bleibt bei den Eigentümern. Auch alle Ausgaben / Rückstellungen für Unterhalt und Renovation werden von den Eigentümern getragen. Die WBG "bi de Lüüt" hat aber auch keine regelmässigen Einnahmen von Mietzinsen.
- Der Raum für den Betrieb eines Bistros / Cafés wird im normalen Wohnbau-Standard erstellt und kann von der WBG gemietet werden.
- Da im Kaufpreis für das Projekt nur die direkten, projektbezogenen Kosten inkl. Zinsen für Darlehen enthalten sind, ist der Rest der Ausgaben von 2014 bis 2021 (Sekretariat, Werbung, Steuern, Abgaben, Kosten für Anlässe etc.) nicht gedeckt. Für die Kasse der WBG wird also ein Verlust resultieren.

Voraussetzung für den geplanten Verkauf des Projektes war die gleichzeitige Übertragung des Landes von Yvonne Birrer und der Gemeinde Dachsen (Spielplatz) an Bolli & Böcherer AG.

Im Gemeindeversammlungsbeschluss für den Verkauf des Spielplatzes an die WBG wurde festgehalten, dass dies auch für einen rechtlichen Nachfolger gelten würde, sofern Mietwohnungen mit der Zweckbestimmung der WBG "bi de Lüüt" gebaut würden. Somit stand diesem Handel nichts mehr im Weg.

Die Übertragung des Landes von Yvonne Birrer ist gemäss Kaufvertrag von 2015 mit dem Projekt und dem Architekturvertrag von Kurt Steiner verknüpft. Da der Architekturvertrag mit O&P und Kurt Steiner gekündigt werden musste, waren dazu noch weitere Gespräche und rechtliche Abklärungen nötig.

Ausblick: Realisation des Verkaufs anfangs 2022

Die Übertragung des Landes von Yvonne Birrer und der Gemeinde Dachsen konnte dann am 22. Februar 2022 auf dem Notariat in Feuerthalen besiegelt werden. Gleichzeitig wurde der WBG "bi de Lüüt" der Kaufpreis für die Projektentwicklung überwiesen.

Dank dieser Transaktionen konnte dann anschliessend allen Darlehensgeber die Darlehen samt Zinsen vor Ablauf der Darlehensfristen zurückerstattet werden.

Der Vorstand ist ausserordentlich erleichtert, dass dadurch niemand einen finanziellen Schaden erleiden muss und das Projekt zudem, wie geplant, realisiert werden kann.

Statistik

Wie der Vorstand vorausgesagt hatte, waren wir dieses Jahr mit der Finanzierung des Projektes stark beschäftigt. Neben den offiziellen Sitzungen waren alle mit unzähligen Abklärungen und Besprechungen belastet.

Vorstand: 7 Sitzungen

Baukommission: 2 Sitzungen

Finanzkommission: 2 Sitzungen

Betriebskommission: 2 Sitzungen

Wir durften 2021 7 neue Mitglieder in unsere Genossenschaft aufnehmen. Kein Mitglied sind auf Ende 2021 ausgetreten, 4 Mitglieder sind im letzten Jahr verstorben. Die WBG "bi de Lüüt" zählte per 31.12.2021 101 Mitglieder, welche total 125 Anteilscheine à CHF 1000 gezeichnet haben.

Finanzbericht 2021

Rechnung 2021

Die Ausgaben bzw. die Buchungen der Rechnung 2021 stehen weitgehend im Zusammenhang mit der bereits erwähnten Baubewilligung bzw. der von Wohnbaugenossenschaften Schweiz empfohlenen Wertberichtigung im Umfang von CHF 59'000.

Nachstehend sind die wichtigsten Veränderungen der Jahresrechnung nochmals aufgeführt bzw. kommentiert:

- Gebäude im Bau: Architekt	CHF	8'636
- Gebäude im Bau: Büro (Sekretariat, Material)	CHF	4'513
- Gebäude im Bau: Gebühren / Steuern	CHF	10'520
- Gebäude im: Verzinsung private Darlehen	CHF	29'480
- Wertberichtigung	CHF	-60'864

Die Position „Architekt“ beinhaltet die Aufwendungen für die erneut in Auftrag gegebene Kostenschätzung im Umfang von CHF 8'616.

In der Position „Büro“ finden sich die Aufwendungen für das Sekretariat sowie die Materialkosten. Ebenfalls wurde die vorhandene Wertberichtigung im Umfang von CHF 1'864 auf diese Position übertragen, da es sich dabei um den Restwert der PC-Infrastruktur handelt.

Unter „Gebühren / Steuern“ ist die Rechnung über CHF 9'345 der Gemeinde Dachsen, bzw. die Gebühren für die Baubewilligung verbucht.

Wie in den Vorjahren beliefen sich die Kosten für die „Verzinsung der privaten Darlehen“ auf knapp CHF 30'000.

Finanzielle Folgen des Verkaufs

Wie bereits im Jahresbericht erwähnt, wurde das Projekt an einen privaten Investor (Bolli & Böcherer AG) im Februar 2022 für total CHF 1'395'000 verkauft. Mit dem Verkaufspreis wurden die Anzahlung für den Landpreis, sämtliche Kosten für die Architekturleistungen, den Gestaltungsplan, die Fachplanungen / Handwerkerleistungen, die bis Ende 2021 ausbezahlten Darlehenszinsen sowie die projektbezogenen Gebühren / Steuern abgedeckt.

Nicht abgedeckt waren die während den Jahren aufgelaufenen weiteren Kosten im Rahmen der Kommissionsarbeit, der Öffentlichkeitsarbeit / Werbung, die Bürokosten (Sekretariat, Material) sowie Auslagen für die Weiterbildung. Ebenfalls nicht berücksichtigt war die oben bereits erwähnte Zahlung für die im 2021 erneut in Auftrag gegebene Kostenschätzung.

Um eine transparente Sicht der finanziellen Situation nach dem Verkauf des Projekts sicher zu stellen, wurden für diese aus dem Verkaufserlös nicht gedeckten Aufwendungen bereits in der Jahresrechnung 2021 eine Wertberichtigung / Abschreibung im Umfang von CHF 59'000 vorgenommen. Dies aufgrund der Empfehlung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, welche jeweils die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung durchführt.

Aufgrund dieser Wertberichtigung hat sich das Eigenkapital auf CHF 89'671.60 reduziert. Die Anteilscheine von insgesamt CHF 125'000 sind nicht mehr vollständig durch Vermögenswerte der Wohnbaugenossenschaft gedeckt. Die Deckung beträgt nur noch rund 60%. Der Vorstand überlegt sich für die Zukunft konkrete Massnahmen, um eine Bilanzunterdeckung zu vermeiden.

Auf eine Entschädigung der durch den Vorstand sowie von den Kommissionen geleisteten Arbeiten wurde wie in den Vorjahren auch im 2021 verzichtet.

Vorstand und Kommissionen der WBG "bi de Lüüt"