

Jahresbericht 2022

Generalversammlung vom 28. Juni 2023



Bericht des Vorstandes

2022 war nochmals ein Jahr des Wartens.

Nach dem Entscheid der a.o. GV vom 8. Dezember 2021, das Projekt zu verkaufen und durch Bolli & Böcherer AG, bzw. Carlo Klaiber realisieren zu lassen, geschah auf dem Bauplatz gar nichts. Kein Bagger, kein Kran, kein Betonmischer. Die Unkenrufe, das Projekt sei nun endgültig gestorben, waren kaum mehr zu überhören. Doch dieser Eindruck täuscht.

Kauf und Verkauf des Landes

Im Januar und Februar mussten wir die Grundlagen für einen reibungslosen Verkauf sicherstellen:

- Mit Yvonne Birrer mussten wir in einem 3. Nachtrag zum Kaufvertrag von 2015 die endgültigen Bedingungen und die aufgelaufenen Zinskosten regeln.
- Die Darlehensgeber wurden gebeten, eine rasche Rückzahlung zu akzeptieren und auf die Zinsen für das Jahr 2022 zu verzichten. (Die meisten sind der Bitte des Vorstandes nachgekommen.)
- Die Auflösung des temporären Mietverhältnisses der „Schellingschüür“ (Kart-Schüür) musste in die Wege geleitet werden.
- Kurz vor dem Notariatstermin tauchte ein neues Problem auf: Die Zinsen, die wir für die Darlehen bezahlt hatten, wären für die Grundstückgewinnsteuer nicht abzugsfähig gewesen, wir hätten also beim Verkauf Grundstückgewinnsteuern zahlen müssen. Dank einem Entgegenkommen von Carlo Klaiber, konnten wir auch dieses Problem noch lösen.
- Zudem musste sich der Vorstand noch mit einem Antrag eines Mitgliedes zur Auflösung der Genossenschaft auseinandersetzen.

Dann am **22.2.2022** war es so weit: Wir konnten das Land endlich kaufen! Leider waren wir nur eine halbe Stunde lang stolze Besitzer des Schellingareals. Unmittelbar anschliessend erfolgte der Verkauf an Bolli & Böcherer. Auch der alte Spielplatz der Gemeinde Dachsen wechselte den Besitzer.

Der erzielte Verkaufspreis ermöglichte es der WBG "bi de Lüüt", anschliessend alle Darlehensgeber von total 1.67 Millionen schadlos zu halten. Die Erleichterung im Vorstand war gross, weil damit ein Konkurs der Genossenschaft abgewendet wurde. Wir feierten diesen Anlass mit gemischten Gefühlen. Einerseits war die Genossenschaft damit nicht mehr Besitzer des Projektes, andererseits war dadurch die Realisation der Überbauung sichergestellt.



Kleine Feier am 22.2.22

Genossenschaft oder Verein?

Für den Vorstand galt es nun die Generalversammlung 2022 vorzubereiten. Wir mussten uns ganz grundsätzlichen Fragen stellen. Wie geht es nun weiter?

Mit dem Bau und dessen Finanzierung hatten wir nun nichts mehr zu tun. Gemäss Vereinbarung mit den neuen Besitzern sind wir jedoch für die Erstvermietung und für die Organisation des gemeinschaftlichen Wohnens verantwortlich. Welche Organisationsform ist für diese Aufgaben sinnvoll? Braucht es dazu noch die WBG "bi de Lüüt"?

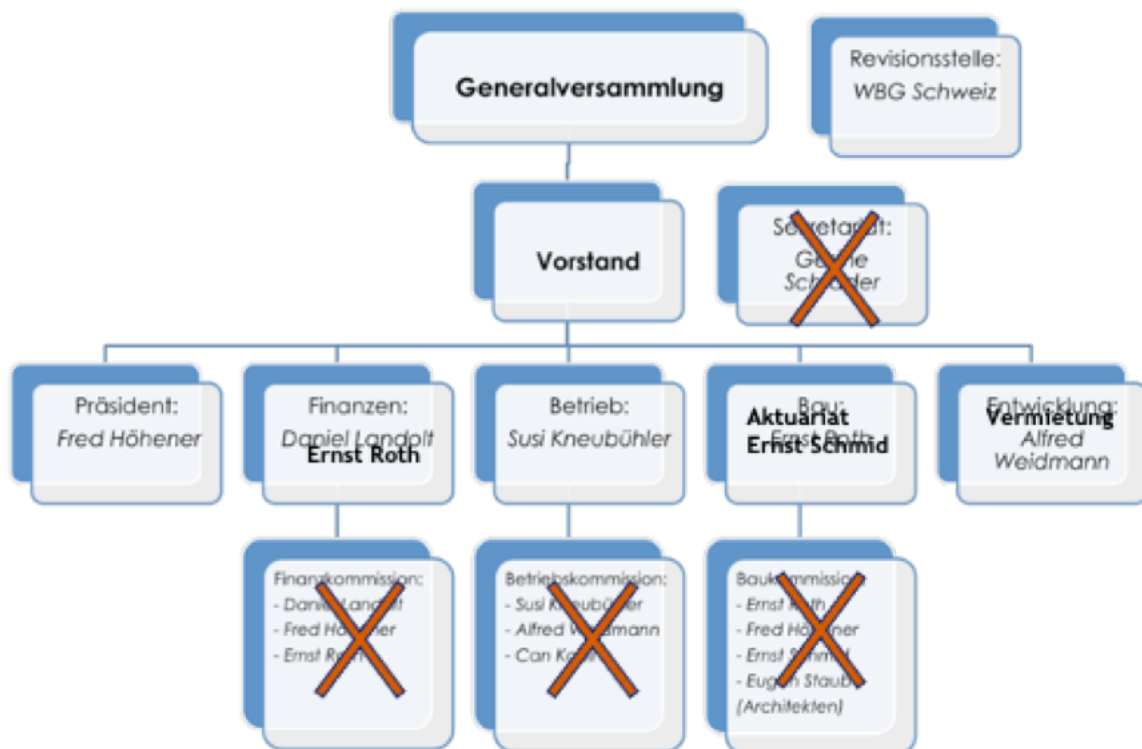
Weiter müssen wir auch noch einen Verlust von rund CHF 60'000 verdauen (s. auch Protokoll der GV 2022). Wie könnten wir die Finanzen der Genossenschaft sanieren?

Der Vorstand entschloss sich, die Genossenschaft weiterzuführen, da nur ein einziger Punkt des Zweckartikels, bzw. des Leitbildes vorläufig nicht mehr verfolgt werden kann: Der Bau von altersgerechten Wohnungen. Alle anderen Aufgaben kann die Genossenschaft weiterhin aktiv gestalten. Ein Verein könnte dies auch, wäre aber weniger verbindlich (z.B. kein Eintrag ins Handelsregister). Ein Wechsel der Organisationsform macht daher für den Vorstand keinen Sinn. Zudem sind die Beiträge der neuen Besitzer für Vermietung und Betreuung mit der Genossenschaft abgesprochen worden. Ob diese auch einem neu gegründeten Verein übertragen würden, müsste zuerst noch ausgehandelt werden.

Allerdings musste der Vorstand der Generalversammlung 2 Statutenänderungen beantragen, damit die Finanzen nicht weiter aus dem Lot geraten:

- Die Erhebung eines Jahresbeitrages von CHF 50 für Einzelmitglieder, bzw. von CHF 70 für Ehepaare.
- Eine Änderung der Rückzahlung der Anteilscheine beim Austritt aus der WBG "bi de Lüüt". Es kann nur noch der Bilanzwert eines Anteilscheines zurückgegeben werden und nicht mehr 100% von CHF 1'000 (s. auch Protokoll der GV 22).

Für die interne Organisation innerhalb des Vorstandes entschlossen wir uns für die Auflösung der 3 Kommissionen und die Aufteilung der Aufgaben auf Ressorts.



Auflösung des Architekturvertrags

Die Käufer des Projektes sind Firmen mit mehreren Projekten, die gleichzeitig laufen. Eine Kooperation mit einem eigenen Architekturbüro ist daher ein fester Bestandteil dieses Unternehmens. Daher war dies eine Bedingung für den Projektverkauf, dass die weitere Planung von Ulmer Ledergerber AG übernommen wird. Wir mussten daher den bestehenden Architekturvertrag mit Öchsli & Partner und Kurt Steiner auflösen.

In rechtlicher Hinsicht war dies kein Problem, da ein Architekturvertrag ein normaler Auftrag ist, der jederzeit kündbar ist, sofern die geleisteten Arbeiten bezahlt sind. Das war bei uns der Fall und wir haben das Auftragsverhältnis aufgelöst. Auf der emotionalen Ebene war das Loslassen der Planenden, nach so viel Engagement, nicht sehr einfach.

Betrieb Tagescafé / Bistro - Sanierung Finanzen

Zwei Aufgaben werden uns in den nächsten Jahren immer wieder beschäftigen:

- Erarbeitung eines Finanzplanes, welcher die Unterdeckung in der Bilanz mittelfristig aufhebt. (Vorschrift der Revisionsstelle)
- Vorbereitungen treffen für den Betrieb eines Tagescafés / Bistros nach dem Bezug der Wohnungen. (Beschluss der Generalversammlung 2022)

Diese beiden Aufgaben sind eng miteinander verknüpft, da eine Sanierung der Finanzen nur gelingt, wenn der Betrieb der gemeinsamen Räumlichkeiten nach den ersten 5 Betriebsjahren selbsttragend weitergeführt werden kann.

Die Ausgangslage ist einigermaßen klar: Die WBG erhält für die Erstvermietung und die Begleitung und Unterstützung der Mieter/-innen während der ersten 5 Betriebsjahren eine Entschädigung und bezahlt für den gemeinsamen Raum eine Miete in etwa gleicher Grössenordnung. Für die Reduktion der Schulden bleibt nur ganz wenig übrig und dies nur, wenn keine weiteren Ausgaben notwendig werden. Das Café / Bistro müsste während den ersten 5 Jahren einen wesentlichen Teil der Miete selbst erwirtschaften und nach fünf Jahren die Miete vollumfänglich tragen. Wenn dies nicht möglich würde, müsste es schliessen.

Alle Investitionen in das Betriebsmobiliar wären dann verloren.

Also braucht es einen Plan, der auch in den ersten 5 Betriebsjahren einen Deckungsbeitrag an die Miete erwirtschaftet. Nun wird es schwierig: Damit ein Pächter /eine Pächterin einen angemessenen Gewinn erwirtschaften (= Lohn für die Arbeit) und 2/3 an die Miete zahlen kann, müsste ein Umsatz von ca. CHF 8'000 pro Monat erzielt werden. Dies erachtete eine Interessentin für die Pacht als nicht realistisch und zog sich zurück.

Wir werden also auch noch im nächsten Jahr daran arbeiten müssen, diese „Quadratur des Zirkels“ zu schaffen.

Mitgliederstatistik

Durch die veränderte Situation haben im Jahre 2022 leider 22 Mitglieder den Austritt gegeben. Somit hat unsere Genossenschaft per 1. Januar 2023 noch 75 Mitglieder.

Andererseits hatten wir einige Anfragen von Leuten, die sich für eine Wohnung interessieren. Wir haben jedoch darauf verzichtet unter diesen Interessenten /-innen aktiv für eine Mitgliedschaft zu werben, da im jetzigen Zeitpunkt ein einbezahlter Anteilschein von CHF 1000 nur noch den Bilanzwert hätte. Für die definitive Miete einer Wohnung ist jedoch die Mitgliedschaft bei der WBG "bi de Lüüt" Bedingung.

Finanzbericht

Rechnung 2022

Bis und mit der Rechnung 2021 hatten wir alle Ausgaben zu Lasten des Bauprojekts aktiviert und damit waren sie nur in der Bilanz sichtbar gewesen. In der Rechnung 2021 hatten wir die mutmassliche Differenz zwischen den seit Planungsbeginn angefallenen Kosten und dem Verkaufserlös, im Umfang von CHF 59'000 abgeschrieben. Damit wurde die Rechnung 2021 mit einem Verlust von CHF 59'000 abgeschlossen. Die definitive Abrechnung des Bauprojekts erfolgte in der Rechnung 2022 und es mussten weitere CHF 4'378.81 zu Lasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben werden. Dank den neuen Einnahmen aus den Mitgliederbeiträgen im Umfang von CHF 3'720 und Spenden konnten wir neben dem Verkaufserlös Einnahmen im Umfang von CHF 5'433.90 verbuchen. Die Ausgaben für den Betrieb der Genossenschaft beliefen sich auf CHF 2'286.14. Damit mussten wir in der Rechnung 2022 einen weiteren Verlust von CHF 1'231.05 verbuchen. Der kumulierte Verlustvortrag per Ende 2022 beträgt CHF 60'231.05.

Einnahmen:

Verkauf Projekt	CHF 1'395'000.00
Mitgliederbeiträge	CHF 3'720.00
Spenden	CHF 1'713.90

Ausgaben:

Projektkosten (Architekt und Verwaltung)	CHF 1'399'378.81
Personalaufwand Sekretariat	CHF 1'822.43
Übriger betrieblicher Aufwand	CHF 463.71

Ergebnis / Jahresverlust **CHF -1'231.05**

Eigenkapital CHF 67'926.65

Genossenschaftsanteilscheine CHF 105'000.00

Deckungsgrad der Genossenschaftsanteilscheine 65%

Im Finanzplan werden wir an der Generalversammlung aufzeigen, dass wir dank der Unterstützung des Eigentümers für die Vermietung und die Betreuung der Bewohnenden den Deckungsgrad der Genossenschaftsanteilscheine in den kommenden fünf Jahren wieder auf 100% steigern können.

Auf eine Entschädigung der durch den Vorstand sowie von den Kommissionen geleisteten Arbeiten wurde wie in den Vorjahren auch im Jahr 2022 verzichtet.

Vorstand der WBG "bi de Lüüt"