

Geschäftsbericht 2022 der NAWOBA Genossenschaft



Im Zentrum die Grundstücke mit dem alten Dreifamilienhaus und der Doppelgarage im Sommer 2022

Jahresbericht

Grundstückkauf

An der Gründungsversammlung vom 9. Juni 2022 beschlossen die 19 stimmberechtigten Gründungsmitglieder einstimmig, die Grundstücke 141G und 552G inklusive Dreifamilienhaus und Doppelgarage zu erwerben. Die beiden Grundstücke wurden zu 100 Prozent aus Eigenmitteln erworben. Allen Mitgliedern sei für das grosse Vertrauen in dieses Projekt und für ihre Investitionsbereitschaft an dieser Stelle ganz herzlich gedankt. Auf dem Grundbuchamt wurde am 29. Juli 2022 der Kaufvertrag zwischen der Erbengemeinschaft Winkler und der NAWOBA Genossenschaft unterzeichnet. Die Grundstücke wurden am 31. Juli 2022 auf die NAWOBA Genossenschaft mit Antritt von Rechten und Pflichten per 1. Aug. 2022 übertragen. In den gleichen Tagen fand auch die Schlüsselübergabe statt.

Vorstands-Arbeit

Am 23.06.2022 hat der Vorstand seine erste Sitzung abgehalten. Es wurde eine sehr effiziente Arbeitsstrategie entwickelt. Mit der elektronischen Datenablage und einer laufenden Pendenzenliste konnte der Vorstand die Arbeiten an insgesamt vier Sitzungen bewältigen. Die Aufgaben wurden schnell und unkompliziert verteilt.



Vorstand v.l.n.r.: Sandro Brändle, Severin Ammann, Hans Benz

Severin Ammann übernahm hauptsächlich administrative Aufgaben und die Kommunikation mit öffentlich-rechtlichen Stellen. Aus Freude an der Wiederverwertung organisierte Severin nebenbei noch Occasions-Haushaltsgeräte für defekte Geräte, die ersetzt werden mussten. Hans Benz kümmerte sich mit grossem Engagement und Erfolg um die Vermietung der Wohnungen und übernimmt die Kommunikation zu den Mietern. Weiter ist Hans Benz in Zusammenarbeit mit dem externen Rechnungsführer, Werner Ammann, für den Zahlungsverkehr, die Buchführung und die strategische Finanzplanung zuständig. Sandro Brändle übernimmt hauptsächlich Unterhalts- und Umgebungsarbeiten beim bestehenden Haus. Seine effiziente und unkomplizierte Art, Aufgaben zu erledigen, wird sehr geschätzt. Der schlanke Vorstand hat sich innert Kürze neuen Aufgaben angepasst und funktionierte sehr schnell wie ein eingespieltes Team.

Vermietung bestehendes Dreifamilienhaus

Gleich nach der Kaufvertragsunterzeichnung der Liegenschaft haben wir mit den bestehenden langjährigen Mietern vom 1. Obergeschoss und von beiden Garagen Kontakt aufgenommen betreffend Weiterführung der Mietverhältnisse. So durften wir gleich neue Mietverträge unter NAWOBA ausarbeiten und diese wurden dann bereits in der letzten Woche Juli von den bisherigen Mietern unterzeichnet. Somit verfügten wir schon im August über erste Einnahmen. Weiter konnte die 2,5 Zimmer Dachwohnung per 1. Oktober 2022 vermietet werden. Da auch die Schweiz von Kriegsflüchtlingen überrannt wurde, gab es auch im Toggenburg zu wenig Wohnraum, sodass die Gemeinde Bütschwil-Ganterschwil sehr gerne die freie 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mietete. So hatten wir den sehr positiven Umstand, dass ab Oktober alle Wohnungen besetzt waren.

Diese Altwohnungen werden relativ günstig vermietet. Ende Jahr fielen dann jedoch bei den Nebenkosten die enormen Gaspreise sehr ins Gewicht, da sie gegenüber dem Herbst 2021 um das doppelte gestiegen sind. Alle Gasversorger begründeten die gestiegenen Tarife mit höheren Preisen im internationalen Gashandel. Mittlerweile sinken die Preise wieder und wir hoffen, dass unsere Mieter für das 2023 wieder eine humanere Nebenkostenrechnung erhalten werden.

Beim Unterhalt der drei Wohnungen beliefen sich die Aufwände im Rahmen. Der Kühlschrank im Erdgeschoss musste ersetzt werden und die Waschmaschine verursachte eine grössere Reparatur. Bei der Gasheizung wurden ein Service und eine Feuerungskontrolle ausgeführt. Weiter montierten wir einen Feuerlöscher im Treppenhaus.

Jahresrechnung 2022

Bilanz

Aktiven		31.12.2022
Umlaufvermögen	Fr.	76'833.43
Anlagevermögen	Fr.	<u>1'209'498.35</u>
Total Aktiven	Fr.	1'286'331.78

Passiven		31.12.2022
Kurzfristiges Fremdkapital und Rückstellungen	Fr.	12'876.60
Genossenschaftsanteile der Mitglieder	Fr.	1'275'000.00
Verlustvortrag auf neue Rechnung	Fr.	<u>-1'544.82</u>
Total Passiven	Fr.	1'286'331.78

Am 27.10.2022 erfolgte eine Neuschätzung der beiden Grundstücke 141G und 552G. Neu beträgt der Verkehrswert Fr. 1'097'000.-. Er liegt somit 8.6 % unter dem bezahlten Kaufpreis und damit auf ähnlichem Niveau wie der bilanzierte Immobilienwert am Jahresende. Dies bringt uns neben der Tatsache, dass wir den Kauf der Grundstücke vollständig mit Eigenmitteln finanzieren konnten, für spätere Kreditverhandlungen mit Banken in eine recht gute Ausgangslage.

In der Bilanz wurde die Aufteilung des Kaufpreises inkl. Handänderungsgebühren auf die Anlagekonten im gleichen Verhältnis wie in der neuen Verkehrswertschätzung vorgenommen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die Steuerbehörde. Bisherige Ausgaben für die Neubauplanung und ein Teil der Aufwände der Baukommission wurden ebenfalls aktiviert.

Erfolgsrechnung 2022

Ertrag		
Liegenschaftsertrag	Fr.	7'950.00

Aufwand		
Liegenschaftsaufwand	Fr.	1'710.60
Übriger betrieblicher Aufwand	Fr.	5'127.97
Anteilscheinverzinsung	Fr.	2'656.25
Verlustvortrag auf neue Rechnung	Fr.	<u>-1'544.82</u>
	Fr.	7'950.00

Dank der Vermietung der bestehenden Wohnungen und Garagen, eine ab August und alle drei ab Oktober, sowie wegen nur kleineren Unterhalts- und Reparaturkosten, konnte das Defizit in Grenzen gehalten werden. Das erste Geschäftsjahr dauerte vom 9. Juni bis 31. Dez. 2022. Es schliesst mit einem Verlust von Fr. 1'544.82 ab. Darin ist eine Verzinsung der Anteilscheine zu 0.5 % enthalten, welche der Vorstand der Generalversammlung vom 16.03.2023 beantragen wird.

Bericht aus der Baukommission / Projektplanung 2022



Bauko v.l.n.r.: Sandro Brändle, Peter Rüegg, Severin Ammann, Werner Ammann, Hans Benz, Hansueli Roth

Die Baukommission hielt im Jahr 2022 unter der Leitung von Hansueli Roth vier Sitzungen ab. Zudem vertieften sich die Mitglieder in fachspezifische Publikationen und besuchten diverse Events. Auch wurden zur eigenen Inspiration bestehende, neuere Wohnobjekte mit besonderer energetischer Ausstattung besichtigt. Zu allen Workshops und Besichtigungen wurde ein Bericht erstellt.

Vorabklärungen

- Auf unsere Anfrage für eine direkte Tiefgaragenzufahrt ab der Toggenburgerstrasse trifft vom Strasseninspektorat eine provisorische Zustimmung ein. Gemäss unseren Abklärungen müssen die Zufahrtsrechte und -lasten für den Schulhausweg neu erarbeitet werden.
- Für die digitale Planung wird eine 3-dimensionale Grundstückvermessung erstellt. Mit der Vermessung wird die Firma Dosch GmbH in Bütschwil beauftragt.
- Geopathologie Schweiz führt auf den Grundstücken eine geopathologische Messung durch. Sie ergab keine schwerwiegenden Hinweise auf gesundheitsgefährdende Strahlenbelastungen aus Wasseradern und oberirdischen Einflüssen.

Auswahl des passendsten Architekturbüros

Alle Mitglieder der Baukommission recherchierten nach geeigneten Planungsbüros. In einem gut strukturierten Prozess wurden folgende Schritte abgewickelt mit dem Ziel, für NAWOBA den passenden Planungspartner zu finden:

- Zehn Architekturbüros wurden zwecks einer Präqualifikation angeschrieben.
- Von sechs Büros sind Bewerbungen eingetroffen. Die Baukommissionsmitglieder erarbeiteten für die Auswahl eine persönliche Rangliste.
- Im November 2022 wurden vier Architekturbüros eingeladen, bis im Februar 2023 eine erste Projektidee/Vision mit Übersichtsplan, vereinfachten Grundrissen und Schnitten, Gebäudevolumen mit Dachform und weiteren aus ihrer Sicht notwendigen Skizzen zu erstellen. Dabei möchten wir aber auch ihre Bürophilosophie, ihre Denk- und Arbeitsweise sowie anhand ihrer ersten konzeptionellen Ideen ihre Herangehensweise zum NAWOBA Projekt kennen lernen.
- Dazu stellten wir den Planungsbüros diverse Unterlagen zur Verfügung wie das Leitbild der NAWOBA Genossenschaft, das Baureglement der Gemeinde Bütschwil-Ganterschwil, Drohnentfotos, einen Auszug vom Ortsbildinventar und weitere technische Daten.