

# **Geschäftsbericht 2024 der NAWOBA Genossenschaft**



NACHHALTIGE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT



## Jahresbericht des Präsidenten

Nach einer ersten Jahreshälfte unter dem Hauptmotto „Ortsbildschutz“ konnte an der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2024 das angepasste Projekt grob vorgestellt werden. Anstelle der ursprünglich geplanten zwölf Wohnungen umfasst das überarbeitete Projekt nun noch neun. Im Haus A an der Toggenburgerstrasse sind drei 4.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Im abgestuften Haus B, angrenzend an das Landwirtschaftsland, sind drei 3.5-Zimmer-Wohnungen sowie drei 4.5-Zimmer-Wohnungen geplant. Das überarbeitete Projekt „Wohnen am Haldenbach“, das auf der Titelseite sichtbar ist, findet nicht nur bei den Genossenschaftsmitgliedern, sondern auch darüber hinaus große Zustimmung.

Auch das Baukollegium der Gemeinde zeigte sich Mitte Jahr an einer gemeinsamen Sitzung zufrieden mit dem überarbeiteten Projekt und attestierte diesem behördlicherseits die Bewilligungsfähigkeit. So konnten wir uns während der zweiten Jahreshälfte innerhalb des Gesamtkonzepts in die Details vertiefen, und diese waren zahlreich. Bis Ende des Jahres wurde das Projekt weiter ausgearbeitet, verfeinert und auf einen baueingabefähigen Stand gebracht. An dieser Stelle möchte ich unserem Bauko-Präsidenten, Hansueli Roth, herzlich danken. Durch seine wertvollen Lösungsvorschläge und seine kontinuierliche Unterstützung konnte die Planung entscheidend vorangetrieben werden.

Leider wird die Finanzierungsherausforderung durch das kleinere Projekt eher größer als kleiner. Die Vorgaben bezüglich Ortsbildschutz erforderten eine Abkehr von der ursprünglichen, kostengünstigeren Projektidee des Architekturbüros konzeptS mit zwei gleichen quadratischen Mehrfamilienhäusern. Der Grössenunterschied der beiden Häuser erzeugt Mehrkosten von der Planung bis zum Abschluss der Erstellung. An der Generalversammlung 2024 wurden deshalb verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten und deren Chancen sowie Risiken aufgezeigt. Eine Strategie wäre, einen Teil der Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen, was von der Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder akzeptiert würde. Allerdings favorisierten die Mitglieder in einer Konsultativumfrage weiterhin die Strategie, alle Wohnungen durch die NAWOBA Genossenschaft zu finanzieren und zu vermieten.

Am 11. Dezember 2024 fand die außerordentliche Generalversammlung der NAWOBA Genossenschaft in der Berghof-Schür statt. Unser Architekt, Pascal Scheidegger von KonzeptS, stellte den Genossenschaftsmitgliedern das überarbeitete Projekt im Detail vor. An diesem Tag wurde auch die Baueingabe bei der Gemeinde Bütschwil-Ganterschwil eingereicht. Allen Nachbarn konnte zuvor unser Projekt in persönlichen Gesprächen vorgestellt werden. Notwendige Verträge sowie Zustimmungserklärungen wurden unterzeichnet. Erfreulicherweise gingen keine Einsprachen ein. Wir sind zuversichtlich, dass die Baubewilligung demnächst eintreffen wird.

In den ersten Bankverhandlungen durch den Vorstand wurde klar, dass wir als junge Genossenschaft ohne bestehende, beleihbare Liegenschaften nur mit ungenügenden Hypotheken rechnen können. Es wurde auch ein Gespräch mit der WBG St.Gallen über eine mögliche Zusammenarbeit geführt, doch ergab sich daraus keine Unterstützung für unsere Finanzplanung.

Um die Öffentlichkeitsarbeit und Anfragen an potenzielle Neumitglieder voranzutreiben, wurden über den Jahreswechsel ein Logo (auf der Titelseite), verschiedene Informationsdokumente sowie ein ansprechender Flyer erstellt. Im Februar 2025 wurden Inserate in den Gemeindeblättern der Gemeinden Bütschwil-Ganterschwil und Lütisburg geschaltet und regionale Zeitungen erhielten Presstexte. Gleichzeitig erstellte die Baukommission eine Namensliste von anzufragenden Neumitgliedern. Diese Personen werden persönlich durch den nahestehendsten Kontakt aus der Baukommission angesprochen und informiert. Bis Ende April 2025 konnten durch persönliche Anfragen 11 neue Mitglieder gewonnen und rund 300'000 Franken neues Eigenkapital generiert werden.

Meinen Kollegen im Vorstand, der Baukommission sowie den Architekten von KonzeptS möchte ich für ihre wertvolle und unermüdliche Mitarbeit herzlich danken.

Seit dem Sommer 2022 arbeiten wir mit Ausdauer an diesem wegweisenden Projekt in unserer Gemeinde, und ich bin sicher, dass wir schon bald mit Freude und Stolz auf eine geglückte Mission zurückblicken können.

## Vermietung

In unserem bestehenden Haus konnten im Jahr 2024 erfreulicherweise alle 3 Wohnungen über das gesamte Jahr vermietet werden.

Die Kosten für den Unterhalt der Liegenschaft waren gering und grössere Reparaturen waren glücklicherweise nicht angefallen.



Severin Ammann, Präsident der NAWOBA Genossenschaft

## Jahresrechnung 2024

### Bilanz

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Aktiven</b>		
Umlaufvermögen	17'501.96	68'029.60
Anlagevermögen	1'565'490.09	1'425'409.15
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'582'992.05</b>	<b>1'493'438.75</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristiges Fremdkapital	19'209.65	21'327.30
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile der Mitglieder	1'555'000.00	1'465'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	355.60	
Gewinn- / Verlust(-)vortrag aus Vorjahr	174.60	-1'544.82
Gewinn / Verlust (-)	8'252.20	8'656.27
<b>Total Passiven</b>	<b>1'582'992.05</b>	<b>1'493'438.75</b>

### Erfolgsrechnung

	2024	2023
Liegenschaftsertrag	24'600.10	24'290.00
Aufwand Liegenschaft	-1'685.30	-4'573.40
<b>Nettoergebnis Liegenschaft</b>	<b>22'914.80</b>	<b>19'716.60</b>
Vorstand, Mitgliederversammlungen, übriger betriebl. Aufwand	-7'476.95	-7'228.85
Abschreibungen	-5'556.60	-2'811.15
Finanzerfolg / -aufwand (-)	-	-531.25
Steuern	-1'629.05	-489.08
<b>Gewinn / Verlust (-)</b>	<b>8'252.20</b>	<b>8'656.27</b>

### Investitionen und Abschreibungen 2024

	Anlagekosten			Abschreibungen			Buchwerte
	Anlagekosten am	Investitionen	Anlagekosten am	Kumul. Abschreib. bis	Abschreibung	Kumul. Abschreib. bis	am
Objekte	01.01.2024	2024	31.12.2024	01.01.2024	2024	31.12.2024	31.12.2024
Altbauten	281'115	-474	280'641	2'811	5'557	8'368	272'274
Neubauprojekt	225'556	146'112	371'667	-	-	-	371'667

### Anhang zur Jahresrechnung 2024

- Die vorliegende Jahresrechnung der NAWOBA Genossenschaft wurde nach den Vorschriften des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.
- Im Berichtsjahr waren keine Personen angestellt.
- Entschädigung der Organe (Statuten Art. 23 Absatz 5 & 6)  
Die Zeitentschädigungen an den Vorstand beliefen sich für 91 Einsatzstunden auf Fr. 993.75. Dazu wurden Spesen im Umfang von Fr. 105.50 ersetzt.  
Die Zeitentschädigungen an die Baukommission, der auch die Mitglieder des Vorstandes angehören, beliefen sich für 1072 Einsatzstunden auf Fr. 23'464.-. Davon wurden Fr. 21'000.- im Anlagevermögen aktiviert. Zudem wurden Spesen im Umfang von Fr. 366.20 ersetzt.

15.02.2025 / Werner Ammann, Rechnungsführer