



**Wohngenossenschaft
im Oberdorf
3432 Lützelflüh**

Jahresbericht 2024

Vorwort der Präsidentin

Das Kalenderjahr 2024 war geprägt durch Wegzüge und Einzüge, durch Neuanfänge und viele Gespräche und Verhandlungen bezüglich «Wohnpark» Ochsen. Im Sommer ist unser Gründungsmitglied Verena Ramseier ausgezogen und damit verbunden sind auch «Betreutes Wohnen» und das Wohnen der Jugendlichen keine Angebote mehr unserer WoG. Die Wohnung im Parterre wurde sanft renoviert und für die neuen Bedürfnisse angepasst. Im Herbst sind Hanspeter Althaus und Barbara Stucki neu bei uns eingezogen und beide haben sich gut eingelebt. Die monatliche «Teilete» - jedes trägt etwas zum gemeinsamen Essen bei – und die regelmässigen «Haussitzungen» tragen dazu bei, das genossenschaftliche Wohnen gemeinsam zu gestalten. Am 6. Dezember genossen wir mit dem Vorstand und allen Bewohnenden ein Samichlaus-Essen in unserem Aufenthaltsraum - ein gemütlicher Abend ohne Traktanden!

Im Sommer konnten wir den Landkauf mit dem altherwürdigen Spycher tätigen - eine Aufwertung und grüne Wohltat für unsere Liegenschaft. Später begann auch das gemeinsame Aufräumen des Speichers und das Umgestalten der Umgebung.

Der Vorstand traf sich zu vielen Sitzungen, an denen wir u.a. unser Hauskonzept und die Homepage überarbeiteten. Viele Gespräche und Verhandlungen waren nötig mit der BHG (Bauherrengesellschaft «Ochsenpark»). Wir verdanken es unserem umsichtigen, kooperativen Geschäftsführer Ueli Knecht, dass wir immer wieder Lösungen im «Dschungel» dieses Bauvorhabens finden. Die WoG lebt offene wohlwollende Nachbarschaft im Oberdorf.

Von den Hotelgästen erhalten wir immer wieder positive Rückmeldungen. Die Zimmer waren vor allem im Sommerhalbjahr gut belegt.

Unserer Buchhalterin Ruth Aeschlimann sei herzlichen Dank für ihre fundierte Arbeit.

Dankbar sind wir für die Treue der Mitglieder ausserhalb des Hauses, die wohlwollend den Fortbestand unserer Wohngenossenschaft begleiten.

Auch ein Dankeschön geht an alle Bewohnerinnen und Bewohner, denn sie prägen das Leben in der Wohngenossenschaft und tragen zum guten Hausgeist bei.

Lützelflüh, 16. Mai 2025, Lislott Peyer



Geschäftsgang 2024

Bilanz per 31.12.2024 / Ertragsrechnung 2024

Bilanz	2024	2023
Aktiven		
Flüssige Mittel	50'439.44	32'078.95
Forderungen	8'169.18	17'218.88
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'677.55	14'669.85
Umlaufvermögen	67'286.17	63'967.68
Anlagevermögen		
Beteiligung EGW	5'000.00	5'000.00
Immobilie Sachanlagen	1'417'348.05	1'250'348.05
Total Anlagevermögen	1'422'348.05	1'255'348.05
Total Aktiven	1'489'634.22	1'319'315.73
Passiven		
Verpflichtungen	3'374.97	1'187.55
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'900.00	5'460.00
Fremdkapital kurzfristig	7'274.97	6'647.55
Darlehen (Solidaritätsfond)	66'600.00	74'940.00
Hypothek	1'275'000.00	1'125'000'00
Rückstellungen Unterhalt	51'990.01	51'990.01
Fremdkapital langfristig	1'393'590.01	1'251'930.01
Total Fremdkapital	1'400'864.98	1'258'577'56
Anteilscheine (Genossenschaftskapital)	91'000.00	71'000.00
Solidaritätsfonds Anteilscheine	2'357.55	2'357.55
Gewinn-/Verlustvortrag	-13'219.38	-23'030.00
Gesetzliche Gewinnreserven	600.00	0.00
Jahreserfolg	8'031.07	10'410.62
Total Bilanzverlust	-4'588.31	-12'619.38
Eigenkapital	88'769.24	60'738.17
Total Passiven	1'489'634.22	1'319'315.73
Gewinn- / Verlustverwendung		
Jahreserfolg	8'031.07	10'410.62
Gewinn- / Verlustvortrag	-13'219.38	-23'030.00
Bilanzerfolg	-5'188.31	-12'619.38
Antrag Gewinn-, Verlustverwendung		
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	500.00	600.00
Vortrag auf neue Rechnung	-5'688.31	-13'219.38
Bilanzerfolg	-5'188.31	-12'619.38

Erfolgsrechnung	2024	2023
Mieterträge Wohnungen	84'482.50	85'588.50
Mieteinnahmen Gästezimmer	99'125.40	113'274.13
Sonstiger Ertrag	95.10	227.00
Ertragsverminderung MwSt	2'083.21	0.00
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	181'619.79	199'089.63
Gebühren und Auslagen für Gästebetrieb	12'594.53	17'776.86
Personalaufwand	42'913.97	48'076.20
Miete Parkplätze	2'401.10	2'880.00
Reinigung	723.20	0.00
Unterhalt und Reparaturen	29'740.20	54'654.80
Versicherungen, Gebühren	6'923.45	3'889.45
Selbst getragene Nebenkosten	6'635.30	2'449.16
Verwaltungsaufwand	6'705.32	7'725.13
Werbeaufwand	622.65	1'760.80
Abschreibungen	33'000.00	25'721.00
Betriebserfolg	39'360.07	34'156.23
Finanzerfolg / Finanzaufwand	31'229.00	-23'724.01
Steuern	100.00	-21.60
Jahresergebnis	8'031.07	10'410.62

Kommentar zur Rechnung 2024

In der Bilanz weisen wir eine Erhöhung des Anlagevermögens aus. Diese Erhöhung steht in Zusammenhang mit dem Kauf der Parzelle mit Spycher. Für den Kauf haben wir die Hypothek der Raiffeisenbank um CHF 150'000 erhöht – auf neu 1'275'000. CHF 50'000 konnten wir aus dem Umlaufvermögen aufwenden. Trotzdem konnte dieses stabil gehalten werden.

Das Darlehen im Betrag von CHF 66'600 ist vom Solidaritätsfond der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, welches wir jährlich amortisieren.

Die Einnahmen in der Erfolgsrechnung sind im Wesentlichen die Mieteinnahmen der Bewohner:innen und die Einnahmen der Gästezimmer. Während die Mieteinnahmen stabil sind, ändern sich die Einnahmen des Gästebetriebs je nach Anzahl und Auslastung der Gästezimmer.

Der Ertrag ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF um 18'000 gesunken. Trotzdem können wir die Jahresrechnung 2024 mit einem positiven Ergebnis von CHF 8'031.07 abschliessen.

Zum positiven Abschluss haben die tieferen Ausgaben beigetragen.

Beim Gästebetrieb ist die Kostensenkung im Verhältnis zu den Einnahmen aus den tieferen Übernachtungszahlen; Verminderung der Gebühren und tiefere Personalkosten um je 5'000 Fr. (weitere Zahlen siehe unten bei Gästebetrieb). Für den Unterhalt der Liegenschaft haben wir 25'000 weniger ausgegeben als im Jahr zuvor. Dafür haben wir die Abschreibungen auf 33'000 erhöht.

Personelles

Vorstand

Lislott Peyer (Präsidentin seit GV 2021)

Ueli Knecht (Geschäftsführung)

Brigitte Hämmerlin (an der GV 2023 in den Vorstand gewählt)

Verena Ramseier ist an der GV 2024 im Hinblick auf den Umzug nach Rüegsauschachen als Vorstandsmitglied zurückgetreten.

Mitgliedschaft

Ende Jahr 2024 beträgt die Anzahl Mitglieder 22 (21 in 2023), davon wohnen 6 im Haus der WoG, 7 in Lützelflüh, 7 in andern Orten der Schweiz und 2 in Deutschland.

Neue Mitglieder:

Melanie Meier (Juni 2024), Barbara Stucki (Nov 2024)

Austritte von Mitgliedern:

Kathrin Maurer (Nov 2024)

Bewohner und Bewohnerinnen (Mieterspiegel Stand 31.12.2024)

Räumlichkeiten	Nr	Bewohner:innen	Beschreibung
Individuelle Wohneinheiten	13	Hanspeter Althaus	Studio im Parterre, Badezimmer/WC, mit Ausgang zu Veranda-Garten, Westseite
	14	<i>vakant</i>	3½ Zimmer Wohnung für 2 Personen Küche, 2 Badezimmer/WC
	15	Barbara Stucki	Parterre mit Ausgang zu Veranda-Garten, Westseite
	115 116	Melanie Meier mit Kiran	Wohneinheit mit 2 Studios und 1 Zimmer, je mit Badezimmer/WC, 1 Balkon Westseite
	210	Elisabeth Fankhauser	Studio, Badezimmer, sep. WC, Balkon Südseite
	211	Brigitte Hämmerlin	Wohnung mit Galerie im Dachstock Badezimmer, sep. WC, Balkon Südseite
	213	Felicia und Ueli Knecht mit Marco	3 Zimmerwohnung (1 Zimmer im Dachstock), 2 Badezimmer/WC, Balkon Westseite
Gästezimmer	110		Studios im 1. Stock, Badezimmer/WC (schwelfrei) mit Balkon
	111		Südseite
	112		
	113		Studios im 1. Stock, Badezimmer/WC
	114		Balkon, Westseite

Nutzung der Räumlichkeiten

Bis Mitte 2024 war die Nutzung des Hauses durch drei Bereiche geprägt.

- 1) Die Bewohner:innen, welche meist auch Mitglieder sind
- 2) Nutzung durch den Verein „Betreutes Wohnen im Gemeinschaftshaus“
- 3) Gästezimmer (Gästabetrieb der WoG)

Eine grössere Umstellung ergab sich Mitte Jahr durch den Auszug von Verena Ramseier mit Familie und den von ihr betreuten Jugendlichen. Sie alle bewohnen nun ein neu etabliertes Gemeinschaftshaus in Rüegsauschachen.

Die frei gewordene Wohnung im Parterre (Räume 14-15) haben wir ab Juli renoviert und zu einer WG für 2 Personen umgestaltet. Die Zimmer 114-115-116 im 1. Stock bildeten bis Mitte Jahr eine Familien-Wohneinheit. Ab Oktober wird nun 115-116 als Wohneinheit genutzt und Zimmer 114 steht wieder für Gäste zur Verfügung.



Renovationsarbeiten in der Wohnung im EG

Raum	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
13												
14								Renovieren				
15								Renovieren				
110												
111												
112												
113												
114												
115												
116												
210												
211												
213												

	Bewohner:innen
	Gästezimmer
	Betreutes Wohnen
	Umstellungen für die Wechselnde Nutzung (Renovation und Leerstände)

Gästebetrieb

Für den Gästebetrieb nutzen wir durchschnittlich etwa einen Drittel des verfügbaren Wohnraumes. Wir empfinden die Besuche von Gästen aus aller Welt als Bereicherung. Der Betrieb trägt zudem wesentlich zu den Einnahmen der Wohngemeinschaft bei. Wir generieren nicht nur Einnahmen zur Deckung der Miet- und Nebenkosten, sondern können auch Arbeitspensen anbieten, die wir entlönnen.

Während wir im Jahr 2023 höhere Übernachtungszahlen erzielten, haben sich die Übernachtungen 2024 auf dem Niveau von 2022 eingependelt. Dies scheint nun mit der gegebenen Anzahl von Zimmern stabil zu bleiben.

Monat	Anzahl Übernachtungen			
	2024	2023	2022	2021
Januar	28	34	9	3
Februar	45	40	30	9
März	153	140	55	10
April	67	114	128	45
Mai	79	150	143	75
Juni	111	195	122	60
Juli	141	275	129	106
August	204	289	188	70
September	170	178	166	51
Oktober	131	137	152	59
November	68	63	79	18
Dezember	90	55	48	23
Total	1'287	1'670	1'249	529

Finanzen Gästebetrieb	2024		2023	
Bruttoeinnahmen	99'125.40		113'274.13	
Verrechnete Miete		37'388		44'560.00
Verrechnete Nebenkosten		7'280		
Gebühren und Auslagen		12'594.53		17'776.86
Personalkosten, Empfang, Zimmerservice, Wäsche 31'711.32 abzgl. allg. Reinigung -3'097.64		28'613.68		33'752.00
Mehrwertsteuer		2'083.21		
Gewinn / Verlust		11'165.51		17'185.27

	99'125.40	99'125.40	113'274.13	113'274.13
--	-----------	-----------	------------	------------

Einnahmen und Ausgaben 2024:

Wegen der tieferen Übernachtungszahlen haben sich die Einnahmen gegenüber dem Vorjahr um CHF 14'000 vermindert.

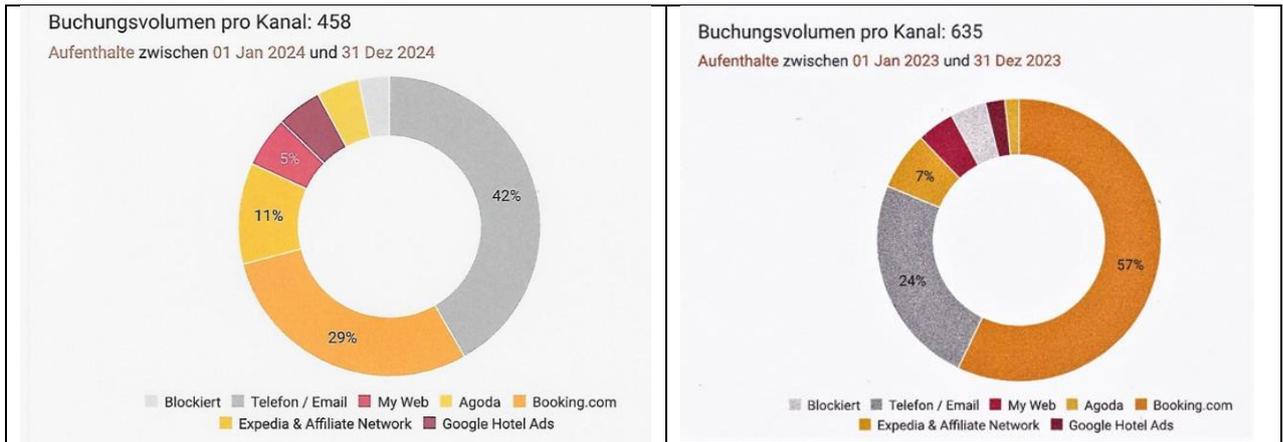
Als Ausgaben verrechnen wir für die Zeit der Nutzung von Gästezimmern dem Gästebetrieb die Mietpreise und Nebenkosten der entsprechenden Studios (siehe auch Tabelle Nutzung der Räumlichkeiten).

Die Kosten für Löhne, Gebühren und Auslagen sind proportional zu den Einnahmen gesunken.

Da wir im Jahr 2023 einen Umsatz von über 100'000 hatten, wurden wir MwSt-pflichtig. Damit gab es eine Ertragsminderung von CHF 2'083.21

Mit diesen Kalkulationen konnte der Gästebetrieb auch 2024 einen Gewinn erwirtschaften.

Die folgende Statistik zeigt über welche Kanäle die Zimmer gebucht werden. Positiv für die Finanzen ist die Zunahme der direkten Buchungen von 24 auf 42%, damit verringern sich die Gebühren, welche die Plattformen erheben.

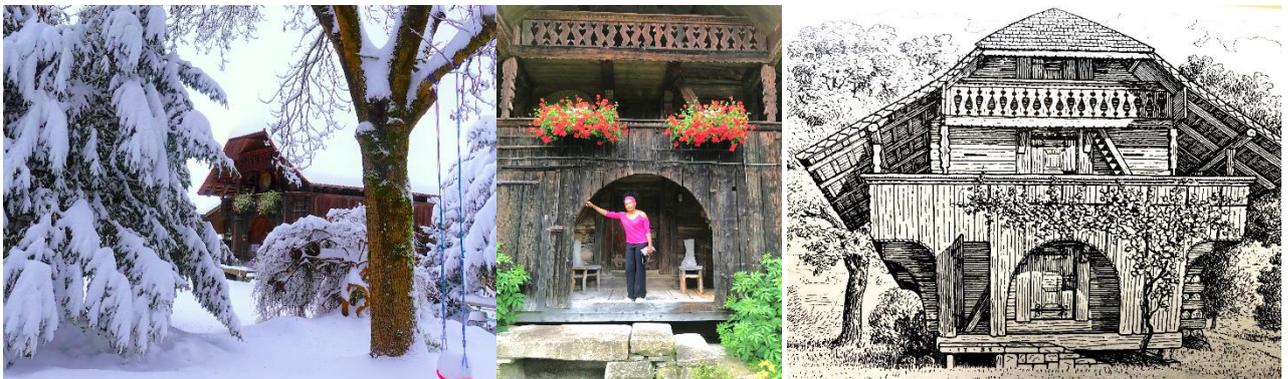


Die Umgebung

Erweiterung der Liegenschaft

Bereits im Jahr 2020 hatten wir beabsichtigt die Parzelle mit dem Spycher zwischen unserer Liegenschaft und dem Garten-Restaurant des Ochsen zu erwerben. 2024 konnten wir uns mit der Bauherrengesellschaft des Projektes «Wohnpark Ochsen» auf einen Kauf einigen. Der Kauf wurde im August unter notarieller Aufsicht abgeschlossen.

Die Parzelle umfasst 548 m², der Spycher hat das Baujahr 1737 und steht unter Denkmalschutz.



Bautätigkeit Wohnpark Ochsen

Da unser Haus geschichtlich gesehen stets mit dem Ochsen in Verbindung stand, zeigten wir grosse Offenheit gegenüber dem seit 2019 geplanten Projekt «Wohnpark Ochsen». Die unmittelbare Nähe veranlasste uns dazu mit der Bauherrngesellschaft (BHG) auch gemeinsame Strukturen ins Auge zu fassen. Insbesondere haben wir in der Hoffnung auf eine gemeinsame Lösung die Erneuerung unserer Heizung um Jahre aufgeschoben.

Bis zum Baubeginn im Oktober 2024 sind wir jedoch noch zu keiner Vereinbarung für eine gemeinsame Heizung gelangt.

Auch das unterirdische Überbaurecht, welches wir der BHG für die Tiefgarage zugestanden haben, erweist sich bei der Realisierung nicht als nützlich für die Wohngenossenschaft. Die Möglichkeit einer Verbindung der beiden Untergeschosse wurde trotz der Nähe wegen der hohen Kosten fallen gelassen. In der Folge sehen wir uns nun vor allem mit massiven Platzeinschränkungen konfrontiert bis das Bauvorhaben abgeschlossen und unser Gelände wieder frei verfügbar ist.



Vor Baubeginn



Spatenstich, 30. September



Ende Jahr

Andere Aktivitäten

Haus und Garten stehen allen Bewohner:innen offen für familiäre und gesellschaftliche Aktivitäten. Vor allem der Gemeinschaftsraum bietet unabhängig von Wetter und Jahreszeit Gelegenheit für Anlässe und Begegnungen. Auch die auswärts wohnenden Mitglieder der Wohngenossenschaft sind eingeladen diese Möglichkeiten zu nutzen.



Jahresversammlung (GV) 2024



Begegnen und Feiern



Lützelfüh, im Mai 2025