



**Wohngenossenschaft  
im Oberdorf  
3432 Lützelflüh**

## Jahresbericht 2025

### *Einführende Gedanken der Präsidentin zum Berichtsjahr 2025*

Wir schauen auf ein vielfältiges 2025 zurück.

Die «Haussitzungen» und die «Teilete» - jedes trägt etwas zum gemeinsamen Essen bei – sind mittlerweile wichtige Bestandteile des genossenschaftlichen Wohnens geworden.

Anlässe wie spontane gemeinsame Nachtessen, ein öffentlicher Bilder-Vortrag über Mexiko, Geburtstagsfeste mit Freunden und Familien, persönliche Jubiläen unserer Bewohner und anderes tragen zu einem guten Miteinander bei. Bei der Nutzung des Gemeinschaftsraumes - den alle Bewohnenden nutzen können - ist noch «Luft nach oben»...

Auch dieses Jahr öffneten wir unser Haus im Dezember zum «Adventsfenster». Der adventlich eingerichtete Spycher mit den eindrücklichen Krippenfiguren aus Uelis «Töpferprojekt» in Cameroon lud zum Verweilen ein. Über 40 Personen belebten unser Haus und alle freuten sich über das gemütliche Austausch mit Nachbarn und Leuten aus unserem Dorf.

Der Vorstand traf sich zu vielen Sitzungen, klärende Gespräche und Verhandlungen waren nötig mit der BHG (Bauherrengesellschaft «Ochsenpark») und wir mussten auch juristischen Rat von aussen einholen. Für die Bewohnenden verlangte die Bauerei, auch mit vielen Bauverzögerungen direkt vor unserem Hauseingang, zeitweilen viel Toleranz und Flexibilität.

Erfreulicherweise stiessen von Gästen keine negativen Rückmeldungen bezüglich Baulärm und Staub zu unseren Ohren. Der Hotelbetrieb verlief erfreulich und wir hatten praktisch keine Stornierungen wegen dem Bau nebenan und in etwa gleich viele Übernachtungen wie im Jahr zuvor.



Im September hat uns die Nachricht vom Tod von Hansueli Augstburger betroffen gemacht. Er war ein gmögiger Gesprächspartner und ab und zu in unserem Haus. Seine gesellige Art und die Jassrunden mit seinen Jasskollegen im Gemeinschaftsraum vermissen wir sehr.

Mit dem Wirtepaar Bernhard und Nurtene Tscherne vom «Ochsen» erlebten wir ein gutes Miteinander. Unsere Gäste schätzen es, wenn sie im Restaurant einkehren können. Die WOG bedauert die Wiederschliessung Ende Jahr sehr.

Die WOG lebt nach wie vor eine offene Nachbarschaft im Oberdorf.

Ich bin dankbar für die Treue der Mitglieder auch weit weg und ausserhalb des Hauses, die wohlwollend den Fortbestand unserer Wohngenossenschaft begleiten.

Auch ein grosses Dankeschön geht an den Vorstand, an unsere Treuhänderin Ruth Aeschlimann, an alle Bewohnerinnen und Bewohner und unsere Gäste von nah und fern.

*Im Mai 2026, Lislott Peyer-Müller*

## Geschäftsgang 2025

### Jahresrechnung 2025

	<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
1	Mieterträge Wohnungen	89'837.00	84'482.50
2	Mieteinnahmen Gästezimmer	111'070.69	99'125.40
3	Sonstiger Ertrag	680.00	95.10
4	Ertragsverminderung MwSt	0	-2'083.21
<b>5</b>	<b>Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>201'587.69</b>	<b>181'619.79</b>
6	Gebühren und Auslagen für Gästebetrieb	22'623.31	12'594.53
7	Personalaufwand	43'975.65	42'913.97
8	Miete Parkplätze	0	2'401.10
9	Reinigung	125.60	723.20
10	Unterhalt und Reparaturen	45'155.85	29'740.20
11	Versicherungen, Gebühren	4'759.94	6'923.45
12	Selbst getragene Nebenkosten	4'768.49	6'635.30
13	Verwaltungsaufwand	15'806.94	6'705.32
14	Werbeaufwand	1'936.05	622.65
15	Abschreibungen	33'000.00	33'000.00
<b>16</b>	<b>Betriebserfolg</b>	<b>29'435.86</b>	<b>39'360.07</b>
17	Finanzerfolg / Finanzaufwand	32'775.15	31'229.00
18	Betriebsgewinn	-3'339.29	8'131.07
19	Ausserordentlicher Ertrag; Auflösung Rückstellungen Gebäudeunterhalt (Heizung)	25'015.01	0
<b>20</b>	<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>21'675.72</b>	<b>8'131.07</b>
21	Steuern	2'616.10	100.00
<b>22</b>	<b>Jahresergebnis</b>	<b>19'059.62</b>	<b>8'031.07</b>

#### *Kommentar zur Erfolgsrechnung 2025*

5) Die Einnahmen in der Erfolgsrechnung sind im Wesentlichen die Mieteinnahmen der Bewohner:innen und die Einnahmen des Gästebetriebes.

Wir haben nun 8 Wohneinheiten für Mieter:innen und 4 grosse 3-Bett-Gästezimmer. Mit den fixen Mieten von 2/3 der Räume generieren wir 45% der Einnahmen. 1/3 des Raumangebotes wird für den Gästebetrieb genutzt. Mit diesem erzielen wir 55% der Einnahmen. Die Wirtschaftlichkeit des Gästebetriebes ist unten weiter erläutert.

7) Beim Personalaufwand in der Höhe von 43'975.65 entfallen 27'347.25 auf den Gästebetrieb.

8) Die Miete der Parkplätze entfällt mit der Überbauung des früheren Ochsen-Parkplatzes. Mit der Erneuerung unseres Vorplatzes besteht nun genügend Parkierungs-Kapazität für Bewohner:innen und Gäste auf dem eigenen Areal.

9) In den tiefen Kosten der Reinigung ist das Verbrauchsmaterial nicht enthalten (im Gästebetrieb belastet), die Lohnkosten sind unter Personalaufwand verbucht.

10) Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind wesentlich höher als im Vorjahr. Als Erklärung sind zwei ausserordentliche Ausgaben zu erwähnen

- Erneuerung der Beleuchtung im Gemeinschaftsraum CHF 3'600

- Reparatur der Heizung (3'969.15) und Kauf des Pellets-Heizkessels im Betrag von CHF 24'793.80.

### Bilanz per 31.12.2025

	<b>Bilanz</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>1</b>	<b>Aktiven</b>		
2	Flüssige Mittel	80'687.68	50'439.44
3	Forderungen	2'395.93	8'169.18
4	Aktive Rechnungsabgrenzung	4'627.80	8'677.55
<b>5</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>87'711.41</b>	<b>67'286.17</b>
6	Anlagevermögen		
7	Beteiligung EGW	5'000	5'000.00
8	Immobilie Sachanlagen	1'384'348.05	1'417'348.05
<b>9</b>	<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1'389'348.05</b>	<b>1'422'348.05</b>
<b>10</b>	<b>Total Aktiven</b>	<b>1'477'059.46</b>	<b>1'489'634.22</b>
<b>11</b>	<b>Passiven</b>		
12	Verpflichtungen	945.65	3'374.97
13	Passive Rechnungsabgrenzungen	8'024.95	3'900.00
<b>14</b>	<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>8'970.60</b>	<b>7'274.97</b>
15	Darlehen (Solidaritätsfond)	58'260.00	66'600.00
16	Hypothek	1'275'000.00	1'275'000.00
17	Rückstellungen Unterhalt	27'000.00	51'990.01
<b>18</b>	<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>1'360'260.00</b>	<b>1'393'590.01</b>
<b>19</b>	<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1'369'230.60</b>	<b>1'400'864.98</b>
20	Anteilscheine (Genossenschaftskapital)	91'000.00	91'000.00
21	Solidaritätsfonds Anteilscheine	2'357.55	2'357.55
22	Gewinn-/Verlustvortrag	-5'688.31	-13'219.38
23	Gesetzliche Gewinnreserven	1'100.00	600.00
24	Jahreserfolg	19'059.62	8'031.07
<b>25</b>	<b>Total Bilanzverlust</b>	<b>14'471.31</b>	<b>-4'588.31</b>
<b>26</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>107'828.86</b>	<b>88'769.24</b>
<b>27</b>	<b>Total Passiven</b>	<b>1'477'059.46</b>	<b>1'489'634.22</b>
<b>28</b>	<b>Gewinn- / Verlustverwendung</b>		
29	Jahreserfolg	19'059.62	8'031.07
30	Gewinn- / Verlustvortrag	-5'688.31	-13'219.38
<b>31</b>	<b>Bilanzerfolg</b>	<b>13'371.31</b>	<b>-5'188.31</b>
<b>32</b>	<b>Antrag Gewinn-, Verlustverwendung</b>		
33	Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	1'000.00	500.00
34	Vortrag auf neue Rechnung	12'371.31	-5'688.31
<b>35</b>	<b>Bilanzerfolg</b>	<b>13'371.31</b>	<b>-5'188.31</b>

*Kommentar zur Bilanz 2025*

15) Solidaritätsfond ist ein Darlehen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen mit einer Laufzeit von 20 Jahren, welches wir jährlich amortisieren.

16) Die Hypothek der Raiffeisenbank besteht aus den Beträgen CHF 625'000 (Laufzeit 10 Jahre, bis 2032), CHF 500'000 (Laufzeit 5 Jahre, bis 2028), CHF 150'000 (Ausstockung für den Landkauf in 2024, Laufzeit 5 Jahre).

17) Die Rückstellung für die Heizung wurde um CHF 24'990.01 gekürzt, da wir bereits den Pellets-Heizkessel für die Erneuerung der Heizung im kommenden Jahr gekauft haben.

20) Das Genossenschaftskapital setzt sich aus 4 Wohnanteilscheinen à CHF 20'000 und den 22 Mitgliederanteilscheinen à CHF 500 zusammen.

2025 können wir in der der Erfolgsrechnung und der Bilanz ein positives Resultat ausweisen.

**Personelles**

*Vorstand*

Lislott Peyer (Präsidentin seit GV 2021)

Ueli Knecht (Geschäftsführung)

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

Barbara Stucki (an der GV 2025 in den Vorstand gewählt)

*Mitgliedschaft*

Ende Jahr 2025 beträgt die Anzahl Mitglieder 22, davon wohnen 6 im Haus der WoG, 7 in Lützelflüh, 7 in andern Orten der Schweiz und 2 in Deutschland.

*2025 gab es keine Änderungen in der Mitgliedschaft*

Die Bewohnerschaft hat leicht zugenommen; Im Februar ist Nicole Schneider eingezogen und Ende November kam Haisham Rasheedh zu uns. Ab Dezember teilte vorübergehend Erika Bärtschi die Wohnung mit Barbara im Parterre.

Bewohner und Bewohnerinnen (Mieterspiegel Stand 31.12.2025)

Räumlichkeiten	Nr	Bewohner:innen	Beschreibung
Individuelle Wohneinheiten	13	Hanspeter Althaus	Studio im Parterre, Badezimmer/WC, mit Ausgang zu Veranda-Garten, Westseite
	14 / 15	Erika Bärtschi ( <i>temporär</i> ) Barbara Stucki	3½ Zimmer Wohnung für 2 Personen Küche, 2 Badezimmer/WC Parterre mit Ausgang zu Veranda-Garten, Westseite
	113	Nicole Schneider und Haisham Rasheedh	Studio, Badezimmer/WC, Balkon 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	
111			
112			
114			

Nutzung der Räumlichkeiten

Raum	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
13												
14												
15												

110												
111												
112												
113												
114												
115												
116												
210												
211												
213												

	Bewohner:innen
	Gästezimmer
	Leerstand

Wohnbereich 14 im EG ist als Leerstand vermerkt, jedoch nutzen wir diesen als kurzfristige Unterkunft für bekannte Gäste bis wir eine/einen Mitbewohner/in finden.

## Gästebetrieb

Für den Gästebetrieb nutzen wir einen Drittel des verfügbaren Wohnraumes. Der Betrieb trägt wesentlich zu den Einnahmen der Wohngenossenschaft bei. Wir generieren nicht nur Einnahmen zur Deckung der Miet- und Nebenkosten, sondern können auch Arbeitspensen anbieten, die wir entlönnen.

Die Anzahl der Übernachtungen ist ziemlich stabil, obwohl wir monatlich grosse Unterschiede in der Belegung haben. Die Zahl internationaler Gäste hat sich zunehmend verringert, wurde aber durch eine Zunahme einheimischer Gäste kompensiert. In 2025 registrieren wir 21% internationale Gäste.

Monat	Anzahl Übernachtungen (Personen)			
	2025	2024	2023	2022
Januar	51	28	34	9
Februar	28	45	40	30
März	172	153	140	55
April	108	67	114	128
Mai	130	79	150	143
Juni	153	111	195	122
Juli	180	141	275	129
August	222	204	289	188
September	135	170	178	166
Oktober	94	131	137	152
November	57	68	63	79
Dezember	44	90	55	48
<b>Total</b>	<b>1'221</b>	<b>1'287</b>	<b>1'670</b>	<b>1'249</b>

Finanzen Gästebetrieb	2025		2024	
Einnahmen Gästezimmer	107'267.89		99'125.40	
Bareinnahmen Getränke, Frühstück	3'320.95			
Bareinnahmen (in Euro)	641.85			
Kartenzahlungen für Frühstück; in Zimmerbetrag erfasst	0			
<b>Bruttoeinnahmen</b>	<b>111'230.69</b>		<b>99'125.40</b>	
Verrechnete Miete (4 Zimmer in 2025)		31'800.00		37'388.00
Verrechnete Nebenkosten (4 Zimmer in 2025)		6'600.00		7'280.00
Gebühren und Auslagen		17'220.06		12'594.53
Personalkosten, Empfang, Zimmerservice, Wäsche 28'743.75 abzgl. allg. Reinigung -1'396.50		27'347.25		28'613.68

Einkäufe Lebensmittel und Reinigung		5'403.25	
Mehrwertsteuer		0	2'083.21
Total Ausgaben		88'370.56	87'959.42
<b>Gewinn / Verlust</b>		<b>22'860.13</b>	<b>11'165.98</b>

#### Einnahmen und Ausgaben 2025:

Die Übernachtungszahlen sind gegenüber dem Vorjahr leicht tiefer, trotzdem haben die Einnahmen um gut 10% zugenommen. Z.T. kann dies mit vermehrten Einzelbuchungen erklärt werden (1 Person bezahlt Fr. 100.- pro Nacht, 2P 130.-, 3P 160.-).

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

Bei den Gebühren sind die Provisionen der Plattformen um 4'000.- höher als in 2024. Die Erhöhung von Gebühren hängt u.a. mit der Verschiebung der Buchungen zusammen, direkte Buchungen (gebührenfrei) sind von 42 auf 32% gesunken, dagegen haben Buchungen über Plattformen (vor allem booking.com) um 10% zugenommen.

Die Kosten für Löhne sind entsprechend der leicht tieferen Übernachtungszahlen gesunken.

Gesamthaft sind die Kosten nur um Fr. 411.- gestiegen, während die Gesamteinnahmen um Fr. 12'100.- gestiegen sind. Damit hat sich das erzielte Resultat im positiven Sinne verdoppelt.

Allerdings haben wir im Jahr 2025 keine MwSt bezahlt. Aufgrund des Umsatzes mussten wir uns wieder anmelden und werden somit im Jahr 2026 wieder diese Steuer bezahlen.

## Verschiedenes



An einem gemeinsamen Arbeitstag haben wir im Frühjahr den Spycher geräumt



Oster-Brunch



Jahresversammlung (GV) 2025. An der GV wurde der frisch geräumte Spycher für einen Apéro genutzt.



Das Fällen des grossen Tulpenbaum bringt mehr Licht in die Zimmer auf der Südseite.



Nach dem Fällen gibt es weniger Schatten, dafür mehr Farbe im Garten.



Der Ahornbaum musste der Baugrube weichen, der Stamm wird für Hocker für die Feuerstelle genutzt.

## Bautätigkeit Wohnpark Ochsen

Der Baubeginn des Mehrfamilienhauses auf dem ehemaligen Ochsenparkplatz war im Spätherbst 2024. Entgegen der damals erhaltenen Pläne für den Bau der Tiefgarage mit einem von uns gewährten unterirdischen Überbaurecht hat sich die Bautätigkeit im Laufe von 2025 mehrmals verändert. Für die ursprünglich vorgesehene gemeinsame Heizung gab es keine gemeinsame Planung. Wir erhielten von der Bauherrengesellschaft (BHG) einen Kostenvoranschlag für den Anschluss an die im Bau befindende Heizung, der weit über den üblichen Kalkulationen für Fernheizungen war. Zudem gab es keinerlei Information zur späteren Bewirtschaftung der Heizung. Die Gespräche mit der BHG führten zu keinem Ergebnis, was uns bewog definitiv eine eigene Heizung zu planen und im kommenden Jahr zu realisieren.

### Baustappen



Spatenstich, 30. September



Februar 2025



Juni



Juni



Juni



Juli



September



Oktober



Dezember

Im neu erbauten Haus werden sechs 3½-Zimmer Eigentumswohnungen angeboten. Wir sind gespannt auf die neuen Nachbarn und hoffen auf gute Beziehungen.

*Lützelflüh, im Mai 2026*