



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Inhalt

| | |
|--|----|
| Organe der Wohnbaugenossenschaft | 2 |
| Vorstand | 2 |
| Designiertes Vorstandsmitglied | 2 |
| Rechnungsrevisoren | 2 |
| Rechnungsführung | 2 |
| Jahresbericht des Vorstandes | 2 |
| Mitglieder und Darlehensgeber | 4 |
| Mitglieder | 4 |
| Darlehensgeber | 5 |
| Aktueller Stand notwendige Zeichnung von weiteren Anteilscheine und oder Darlehen ... | 5 |
| Stand Umbau des Gasthaus und Schopf | 6 |
| Stand Baukosten Umbau-und Renovierung | 6 |
| Stand Vermietung der Wohnungen, Lager- und Hobbyräume | 8 |
| Theoretische Wirtschaftlichkeitsberechnung | 8 |
| Erfolgsrechnung Jahr 2015 | 12 |
| Bilanz Jahr 2015 | 14 |





Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Organe der Wohnbaugenossenschaft

Vorstand

| | | | |
|-------------------|----------|-------------------------------|--|
| Andreas Krebs | Leuggern | Präsidium / Finanzen | praesident@wbg-hirschen-mandach.ch |
| Dieter Staudacher | Mandach | Vizepräsident / GDE-Unterhalt | dieter.staudacher@wbg-hirschen-mandach.ch |
| Hanspeter Märki | Mandach | Beisitzer | hanspeter.maerki@wbg-hirschen-mandach.ch |

Designiertes Vorstandsmitglied

| | | |
|------------------|----------------|--------|
| Stephan Gassmann | Full-Reuenthal | Aktuar |
|------------------|----------------|--------|

Rechnungsrevisoren

| | |
|---------------|----------------|
| Hansjörg Vogt | Mandach |
| Janine Albiez | Kleindöttingen |

Rechnungsführung

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Bodmer + Partner Treuhand GmbH | Schattengasse 29, CH-5313 Klingnau |
|--------------------------------|------------------------------------|

Jahresbericht des Vorstandes

Am 12. Januar 2015 konnte, in der Gemeindestube der Gemeinde Mandach, die Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach gegründet werden.

An dieser Gründungsversammlung nahmen 55 stimmberechtigte Gründungsmitglieder teil.

Die Gründungsmitglieder haben den Statuten, den Umbauplänen, der Liegenschaftsübernahme und Umbaukosten in der Höhe von Fr. 1'750'000.00 grünes Licht gegeben, sowie den Vorstand gewählt. Zu diesem Zeitpunkt hatten wir Anteilschein- und Darlehenszusagen von über hundert Personen in der Höhe von Fr. 650'000.00

Unmittelbar nach der Gründungsversammlung wurde vom neu gewählten Vorstand der Eintrag der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach ins Handelsregister vorgenommen. Dieser Akt war für alle anderen Geschäfte Voraussetzung, damit auf einer Bank ein Bankkonto eröffnet, ein Hypothekarkreditvertrag abgeschlossen oder die Liegenschaft übernommen werden konnte. Dank guter Vorbereitung haben wir bereits am 02. März 2015 den Handelsregistereintrag bekommen.

Nach dem Erhalt des Handelsregisterauszugs haben wir dann sofort am 06. März 2015 das Bankkonto eröffnet und denjenigen, welche Anteilschein- und Darlehenszusagen gemacht haben, die Einzahlungsscheine zugestellt.

Erfreulicherweise haben alle Ihre Zusage eingehalten und die zugesagten Beträge einbezahlt und teilweise sogar höhere Beträge als zugesagt.

Unabhängig vom Handelsregisterauszug haben wir am 24. Januar das Umbaugesuch der Gemeinde übergeben und das Gebäude bezüglich der Substanz einigen Prüfungen unterzogen. Bei dieser Aufnahme stellte man fest, dass die uns zur Verfügung gestandenen Pläne mit der Wirklichkeit nicht ganz übereinstimmten. Das Dachgeschoss ist in Wirklichkeit ein Meter höher als in den Plänen erwähnt. Diese neue Ausgangslage bewog uns zu prüfen, ob allenfalls eine zusätzliche Wohnung eingebaut werden kann, welches sich positiv auf die Mietzinseinnahmen auswirken kann. Wir haben Sie darüber in der Mitglieder-Info 01-März 2015 informiert.

Auch im März 2015 haben wir damit begonnen, die Internetseite www.wbg-hirschen-mandach.ch zu erstellen, welche mit dem Um- und Ausbau inhaltlich gewachsen ist.

Am 20. April haben wir dann die Baubewilligung mit Auflagen erhalten und am 25. April ging es offiziell los mit dem Um- und Ausbau des Gasthaus Hirschen Mandach, mit dem Ziel das Gasthaus, mit der 2 ½



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Zimmer Wohnung und den 3 Gästezimmer im Obergeschoss, am. 02. Oktober 2015 zu eröffnen und die Wohnungen im Dachgeschoss ab Februar 2016 zu vermieten.

Es war bereits im Mai 2015 klar, dass die Baukosten von 1.1 Millionen nicht ausreichen werden, dies wegen der zusätzlichen Wohnung, den Baubewilligungsaufgaben und den neusten Erkenntnissen der Bausubstanz.

Wir haben Sie darüber an der Mitglieder-Info 02-Juni und 03-September 2015 im Detail informiert. Weitere Details über die Baukosten können Sie im Teil „Stand Baukosten Umbau-und Renovierung“ finden.

Im Laufe des Monats Mai hatte sich, nachdem das Baugeschäft K. Vögele den Baumeister Auftrag bekommen hat, Stephan Gassmann gemeldet, dass er sich gerne im Vorstand einbringen möchte und einen aktiven Beitrag zum guten Gelingen der Wohnbaugenossenschaft beitragen möchte. Wir haben Stephan Gassmann gerne ins Team als designiertes Vorstandsmitglied aufgenommen.

Am 10. Mai konnten wir dann mit der Aargauer Kantonalbank den Rahmenkreditvertrag Hypothek in der Höhe von Fr. 1.224 Mio. und einem Schuldbrief in er Höhe von Fr. 1.3 Mio. abschliessen. Aufgrund der Bauverteuerung wurde der Rahmenkreditvertrag Hypotheken auf Anfang 2016 auf 1.3 Mio. erhöht.

Am 07. Juni 2015 wurde der Pachtvertrag Gasthaus Hirschen Mandach und die 2 ½ Zimmer Wohnung im Obergeschoss an den Pächter Mohammad Mizu abgeschlossen.

Am 11. Juni 2015 konnte zusammen mit der Erbgemeinschaft Keller der Kaufvertrag der Liegenschaft an die Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach besiegelt werden.

Im August erfolgt der Aufbau der Internetseite www.hirschenmandach.ch, welche relativ schnell von sehr vielen Interessierten angeklickt wurde, um zu sehen, in welche Richtung das Angebot gehen wird.

Ab Ende August erfolgte die Vermietungs-Ausschreibung der 3 Wohnungen im Dachgeschoss auf der Immo-Plattform www.immoscout.ch und auf unserer Homepage. Bis Ende 2015 gab es nicht sehr viel Echo, da natürlich, nebst den Plänen, auch noch nicht wirklich viel gezeigt werden konnte.

Im September 2015 haben wir eine Mehrwertsteuer-Nummer, für den Gewerbeteil beantragt und erhalten, damit von den Rechnungen, welche den Gewerbeteil betreffen, die Mehrwertsteuer zurückerstattet werden kann. Für den Pächter hat es keinen Nachteil, weil er die MWST, welche er uns bezahlen muss, auch wieder zurückfordern kann.

Ob wir die Mehrwertsteuer aber zurückerhalten werden, wird sich gegen Ende April zeigen.

Am 30. September hatte das Pächterehepaar Mizu die Handwerker und Behörden zu einem Apéro geladen, und am 02. Oktober konnte das Gasthaus, mit Unterstützung der Dorfmusik Mandach, voller Freude und mit vollem Haus eröffnet werden.

Der Restaurationsbetrieb, bei welchem die Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach keinen Einfluss auf Inhalt und Ergebnis mitzureden hat, läuft ab Oktober bis Ende November so, wie sich dies der Vorstand und viele Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach vorgestellt haben. Täglich fast ein volles Haus hervorragende Küche und Top- Servicepersonal und Service. Preis-Leistung absolut in Ordnung.

Für den Vorstand und sicher vielen Gründungsmitglieder war die damalige Absicht der Wohnbaugenossenschaft, wie im Gründungsbericht besiegelt erfüllt;

Die unterzeichneten Gründer/innen der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach mit Sitz in Mandach erklären:

1. Absicht:

¹ Wir beabsichtigen, die Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach, eine Genossenschaft mit Sitz in Mandach und einem Genossenschaftskapital mit Anteilen von nominal Fr. 2'000.00 zu gründen.

² Die Genossenschaft beabsichtigt in erster Linie die langfristige Sicherung des Erhalts des Gasthauses Hirschen in Mandach. Das Gasthaus soll Treffpunkt für alle Bevölkerungskreise sein, um das soziale Leben im Dorf zu erhalten.



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Auch aus Rückmeldungen diverser Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft ging der wichtigste Zweck, wie in den Statuten erfasst, absolut in Erfüllung.

| Art. 2 | Zweck |
|--------|--|
| | ¹ Die Genossenschaft bezweckt in erster Linie die langfristige Sicherung des Erhalts des Gasthauses Hirschen in Mandach. Das Gasthaus soll Treffpunkt für alle Bevölkerungskreise sein, um das soziale Leben im Dorf zu erhalten. |

Leider hat sich dann ab Mitte November im Restaurant das Blatt gewendet, personelle Entscheide, Änderungen in der Betriebsführung und Umgangstöne wurden im Restaurationsbetrieb angepasst, welches zur Folge hatte, dass Woche für Woche die Frequenzen sichtbar zurückgingen. Der Vorstand hatte dies sehr früh erkannt und mit dem Pächterehepaar, obschon es die Wohnbaugenossenschaft grundsätzlich nichts angeht, mehrere Gespräche geführt, welches leider nicht fruchtete, sondern der Restaurationsbetrieb, aus der Sicht des Vorstands, sehr vielen Mitgliederstimmen der Wohnbaugenossenschaft und vielen Gästen, welchen sich beim Vorstand der Wohnbaugenossenschaft gemeldet haben, weiter ins Negative manövriert wurde. Der Vorstand handelte bei den Gesprächen mit dem Pächterehepaar immer im Sinne der Statuten der Wohnbaugenossenschaft (Artikel 2 Absatz 1) und dem Hintergedanken, dass wenn der Restaurationsbetrieb nicht mehr rentiert, irgendwann auch keine Mietzinseinnahmen mehr bezahlt werden können, welche für die Wohnbaugenossenschaft elementar sind. Der Vorstand ist über die aktuelle Situation nach wie vor sehr besorgt und hofft, dass sich das Blatt schnell wenden lässt, ansonsten er im Sinne der Stauten und der Finanzierungssicherheit, soweit möglich, Massnahmen einleiten wird.

Der Vorstand hat im Jahr 2015 zwei offizielle protokollierte Vorstandssitzungen, 11 Bauprojektsitzungen und unzählige Baufortschritts-Besichtigungen durchgeführt. Um die Finanzielle Situation nicht unnötig zu strapazieren, verzichtet der Vorstand im Jahr 2015 auf den Bezug von endwelchen Sitzungsgelder.

Trotz der Bauverteuerung freut sich der Vorstand über den gelungenen Um- und Ausbau des Gasthaus Hirschen Mandach, das ansprechende Restaurant, Mandacher Hirschensäali und die Gästezimmer. Wir möchten uns für Ihr Vertrauen und Grosszügigkeit, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich bedanken, ohne Sie wäre dieses Projekt niemals realisiert worden und auf das Ergebnis dürfen wir stolz sein.

Mitglieder und Darlehensgeber

Mitglieder

Per 31. Dezember 2015 hat die Wohnbaugenossenschaft 106 Mitglieder mit einer Anteilscheinsumme von Fr. 430'000.00

| Name | Ort | Name | Ort | Name | Ort |
|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|----------------------------|----------------------|
| Abegg Brigitte | 5315 Böttstein | Keller Hansueli | 5234 Villigen | Mattenberger Heinz | 5242 Birr |
| Abegg Roman | 5315 Böttstein | Keller Helene | 5318 Mandach | Meier Marcel | 5323 Rietheim |
| Albiez Janine | 5314 Kleindöttingen | Keller Markus | 5313 Klingnau | Meier Rosmarie | 5425 Schneisigen |
| Architheke AG | 5200 Brugg | Keller Nicole | 5318 Mandach | Meier Rudolf | 5322 Koblenz |
| Baumann Walter | 5312 Döttingen | Keller Noemi | 5318 Mandach | Meyer Irene | 5277 Hottwil |
| Binkert Edgar | 5317 Hettenschwil | Keller Nora | 5318 Mandach | Mohammad Mizu | 5318 Mandach |
| Binkert Julia | 5317 Hettenschwil | Keller Peter | 5318 Mandach | Pesendoerfer Alfred | 5318 Mandach |
| Bonderer Jacqueline | 5318 Mandach | Keller Ruedi | 5318 Mandach | Schmid Urs | 5318 Mandach |
| Dorfmusik Mandach | 5318 Mandach | Kessler- Märki Sonja | 5234 Villigen | Schraner Ueli | 5417 Untersiggenthal |
| Einwohnergemeinde Mandach | 5318 Mandach | Koller Moritz | 5312 Döttingen | Siegenthaler AG Fensterbau | 5233 Stilli |
| Erne Lukas | 5318 Mandach | Kramer Magdalena | 5277 Hottwil | Staudacher Bruno | 5318 Mandach |
| Erne Natascha | 5318 Mandach | Krebs Andreas | 5316 Schlatt | Staudacher Dieter | 5318 Mandach |
| Fant Silvio | 5312 Döttingen | Krebs Annelis | 5316 Schlatt | Staudacher Erich | 5318 Mandach |
| Fant-Wasser Silvia | 5312 Döttingen | Landfrauen Mandach | 5318 Mandach | Staudacher Fredy | 5318 Mandach |



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

| | | | | | |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------|
| Felber Baumann Hans | Trottenmatt Mandach | Lang Andreas | 5405 Baden-Dättwil | Staudacher Helmut | 5318 Mandach |
| Fischer - Fant Flavio | 5615 Fahrwangen | Langensand Esther | 5318 Mandach | Staudacher- Laube Rosa | 5318 Mandach |
| Fischer- Fant Julia | 5615 Fahrwangen | Langensand Walter | 5318 Mandach | Staudacher Patrick | 5318 Mandach |
| Florian GmbH Gartenbau | 5275 Etzgen | Märki Adrian | 5318 Mandach | Staudacher Roswitha | 5318 Mandach |
| Forrer Claude | 5318 Mandach | Märki Dominik | 5318 Mandach | Staudacher Sandra | 5318 Mandach |
| Ganz Beat | 5200 Brugg | Märki Fabian | 5318 Mandach | Steinbrecher- Vogt Therese | 5082 Kaisten |
| Ganz Elisabeth | 5200 Brugg | Märki Franziska | 5318 Mandach | Suter- Bürge Edith | 5318 Mandach |
| Hasler Jean-Jacques | 5400 Baden | Märki Hanspeter | 5318 Mandach | Suter Rene | 5318 Mandach |
| Hasler Manfrini Patrizia | 5400 Baden | Märki Hedi | 5318 Mandach | Suter Simon | 5318 Mandach |
| Hirschi Ursula | 5318 Mandach | Märki Manfred | 5318 Mandach | Thomas Vögele Zimmerei GmbH | 5325 Leibstadt |
| Hohler Rebecca | 5234 Villigen | Märki Marianne | 5318 Mandach | Turnverein Mandach | 5315 Böttstein |
| Hollinger Thomas | 5276 Will | Märki Marie | 5318 Mandach | Vogt Annemarie | 5430 Wettingen |
| Karl Vögele Hoch-& Tiefbau AG | 5324 Full- Reuenthal | Märki Mary | 5234 Villigen | Vogt Hansjörg | 5318 Mandach |
| Keller - Howald Edith | 5318 Mandach | Märki Nadine | 5318 Mandach | Vogt Judith | 5318 Mandach |
| Keller - Stutz Reinhard | 8965 Berikon | Märki Reinhard | 5318 Mandach | Vogt Roman | 5412 Gebensdorf |
| Keller Bethli | 5318 Mandach | Märki René | 5318 Mandach | Wernli Katharina | 5277 Hottwil |
| Keller Erich | 5318 Mandach | Märki Rudolf | 5318 Mandach | Wernli Rolf | 5277 Hottwil |
| Keller Ernst | 5318 Mandach | Märki Sarah | 5417 Untersiggentha | Wiler Trotte Weinbaugenossen. | 5276 Will |
| Keller Fritz | 5318 Mandach | Märki Sibylle | 5312 Döttingen | Wohnbedarf Merlo | 5316 Leuggern |
| Keller Fritz | 5416 Kirchdorf | Märki Walter | 5234 Villigen | Würgler - Urech Elisabeth | 5728 Gontenschwil |
| Keller Fritz M. | 8172 Niederglatt | Märki Walter | 5316 Leuggern | | |
| Keller Hanspeter | 5318 Mandach | Märki Werner | 5318 Mandach | | |

Darlehensgeber

Per 31. Dezember 2015 hat die Wohnbaugenossenschaft 25 Darlehensgeber mit einer Darlehenssumme von Fr. 272'133.60

| Name | Ort | Name | Ort | |
|--------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|--|
| A. Meier Unterlagsböden | 5303 Würenlingen | Krebs Andreas | 5316 Schlatt | |
| Baumgartner Gerüstbau AG | 5200 Brugg | Krebs Annelis | 5316 Schlatt | |
| Bühler Schreinerei AG | 5200 Brugg | Landert Doris | 5313 Klingnau | |
| Erne Lukas | 5318 Mandach | Meier Rosmarie | 5425 Schneisigen | |
| Felber Baumann Hans | 5200 Brugg | Pesendoerfer Alfred | 5318 Mandach | |
| Keller - Felber Ruth | 5318 Mandach | Röther Werner | 5316 Leuggern | |
| Keller - Howald Edith | 5318 Mandach | Staudacher Erich | 5318 Mandach | |
| Keller Hanspeter | 5318 Mandach | Staudacher Fredy | 5318 Mandach | |
| Keller Helene | 5318 Mandach | Staudacher- Laube Rosa | 5318 Mandach | |
| Keller Jannick | 8180 Bülach | Stuhl & Tischfabrik Klingnau | 5313 Klingnau | |
| Keller Walter | 5314 Kleindöttingen | Vogt Roman & Margrit | 5413 Gebensdorf | |
| Kirchgemeinde Mandach | 5318 Mandach | Würgler - Urech Elisabeth | 5728 Gontenschwil | |
| Kramer Magdalena | 5277 Hottwil | | | |

Aktueller Stand notwendige Zeichnung von weiteren Anteilscheine und oder Darlehen

Die per 31. Dezember 2015 einbezahlten Darlehen und Anteilscheinsumme betragen **Fr. 702'133.60**
Die im 2016 versprochenen oder geplanten Anteilschein-oder Darlehenszahlungen aus Mietkaution von Mietern und Handwerkern, welche mindestens 5% der Bausumme Anteilscheine zeichnen müssen, beträgt total Fr. 103'573.95



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Das erwartete „Eigenkapital“ (Anteilschein- und Darlehenszahlungen), beträgt daher total Fr. 805'707.55. Notwendig ist ein „Eigenkapital“ (Anteilschein- und Darlehenszahlungen), von Fr. 891'200.00, wobei Fr. 25'200.00 aus erzielten Mietzinseinnahmen generiert werden können, weil erst ab September 2016 amortisiert werden muss.

Daher benötigt die Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach weitere neue Anteilschein- oder Darlehensgelder in der Höhe von Fr. 60'000.00.

Der Vorstand hofft, dass die noch ausstehenden Gelder bis Mitte 2016 zusammenkommen.

Stand Umbau des Gasthaus und Schopf

Das Restaurant mit Mandacher-Hirschen Säali, Gästezimmer und 2 ½ Zimmer Wohnung im Obergeschoss, wurden fristgerecht auf dem 30. September 2015 fertiggestellt.

Das Gartenrestaurant und die Umgebung wird anfangs 2016 in Angriff genommen, so dass es Mitte April 2016 in Betrieb genommen werden kann.

Die Wohnungen im Dachgeschoss werden bis Ende Februar 2016 fertiggestellt.

Im Schopf werden im Erdgeschoss und Obergeschoss Lager- und Hobbyräume eingerichtet, welche zur Vermietung ausgeschrieben werden.

Stand Baukosten Umbau- und Renovierung

Wie bereits in den Mitgliederinfos 03- und 04-2015 erwähnt, können die Baukosten, trotzdem das einige geplante bauliche Massnahmen nicht umgesetzt werden, nicht eingehalten werden.

An der Gründungsversammlung wurde Fr. 1.75 Mio. für den Erwerb der Liegenschaft und den geplanten Um- und Ausbau beantragt und bewilligt. In der Mitgliederinfo 04 vom September 2015, haben wir darauf aufmerksam gemacht, dass sich die Kosten auf Fr. 2'191'200.00 belaufen werden.

Das sind Fr. 441'200.00 Kreditüberschreitung.

Die Mehrkosten können auf die Mietzinse überwältzt werden. Auch das Gasthaus muss ab 01. Juni 2016 Fr. 400.00 an Mehrmietkosten übernehmen.

Folgende Positionen verursachten hauptsächlich die Mehrkosten:

- Zusätzliche 2 ½ Zimmer Galerie-Wohnung
- Auflage Trennung Schmutz- und Meteorwasser (Kanalisation)
- Feuerpolizeiliche Auflagen (Notausgänge, Wände Decken aus Beton statt Holz, etc.)
- Asbestbeseitigung, bei welcher das Ausmass erst nach dem Asbest-Check bekannt war.
- Zusätzliche statische Massnahmen aufgrund schlechterer Situation der Bausubstanz als angenommen.
- Betondecke über Erdgeschoss und Obergeschoss, aus statischen und akustischen Gründen
- Zusätzliche Maler-, Gipser- und Schreinerarbeiten, weil geplante vorhandene alte Naturholzdecken-/Wände oder Balken aufgrund der Qualität nicht so belassen werden konnten.
- Zusätzlicher Unterbau Restaurant, für die Aufnahme des Parketts.
- Firstverstärkung wegen schlechter Statik
- Mehrkosten Heizungsanlage und neuer Boiler
- Vergrösserung der Galerie-Böden im Dachgeschoss
- Elektroarbeiten mehr als doppelt so teuer wie im KV vorgesehen
- Sanitäranlagen doppelt so teuer wie im KV vorgesehen
- Vorbereiten Schopf zur Vermietung von Lager- und Bastelräumen.

Nach letztem Prognosestand können die Kosten von Fr. 2'191'200.00 eingehalten werden, vorausgesetzt, dass wir die Mehrwertsteuer für den Gewerbe Bau- und Umbauteil zurückbekommen werden.

Trotz der Mehrkosten dürfen wir auf das was gebaut wurde stolz sein:



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015





Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Stand Vermietung der Wohnungen, Lager- und Hobbyräume

Aktuell sind alle Wohnungen, alle Parkplätze und 7 von 9 Lager- und Hobbyräumen vermietet, welche von März-Mai 2016 bezogen werden.

Im Jahr 2015 konnte ab 01. Oktober 2015 aus dem Gasthaus und ab Mitte November 2015 aus der 2 ½ Zimmer Wohnung im Obergeschoss Mietzinseinnahmen generiert werden.

Mietwohnungen:

| Etage | Bezeichnung | Wohnung | Wohnfläche | Terrasse / Balkon | Mietzins pro Monat | Nebenkosten auf Abrechnung |
|--------------|-------------|---------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|
| Obergeschoss | 1/02 | 2 ½ Zimmer- Wohnung Ost | 57.8 m ² | keinen | Sfr. 1'200.-- | Sfr. 190.-- |
| Dachgeschoss | 1/03 | 3 ½ Zimmer- Galeriewohnung West | 86.2m ² | 7.1m ² | Sfr. 1'390.-- | Sfr. 220.-- |
| Dachgeschoss | 1/04 | 2 ½ Zimmer- Galeriewohnung Ost | 60.6m ² | 5.1m ² | Sfr. 1'250.-- | Sfr. 190.-- |
| Dachgeschoss | 1/05 | 2 ½ Zimmer- Galeriewohnung Nord | 60.0m ² | keinen | Sfr. 1'190.-- | Sfr. 190.-- |

Weitere Mieträume:

| Etage | Bezeichnung | Raum | Fläche | Raumhöhe | Mietzins pro Monat exkl. NK |
|-------------|-------------|---|---------------------|-----------|-----------------------------|
| Schopf EG | S1 | Schopfteil links, Norden | 44.00m ² | Ca. 3.80m | Sfr. 150.-- |
| Schopf EG | S2 | Schopfteil Mitte, | 16.20m ² | Ca. 2.80m | Sfr. 41.-- |
| Schopf EG | S3 | Schopfteil rechts, Westen (mit Wasseranschluss) | 48.00m ² | Ca. 2.70m | Sfr. 145.-- |
| Schopf OG | S4 | Schopfteil OG Mitte, Süden | 14.00m ² | Ca. 4.00m | Sfr. 36.-- |
| Schopf OG | S5 | Schopfteil OG rechts, Südwesten | 16.50m ² | Ca. 4.00m | Sfr. 38.-- |
| Schopf OG | S6 | Schopfteil OG rechts, Nordwesten | 18.50m ² | Ca. 4.00m | Sfr. 43.-- |
| Schopf OG | S7 | Schopfteil OG Mitte, Norden | 18.00m ² | Ca. 4.00m | Sfr. 42.-- |
| Schopf OG | S8 | Schopfteil OG links, Nordosten | 23.50m ² | Ca. 3.00m | Sfr. 55.-- |
| Schopf OG | S9 | Schopfteil OG links, Südosten | 17.50m ² | Ca. 3.00m | Sfr. 41.-- |
| Schopf OG | S8/9 | Schopfteil OG links, Osten (Teil S8- und S9 zusammen) | 44.00m ² | Ca. 3.00m | Sfr. 102.-- |
| Erdgeschoss | P1 | Privat Autoabstellplatz im Freien / 10 m ² gedeckt | 28.75m ² | | Sfr. 100.-- |
| Erdgeschoss | P2 | Privat Autoabstellplatz im Freien / 2 m ² gedeckt | 28.75m ² | | Sfr. 80.-- |
| Erdgeschoss | P3 | Autoabstellplatz im Freien | 14.0m ² | | Sfr. 50.-- |
| Erdgeschoss | P4 | Autoabstellplatz im Freien | 14.0m ² | | Sfr. 50.-- |
| Erdgeschoss | P5 | Autoabstellplatz im Freien | 14.0m ² | | Sfr. 50.-- |
| Erdgeschoss | P6 | Autoabstellplatz im Freien | 14.0m ² | | Sfr. 50.-- |

Farblgende:

| | | |
|-----------|------------|-----------|
| verfügbar | reserviert | vermietet |
|-----------|------------|-----------|

Theoretische Wirtschaftlichkeitsberechnung

Bei einer Vollvermietung kann ein Mietertrag von maximal Fr. 112'212.00 erzielt werden.

Nach Abzug aller geplanten Auslagen kann einen Ertragsüberschuss in der Höhe von gut Fr. 4'000.00 erzielt werden.

Vorausgesetzt aber ist die Vollvermietung.

| | | | |
|-------------------------------|--|--|-----------------------|
| Total Erträge pro Jahr | | | Fr. 112'212.00 |
| Total Aufwand pro Jahr | | | Fr. 107'775.40 |
| Ergebnis | | | Fr. 4'436.60 |



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Die geplanten Anlagekosten liegen gemäss Prognosen bei Fr. 2'191'200.00

| Ermittlung Anlagekosten gemäss Prognose vom 22.01.2016 | | | | |
|--|---|--|------------|-------------------------|
| LK | LK Landkosten | | Fr. 180.00 | Fr. 149'220.00 |
| | 829 [m2] x CHF 180.00 pro [m2] | | | |
| GK | Gebäudekosten | | | Fr. 459'780.00 |
| Inv | Inventar | | | Fr. 50'000.00 |
| GK (1 - 2/5 - 9) | Umbaukosten UG - DG inkl. Gebühren | | | Fr. 1'581'200.00 |
| Um (4) | Umbaukosten Umgebung | | | Fr. 15'000.00 |
| | Rückerstattung MWST von Fr. 800'000.00 | | | Fr. -64'000.00 |
| Total Anlagekosten inkl. Land (AK) | | | | Fr. 2'191'200.00 |

Bei einer Vollvermietung können exkl. Nebenkosten Fr. 112'212.00 erzielt werden.

| Ermittlung Mieteinnahmen | | | | |
|--------------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Geschoss | Einheit | Grösse [m2] BGF | Mietertrag Monat exkl. NK | Mietertrag / Jahr exkl. NK |
| EG (1/01) | Restaurant und Gästezimmer | 233 | Fr. 3'350.00 | Fr. 40'200.00 |
| OG (1/02) | Wohnung 2 1/2 Zimmer OG ost | 57.8 | Fr. 1'200.00 | Fr. 14'400.00 |
| DG (1/03) | Wohnung 3 1/2 Zimmer Galerie DG west | 73.1 | Fr. 1'390.00 | Fr. 16'680.00 |
| DG (1/04) | Wohnung 2.5 Zimmer Galerie DG ost | 62.2 | Fr. 1'260.00 | Fr. 15'120.00 |
| DG (1/05) | Wohnung 2 1/2 Zimmer Galerie DG nord | 60.6 | Fr. 1'190.00 | Fr. 14'280.00 |
| Parkplatz 1/2 offen | 1 x Abstellplatz 28.75m2, 10m2 bedacht | 1 | Fr. 120.00 | Fr. 1'440.00 |
| Parkplatz 1/2 offen | 1 x Abstellplatz 28.75m2, 2m2 bedacht | 1 | Fr. 50.00 | Fr. 600.00 |
| Parkplatz offen | 4 x Autoabstellplatz | 4 | Fr. 200.00 | Fr. 2'400.00 |
| Scheune | S1 Schopfteil links | 40 | Fr. 150.00 | Fr. 1'800.00 |
| Scheune | S2 Schopfteil mitte | 18 | Fr. 41.00 | Fr. 492.00 |
| Scheune | S3 Schopfteil rechts 1 (Stall) | 40.8 | Fr. 145.00 | Fr. 1'740.00 |
| Scheune | S4 Schopfteil OG | 14 | Fr. 36.00 | Fr. 432.00 |
| Scheune | S5 Schopfteil OG | 16.5 | Fr. 38.00 | Fr. 456.00 |
| Scheune | S6 Schopfteil OG | 18.5 | Fr. 43.00 | Fr. 516.00 |
| Scheune | S7 Schopfteil OG | 18 | Fr. 42.00 | Fr. 504.00 |
| Scheune | S8 Schopfteil OG | 23.5 | Fr. 55.00 | Fr. 660.00 |
| Scheune | S9 Schopfteil OG | 17.5 | Fr. 41.00 | Fr. 492.00 |
| | Total | | Fr. 9'351.00 | Fr. 112'212.00 |



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Von den notwendigen Fr. 2'191'200.00 stammen Fr.1'300'000.00 aus einer Bankhypothek der AKB. Fr. 891'200.00 müssen aus gezeichneten Anteilscheinen und Darlehen stammen.

| Ermittlung Finanzierung | | | |
|---|--|--|-------------------------|
| Anteilscheine | | | Fr. 400'000.00 |
| Darlehen | | | Fr. 491'200.00 |
| Total Eigenkapital (EK) Anteilscheine / Darlehen | | | Fr. 891'200.00 |
| Fremdkapital Bank (FK) | | | Fr. 1'300'000.00 |
| | | | Fr. 2'191'200.00 |

In den Verzinsungen sind die Bankhypothek, die Darlehenszinsen und die Verzinsung der Anteilscheinen berücksichtigt.

In den Gebäude-Unterhaltskosten und Verwaltung allgemein, ist die Bezahlung der Rechnungsführung, die Sitzungsgelder des Vorstands, das Nachessen der Teilnehmer an der GV, die Versicherungskosten Gebäude, Betrieb, Mietzinsausfall, etc. sowie die notwendigen Unterhaltskosten am Gebäude berücksichtigt.

| Tragbarkeitsberechnung | | | |
|--|----------------|--------|----------------------|
| Verzinsung Hypotheken, Darlehen, Eigenkapital | | | Fr. 42'344.64 |
| Hypothek 1. Tranche Fr. 550'000.00 x 1.99% (10 Jahre) | Fr. 550'000.00 | 1.99% | Fr. 10'945.00 |
| Hypothek 2. Tranche Fr. 500'000.00 x 1.97 % (10 Jahre) | Fr. 500'000.00 | 1.97% | Fr. 9'850.00 |
| Hypothek 3. Tranche Fr. 174'000.00 x 1.642% (10 Jahre) | Fr. 174'000.00 | 1.642% | Fr. 2'857.08 |
| Hypothek 4. Tranche Fr. 76'000.00 x 1.806% (10 Jahre) | Fr. 76'000.00 | 1.806% | Fr. 1'372.56 |
| Anteilschein Verzinsung | Fr. 400'000.00 | 2.00% | Fr. 8'000.00 |
| Darlehenverzinsung | Fr. 466'000.00 | 2.00% | Fr. 9'320.00 |
| Gebäude Unterhaltskosten / Verwaltung zu Lasten Eigentümer | | | Fr. 14'466.00 |
| Besoldung Hausverwaltung (Rep- Aufträge, Kontrollen, Rechnungskontrollen, Vermietung) Pro WG/Mt Fr. 12.00 | Fr. 48.00 | 12 | Fr. 576.00 |
| Sitzungsgelder Vorstand Genossenschaft 4P x 5S x Fr. 80.00 | | | Fr. 1'600.00 |
| Rechnung Revisionsstelle 2 x Fr. 100.00 | | | Fr. 200.00 |
| Besoldung Finanzverwaltung (Buchführung / Jahresabschluss) | Fr. 220.00 | 12 | Fr. 2'640.00 |
| GV Annahme 70P x Fr. 25.00 pP | Fr. 70.00 | 25 | Fr. 1'750.00 |
| Büromaterial, Drucksachen, Inserate Genossenschaft | | | Fr. 500.00 |
| Beschaffungen Hauswartmaterial (Besen, Schaufeln, sonstige Werkzeuge) | | | Fr. 300.00 |
| Verbrauchsmaterial Hauswart, Salz, Reinigungsmaterial, Dünger, | | | Fr. 200.00 |
| Reparaturen an Gebäude / Haushaltgeräte | | | Fr. 1'500.00 |
| Hauswartmaschinen | | | Fr. 1'500.00 |
| Haftpflicht- Sachversicherungen (Feuer- Elementar, Wasser, Zus. Aufräumkosten, Gebäudehaft, Gebäudeglas, Mietertragsausfall, Rechtsschutz) | | | Fr. 4'200.00 |
| Unvorhergesehenes, Reserve | | | Fr. 1'000.00 |



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Bei den Abschreibungen sind die mit der Bank vereinbarten Amortisation von Fr. 32'000.00 pro Jahr und die jährliche Rückzahlung von Darlehen und/oder Anteilscheinen Fr. 10'248.00 vorgesehen.

| Abschreibungen / Risikofond / Erneuerungsfond / Steuern | | | Fr. 50'460.76 |
|---|------------------|-------|---------------|
| Vorgesehene Abschreibung (Amortisationen) 2% auf FK / Bankenhypothek | Fr. 1'300'000.00 | | Fr. 32'000.00 |
| vorgesehene zusätzliche Abschreibung (Amortisationen) 2% Unterstützungsgelder Anteilscheine und Darlehen | Fr. 891'200.00 | 1.2% | Fr. 10'248.80 |
| Risikofond (Leerstand, Mietzinsausfall, Zinsaufschläge, etc.) | | | Fr. 2'000.00 |
| Erneuerungsfond 0.20% auf GK | Fr. 2'105'980.00 | 0.20% | Fr. 4'211.96 |
| Steuern (Nationale, Kantonale und Gemeinde) | | | Fr. 2'000.00 |



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Erfolgsrechnung Jahr 2015

Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Erfolgsrechnung

26.02.2016 Seite 1

vom 01.01.15 bis 31.12.15

Aufwand

Ertrag

Prozent

ERTRAG

Mietertrag

| | | | | |
|------|--------------------------|--|-----------|------|
| 3000 | Mieteinnahmen Restaurant | | 12'463.00 | 74.6 |
| 3100 | Mietertrag Wohnungen | | 3'960.00 | 23.7 |

Mietertrag

16'423.00 **98.3**

Nebenerlöse

| | | | | |
|------|---------------|--|--------|-----|
| 3400 | übrige Erlöse | | 287.95 | 1.7 |
|------|---------------|--|--------|-----|

Nebenerlöse

287.95 **1.7**

ERTRAG

16'710.95 **100.0**

AUFWAND

Material-, Warenaufwand

| | | | | |
|------|--------------------------|----------|--|------|
| 4000 | Direkter Aufwand Gewerbe | 3'518.80 | | 21.1 |
|------|--------------------------|----------|--|------|

Material-, Warenaufwand

3'518.80 **21.1**

*** Bruttogewinn**

13'192.15 **78.9**

Uebrigter Betriebsaufwand

Hypotheken

| | | | | |
|------|--------------------|-----------|--|------|
| 6000 | Aufwand Hypotheken | 10'274.15 | | 61.5 |
|------|--------------------|-----------|--|------|

Hypotheken

10'274.15 **61.5**

Kapitalzinsen

| | | | | |
|------|----------------------|----------|--|------|
| 6050 | Zinsaufwand Darlehen | 2'814.75 | | 16.8 |
|------|----------------------|----------|--|------|

Kapitalzinsen

2'814.75 **16.8**

Unterhalt, Reparatur, Ersatz

| | | | | |
|------|------------------------------|--------|--|-----|
| 6100 | Aufwand Liegenschaft Gewerbe | 326.80 | | 2.0 |
|------|------------------------------|--------|--|-----|

Unterhalt, Reparatur, Ersatz

326.80 **2.0**

Abschreibungen

| | | | | |
|------|----------------|--------|--|-----|
| 6800 | Abschreibungen | 742.65 | | 4.4 |
|------|----------------|--------|--|-----|

Abschreibungen

742.65 **4.4**

Versicherungsprämien, Abgaben

| | | | | |
|------|----------------------------|--------|--|-----|
| 6300 | Sachversicherungen Gewerbe | 605.44 | | 3.6 |
|------|----------------------------|--------|--|-----|



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Erfolgsrechnung

26.02.2016 Seite 2

vom 01.01.15 bis 31.12.15

| | | Aufwand | Ertrag | Prozent |
|------|---|------------------|------------------------|---------------|
| 6301 | Sachversicherungen Wohnungen | 326.71 | | 2.0 |
| | Versicherungsprämien, Abgaben | 932.15 | | 5.6 |
| | <u>Strom, Betriebs- und Hilfsmaterial</u> | | | |
| 6400 | Strom, Gas, Wasser für Betrieb | 4'407.59 | | 26.4 |
| 6401 | Strom/Wasser für Wohnungen | 4'394.21 | | 26.3 |
| | Strom, Betriebs- und Hilfsmaterial | 8'801.80 | | 52.7 |
| | <u>Büro und Verwaltungsaufwand</u> | | | |
| 6502 | Telefon/Porti/Bankspesen | 626.10 | | 3.7 |
| 6505 | Verwaltungsaufwand | 2'000.00 | | 12.0 |
| 6506 | Aufwand Organe | 1'154.65 | | 6.9 |
| 6509 | Sonstiger Verwaltungsaufwand | 1'198.90 | | 7.2 |
| | Büro und Verwaltungsaufwand | 4'979.65 | | 29.8 |
| | <u>Werbung</u> | | | |
| 6610 | Inserate, Drucksachen, usw. | 1'434.00 | | 8.6 |
| | Werbung | 1'434.00 | | 8.6 |
| | Uebrigter Betriebsaufwand | 30'305.95 | | 181.4 |
| | * Reingewinn | | -17'113.80 | -102.4 |
| | <u>Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag</u> | | | |
| | <u>Dir Steuern</u> | | | |
| 8900 | Direkte Steuern | 143.65 | | 0.9 |
| | Dir Steuern | 143.65 | | 0.9 |
| | Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag | 143.65 | | 0.9 |
| | AUFWAND | 33'968.40 | | 203.3 |
| | Verlust | 33'968.40 | 16'710.95 17'257.45 | 103.3 |
| | | 33'968.40 | 33'968.40 | |

Die Rechnung 2015 schliesst nur mit einem Verlust von Fr. 17.257.45, weil bereits ab 01. Oktober 2015 vom Gasthaus und ab Mitte November Mietzinseinnahmen von der 2½-Zimmer Wohnung im Obergeschoss erzielt werden konnten.



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Bilanz Jahr 2015

Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Bilanz

26.02.2016 Seite 1

per 31.12.15

Aktiv

Passiv

Prozent

AKTIVEN

Umlaufvermögen

Liquide Mittel

| | | | |
|------|--------------------------------------|------------------|------------|
| 1020 | GK AKB CH36 0076 1505 7381 8200 1 | 30'183.65 | 1.6 |
| 1021 | AKB BK 5057.3818.2002 | 65'930.75 | 3.5 |
| | Liquide Mittel | 96'114.40 | 5.0 |

Forderungen

| | | | |
|------|-------------------------------|------------------|------------|
| 2017 | Verrechnungskonto ESTV (MWST) | 47'761.75 | 2.5 |
| | Forderungen | 47'761.75 | 2.5 |

Umlaufvermögen

143'876.15 **7.5**

Anlagevermögen

| | | | |
|------|-----------------------------|---------------------|-------------|
| 1100 | Liegenschaft | 650'000.00 | 34.0 |
| 1101 | Sanierung Liegenschaft | 1'039'000.00 | 54.4 |
| 1110 | Betriebseinrichtung Gewerbe | 75'000.00 | 3.9 |
| 1111 | Einrichtung Wohnungen | 3'000.00 | 0.2 |
| | Anlagevermögen | 1'767'000.00 | 92.5 |

AKTIVEN

1'910'876.15 **100.0**

PASSIVEN

Fremdkapital

Langfr. Fremdkapital

| | | | |
|------|-----------------------------|---------------------|-------------|
| 2050 | Langfristige Darlehen | 272'133.60 | 14.2 |
| 2060 | Hypotheken | 1'224'000.00 | 64.1 |
| | Langfr. Fremdkapital | 1'496'133.60 | 78.3 |

Abgrenzungen

| | | | |
|------|---------------------------|-----------------|------------|
| 2090 | Passive Abgrenzungsposten | 2'000.00 | 0.1 |
| | Abgrenzungen | 2'000.00 | 0.1 |

Fremdkapital

1'498'133.60 **78.4**

Eigenkapital

| | | | |
|------|---------------------|------------|------|
| 2100 | Anteilscheinkapital | 430'000.00 | 22.5 |
| | Verlust | -17'257.45 | -0.9 |



Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Jahresbericht 2015

Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach Bilanz

26.02.2016 Seite 2

per 31.12.15

Aktiv

Passiv

Prozent

Eigenkapital

412'742.55

21.6

PASSIVEN

1'910'876.15

100.0

1'910'876.15

1'910'876.15