

Geschäftsbericht 2021

Kordia Wohnbaugenossenschaft





Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Das erste Mal erhaltet ihr einen Geschäftsbericht in gedruckter Form. Wir wollen so die Information verbessern und alle vermehrt einbeziehen.

Selbstverständlich ist das kein Ersatz für persönliche Begegnungen und Gespräche. Deshalb sind wir froh, dass wir die ordentliche Generalversammlung am 08.04.2022 wieder in der Aula des Schulhauses Tannenbrunn durchführen können.

Wir haben unsere Cabana eingerichtet, unser Begegnungszentrum auf dem Allmend - Gelände. Dort ist jeden Samstag von 11 bis 14 Uhr ein einladendes Angebot, um andere Leute aus der Genossenschaft im Gespräch zu treffen. Ausserdem ist im Haus immer noch unser Projekt ausgestellt, für euch und vielleicht für Menschen aus eurem Bekanntenkreis, denen ihr es vorstellen möchtet. Gesucht sind natürlich auch junge Familien!

Unser Bestreben ist es, eine Gemeinschaft aufzubauen und so die Siedlung zu mehr zu machen als nur zu einem Wohnort oder einem Schlafort. Die Ziele, die in unserem Leitbild stehen, sind uns wichtig und bedürfen einer aktiven Pflege, damit sie umgesetzt werden können.

In diesem Sinn soll dieser Geschäftsbericht in dieser Form verstanden werden.

Gelterkinden, im März 2022

P. Erbacher

Präsident der Kordia Wohnbaugenossenschaft

Der zweite grosse Schritt ist vollbracht: Die Genossenschaft hat ein Projekt ausgewählt! Das Büro Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG wurde von der Jury als Gewinner auserkoren.



Jurierung in der Aula Ebenrain

Geschäftsverlauf:

Im Geschäftsjahr 2021 fanden zwei Generalversammlungen statt:

- die ordentliche GV am 5. April 2021
- die ausserordentliche GV am 27. August 2021, an der entschieden wurde, zwei Projekte in einem zweiten Studienauftrag bearbeiten zu lassen.

Der Vorstand der Kordia Wohnbaugenossenschaft traf sich 24-mal zu einer Sitzung, also jede zweite Woche. In dieser Zeit war dieser Projektwettbewerb das Hauptthema, das andere war die Professionalisierung unserer Genossenschaft.

Professionalisierung:

Dazu konnten wir verschiedene Fachleute für unsere Gremien gewinnen:

- zwei Architekten und einen Holzbaufachmann für die Arbeitsgruppe Bau, einen der Architekten auch für den Vorstand
- einen ehemaligen Finanzchef einer Grossfirma für die Finanzen
- einen Kassier mit langjähriger Genossenschaftserfahrung für den Vorstand
- eine erfahrene Berufsschullehrerin für den Vorstand und die Arbeitsgruppe Kommunikation

Unsere beiden Geschäftsleitenden, Pascal und Karin, absolvierten den Finanzkurs von wbg Schweiz. Pascal hat die Abschlussprüfung absolviert und bestanden. Der Präsident, Peter, bestand die Prüfung des Genossenschafts - Managementkurses.

Unterstützungsangebote:

Kordia ist Mitglied bei den «Wohnbaugenossenschaften Schweiz», einem Fachverband. Sei es bei Empfehlungen für die Suche nach Fachpersonen, sei es für juristische oder finanzielle Fragen, sei es für Empfehlungen «wie weiter», steht uns ein kompetentes Netzwerk zur Verfügung, das wir nutzen können.

Auf www.wbg-schweiz.ch könnt ihr euch selbst ein Bild machen, was angeboten wird. Gewisse Angebote sind kostenlos.

Niklaus Schär war unser erster Berater, der uns weiterhin begleitet. Mit Peter Schmid von wbg Schweiz hatten wir mehrere Sitzungen, ebenso mit Jörg Vitelli, Monika Willin und Andy Herbster von wbg Nordwestschweiz. Ausserdem konnte sich die Finanzgruppe vom Verband beraten lassen. Der juristische Dienst von «wbg schweiz» hat uns verschiedentlich unterstützt.

Das hat uns beim Aufbau und der Professionalisierung unserer Genossenschaft sehr geholfen.

Arbeitsgruppen der Genossenschaft:

27 engagierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, auch ausserhalb des Vorstands, arbeiteten sich in diverse Aufgaben ein, übernahmen Verantwortung und entwickelten die Genossenschaft weiter. Da wurde viel Freiwilligenarbeit geleistet!

Ein grosses Dankeschön! Und «weiter so!»

Nur so wird die Kordia Wohnbaugenossenschaft eine von ihren Mitgliedern getragene und geprägte Gemeinschaft, die im Allmend - Gelände eine neue, ökologisch ausgerichtete Wohnsiedlung mit viel Zusammenhalt aufbaut, unser zukünftiges Daheim!

Wir planen weitere Arbeitsgruppen, die notwendig sind, weil sich stets neue Fragestellungen ergeben. Der Vorstand informiert über die Webseite, den Infobrief oder Facebook.

Wir haben unsere Organisation gestrafft, z. B. indem wir den Verein Kordia auflösten. Zu wenig Leute waren bereit, sich für den Vorstand des Vereins zu engagieren. Die Aufgaben werden jetzt hauptsächlich von der Arbeitsgruppe Allmend übernommen, anderes bleibt beim Vorstand. Das Vereinsvermögen wurde für das Sommerfest verwendet und der Rest in die Genossenschaft überführt.

Allmend:

Ein Zeichen für die Lebensfreude in der Genossenschaft ist unsere Cabana, unsere gemeinsam gestaltete Baracke auf dem Gelände, die für die nächsten zwei Jahre unser physischer Mittelpunkt sein wird. Dort treffen wir uns, dort arbeiten wir, dort reden wir miteinander, feiern Feste und lernen uns auf verschiedensten Ebenen kennen. Dies ist der Kitt für unsere Genossenschaft, hier schöpfen wir Kraft! Nochmals grossen Dank an Sean Berardi, der den Job des Aufbaus übernommen hat und aus dem Riesenpuzzle ein Häuschen gebaut hat! Das Sommerfest, organisiert von der Arbeitsgruppe Allmend, war ein Höhepunkt in unserem Genossenschaftsjahr! Wir haben zusammen gefeiert, getanzt, gegessen, viel besprochen und ausgetauscht. Solche Feste sind sehr wichtig für unsere wachsende Gemeinschaft!



Kommunikation:

Unser öffentlicher Auftritt ist sehr wichtig. Mit dem neuen Logo, der Webseite und einigen Veranstaltungen wollen wir die Bevölkerung von Sissach informieren. Wenn wir proaktiv handeln, haben wir eine Chance, in möglichst kurzer Zeit unsere Ziele zu erreichen. Und dies ist elementar! Wir warten auf den Moment, in dem wir unsere Kleider in die Gestelle einräumen können!

Die Arbeitsgruppe Kommunikation hat sich letzten Sommer intensiv mit der Präsentation unseres Projekts befasst. Leider musste die ganze Vorarbeit zur Präsentation der fünf Projekte mit dem Siegerprojekt zurückgestellt werden, da ein zweiter Studienauftrag notwendig wurde. Alles war aufgegleist: eine Ausstellung in einem Zelt im Strichcode, eine kleine Broschüre, die neue Webseite, die Handzettel, ein kleines Geschenk für die Interessierten.... Wir überlegen, was wir diesen Frühling wieder aufnehmen wollen, um unser Projekt der Bevölkerung von Sissach vorzustellen. Die Fahne und die Informationstafel am Allmendweg wurden realisiert und verschiedenste Leute haben sich deswegen an Kordia gewandt.



Projektverfahren:

Stark gefordert waren wir mit den Gegebenheiten des Tunnels. Nachdem wir das Baudepartement zur Zwischenpräsentation eingeladen hatten, wurden die Nutzungsbedingungen überarbeitet.

Neue Vorschriften haben zu Abklärungen und zu Anpassungen bei den Projekten im zweiten Studienauftrag geführt. Ebenso flossen die Jurybeurteilungen in die Überarbeitung ein und führten zu erheblichen Verbesserungen bei den Projekten. Diese wurden am 15. Dezember vorgestellt und anschliessend von der Jury beurteilt. Recht klar schälte sich die Arbeit von Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG als Sieger heraus. Die Genossenschaft hat an der ausserordentlichen GV am 21. Januar 2022 das Projekt genehmigt.

An dieser Stelle nochmals grossen Dank an Thomas Burmeister, der als Leiter der Baukommission den ganzen Prozess koordiniert und organisiert hat. Eine sehr aufwändige Aufgabe! Er ist als Leiter der Baukommission zurückgetreten und Martin Lehner wird seine Arbeit weiterführen.



Visualisierung des Projekts durch Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG

Ausblick:

Mit dem Abschluss des Projektverfahrens und der positiven Rückmeldung der Gemeinde Sissach starten wir das Quartierplanverfahren. Teil davon ist das Mobilitätskonzept, das die Grundlage für die Diskussion zur Reduktion der Parkplätze mit Kanton und Gemeinde bildet.

Diverse Arbeiten sind aufgegleist und werden im nächsten Jahr weitergeführt. Der Solidaritätsfonds mit einem Reglement muss etabliert werden und wir müssen uns Gedanken machen, wann welche Wohnungen fest zugesagt werden können. Das geplante Beizlein soll Konturen annehmen und in der Bauplanung entsprechend berücksichtigt werden. Vor allem die Finanzplanung und der Aufbau der Eigenmittel werden zum zentralen Thema. Ohne genügend Eigenmittel ist kein Bankkredit möglich, ohne Bankkredit kein Bauen!

Gemeinsame Aktionen auf dem Gelände sind vorgesehen - viel Arbeit wartet auf unsere Genossenschaft!

Der Vorstand:

All dies wird vom Vorstand gesteuert. Wir sind glücklich, dass die Abgänge aus dem Vorstand ersetzt werden konnten. Mit der Wahl zum Geschäftsleiter musste Pascal aus dem Vorstand ausscheiden, ebenso Karin, die zwischenzeitlich seine Funktion übernommen hatte. Es gibt in solch einem Gremium immer natürliche Fluktuationen.

Um im Vorstand eine gemeinsame Basis zu haben, braucht es auch die Retraite. Wir waren im Chienehof im Kiental, um zu erleben, wie es sich in einem Vollholzhaus anfühlt. Es hat uns sehr gut getan, neben den Geschäftstraktanden auch zusammen zu kochen, reden, wandern und zu sein.

Wir blicken auf ein ereignisreiches Genossenschaftsjahr zurück und sehen gleichzeitig, dass noch vieles vor uns liegt. Das Gefühl, dass so viele Menschen eingestiegen sind, sich engagieren, gibt auch uns im Vorstand die Kraft weiterzumachen! Herzlichen Dank an dieser Stelle an all die Menschen, die das Projekt Kordia weiterbringen und gestalten!



Bericht aus der Finanzkommission zum Finanzjahr 2021:

Die Finanzkommission plant die Finanzierung der Kordia Wohnbausiedlung. Sie berechnet mit Hilfe der jeweils aktuell vorhandenen Kostenschätzungen die Anteilscheine pro Wohnung für zukünftige Mieterinnen und Mieter sowie den Zielwert für weitere freie Anteilscheine als hartes Eigenkapital, die langfristigen Darlehen von Mitgliedern und Körperschaften, die Darlehen des Bundes für den gemeinnützigen Wohnungsbau und als grössten Posten den Hypothekarkredit einer Bank oder eines anderen Finanzinstituts. Vorrangiges Ziel dieser Planung ist es, die Liquidität der Geschäftsstelle während jeder Phase sicherzustellen und nach der Bauphase dank guter Finanzierung moderate Mietzinse zu erreichen. Die Zielvorgabe des Jahres 2021, Fr. 500'000.- an Anteilscheinen und Darlehen zu erwirtschaften, wurde erreicht und leicht übertroffen. Ein spannendes, ökologisches und gutes Projekt wurde von der Jury und der Genossenschaft ausgewählt und geht im Jahr 2022 in die Detail- und die Quartierplanung. Bald werden die Kostenschätzungen an Genauigkeit zunehmen und damit können erste konkrete Anfragen bei möglichen Finanzpartnern angegangen werden.

Die Genossenschaft ist auf weiteres Eigenkapital und auf grössere Darlehen angewiesen, um die nächsten Schritte bis zur Baureife zu finanzieren. Wir erhoffen uns für das Jahr 2022 weitere Fr. 500'000.- an Anteilscheinen und Darlehen von unseren Mitgliedern.

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2021 der Genossenschaft Kordia, Wohnen und Leben, Sissach

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

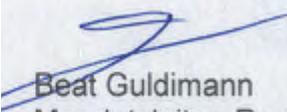
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Kordia, Wohnen und Leben für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehl Aussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Ergebnisverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG-Treuhand AG, Basel



Beat Guldimann
Mandatsleiter, Revisionsexperte



Ruedi Böhler
Revisionsexperte

WG-TREUHAND AG

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: info@wgtreuhandag.ch
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MWST CHE-113.859.765

Kordia Wohnbaugenossenschaft Jahresabschluss 2021

BILANZ

AKTIVEN

	31.12.2021	31.12.2020
Umlaufvermögen		
1000 Kasse	64.25	
1020 Bank ABS	161'940.80	131'203.25
1090 Transfer und Fragekonto	35.80	
1300 Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'595.35	691.10
Umlaufvermögen	163'636.20	131'894.35
Anlagevermögen		
1520 Büromaschinen und EDV Anlagen	706.10	2'078.10
Immobilien, Land, Projektierung		
1605 Kordia Haus	7'330.15	
1610 Projektierung & Projektbegleitung	154'306.20	25'628.85
1620 Varianzverfahren	216'552.05	29'018.35
1630 Quartierplan	22'535.80	
Anlagevermögen	401'430.30	56'725.30
TOTAL AKTIVEN	565'066.50	188'619.65

PASSIVEN

	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristiges Fremdkapital		
2000 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren)	75'363.40	
2210 Kontokorrent Arbeitsgr. Allmend	2'623.25	
2300 Passive Rechnungsabgrenzungen	11'189.85	2'073.80
Kurzfristiges Fremdkapital	89'176.50	2'073.80
Langfristiges Fremdkapital		
2400 Darlehen von Gesellschaftern	51'000.00	
Langfristiges Fremdkapital	51'000.00	
Eigenkapital		
2800 Genossenschaftsanteilscheine	466'600.00	208'000.00
2850 Solidaritätsfonds	990.00	
2970 Gewinnvortrag oder Verlustvortrag	-21'454.15	
Verlust	-21'245.85	-21'454.15
Eigenkapital	424'890.00	186'545.85
TOTAL PASSIVEN	565'066.50	188'619.65

Kordia Wohnbaugenossenschaft Jahresabschluss 2021

ERFOLGSRECHNUNG

	2021	2020
ERTRAG		
Erhaltene Zuwendungen		
3110 Legate, Spenden und Vermächtnisse	4'326.60	
Erhaltene Zuwendungen	4'326.60	
TOTAL ERTRAG	4'326.60	
AUFWAND		
Personalaufwand		
5000 Lohnaufwand	-36'725.00	-4'766.70
5070 AHV Beiträge	-1'984.60	-387.40
5071 BVG Beiträge Coopera	-3'133.30	-422.00
5072 BU & NBU Beiträge	-172.55	-52.75
5073 KTG Beiträge	-244.45	
5089 übriger Personalaufwand	-151.40	
5090 Lohn GF Umbuchung in Anlagekosten	42'259.90	5'628.85
Personalaufwand	-151.40	
Übriger und admin. Vereinsaufwand		
6500 Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Fachliteratur	-3'062.05	
6503 Fachliteratur, Zeitungen	-297.35	-110.70
6505 Beiträge	-388.75	
6510 Telefon, Internet	-475.95	
6530 Buchführungs- und Revisions & Beratungsaufwand	-3'444.20	-563.50
6513 Porti		-100.00
6540 Aufwand, Entschädigungen und Spesen Vorstand und Organe	-12'740.00	-6'519.60
6545 Weiterbildung Vorstand	-847.00	-7'882.50
6546 Vorträge, Anlässe für Genossenschaftler	-1'069.80	-500.00
6600 Inserate	-1'162.20	-358.70
6650 Website		-4'534.15
6660 Beiträge, Spenden, Vergabungen	-330.00	
6700 Sonstiger Aufwand	-642.95	-767.00
Übriger und admin. Vereinsaufwand	-24'460.25	-21'336.15
Finanzergebnis		
6940 Bankzinsen, -spesen und -gebühren	-328.35	-118.00
Finanzergebnis	-328.35	-118.00
Direkte Steuern		
8900 Kantons- und Gemeindesteuern	-632.45	
Direkte Steuern	-632.45	
TOTAL AUFWAND	-25'572.45	-21'454.15
Verlust	-21'245.85	-21'454.15

Strategische Ziele 2021 - Zielerfüllung:

1. Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die Finanzkommission das Ziel gesetzt, unser Vermögen auf eine halbe Million zu vergrössern.
Dieses Ziel wurde erreicht:
 - Fr. 465'000 in Anteilscheinen
 - Fr. 51'000 in DarlehenAlso ein Total von Fr. 516'000.
2. Das zweite strategische Ziel war der Abschluss des Projektverfahrens.
Dieses wurde am 15. Dezember 2021 mit dem Juryentscheid abgeschlossen, ist also auch erreicht.
3. Das dritte strategische Ziel war die Professionalisierung der Arbeit in der Genossenschaft. Darüber haben wir schon berichtet; auch dieses Ziel wurde teilweise erreicht, muss aber weitergeführt werden.

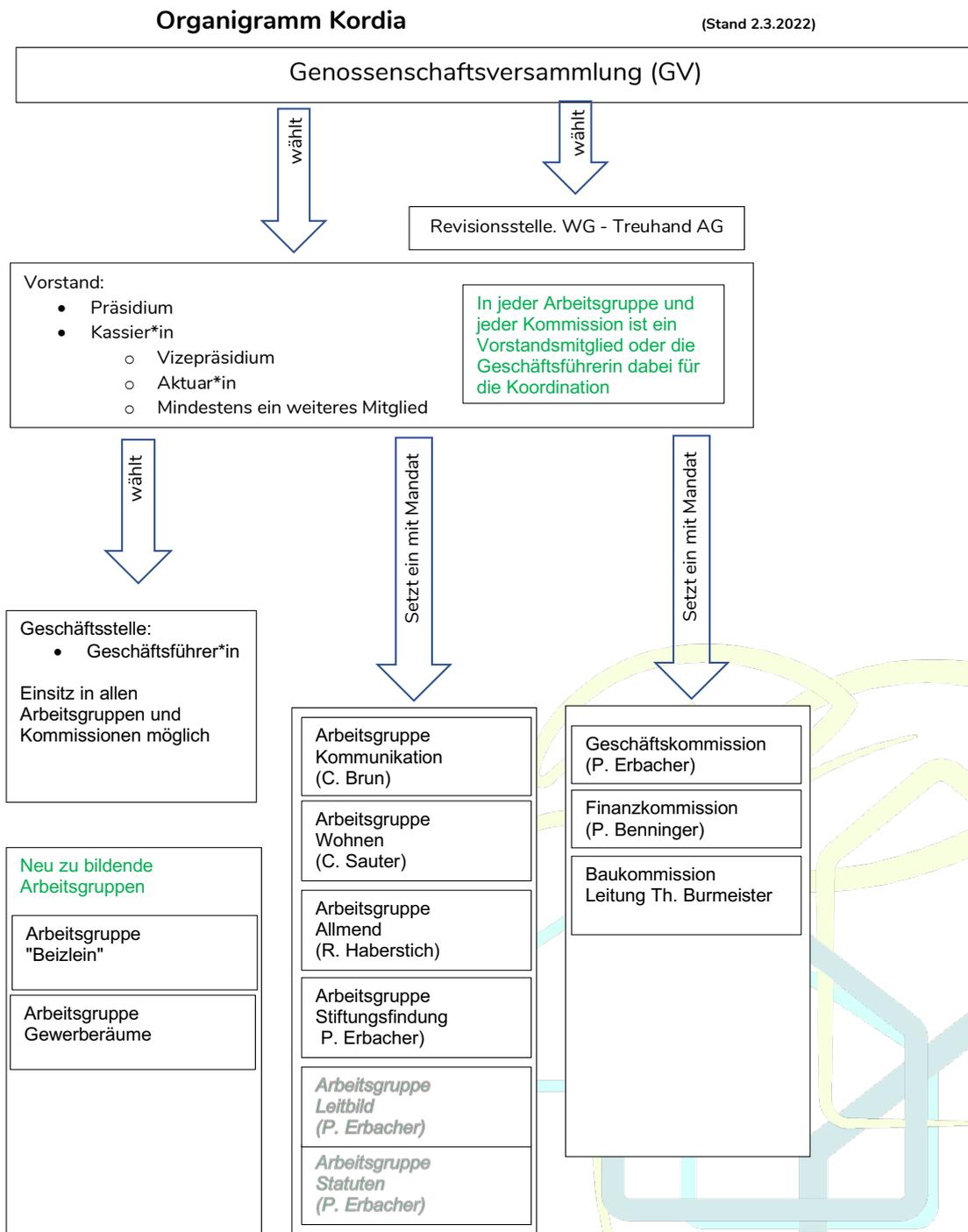


Lebensfreude am Sommerfest

Strategische Ziele 2022

1. Die Genossenschaft präzisiert und konkretisiert ihre Ziele.
 - In den verschiedenen Arbeitsgruppen wird an konkreten Aufgaben gearbeitet. Ausserdem planen wir, wieder eine oder zwei Arbeitstagungen zu organisieren.
2. Das Eigenkapital muss erhöht werden. Die Finanzkommission setzt für das Jahr 2022 den Zielbetrag auf total Fr. 1'000'000 fest.
3. Diverse Reglemente und Fonds müssen fertiggestellt und verabschiedet werden.
4. Der Baurechtsvertrag soll im Einverständnis mit den kantonalen Behörden neu verhandelt werden (Ziffer 65 des Baurechtsvertrags).
 - Die Bau- und Umweltschutzdirektion ist zu demselben Schluss gekommen wie Kordia, dass der Baurechtsvertrag den neuen Bedingungen angepasst werden muss.
5. Die Kommunikationsgruppe plant die Information der Bevölkerung von Sissach und setzt dies in Zusammenarbeit mit den anderen Organen der Genossenschaft um.
 - Wenn es um Standaktionen oder die Ausstellung im Strichcode geht, ist die Mithilfe der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gefragt!
6. Die Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG und ihren Partnern wird intensiviert.
 - Alle freuen sich auf die Zusammenarbeit!
7. Vorstand und Baukommission informieren transparent die Nachbarschaft, die Gemeindebehörden und die kantonalen Behörden.

Übersicht über die Organe:



Liste der Arbeitsgruppenmitglieder

<p>Personalkommission Aktiv: Claudia Sauter Hans Wüthrich Peter Erbacher</p>	<p>Baukommission Aktiv: Johanna Finsterwald Markus Zehntner Martin Lehner Micha Kuster Peter Erbacher Thomas Burmeister Ausgeschieden: Richie Haberstich</p>	<p>Vorstand Aktiv: Cathrin Braun Claudia Sauter Martin Lehner Peter Erbacher Richie Haberstich Urs Fallegger Ausgeschieden: Dorothea Spreyermann Hans Wüthrich Inge Lehner Karin Monetti Pascal Benninger Patrizia Stöcklin Steve Klee</p>
<p>Geschäftskommission Aktiv: Claudia Sauter Karin Monetti Peter Erbacher</p>	<p>AG Leitbild Ausgeschieden: Ariane Rufino di Santos Claudia Mohler Peter Erbacher</p>	<p>AG Stiftungen Aktiv: Andy Zeiss Reto Ramstein Ausgeschieden: Peter Erbacher</p>
<p>Finanzkommission Aktiv: Andy Zeiss Karin Monetti Pascal Benninger Walter Fux</p>	<p>AG Kommunikation Aktiv: Ariane Rufino di Santos Cathrin Braun Petra Hofmann Ausgeschieden: Christine Brogli Nicole Korell Peter Erbacher</p>	<p>AG Allmend Aktiv: Adelheid Portmann Dorothea Spreyermann Franz Buess Katrin Vögelin Sibylle Völlmin Ursula Jost Cusack Richie Haberstich Ruth Kunz Chiquet Wolfgang Deubelius</p>
<p>Statutenkommission Ausgeschieden: Dorothea Spreyermann Patrizia Stöcklin Peter Erbacher Willy Rombach</p>	<p>AG Gewerberaum Aktiv:</p>	
<p>AG Wohnen Aktiv: Claudia Sauter Jeanette Hengartner Judith Motschi Reto Ramstein Thomas Stich- Inderbitzin Ausgeschieden: Adelheid Portmann Anne Besmer Wolfgang Deubelius</p>	<p>AG Bistro Aktiv:</p>	