

JAHRESBERICHT

2025

STADTUFR



STADTUFER JAHRESBERICHT 2025

1	VORWORT	S. 3
2	HIGHLIGHTS	S. 5
3	BERICHT AUS DER VERWALTUNG	S. 7
	& DEN ARBEITSKREISEN	S. 9
5	UNABHÄNGIGE GREMIEN	S. 13
4	JAHRESRECHNUNG	S. 14
5	REVISIONSBERICHT	S. 19
6	AUSBLICK 2026	S. 21
7	STECKBRIEF STADTUFER	S. 24
8	IMPRESSUM	S. 26



NEUE VERWALTUNG

 **STADTUFER**



Étienne Expilly (Vermietung), Hansjörg Hasler (Bau), Heidi Heine (Kommunikation), Susan A. Peter (Personal/Finanzen), Dimi Stockhammer (Unterhalt)

«Raum schaffen – für die Zukunft»

Treibholz der Thur versammelt sich am Ufer des STADTUFERS. Stämme, die gemeinsam unterwegs waren, machen hier Halt. Ein starkes Bild für das, was diesen Ort seit fünf Jahren ausmacht: Menschen, die sich an diesem aussergewöhnlichen Ort begegnen – direkt am Wasser gelegen, in Gehdistanz zur innovativen Altstadt Lichtensteig, wie auch zum SBB-Anschluss. Ein «magic place» der kurzen Wege, der wilden Gärten und des ersten Bio-Rebbergs im Toggenburg – ein Ort, der Kreative, Unternehmerinnen und Unternehmer sowie Lebenskünstlerinnen und Lebenskünstler anzieht. Und hält.

Fünf Jahre STADTUFER – wir haben guten Grund zu feiern.

Die Pionierzeit war wild und fordernd. Unbeheizte Hallen, Improvisation, Durchhaltewillen. Und doch: Aus rauen Fabrikmauern wurden lebendige Ateliers mit Charakter. Aus Mut und unzähligen ehrenamtlichen Arbeitsstunden entstand ein Fundament, das trägt – und eine Vision, die bewegt:

- Spielräume für zukunftsfähiges Leben, für Projekte und Ideen für alle schaffen
- Nachhaltige, gemeinschaftsfördernde Initiativen durch Kollaborationen entwickeln
- Soziale Diversität und Chancengleichheit aktiv leben
- Suffizient, sozialverträglich und umweltgerecht bauen

Das ist kein Wunschenken. Das ist gelebte Realität – und Kompass für alles, was kommt.

2025 brachte Bewegung – und Reife.

Die Neuaufstellung der Verwaltung setzte neue Impulse. Es wurde gelernt, gerungen, angepackt und mit Überzeugung vorangeschritten. Nicht immer so schnell, wie es allen lieb gewesen wäre – doch jede Organisation, die nachhaltig wachsen will, kennt diese Momente des notwendigen Innehaltens. In der Reflexion liegt die Chance auf Veränderung. Das STADTUFER lebt vom Zusammenspiel aller: Mieterinnen und Mieter, Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Gremien, Betriebskreis und Verwaltung. Offene Kommunikation, klare Strukturen und gegenseitiges Vertrauen sind keine Selbstverständlichkeit – sie sind das eigentliche Kapital dieses Ortes. Hier soll Kritik stärken, nicht spalten. Vertrauen wachsen, nicht schwinden.

Die nächste Etappe wartet – und sie ist bereit.

Der Grundausbau schreitet voran. Die Vorarbeiten sind geleistet, die Substanz ist da. Was hier entstanden ist, hat Seltenheitswert: ein lebendiges Gemeinschaftsprojekt an einem einzigartigen Standort, mit einer klaren Vision, einer gewachsenen Gemeinschaft und dem nachgewiesenen Willen, Ideen in die Realität zu überführen. Jetzt gilt es, dieses Potenzial konsequent weiterzuentwickeln. Die nächste Etappe verlangt Zusammenhalt – und Investitionsbereitschaft. Ideell wie finanziell. Wer Teil dieser Entwicklung sein möchte, findet hier nicht nur einen Standort. Sondern eine Bewegung.

Wir wünschen viel Freude an dieser Ausgabe des Jahresberichts 2025 und danken den Beteiligten, welche diese Ausgabe wieder mit viel Sorgfalt gestaltet haben.

Heidi Heine, Kommunikation STADTUFER – im Namen der Verwaltung



Baubeginn: Erste Bohrungen im Untergeschoss

STADTUFER HIGHLIGHTS

JANUAR



Monster Chetwynd produziert Ausstellung fürs Kunsthhaus Zürich im SU

FEBRUAR



Infotag im L200 in Zürich

MÄRZ



Stadtufer Geburi: Wir sind vier!

APRIL



Wanderpreisvergabe an Fry und Christa

MAI



Infotag im Stadtufer

JUNI



Neue Wand im Boulder-Eggä

JULI



Bauarbeiten Sanitärkerne

AUGUST



Aufführung «Corde» im Foyer, Orga zukunfft. bahnhof

SEPTEMBER



Super Saturday

OKTOBER



Logo Montage

NOVEMBER



Bauarbeiten im Keller

DEZEMBER



Fest Baufortschritt



Im Untergeschoss entstehen neue Räume

STADTUFER BERICHTE

3 BERICHT VERWALTUNG

Die Verwaltung bezeichnet den Genossenschaftsvorstand. Sie fällt die strategischen Entscheide und repräsentiert die Genossenschaft.

3.1 ÜBERGABE NEUE VERWALTUNG

An der Generalversammlung vom 12. April 2025 wurde die heutige Verwaltung von den Genossenschaftler:innen mit deutlicher Mehrheit gewählt. Neu: Susan A. Peter (Finanzen, Vermietung bis GV 2026), Etienne Expilly (Vermietung), Hansjörg Hasler (Bau), Heidi Heine (Kommunikation). Dimitrij Stockhammer (Unterhalt) wurde im Amt bestätigt.

Rückblickend lässt sich festhalten: Dieses erste Amtsjahr war in vielerlei Hinsicht ein Einstieg «ins kalte Wasser». Mit grossem persönlichem Engagement und ausserordentlich hohem zeitlichem Einsatz haben sich alle Verwaltungsmitglieder für das STADTUFER eingesetzt. Dieses Engagement erfolgte weitgehend ehrenamtlich.

Ebenso wichtig ist das wechselseitige Verständnis: Die Verwaltung nimmt die Anliegen der Genossenschaftsbasis, der Mitglieder und der Mieter:innen bewusst und ernsthaft wahr – und versteht ihre Arbeit als Dienst an dieser Gemeinschaft. Nur im Zusammenspiel von Verwaltung und Basis kann sich das STADTUFER nachhaltig weiterentwickeln. «Wir alle sind STADTUFER» oder man könnte auch sagen «Wir sitzen alle in einem Boot».

3.2 KOMMUNIKATION

Die erste Phase war geprägt vom Ankommen in der neuen Rolle und vom Aufbau eines gemeinsamen Arbeitsverständnisses. Inzwischen greifen die Kompetenzen gut ineinander; die Zusammenarbeit entwickelt sich erfreulich. Im Vordergrund stand der Aufbau einer tragfähigen Grundlage für Vertrauen und für wachsende Begeisterung, Teil des STADTUFERS zu sein.

KOMMUNIKATIONSSTRATEGIE

Die neu erarbeitete Kommunikationsstrategie bildet einen gemeinsamen Orientierungsrahmen und schafft einen «Leitstern» in der internen und externen Kommunikation. Sie beinhaltet den klar ausgerichteten Fokus auf kreative

Finanzmittelbeschaffung und «good vibes» im STADTUFER. Die Kommunikationsstrategie tritt nun in eine erste Umsetzungsphase und wird laufend weiterentwickelt. Rückmeldungen und Anpassungsvorschläge können in die Verwaltung eingebracht werden und finden bei Relevanz Berücksichtigung in der ersten Revision im Oktober 2026.

3.3 VERMIETUNG & VERMIETUNGSKOMMISSION

VERMIETUNGSKOMMISSION

Die Vermietungskommission entwickelte sich zu einem trag- und handlungsfähigen Steuerungsorgan im Vermietungsgeschäft. Sie setzt sich zusammen aus der Genossenschaftlerin Susanna Stockhammer, den Mietenden Iréne Nair und Elias Graf, dem Verwaltungsmitglied Susan Peter und der Leitung Naomi Schapira. Die Vermietungskommission ist durch die Verwaltung gewählt und entscheidet gemeinsam über die Vergabe von Mietflächen und kümmert sich um die Anliegen der Mieter:innenschaft, sie orientiert sich bei ihrem Engagement am Kommissions-Profil.

3.4 FINANZEN & FINANZKOMMISSION

Ganz zentral stellt sich die strategische Frage: Welche visionäre Motivation teilen Genossenschaftler:innen, Mitarbeitende, Mietende, Darlehensgeber:innen und last but not least Investor:innen? Oder anders formuliert: Was darf das Stadtufer jetzt und zukünftig kosten? Eine Frage, die letztendlich von den Genossenschaftler:innen genehmigt wird.

FINANZKOMMISSION

Seit April 2025 nimmt Susan A. Peter als gewähltes Verwaltungsmitglied Einsitz in der Finanzkommission, aus dem Betrieb ist Jonas Jakob dabei und als externer Experte Res Keller. Als wichtigste Arbeitsgrundlage steht der FiKo die Finanzstrategie, gemäss den vorliegenden Grundlagen der Genossenschaft zur Verfügung. Dank dem einzigartigen Charme des Stadtufer konnten auch 2025 neue Finanzmittel beschafft werden. Die Grundlagen des Stadtufer (Baurecht, gemeinnütziger Wohnbauträger, Lage, hoher Gewerbeanteil) führen dazu, dass noch weiterhin private Finanzmittel eingeholt werden müssen, bevor eine Bankfinanzierung in Frage kommt. Für die weitere Finanzmittelbeschaffung ist zentral, dass die Kommunikation ausgebaut wird und Fachwissen von aussen hinzugezogen werden kann.



Zusammenarbeit am Plenum

3.5 BAU & BAUKOMMISSION

BAUFORTSCHRITT

In verschiedenen Bereichen sind wir 2025 in der Umsetzung des Grundausbaus sichtbar einen Schritt weitergekommen. Ende Jahr konnten die Arbeiten am neuen Sanitärkern weitgehend abgeschlossen werden. Um die neuen, zusätzlichen Toiletten und Duschen zu installieren, mussten vorerst die Grundlagen für den späteren Ausbau der Liegenschaft gelegt werden. Die neuen Abwasser-Fallstränge wurden direkt an eine neue Pumpe angeschlossen, welche das Abwasser hochwassersicher in die Kanalisation pumpt. Die bisherige Pumpe wird so entlastet und kann dereinst abgeschaltet werden.

HEIZUNG

Durch die Reaktivierung der Heizung wurde der Prozess in Richtung ganzjähriger Nutzbarkeit der Räume vorangebracht. Nach der Planung der Heizung im Herbst wurde intensiv an der neuen Heizverteilung und der Inbetriebnahme der bestehenden Radiatoren gearbeitet. Der Mittelbau kann im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss bereits geheizt werden. Das Obergeschoss des Nordbaus wird noch in dieser Heizperiode ausgebaut.

BAUKOMMISSION

Etwa einmal monatlich trafen sich die Mitglieder der Baukommission zu Sitzungen. Vorbereitet durch die Planer Daniel Fuchs und Simon Mühlebach des Architekturbüros Bach.Mühle.Fuchs, besprachen die Mitglieder Juno Derleth (bis Februar 25), Martin Dähler, Markus Fusi, Katharina Lützen als Teil des Betriebskreises, Dimitrij Stockhammer als Beisitzender, Hansjörg Hasler als Vertreter der Verwaltung (ab Februar 25) und Beda Krapf (ab Juli 25) unterschiedliche Themen betreffend den Grundausbau und die weitere Planung. Unter anderem wurden Offerten verglichen, Ausbauschnitte abgewogen nach Dringlichkeit und Bezahlbarkeit, die Wiederinbetriebnahme der Heizung in die Wege geleitet und schliesslich beim WC-Fest zum Jahresende erste grosse Ausbauschnitte gemeinsam gefeiert.

4 BERICHTE ARBEITSKREISE

ANSTELLUNGEN

2025 war das dritte Jahr, in dem die Genossenschaft bezahlte Anstellungen schaffen konnte. Das Betriebsteam teilte sich eine 210% Anstellung beim allgemeingültigen Bruttolohn von CHF 4'000. Dank der Erhöhung der Stellenprozente konnten beinahe die gesamten geleisteten Arbeitsstunden ausgezahlt

werden (gesamthaft 12%-Pensum Eigenleistung). Da das Betriebsteam sowohl im Tagesgeschäft als auch in der (baulichen) Projektentwicklung tätig ist, konnte 2025 der geleistete Arbeitsaufwand «Projektentwicklung» (CHF 27'000) in der Buchhaltung aktiviert werden.

Im Betriebskreis waren 2025 fünf Mitarbeiter:innen tätig, die in unterschiedlichen Teilpensen gemäss ihrem Aufgabenbeschrieb für die operativen Arbeiten im Stadtufer angestellt und verantwortlich sind. Dies waren Jonas Jakob - Finanzhaushalt und Personal, Naomi Schapira - Vermietung, Silke kleine Kalvelage - Kommunikation, Katharina Lützen - Buchhaltung, Stefan Wüst - Unterhalt, Reinigung.

4.1 HAUSHALT

Im Haushaltskreis kümmern sich Jonas Jakob (Finanzen & Personal) und Katharina Lützen (Buchhaltung) um alle Belange der Buchhaltung, der Mitgliederverwaltung und des Personalwesens. Ausserdem werden die Projektentwicklungsgrundlagen im Bereich Finanzen erstellt. Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Finanzkommission, der Vermietungskommission sowie der Baukommission und es findet ein regelmässiger Austausch mit den anderen Mitgliedern des Betriebskreises statt.

BUCHHALTUNG

Die Buchhaltung der Genossenschaft Stadtufer unterscheidet zwischen Betriebs- und Baubudget. Alle Betriebsausgaben sind mit Mieteinnahmen, Spenden und Einnahmen aus Veranstaltungen zu decken. Bauliche Kosten werden mit Eigenmitteln (Anteilscheine und Anteilkapital) und Fremdmitteln (Darlehen, Einlagen in Depositenkasse) vorfinanziert. Beim Jahresabschluss werden wir unterstützt durch das Treuhandbüro Büro Ö aus St. Gallen, die Revision wird durchgeführt von der Revisora AG.

FINANZPLANUNG

2025 konnten CHF 0.47 Mio. in den Ausbau des Stadtufer investiert werden. Kurzfristige Darlehen konnten mit langfristigen Fremdmitteln ersetzt werden. Ausserdem gibt es neu eine Depositenkasse, in der man Geld analog eines Sparkontos anlegen kann. In der Finanzmittelbeschaffung aktiv war hauptsächlich die FiKo. Dabei wurde sie unterstützt durch die Verwaltung und durch externe Finanzberater. Im Herbst 2025 konnten erneut Gespräche mit Banken geführt werden. Mit den gewonnen Erkenntnissen werden 2026 weitere Finanzmittel beschafft werden können.



Kulturkuchen Fest im Foyer

MIETZINSANPASSUNG

Im Sommer 2025 wurden die Mietzinsen nach Abschluss der Bauetappe «Grundausbau» kommuniziert. Nach Fertigstellung des «Grundausbau» wird der aktuelle Zwischennutzungs-Mietzins (CHF 66/m²/Jahr) ersetzt mit einem Mietzins nach effektiver Kostenmiete (CHF 80-100/m²/Jahr).

4.2 VERMIETUNG

Um die Vermietung kümmert sich Naomi Schapira. Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Vermietungskommission, und es findet ein regelmässiger Austausch mit den anderen Mitgliedern des Betriebskreises statt.

ATELIERVEREIN & KERAMIKWERKSTATT LIVING MUSEUM LICHTENSTEIG

Die ersten Mietenden bezogen den neu gegründeten Atelierverein «Atelarium». Es entstanden Einbauten – mehrheitlich aus Re-Use-Materialien – die seither als individuelle Ateliers genutzt werden. Gemeinsam entwickelten die Mietenden die 450 m² grosse Halle gestalterisch und bauten eine funktionierende Gemeinschaft auf. Mit den Keramikateliers sowie der Erweiterung des Living Museums Lichtensteig im Nebengebäude wurden wichtige Impulse für einen Keramik-Schwerpunkt im Toggenburg gesetzt.

BÜHNE

Nach dem Auszug der Jungen Bühne Toggenburg entstand Mitte Jahr ein Leerstand im Erdgeschoss. Dies bot die Chance, Theaterraum und Foyer neu auszurichten. Mit der Stiftung zukunfft.bahnhof wurde eine neue Mieterin gewonnen: Aus der Showbühne wird eine Proebühne für Residenz-Kompanien, eingebettet in die Kulturlandschaft Lichtensteigs. Die ersten Proben starten Anfang 2026.

FOYER

Das Foyer diente 2025 als vielseitiger Begegnungs- und Eventraum – von Jubiläen, Hochzeiten und Genossenschaftsfesten bis zur Silvesterfeier. Das wöchentliche, selbstorganisierte «freie figürliche Zeichnen» sowie das anschliessende Open Mic/Open Jam von Stefan Wüst etablierten sich als feste Formate. Seit Ende 2025 unterstützen bauliche Anpassungen die Weiterentwicklung des Raums.

WOHNRAUMENTWICKLUNG

Nach zwei Informationsveranstaltungen in Lichtensteig und im Zürcher L200 wurde eine Workshopreihe zur Wohnraumentwicklung lanciert. Simon Mühlebach (Planung) und Naomi Schapira (Vermietung) moderierten

die Bedarfsabklärung. Ein Herbstanlass mit der Genossenschaft Freudenau legte den Grundstein für eine enge Nachbarschaftsentwicklung.

WEITERBILDUNG

Naomi Schapira absolvierte ab September eine Weiterbildung der WBG zu Prozessen im Wohn- und Siedlungsbereich. Themen waren gemeinschaftliche Räume, Vermietungskonzepte, soziale Durchmischung und Barriereabbau.

4.3 KOMMUNIKATION

Die Kommunikation lag in den Händen von Silke Kleine Kalvelage. In engem Austausch mit Betriebskreis und Verwaltung unterstützt sie mit ihrer Arbeit die Belange der Genossenschaft.

ÜBERARBEITUNG WEBSITE

Zu Jahresbeginn wurde die Website strukturell und inhaltlich erneuert: Navigation optimiert, Texte überarbeitet sowie Links und Dokumente geprüft. Die Weiterbildung «Websites-Werkstatt» der WBG Schweiz lieferte dafür eine solide Grundlage und setzt Impulse für weitere Verbesserungen 2026.

VERANSTALTUNGEN

Am Super Saturday im Frühling und Spätsommer konnten Besucher:innen das Stadtufer und seine Mieterschaft kennenlernen. Auch am Green Saturday – anlässlich der Ernennung Lichtensteigs zur Grünstadt – fand eine Führung statt. Beim Kinderfest des Rathauses für Kultur organisierte das Stadtufer gemeinsam mit einer Mieterin einen gut besuchten Keramikkurs, der zur Abholung der fertigen Objekte Familien ins Stadtufer brachte.

Das Kultur Kuchen Fest, organisiert zusammen mit zukunfft.bahnhof und den Lichtensteiger Kulturbetrieben, vernetzte lokale Kulturakteur:innen in ungezwungener Atmosphäre. Das Adventsfenster wurde von zwei Mieter:innen gestaltet. Zum Jahresabschluss feierte die Genossenschaft mit einem grossen Fest bedeutende Baufortschritte: Die Fertigstellung der Sanitäreinrichtungen, den Einbau der Heizung sowie den Ausbau des Untergeschosses – Meilensteine in der Entwicklung des Stadtufer.

MEDIENARBEIT

Das Stadtufer war in verschiedenen Zeitungen, sowie in Fernsehbeiträgen von TVO und SRF präsent und erhielt überregionale Aufmerksamkeit. Der Journalist Gianpiero Venturini (New Generations) publizierte nach einem längeren Aufenthalt Beiträge über die Architekt:innen von BachMühleFuchs sowie über das Gründungsmitglied und die Architektin Caterina Viguera.



Freies Zeichnen im Foyer, jeden Donnerstag

STADTUFER BERICHTE

FÜHRUNGEN

Zahlreiche Gruppen nutzten Führungen, um Einblick in die Arbeit der Genossenschaft zu erhalten – darunter das Jugendhaus Dynamo Zürich, die Schule Trogen, der Stadtrat Zürich, die Sprachheilschule Wattwil, die Stiftung SKKG aus Winterthur, das Amt für Berufsbildung und Studierende der OST. Das breite Interesse zeigt die wachsende Ausstrahlung über das Toggenburg hinaus.

WERBEMITTEL & CO

Fundraising-Unterlagen wurden aktualisiert und ein Postkartenset produziert. Gemeinsam mit Architektur, AG Kommunikation und Altstadtkommission entstand ein Signaletik-Konzept; erste Massnahmen wurden umgesetzt.

KENNZAHLEN NEWSLETTER

vom 01.02.25 - 01.02.26

Neu abonniert: 135 und 41 verloren

KENNZAHLEN INSTAGRAM

01.01.2025 bis 31.12.2025

Neue Follower im Jahr 25: 410

So oft wurde unser Kontent gesehen: 117.531

Reichweite: 12.489 Plus von 68,8 %

Profilaufufe: 2488 Plus von 12,7%

1651 Follower (Stand 28.01.26)

4.4 PARTIZIPATION

PLENUM

Für einen transparenten und partizipativen Austausch zwischen Genossenschafter:innen, Mietenden, operativem Team und Verwaltung wurde das neue Format «Plenum» ins Leben gerufen. Zu den Plenen wurden jeweils alle Genossenschafter:innen eingeladen, es nahmen durchschnittlich 30 Personen teil.

4.5 UNTERHALT

Der Unterhalt wird seit März von Stefan Wüst mit einer Anstellung von 35% gestemmt. Aus der Verwaltung heraus waltet Dimitrij Stockhammer noch mit unterstützenden Gesten. Für Angelegenheiten wie Räumungen, Gänge streichen, Umgebungsarbeiten und Foyergestaltung helfen uns fast jeden Donnerstag die Jugendlichen des SEMO und ihr Vorgesetzter Mario Tomaschett.

AKTIONSTAGE

An den Aktionstagen wurde der Innenhof gestrichen und das Ufer mit Hilfe der AG Aussenraum gestaltet.

ERWEITERTER UNTERHALT

Im «Erweiterten Unterhalt» wurde die Fabrik weiter geräumt. 200 Quadratmeter Dachfläche wurden mit Re-Use-Ziegeln repariert, der UG Altbau wurde aktiviert und im Nebengebäude Malerarbeiten und Verbesserungs-massnahmen getätigt.

4.6 SOLIFONDS KOMMISSION

Der Solidaritätsfonds des Stadtufers hat zum Zweck, dass Mieter:innen und Mitglieder des Stadtufers auf begründeten Antrag hin finanziell unterstützt werden können.

Die Solidaritätsfondskommission konnte 2025 erstmalig eingesetzt werden. Sie trifft sich quartalsweise sofern es die Geschäfte erfordern. 2025 tagte die Kommission zwei Mal. Die Verwaltung wählte die beiden Mitglieder Antonia Dobler (Lichtensteig) und Jens Martignoni (Wald ZH) in die Kommission. Als Verwaltungsmitglied hat Heidi Heine Einsitz in der Kommission. Die Kommissions-sitzungen werden von Jonas Jakob (Finanzen & Personal) vorbereitet.

2025 konnte der Fonds erstmals mit bescheidenen Mitteln geäufnet werden. CHF 600 wurden von Genos-senschaftsmitgliedern zweckgebunden für den Soli-Fonds gespendet. Die Kommission erarbeitete 2025 das Antragsformular, welches Gesuchssteller:innen verwenden können (siehe www.stadtufer.ch/downloads). Es gingen keine Gesuche für Solidaritätsbeiträge ein.

5 UNABHÄNGIGE GREMIEN

5.1 MIETER:INNEN TREFFEN

Die Mieter:innen organisierten monatliche Treffen als Plattform für Austausch und Mitwirkung. Anliegen wurden in die zuständigen Gremien getragen und sorgten für einen kontinuierlichen Informationsfluss.

5.2 OMBUDSSTELLE

Seit der GV im Juni 2025 verfügt das Stadtufer über eine Ombudsstelle. Sie unterstützt bei Konflikten, die von den Betroffenen nicht mehr selbst gelöst werden können, mit Beratung und Mediation. In dieses Amt gewählt wurden die Mediator:innen Jonas Nakonz und Esther Haas, welche das Stadtufer bereits bei einer früheren Media-tion unterstützt haben. Als Ombudsstelle haben sie im Berichtsjahr zwei Fälle bearbeitet.

6 JAHRESRECHNUNG

2025 konnte die Genossenschaft mittels Darlehen und Anteilscheinkapital ein Vermögen von 2.5 Mio. Franken ausweisen. Durch die reduzierte Mietfläche verzeichnet die Genossenschaft einen Verlust von 20'300 Franken (+Verlustvortrag von 5'300 Franken). Um den Ausbau der ehemaligen Fabrik weiter voranzutreiben, ist die Genossenschaft weiterhin auf Eigenkapital und Fremdfinanzierung angewiesen.

6.1 BILANZ

Die Bilanzsumme der Genossenschaft Stadtufer liegt bei rund 2.5 Mio. Franken. Ein Grossteil des Vermögens liegt im Erwerb des Baurechts und in den baulichen Investitionen. Finanziert werden konnten diese Investitionen mit kurz- und langfristigen Darlehen, Anteilscheinkapital und Einlagen in die Depositenkasse.

AKTIVEN

Ende 2025 lag der Kontostand der Genossenschaft bei rund 69'000 Franken. Der Mietausstand konnte im Vergleich zu 2024 halbiert werden (CHF 10'600). Von den rund 2.5 Mio. Franken Anlagevermögen wurden 1.21 Mio. Franken in den Ausbau des Gebäudes investiert.

PASSIVEN

Insgesamt erhielt die Genossenschaft 2026 noch Rechnungen im Wert von rund 63'700 Franken, die den Jahresabschluss 2025 betreffen. Weitere 8'900 CHF an Rechnungen sind geschätzt zu erwarten. Um den Kauf und den Ausbau der Fabrik vorfinanzieren zu können, hat die Genossenschaft verschiedene Darlehen aufgenommen und bisher eine Einlage in die neu erstellte Depositenkasse erhalten. Insgesamt besitzt die Genossenschaft 0.32 Mio. Franken als kurzfristiges Fremdkapital. Langfristige Darlehen belaufen sich auf rund 1.26 Mio. Franken. Die Eigenmittel, bestehend aus Anteilscheinen und Anteilkapital, liegen bei 0.81 Mio. Franken. Mit dem Verlustvortrag verbucht die Genossenschaft Stadtufer insgesamt einen Verlust von rund 25'500 Franken.

6.2 ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung 2025 verzeichnet einen Verlust von 20'300 Franken. Somit liegt der Verlust im Rahmen des Budgets 2025 (CHF 19'300). Durch die reduzierte Mietfläche wurden weniger Einnahmen als budgetiert eingenommen. An verschiedenen Positionen wurde hingegen gespart, weshalb der Verlust wieder im Budget liegt.

ERTRAG

Die Mieteinnahmen lagen 50'000 Franken tiefer als budgetiert bei 220'000 Franken. Dies liegt einerseits an der reduzierten Mietfläche (Sperrung der OG's im Kopfbau) und am Leerstand von 3 grösseren Mietflächen. Die kantonale Förderung (NRP-Gelder) sind seit 2024 aufgebraucht. Dank Veranstaltungen und Spenden konnten 32'400 Franken eingenommen werden. Da die offenen Mietrechnungen (Debitoren) dieses Jahr tiefer sind als letztes Jahr liegt die Wertberichtigung dieses Jahr leicht im Plus. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die offenen Mietrechnungen halbiert auf 10'600 Franken.

AUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand und der Personalaufwand lagen leicht tiefer als der budgetierte Rahmen. Da die intern Angestellten Personen des Betriebskreises aktiv an der Entwicklung des Bauprojekts mitwirken (Erstvermietung, Vermarktung, Finanzen und Bewirtschaftung) konnten 27'000 Franken des Lohnaufwands in den Baukosten aktiviert werden. Einkäufe für Apéros, Informationsanlässe und den Gemeinschaftsraum wurden als übriger Personalaufwand verbucht. Die Organhaftpflichtversicherung versichert die Verwaltung bei Haftungsfragen. Der Verwaltungsaufwand umfasste Kosten aus der Buchhaltung (Jahresabschluss und Revision), Informatik, Büromaterialien und Beratungen.

Der Werbeaufwand lag höher als budgetiert, da mehr in Werbung für Finanzmittelbeschaffung investiert wurde und Infoveranstaltungen für die zukünftigen Wohnungen durchgeführt wurden. Die Abschreibungen werden mit 2% des Baurechts berechnet und verringern sich jedes Jahr um diesen Prozentsatz. Der Finanzaufwand beinhaltet die Auszahlung aller Zinsen, wobei der Baurechtszins von 20'000 Franken einen Grossteil davon ausmacht. Der Finanzaufwand lag unter dem Budget, da weniger verzinste Finanzmittel aufgenommen wurden als geplant. Die direkten Steuern beliefen sich auf 365 Franken. Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem budgetierten Verlust von 20'300 Franken.



Fenster im Nebengebäude

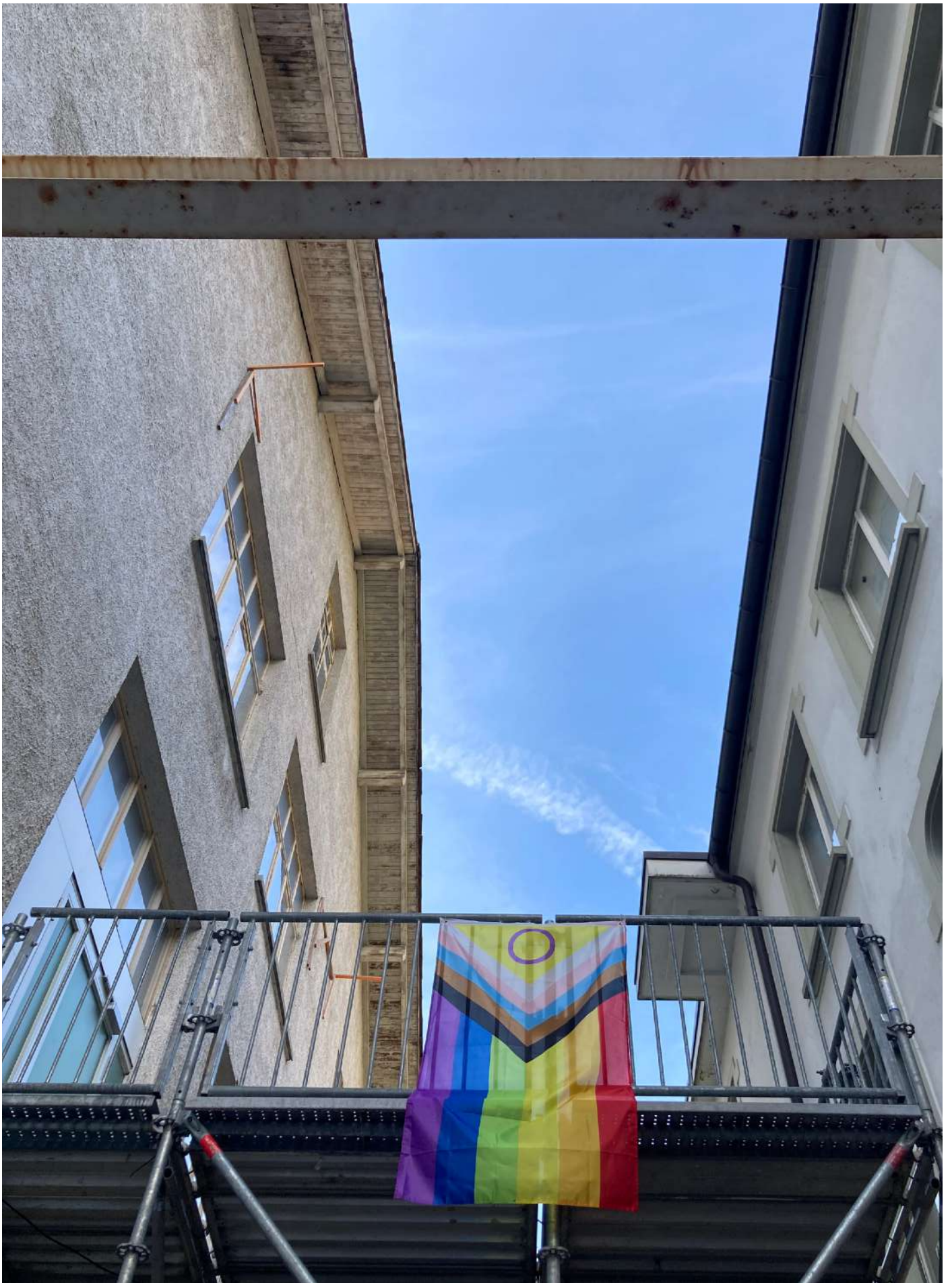
STADTUFRER ERFOLGSRECHNUNG

	ER 2025	Budget 2025	ER 2024
	CHF	CHF	CHF
Betrieblicher Ertrag			
Mietertrag	162'123.25	198'000	181'345.81
Ertrag Nebenkosten	57'396.20	72'000	63'608.20
Fördergelder	0.00	0	18'112.50
Übrige Erlöse	32'417.86	10'000	8'961.50
Erlösminderung inkl. Wertberichtigung	623.15	0	-2'403.50
Betrieblicher Ertrag	252'560.46	280'000	269'624.51
Aufwand für Liegenschaften			
	CHF	CHF	CHF
Strom, Wasser, Kehricht, Reinigung, Heizkosten	-42'084.65	-51'500	-48'402.79
Erweiterter Unterhalt	-8'440.38	-3'000	-7'156.75
Versicherungen	-10'828.65	-12'000	-11'126.50
Öffentliche Abgaben	-913.60	-1'000	-913.60
Aufwand für Liegenschaften	-62'267.28	-67'500	-67'599.64
Personalaufwand			
	CHF	CHF	CHF
Lohnaufwand	-83'515.56	-96'000	-95'825.00
Sozialversicherungsaufwand	-11'860.56	-10'900	-10'639.47
Übriger Personalaufwand	-10'274.48	-10'800	-10'443.78
Personalaufwand	-105'650.60	-117'700	-116'908.25
Betrieblicher Aufwand			
	CHF	CHF	CHF
Organhaftpflichtversicherung	-1'071.00	-1'100	-1'071.00
Verwaltungs- & Entwicklungskosten	-22'198.10	-34'250	-23'183.70
Werbeaufwand & Veranstaltungen	-11'601.79	-6'000	-7'126.91
Übriger Betriebsaufwand	-11'745.65	-2'000	-1'452.95
Abschreibungen	-23'634.95	-24'000	-24'117.30
Finanzaufwand	-33'302.91	-47'500	-29'382.74
Betrieblicher Aufwand	-104'554.40	-114'850	-86'334.60
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag			
	CHF	CHF	CHF
Betriebsfremder Aufwand / Ertrag	0.00	0	0.00
Direkte Steuern	-365.00	-350	-81.70
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	-365.00	-350	-81.70
Total Erfolgsrechnung (Verlust)	20'276.82	19'300	1'299.68

STADTUFRER BILANZ

AKTIVEN	Erläuterungen	31.12.2025
Umlaufvermögen		CHF
Flüssige Mittel	Kontostand 31.12.2025	68'963.66
Forderungen aus Lieferung & Leistung	Offene Mietzahlungen	9'622.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen	Bezahlte Rechnungen für 2026	20'676.83
Umlaufvermögen		99'263.39
Anlagevermögen		CHF
Immobilien	Kauf & Ausbau Fabrik	2'368'474.06
Anlagevermögen		2'368'474.06
Total AKTIVEN		2'467'737.45

PASSIVEN	Erläuterungen	31.12.2025
Kurzfristiges Fremdkapital		CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferung & Leist.	Offene Rechnungen für 2025	63'699.85
Anzahlungen & Schlüsseldepot		9'188.25
Darlehen unverzinst		60'000.00
Darlehen verzinst		,255'225.58
Passive Rechnungsabgrenzungen	Schätzung weiterer offener Rechn.	8'881.23
Kurzfristiges Fremdkapital		396'994.91
Langfristiges Fremdkapital		CHF
Darlehen unverzinst		385'000.00
Darlehen verzinst		873'247.65
Solidaritätsfonds		600.00
Langfristiges Fremdkapital		1'258'847.65
Eigenkapital		CHF
Genossenschaftskapital	Anteilscheine	799'000.00
Anteilkapital Mieter*innen	Anteilkapital Mieter*innen	38'477.00
Bilanzgewinn / -verlust	Bisheriger Verlust	-5'305.29
Jahresgewinn / -verlust	Verlust 2025	-20'276.82
Eigenkapital		811'894.89
Total PASSIVEN		2'467'737.45



CH-9630 Wattwil
Bleikenstrasse 45

Tel. +41 (0)71 987 73 15
www.revisora.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Genossenschaftler*innen der Genossenschaft Stadtufer, Lichtensteig

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Genossenschaft Stadtufer, Lichtensteig**, für das am **31.12.2025** abgelaufene Geschäftsjahr geprüft.


Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder 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 Verteilung des Reingewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Wattwil, 20. März 2026

REVISORA
Revisionsgesellschaft AG



Rolf Bühler
Dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

Jahresrechnung per 31.12.2025 bestehend aus
- Bilanz per 31.12.2025 (inkl. Vorjahr)
- Erfolgsrechnung 2025 (inkl. Vorjahr)
- Anhang per 31.12.2025 (inkl. Vorjahr)
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2025



CORDE - Beleuchtungsaufbau der Kompanie Onrykon für das Stück Corde - Auf ein gutes Netzwerk!

▲ STADTUFER AUSBLICK

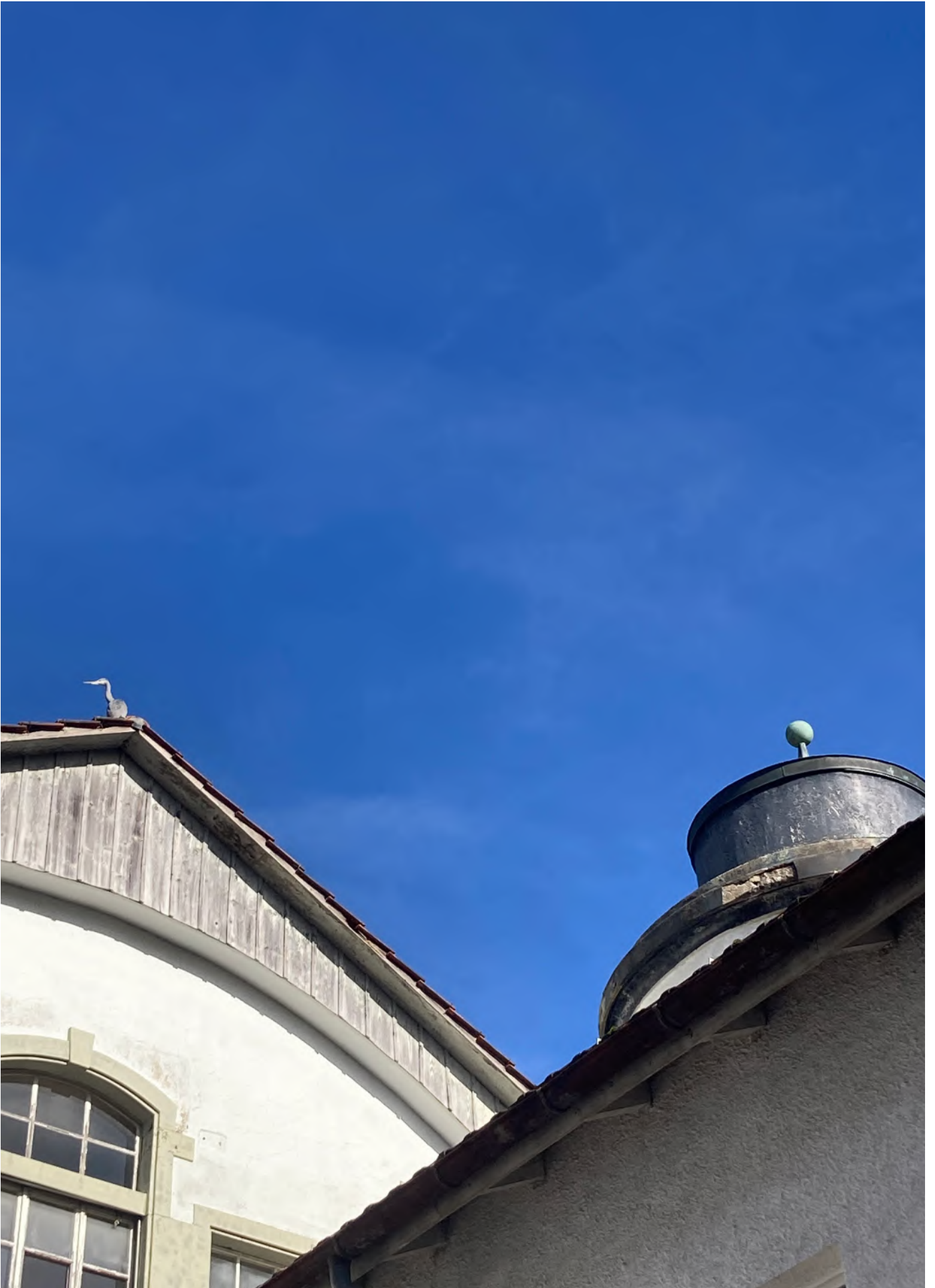
7 AUSBLICK

Im 2026 blickt das Stadtufer zurück und feiert sein 5-jähriges Jubiläum! Vorfremdilig lädt die Genossenschaft zum gemeinsamen Fest am Samstag 13. Juni 2026 ein. Wir feiern die bisherigen Erfolge und erinnern uns an die vielen Anekdoten der letzten Jahre.

Strategisch stehen 2026 weiterhin die Themen Finanzen, Bauen und Organisationsentwicklung im Zentrum. Die Bemühungen in der Finanzmittelbeschaffung zeigten, dass eine Bankfinanzierung zum aktuellen Projektstand noch nicht in Frage kommt und dass die Projektplanung (Vorstudie) punktuell angepasst werden muss. Der Massnahmenplan Finanzierung 2026 definiert, welche weiteren Eigenmittel und langfristige Darlehen benötigt werden, um die Bauetappe «Grundausbau» abschliessen zu können. Mit diesem Meilenstein beendet das Stadtufer seine «Zwischennutzung» und überführt das Projekt in eine erste Betriebsphase. Die Mietzinsen werden nach der Methode der Kostenmiete angepasst und ermöglichen so einen nachhaltig funktionierenden Betrieb. Zur Begleitung dieser Transformation wird der Betriebskreis in engem Austausch mit den Mieter:innen sein.

Mit fortschreitender Finanzierung kann die Bautätigkeit für den «Grundausbau» wieder intensiviert werden. Das Aussentreppenhaus, welches sowohl Untergeschoss als auch alle Obergeschosse erschliesst, wird gebaut. Die neuen Mieteinheiten im Untergeschoss werden fertiggestellt und können bereits zur Miete reserviert werden. Neben der Bautätigkeit wird die weitere Projektplanung (Vorprojekt) für die nächste Bauetappe von den Architekten erstellt. Mit diesem Planungsschritt wird das Stadtufer kreditfähig gegenüber Kreditinstituten wie Banken oder Pensionskassen.

Für eine reibungslose Zusammenarbeit zwischen Bau, Projektentwicklung und betrieblichen Fragen unterstützt ab 2026 Dimitri Weber als Angestellter «Bau + Entwicklung» den Betriebskreis. Als Architekt (ehemals Denkstatt sàrl) und Mieter in einer Genossenschaft bringt er wertvolle Erfahrung ins Team. Zudem wird Megan Berkinshaw als neue Fachperson Finanzen & Personal angestellt. Die bisherig dafür angestellte Fachperson Jonas Jakob wird als externer Auftragnehmer sich auf die reine Finanzmittelbeschaffung konzentrieren. So können weitere Ressourcen mobilisiert werden und das Betriebsbudget wird geschont.



STADTUFER TEAM

VERWALTUNG



ÉTIENNE EXPILLY
Vermietung



HANSJÖRG HASLER
Bau



HEIDI HEINE
Kommunikation



SUSAN A. PETER
Finanzen



DIMI STOCKHAMMER
Unterhalt

BETRIEB



JONAS JAKOB
Finanzen, Personal



SILKE KL. KALVELAGE
Kommunikation



KATHARINA LÜTZEN
Buchhaltung, Vermietung



NAOMI SCHAPIRA
Vermietung, Partizipation



STEFAN WÜST
Hauswartung

PLANUNG



BACH MÜHLE FUCHS
Architekturbüro

OMBUDSSTELLE



JONAS NAKONZ
ESTHER HAAS
Ombudsstelle

STADTUFER STECKBRIEF

GENOSSENSCHAFT

Stand Ende 2025: 199 Mitglieder

MIETER*INNEN

Stand Ende 2025: 35 Mietparteien

VERWALTUNG

Étienne Expilly
Hansjörg Hasler
Heidi Heine
Susan A. Peter
Dimi Stockhammer

BETRIEBSKREIS

Jonas Jakob
Silke kleine Kalvelage
Katharina Lützen
Naomi Schapira
Stefan Wüst



IMPRESSUM

Herausgeberin

Verwaltung Genossenschaft Stadtufer, 2026

Redaktion

Jonas Jakob, Silke kleine Kalvelage

Autor*innen

Susan A. Peter, Hansjörg Hasler, Jonas Jakob, Katharina Lützen, Silke kleine Kalvelage, Naomi Schapira, Dimitrij Stockhammer, Stefan Wüst, Heidi Heine, Étienne Expilly

Gestaltung und Fotos

Silke kleine Kalvelage, Thomas Karrer, Alex Ochsner, Katharina Lützen, Hanes Sturzenegger

Coverbilder: ARBEITEN VON MONSTER CHETWYND FÜR KUNSTHAUS ZÜRICH