

Geschäftsbericht 2024

Wohngenossenschaft DACH

Oensingen









Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2024 / Geschäftsjahr 2023

Datum: Samstag 29. Juni 2024

Zeit: 11.00 – 12:00 Uhr

Ort: Äussere Klus 11, 4702 Oensingen

Begriffe: Der Begriff «Vorstand» wird von der Wohngenossenschaft Dach umgangssprachlich und in diesem Protokoll weiterhin verwendet anstelle des offiziellen Begriffs «Verwaltung».

14 Anwesende:

Hannes Amport, Beatrix Bucher, Luzia Egli, Rainer Flury, Anna Gfeller, Christian Gfeller, Lucas Hasenfratz, Asnake Kebede, Django Krieg, Oliver Krieg, Leila Pfister, Anna Rüfli, Esther Straumann, Marianne Werthmüller.

11 Vertretungen (*durch):

Romea Bucher (*Hannes Amport) Jonas Egli (*Luzia Egli), Hausgemeinschaft Dach (*Rainer Flury), Trix Meier (*Anna Gfeller), Elia Hasenfratz (*Lucas Hasenfratz), Michael Neuenschwander (*Oliver Krieg), Reto Pfister (*Oliver Krieg), Catherine Goumoens (*Leila Pfister), Elsa Rüfli (*Anna Rüfli), Denise Hobi (*Anna Rüfli), Net-o GmbH (*Esther Straumann)

Gäste: Werner Saner, Jürg Thommen (K.Stalder Architekten)

1. Begrüssung, Mutationen

Anna Rüfli begrüsst zur Generalversammlung. Wir freuen uns über das trockene Wetter. Es sind insgesamt 25 Stimmberechtigte GenossenschafterInnen anwesend, davon 11 in Vertretung. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben (Absolutes Mehr der abgegebenen Stimmen, gem. Art. 13.12 Statuten).

Mutationen

Austritte:

Gharib Cinzia

Bestätigung der neuen Genossenschaftler*innen:

Riccardo Fiscalini wird mit 25 Stimmen als neuer Genossenschafter angenommen. Herzlich willkommen.

Bisher: 55 Genossenschafter*innen

Aktuell: 55 Genossenschafter*innen

2. Wahl einer Stimmenzählerin / eines Stimmenzählers

Lucas Hasenfratz meldet sich als Stimmenzähler.

3. Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

4. Genehmigung des Protokolls GV 2023

Bemerkung zum letzten Protokoll: Enthaltungen bei der eigenen Wahl werden nicht mehr erwähnt.

Das Protokoll der GV 2023 wird einstimmig genehmigt.

5. Planung Revision Fundamentsanierung

Anna Rüfli:

informiert über die verschiedenen Arten der Injektionen mit Zement oder Polyurethan. Der Versuch einer etappenweisen Stabilisierung könnte problematisch werden, durch die so entstehenden Unterschiede in der Aufnahme der Mauerbelastung können neue Versätze in Mauern und Decken entstehen. Immerhin steht einer der Unternehmer, der die Unterfangung ausführen würde, hinter einem schrittweisen Vorgehen. Wir stehen mitten in einem Prozess und können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine schlüssigen Lösungen vorweisen. Abzuklären ist hauptsächlich, ob die Sanierungsarbeiten bereits nächstes Jahr starten können oder ob wir abwarten, bis wir genügend Rückstellungen gemacht haben, um die Sanierungen in einer Phase zu realisieren (ca. 500'000.-). Die Fundamentsanierungen sind auch im Zusammenhang mit allgemeinen Visionen und Aufwertungskonzepten für die gesamte Liegenschaft AK14-16 zu betrachten. Nach den Sommerferien wird sich eine spezielle Planungsgruppe, bestehend aus BewohnerInnen und Vorstandsmitglieder (Anna Rüfli, Rainer Flury, Lucas Hasenfratz, Hannes Amport/Romea Bucher, Jonas Egli), diesem umfassenden Thema widmen. Aufgaben: Zeitplanung der Bauarbeiten, Aufwertungsplanung, neue Kapitalgeber, etc.

Rainer Flury:

Wir müssen das Potenzial AK 14-16 besser ausschöpfen. Wir wollen die Liegenschaft als Gesamtprojekt aufwerten, mehr Leute anziehen und das Projekt auf breiteren Schultern abstützen. Aufgrund einer erhöhten Wohnqualität entwickelt sich auch eine langfristig solide Bewohnerschaft, die das Gesamtprojekt der Wohngenossenschaft mitträgt.

Leila Pfister:

Von was für Kosten sprechen wir, wie viel braucht es noch?

Anna Rüfli und Rainer Flury: in den Jahren 22/23 konnten bereits 80'000 zurückgestellt werden. Der Mietertrag und geringe Unterhaltsaufwände lassen auch weiterhin eine Rückstellung von ca. 40'000 pro Jahr zu. Somit sind momentan noch ca. 250'000.- ausstehend. ca. 100'000 könnte man vom Liquiditätskonto dazunehmen.

Riccardo Fiscalini:

fragt nach den Risiken durch den Aufschub der Sanierungsmassnahmen.

Anna Rüfli: Der Ingenieur bestätigt uns, dass die nächsten Jahre keine direkte Gefahr besteht, jedoch muss die Situation weiterhin durch eine jährliche Messung kontrolliert werden, diese wird jeweils im Juli-August ausgeführt.

6. Jahresbericht 2023

Der Jahresbericht wurde der Einladung zur GV beigelegt und wird einstimmig angenommen. Anna Rüfli fasst die Jahresrechnung zusammen. Speziell erwähnt wird folgendes:

Zur Zeit tätigen wir entsprechend der uns vorgenommenen regenerativen Phase kaum wertvermehrende Investitionen. So ist der Anlagewert zum ersten Mal seit vielen Jahren leicht rückläufig. Dank neu eingebrachtem Eigenkapital und trotz den Rückzahlungen ergibt sich daher eine inzwischen relativ hohe Liquidität, die wir ja auch benötigen werden, um die Fundamentsanierung des Hauses AK14 anzugehen.

Erfreulich ist, dass wir insgesamt einen Zuwachs des Eigenkapitals um 13% verzeichnen können und somit 7% über dem geforderten Mindestanlagendeckungsgrad von 20% liegen.

Nachträgliche Korrektur der Erfolgsrechnung:

Dem Vorstand ist erst nach der Publikation des Geschäftsberichts aufgefallen, dass die Zahlen des Leerstands und des Mietertrags AK14/16, die wir unserem Verwaltungsprogramm entnommen haben, nicht der Wirklichkeit entsprechen. Wir haben im 2023 effektiv „nur“ rund 11'000 anstatt 21'000 Leerstand zu verzeichnen. Die Korrektur liegt nun der GV in Papierform vor. Der Gesamterfolg der Liegenschaft und alle anderen Zahlen der Jahresrechnung bleiben jedoch unverändert.

Der Programmfehler wird nach der GV behoben und die digitale Version des Jahresberichts wird entsprechend korrigiert auf der Homepage abgelegt.

Anna erwähnt, dass mit dem an der letztjährigen GV beschlossenen Opting-out erneut keine Revision mehr durchgeführt wurde (wie bereits für die Jahresrechnung 2022), sondern nur noch eine prüferische Durchsicht.

Diese wurde durch Herrn Erich Lässer des Treuhandbüros Lässer persönlich vorgenommen, da seine Mitarbeiterin, Ivana Donadello, die unseren letztjährigen Jahresabschluss begleitet hatte, ganz unerwartet während ihren Ferien verstorben ist. Wir gedenken Frau Donadello mit unserer Aufmerksamkeit.

7. Jahresrechnung 2023 und Revisionsbericht, Genehmigung

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

8. Entlastung der Organe

Der Vorstand wird einstimmig entlastet.

9. Wahlen des Vorstands

Anna Gfeller und Elsa Rüfli treten aus dem Vorstand zurück.

Romea Bucher ist heute nicht anwesend, hat sich aber schon vor der GV zur Verfügung gestellt.

Romea Bucher wird einstimmig in den Vorstand gewählt.

Die bestehenden Vorstandsmitglieder Django Krieg, Anna Rüfli und Rainer Flury werden einstimmig bestätigt.

Anmerkung Oli Krieg: Mit Romea Bucher und Django Krieg sind nun zwei direkte NachfolgerInnen der GründerInnen-Generation im Vorstand vertreten und nun haben wir auch ein 50%/50% Geschlechter Verhältnis.

Anna Rüfli wird einstimmig als Präsidentin bestätigt.

Rainer Flury bedankt sich für die wertvolle Arbeit die Anna für uns erledigt.

10. Verschiedenes

Rainer erklärt die Zusammenhänge und Herausforderungen in der Mietzinsgestaltung nach dem Kostenmietmodell

(Für den Begriff Kostenmiete gibt es bis heute keine gesamtschweizerische Definition, leider!)

Rainer ruft in Erinnerung, dass wir seit langem unsere Mieten gemäss dem Zürcher Modell der Kostenmiete (siehe auch letzte Seite des Geschäftsberichts) berechnen, d.h. die Mieten entsprechen maximal dem effektiven Kostenaufwand, bestehend aus:

- Kapitalkosten - in Abhängigkeit der Anlagekosten und des Referenzzinses
- Betriebskosten - in Abhängigkeit des Gebäudeversicherungswertes und der Betriebsquote
- Baurechtszins - (in unserem Fall nicht vorhanden)

Das Zürcher Modell der Kostenmiete ist ein Erfahrungswert, der mit der Betriebsquote einen Durchschnittswert angibt.

Diese Betriebsquote, seit vielen Jahren auf 3.25% ermittelt (Vgl. Kanton Bern; Betriebsquote 3,75-4%) - erfasst:

- ca. 1% Unterhalt
- ca. 1% Altersentwertung
- ca. 1.25% Rückstellungen sowie übrige Betriebskosten (Verwaltung, Versicherungen, Steuern)

Rainer erwähnt Kennwerte der Wogeno Aargau, bei der er vor wenigen Tagen an der GV teilgenommen hat:

- richtet sich ebenfalls nach einem Kostenmietmodell. Gemäss ihrer Definition bezeichnet die Kostenmiete: *“eine Mietzahlung, die die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten inklusive der notwendigen*

Unterhaltskosten, Rückstellungen und Abgaben für die Immobilie deckt, diese jedoch nicht übersteigt“.

- Miete 16.- CHF/m2 Wohnfläche - Vgl. Kanton Aargau: durchschnittlich 21.- CHF/m2 Wohnfläche; Schweiz: durchschnittlich bei 25.80 CHF/m2 Wohnfläche (Angaben aus Jahresbericht 2023 Wogeno Aargau)
- Wohnfläche 38 m2 pro Person

Im Vergleich dazu unsere Kennwerte der Wogeno DACH:

- Miete 13.- CHF/m2 Wohnfläche
- Wohnfläche 35-40 m2 pro Person (ohne, bzw. mit Gemeinschaftsräumen)

Um die Entwicklung der effektiven Kosten für die Zukunft bestmöglich abzuschätzen, hat sich als Grundlage das vereinfachte Zürcher Modell der Kostenmietberechnung als sehr hilfreich bewährt. Die Kapitalkosten werden im vierteljährlich vom BWO ermittelten Referenzzins und im Anlagewert der Immobilien widerspiegelt; die zukünftigen Betriebskosten widerspiegeln sich im an die Bauteuerung angepassten indexierten und stetig aktualisierten Gebäudeversicherungswert und einer Betriebsquote, die auf langjährigen, statistisch erfassten Erfahrungswerten beruht.

Fazit Rainer:

Damit wir uns auch in Zukunft weiter entwickeln können, kommen wir nicht umhin, die Mieten periodisch und vorausschauend entsprechend den Gegebenheiten neu zu berechnen. Aktuell sind wir gemäss Jahresrechnung bei 76% der möglichen Kostenmiete. Durchschnittlich (über die letzten 16 Jahre) lagen wir bei 85% der möglichen Kostenmiete. Wir werden die Mieten entsprechend anpassen müssen (Als Vergleich: Die Wogenoaargau liegt aktuell bei 86.25% der möglichen Kostenmiete nach Zürcher Modell berechnet). Gleichzeitig ist es wichtig, brachliegendes Potential aufzuspüren und schrittweise umzusetzen. Dies hilft, langfristig die Kosten besser zu verteilen und für neue (und alte) Mitglieder attraktiv zu bleiben.

Der Vorstand bedankt sich bei allen BewohnerInnen, GenossenschaftlerInnen und PartnerInnen für das erfolgreiche Geschäftsjahr und lädt zum anschliessenden Mittagessen.

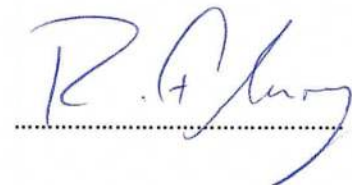
Oensingen, 29. Juni 2024

Protokollführer
Django Krieg

Oensingen, 21. November 2024

Präsidentin des Vorstandes
Anna Rüfli

Vorstand
Rainer Flury





Liste der Genossenschafterinnen und Genossenschafter per 17. Juni 2025:

Amport Hannes	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	
Brunner Guido	Bornstrasse 50	4612 Wangen	
Bucher Beatrix	Allmendweg 5	4713 Matzendorf	
Bucher Romea	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	Vorstand
Egli Jonas	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Egli Luzia	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Egli-Schifferli Regula	Kapuzinerweg 25	6006 Luzern	
Fiscalini Riccardo	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	
Flury Rainer	Büschliackerstrasse 32	3098 Schliern b. Köniz	Vorstand
Gasser Rolf	Gampelengasse 71	3232 Ins	
Gfeller Anna	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	Hauswartin
Gfeller Christian	Hauptgasse 20	4600 Olten	
Gfeller Ueli	Kirchgasse 11	4704 Niederbipp	
Goumoens Catherine	Horburgstrasse 112	4057 Basel	
Habegger Benedikt	Im Meiefeld	3400 Burgdorf	
Habegger Benjamin	Ländtestrasse 39	2503 Biel/Bienne	
Habegger Christine	Im Meiefeld	3400 Burgdorf	
Hartmann-Kieffer Lea	Mattenweg 9	4600 Olten	
Hartmann Felix	Mattenweg 9	4600 Olten	
Hasenfratz Elia	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Hasenfratz Lucas	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	Sekretariat
Hausgemeinschaft AK	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Kebede Asnake	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Kebede Malina	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Kieffer Sarah	Via scolastico 8	6634 Brione (Verzasca)	
Krieg Django	Äussere Klus 13a	4702 Oensingen	Vorstand
Krieg Oliver	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Läng Corinne	Gampelengasse 71	3232 Ins	
Liniger Bernhard	Aarwangerstrasse 60b	4900 Langenthal	
Meier Trix	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	



Müller Rolf	Im Meierhof 1	4600 Olten	
Net-O. GmbH	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Neuenschwander Michael	Krummackerweg 27	4600 Olten	
Pfister Leila	Äussere Klus 14	4602 Oensingen	
Pfister Reto	Ruchackerweg 20	4612 Wangen b. Olten	
Rüfli Anna	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	Vorstandspräsidium
Rüfli Elsa	Ländtestrasse 39	2503 Biel/Bienne	
Schumacher Robert Eduard	Sonnenfeldstrasse 22	4632 Trimbach	
Schwengel Dirk	Äussere Klus 13b	4702 Oensingen	
Schwengel Waraporn Maew	Äussere Klus 13b	4702 Oensingen	
Stöckli Beat	Bündtenweg 21	4513 Langendorf	
Straumann Esther	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Strübin Günter	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	
Tanner Marcel	Sonnenhaldenstrasse 11	9032 Engelburg	
Uhlmann Peter	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Von Arb Heinz	Einschlagweg 18	4710 Balsthal	
Werthmüller Marianne	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Werthmüller Dimitri	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Werthmüller Rémy	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Werthmüller Silja	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Widmer Urs	Äussere Klus 13b	4702 Oensingen	
Zimmermann Verena	Untere Hardeggen 20	4600 Olten	

Austritt:

Bienek Sara	4900 Langenthal	per 30.9.2024
Guggisberg Daniel		per 30.9.2024
Hobi Denise	4702 Oensingen	per 28.10.2024

Aktuell:

52

GenossenschafterInnen

Aufnahme beantragt:

Bachmann Christine	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 18.9.2024
Bucher Armon	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 1.8.2024
Bucher Raban	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 1.1.2025



Die Werkhöfe berichten:

Werkhof Nr. 1 – Kommunikation – Leila Pfister

Vor 5 Jahren, direkt nach dem ersten Lockdown, sind Alma und ich in die Klus gezogen. Dank Pandemie zuerst für drei Monate ohne Möbel, nur mit dem Hab und Gut, welches wir in unseren 2 Kofferchen aus Deutschland mitgebracht hatten. Plus Leihgaben von Almas Oma, der Sommerküche und den KluserInnen... Ein wunderbar entschlacktes Leben, mitten in einer großen globalen (und meiner privaten) Ungewissheit voller Staunen und Freude über viele zu entdeckende unbekannte Klein- und Grossigkeiten:

Allmorgendlich strahlt die Sonne in unserer Küche auf den Hasenfratzschen Leih-Tisch (es regnete ja über Monate nicht... Auch das kennzeichnete diese außergewöhnliche Zeit: Wir feierten mit unseren kleinen Kindern in der Sonne das Leben, ohne zu wissen, ob es bleiben, oder ob und wie es sich für immer verändern würde). Geschlafen wurde auf einer Leihmatratze, unsere Kleider wurden in 2 Harassli verstaut, im Wohnzimmer waren 2 Schnüre gespannt für Wäsche und es lag ein Yogamätteli auf dem Boden. Das Kinderzimmer war am reichsten ausgestattet, mit geliehenen und gebastelten Säckelchen. Zu einigen Dingen habe ich in jener merkwürdigen Zeit, die sich retrospektiv anfühlt wie eine Lücke, ein Fenster im Lauf der Dinge, eine richtig innige Beziehung aufgebaut, z.B. zu dem einen Stuhl mit der oliv/grauglänzenden Sitzfläche aus dem Gemeinschaftsraum, oder dem weißen Teller mit dem blauen 'Romania' Schriftzug auf der Rückseite, den ich immer als alten Verbündeten begrüße, wenn er mir beim Mittagstisch - Abwasch in die Hände fällt.

Vieles, vieles gab es - und gibt es noch - zu lernen, herauszufinden, zu verstehen, zu reflektieren, zu relativieren, im Zusammenleben und der Kommunikation, in der Zusammenarbeit, der Organisation. Alma und ich suchten mal mehr, mal weniger erfolgreich unseren eigenen Weg und unseren Platz in einer gewachsenen und ja eigentlich schon kompletten Gruppe von Menschen - vornehmlich ennet der Straße, wo die Mehrheit des sozialen Lebens, v.a. auch die Aktivitäten der Kinder stattfand (damals NOCH mehr als heute). Auch dem Gefühl von Einsamkeit und Nicht-Zugehörigkeit muss ich, müssen wir beide uns in der Gemeinschaft noch einmal neu stellen, um es zu erforschen - denn es lässt sich vielleicht nicht zwingend auflösen, sondern vorerst nur als Lebensthema annehmen.

Über die (so rasant verflogenen!) Jahre habe ich z.B. dies unheimlich lieb gewonnen: Den unzähligen Stimmungs- und Farbwechseln zuzuschauen, die sich durch die Jahreszeiten hindurch vor unserem Küchenfenster abspielen. All die spezifischen Besonderheiten zu feiern: die ersten hellen Schatten von Knospen früh im Jahr, dann das berauschende, unfassbar helle erste Grün.



Das Saftig-Glänzende oder Ledrig-Dunkelgrüne im Sommer, das immer spätere goldene Abendlicht an den Felsen. Die in der Höhe kreisenden Raubvögel, die gondelnden Gleitschirme. Bei Regenwetter die manchmal fast tropisch anmutenden Wolkenschwaden, die in den Bäumen festhängen. Dann das herzerreißend schöne Gold und Rot im Herbst, in schönstes schrägstrahlendes Licht getaucht. Dann der Abschied von dieser Pracht und die Rückkehr zur kargen, blattlos bräunlich-grauen Szenerie - dafür dann aber die kindliche Freude, durch die nackten Stämme nun wieder für einige Zeit im früher werdenden Abenddunkel die goldenen Fenster des Balsthal-Züglis vorbeiflitzen zu sehen. Und dann alles da Capo!

In der Gemeinschaft genießen wir: alltägliches Aufeinandertreffen, sich austauschen, sich reiben, sich kennen und schätzen lernen! Den Mittagstisch, diese verbindende und gefühlt lebenswichtige Institution (der war zusammen mit dem Sommerküchen-Abwasch mit Sonnenlicht im Gesicht für mich ein Schlüsselmoment beim Entscheid, die Zelte in Nürnberg abzubrechen und hierher zu ziehen). Arbeitstage, an denen alle Anwesenden an einem Strang ziehen, und wo man selber das Gefühl hat, endlich auch mal etwas Sinnvolles beigetragen zu haben.

Geburtstage, Kinderfeste - und mindestens so sehr: spontane Gelage am langen Tisch oder im kleineren Rahmen. Generell, dass so viel vom Leben draußen stattfinden kann: was für ein Gewinn und Genuss für uns - obwohl ich eine Stubenhockerin bin. Die verschiedenen Menschen immer besser zu kennen, die Fein- und Grobheiten, die Haare auf den Zähnen und die zarten Pflänzchen in den Herzen.

Und ich wundere und freue mich darüber, selbstverständlich 'WIR' zu sagen und zu meinen, oder 'unsere Kinder'. Dass all diese Kinder hier in vertrauensvoller Verbindung zu den Erwachsenen hier stehen, und dass die Erwachsenen sich fürs Wohl und die Orientierung des ihnen gegenüberstehenden Kindes zuständig fühlen - was für ein Gewinn für aller Lebensgefühl. Dass der Radius auch meiner Kleinstfamilie sich bisweilen ausdehnen kann!

Manchmal genieße ich sogar Dorfversammlungen, selbst wenn ich mich meist erschöpft hin schleppe - wenn dort so ein Wir-Gefühl aufkommt, welches darauf gründet, dass wir trotz großer Differenzen dankbar sind, das hier miteinander zu haben und gestalten, leben zu können. Und da bin ich nicht zuletzt den Gründervätern und -Müttern der Wogeno, und auch den momentanen Zugpferden, unheimlich dankbar!

Ja, die Bilanz nach 5 Jahren lautet: ich und mein Kind durften viel darüber lernen, was WIR alles heißen kann. Was es mit einem macht, den WIR-Horizont zu erweitern. Es lässt einen erstaunlich anders durchs Leben gehen.

All dies kann ich wohl zusammenfassen in dem für mich, die ich kaum je länger als 4 Jahre an einem Ort gelebt habe, waghalsigen Begriff "Zuhausesein".



Werkhof Nr. 3 – Gemeinschaftsräume – Luzia Egli

Der Gewölbekeller:

Er wird in den kalten Monaten von Oktober bis März fast täglich von unseren Kindern zum Spielen gebraucht. Ab und zu noch für eine Pilates-Stunde oder Thai-Massage.
Sonst wird der schöne Raum gerade nicht so viel genutzt.

Gemeinschaftsraum und Bar:

Ob Mittagstisch oder Familienfeier, Osterbrunch oder Sitzung, immer in Gebrauch einer Gesellschaft.

Aussenküche und Unterstand:

Hier fängt das Leben ab April wieder an. Es wird zusammengespielt, gegrillt, gekocht und gelebt.
Ein toller Ort für die Gemeinschaft und das Zusammensein.
Im Sommer wird das Dach zwischen Unterstand und Haus wieder aufgebaut und der Platz kann auch super bei Regenwetter oder Sonnenschein genutzt werden.



Werkhof Nr. 6 – Umgebung – Trix Meier

Jahreswandel aus der Sicht der Werkhofgruppe Umgebung AK11 oder Leben im Garten

Die Bäume wurden im Frühling geschnitten, die Sträucher auch und der Waldrand etwas eingedämmt und anschliessend wurden noch ein paar Asthäufen angehäuft zur Förderung der Biodiversität. Und siehe da, prompt hat sich diesen Sommer eine Igeldame mit ihren Jungen im Garten der äusseren Klus niedergelassen. Die Jungen verloren sehr bald jegliche Scheu und legten dann auch ein paar Mal einen Starauftritt hin z.B. beim Open Air Kino während der Filmpause liessen sie es sich nicht nehmen, sich ungezwungen unter die Gäste zu mischen, was dann für einige Jööh-Momente sorgte. Des Weiteren wurde während des heissen Sommers der Rasen fleissig getrimmt und Oli's Blumenwiese zweimal gemäht: im Sommer und Ende September. Der Herbst versorgte uns dann auch mit vielen Haselnüssen, Quitten, Hagebutten und Bucheckern und leider gab's dieses Jahr sehr wenig Mirabellen, Sandornbeeri und Zwetschgen...vielleicht nächstes Jahr. Der Winter kam fast pünktlich zum Samichlaus und bescherte den Einen den ganzen Morgen Arbeit (Schneeschippen) und den Anderen Vergnügen (Schlitteln). Das war's leider auch schon mit der weissen Pracht: es blieb bei einem kalten und trockenen Winter. Die Trockenheit zog sich weiter bis in den Frühling aber nichtsdestotrotz blüht die Magnolie in ihrer ganzen Erhabenheit wieder wie jedes Jahr - oh Wunder!



Werkhof Nr. 8 – Heizung – Jonas Egli

Die Heizung:

Von ca. ende September bis ca. ende April in Gebrauch. Wir verbrauchen etwa 80 Ster Holz in einem Winter. Es ist beeindruckend das wir mit einem Aufwand von ca 20 Minuten, an den kalten Tagen, zwei Häuser und 2 Pavillons mit einem halben Ster Holz selber beheizen können. Für mich ist das eine der besten Aufgaben die es gibt in den Wintermonaten es gibt einem ein gutes Gefühl zu wissen das alle warm haben mit dieser tat.

Oder auch pragmatisch und klar ausgedrückt.

Ca. 6 Lieferungen à 12 Ster Hartholz von Eggenschwiler pro Saison

Ca. 6 Ster tanniges Holz gebracht durch Peach pro Saison

2-mal Kaminfeger pro Saison

Alle 2 Jahre Feuerungskontrolle, letzte Durchführung am 28.3.2025

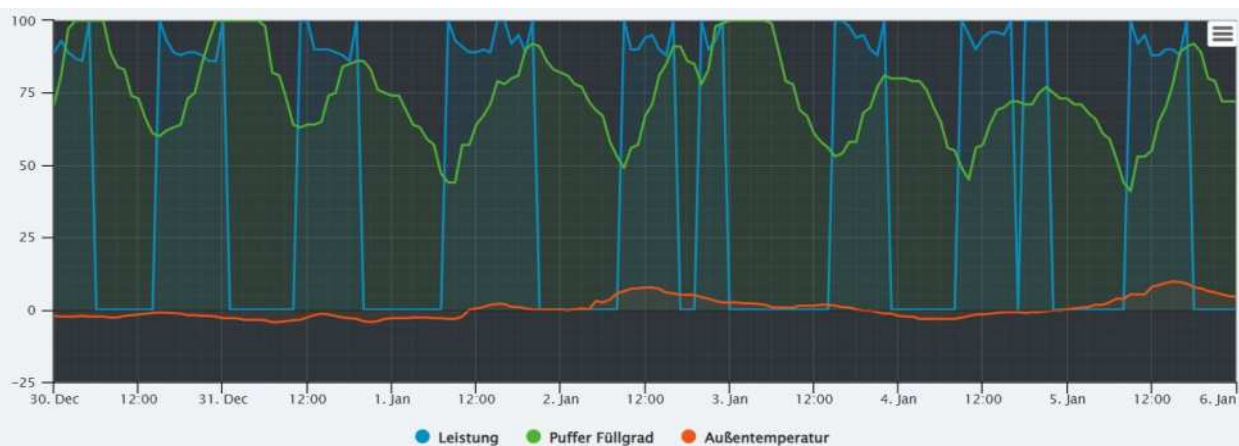
Feststoffe: Gemessen: 15 mg/m³, Grenzwert: 50

Kohlenmonoxid: Gemessen: 218 mg/m³, Grenzwert: 500

Ofen bestücken ca 20 min Aufwand, je nach Aussentemperatur 2- bis 10-mal pro Woche

Ofen reinigen ca 1 h Aufwand alle 2 Wochen

➔ 2 Häuser und 2 Pavillons sind wohlig warm



BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG

Ich will es «die Flaute vor einem neuen Auftrieb» nennen.

Dieses Geschäftsjahr ist ein weiteres Jahr der Vorbereitung auf einen wichtigen Eingriff: Wir haben zwar nur wenige Investitionen getätigt, im Haus 14 aber einige Sanierungen vorgenommen und einen erneut längeren Leerstand verzeichnet. Dies schlug sich im deutlich geringeren Erfolg im Vergleich zum Vorjahr nieder. Damit wir die notwendigen Rückstellungen ein weiteres Mal für die Grossreparatur der Fundamentsanierung AK14, die im kommenden Herbst 2025 ausgeführt wird, vornehmen konnten, wurden nur die Hälfte der zulässigen Abschreibungen getätigt.

Aber jetzt sind wir finanziell ausgerüstet und haben rund 110'000 Franken für das wohlbedachte und geplante Vorhaben zusammen. Das ist doch sehr erfreulich!

Das Resultat des Geschäftsjahres 2024 weist auf die Dringlichkeit der Fundamentsanierung hin. Einhergehend mit vielen Abklärungen, zusammen mit mehreren angefragten Sanierungsunternehmen, und einer regelmässigen Beobachtung des Setzungsverhaltens des Baugrundes, haben wir es gewagt, wenige Monate vor dem Eingriff bereits eine erste Wohnung zu modernisieren.

Es ist der Eigeninitiative der BewohnerInnen und Rainer als Projektverantwortlichen im Vorstand zu verdanken, dass wir dieses Frühjahr die Dachwohnung Süd im 2. OG zum Dachboden hin geöffnet und von den nichttragenden Mauern befreit haben. Just zur GV hin ist eine erste Wohnung mit viel Licht, offener Raumstruktur, neuer Küche und renoviertem Bad entstanden. Das gibt uns ein Gefühl dafür, wie grosszügig sich das Haus 14 mit seinem Wohnraum zur Landschaft der Kluser Felsen hin öffnen kann.

Wenn wir auch im AK14 eine beständige Hausgemeinschaft kultivieren wollen, die gerne länger hier wohnt und mithelfen will, das Haus mit seinem Umschwung zu einem ebenso hochwertigen Lebensraum zu gestalten, wie er den BewohnerInnen der Häuser AK11-13 zu Füssen liegt, dann tun wir gut daran, nach und nach die anderen Wohnungen ebenso aufzuwerten. Die Basis dazu ist ein gutes Fundament.... Die Nachfrage nach luftigen offenen Wohnungen kündigt sich jedenfalls bereits an.



Ein gutes Zeichen ist, dass wir ab Herbst 2025 im Haus 14 endlich wieder Vollbesetzung haben und sich die ändernden Bedürfnisse an Zimmerbedarf der aktuellen und neuen BewohnerInnen fast magisch und in etwa termingleich ergänzt haben.

Auch die Häuser 11 und 13 haben Sanierungsbedarf: Dieser wird zurzeit durch unsere Hauswartin Anna Gfeller gründlich erfasst und im neuen Geschäftsjahr kurz-, mittel und langfristig eingeplant.

Auf anderen Ebenen als der baulichen, dürfen und müssen wir uns neuen Herausforderungen stellen, die mit dem natürlichen Wandel des Lebens zu tun haben: Unsere Gründerväter Rainer und Oli sind im Frühjahr beide fast gleichzeitig mit Krebs diagnostiziert worden und sehen dem Kreislauf des Lebens, als Älteste unter uns, ins Auge; jeder in seinem eigenen gegebenen Rhythmus. Irgendwie können wir alle trotz der Bedrohlichkeit, die diese Krankheit mit sich bringt, eigentlich von Glück reden, dass wir weiterhin **das UNGLAUBLICHE LEBENSWERK** der Wogeno-MitgründerInnen gemeinsam mit Oli und Rainer jeden Tag von neuem wertschätzen und weiterhin viele kostbare Momente mit ihnen zusammenleben dürfen. DANKE DANKE DANKE. ☺

Vielleicht wird uns jetzt noch deutlicher, dass wir uns in einem Wandel befinden, in dem wir nicht mehr die Kinder der GründerInnen, sondern deren Nachfahren sind. Wie sie zu Beginn der 80er-Jahre, sehen wir uns der grossen Eigenverantwortung und Forderung eines täglichen Einsatzes für das Gedeihen unserer Wohngenossenschaft gegenüber, das uns nur gemeinsam gelingen kann.

Eine selbstverwaltete Wohngenossenschaft bedeutet nicht mehr und nicht weniger, als dass wir ein eigenes Haus besitzen, für das wir mit Leidenschaft, Engagement und finanzieller Beteiligung aufkommen dürfen - wenn uns an dessen Weiterbestehen für künftige Generationen liegt. Dies ist auch der Fall, wenn wir nicht für immer und ewig hier zu bleiben gedenken – es liegt vielleicht sogar in der Natur dieses Ortes, dass hier «vorübergehend» gemeinschaftlich gewohnt wird und weshalb denn auch nicht? Ist doch die Äussere Klus historisch betrachtet ein Ort der Durchreise und das grosse Haus 11 war ursprünglich die Pferdewechselstation an der alten Landstrasse nach Basel.

Ich finde: Wir sind auf einem gutem Weg, eben auf guter Durchreise, und brauchen uns nicht zu fürchten. Alle von uns sind ein wichtiger Teil vom Ganzen und wir dürfen jedem von uns für sein Mitwirken immer wieder von neuem dankbar sein. Ich liebe diesen Ort.



Das Geschäftsjahr 2024 konkret in Zahlen gefasst:

Die Liquidität beläuft sich durch neu eingebrachtes Kapital (CHF 52'000 Eigenkapital), trotz den jährlichen Rückzahlungen und getätigten Unterhaltsarbeiten, auf rund CHF 388'000.

Folgende Aufwertungen unserer Liegenschaften und Mobilien haben wir realisiert, insgesamt CHF 70'000:

Liegenschaft die Äussere Klus 13c insgesamt CHF 53'000

> Werkplatzüberdachung

Liegenschaft Äussere Klus 14-16 insgesamt CHF 14'000

> Planung K. Stalder Architekten Sommerküche AK16 (CHF 4'200), Vision Weiterentwicklung AK14-16 & Planung Fundamentsanierung (CHF 3'300), Umbau Whg AK14_16 (CHF 4'900)

Mobilien aller Liegenschaften insgesamt CHF 3'000

> Geräte & Möbel Gemeinschaft

Nach den jährlichen **Wertberichtigungen** durch 0.9% Abschreibungen (CHF 30'000; maximal zulässig 1.5%) erfährt unser Anlagevermögen einen leichten Anstieg auf CHF 3'317'000.

Auch dieses Jahr wurde der **Solidaritätsfonds** der Wohngenossenschaft mit 0.25% vom Mietertrag gespiesen.

Bei den **Unterhaltsarbeiten** fällt das Gewicht aufgrund der ausserordentlichen Geruchssanierung der ehemaligen Raucherwohnung AK14_11 (CHF 20'000) sowie der Küchenrenovation AK14_16 (CHF 7'000) und laufendem Unterhalt (CHF 13'000, inkl. Anschaffung eines Wäschetrockners) erneut auf das Haus AK14-16 gegenüber laufendem Unterhalt CHF 5'000 für die Häuser AK11-13.

Der **Verwaltungsaufwand** ist im Vergleich zum Vorjahr höher, aufgrund Renovationsarbeiten und Neuberechnung der Mietzinse.

Neu führen wir die **Verzinsung des Eigenkapitals** im Aufwand anstatt als Gewinnausschüttung.



Dank der niedrigen Investitionstätigkeit, sehr bescheidenen Unterhaltsansprüchen der Häuser 11-13 und nicht maximal ausgeschöpften Abschreibungen, konnten wir trotz Leerstand im AK14 einen **Betriebsgewinn** von rund CHF 37'000 erwirtschaften. Gemäss Absprache mit dem kantonalen Steueramt im Jahr 2022, hat unser Treuhandbüro Lässer in Biel diesen vollumfänglich dem **Rückstellungskonto für die Grossreparatur** Fundamente AK14 verbuchen lassen. Diese belaufen sich nun auf rund 110'000 (abzüglich den Setzungs-Kontrollleistungen des Messingenieuren).

Mit dem **Bilanzgewinn** aus dem Geschäftsjahr 2024 (Reingewinn CHF 150) und dem Vorjahr (CHF 1'014) lässt sich nach der gesetzlichen Zuweisung von CHF 1'000 an die Reserven ein Nettogewinn von CHF 164 zur Übertragung in das neue Geschäftsjahr verbuchen.

Bis 2026 bleibt unser **Zinsaufwand für Hypotheken** unter 1%; bei der Baloise SoBa mit 0.95% (jährliche Amortisation um CHF 7'000) und bei der Sammelstiftung Nest mit 0.9% bis 2029.

Unseren **DarlehensgeberInnen** haben wir einen durchschnittlichen Zins von 1.7% gutgeschrieben (maximal Referenzzins). Während der Zinsaufwand für die Darlehen im Geschäftsjahr 2024 gemäss Entwicklung des Referenzzinses angestiegen ist, bleibt der Grossteil des Zinsaufwands für die Hypotheken vorerst gleich. Da wir trotz Rückzahlungen insgesamt einen **Zuwachs unseres Eigenkapitals** um 5.7% verzeichnen konnten und das Anlagevermögen nur leicht zugenommen hat, ist der **Anlagedeckungsgrad** wie schon im Vorjahr leicht gestiegen: 30% (Mindestanforderung: 20%).

Es ergeben sich die folgenden Eckdaten am Ende des Geschäftsjahres:

	2024		Vorjahr
Anlagewert	4'806'321	1.5%	4'734'519
Wertberichtigungen	1'459'586		1'410'187
Abschreibungen (max. 1.5%)	29'735		49'333
Mobilien inkl.			2'000
Anlagevermögen (Buchwert)	3'317'000	1.2%	3'277'000
Gebäudeversicherung	5'801'000	0.0%	5'801'000



Mit der **Mietzinserhöhung** per 1.1.2025 ist das Verhältnis des effektiven Soll-Mietertrags zur Kostenmiete (zulässiger Höchstwert 100%) auf 90% (vgl. Vorjahr 77%) gestiegen.
Dass wir eine Mietzinserhöhung um 10% beschlossen haben, basiert auf unserer langjährigen Erfahrung mit dem Mietzinsmodell der sogenannten Kostenmiete:

Die **Kostenmiete** ist ein Erfahrungswert, der einer Genossenschaft erlaubt, die Mieten so festzulegen, dass über viele Jahre hinweg die effektiv anfallenden Kosten (Kapitalzinse, Betriebskosten und ggf. Baurechtszinse) gedeckt werden können – darin enthalten sind auch werterhaltende Erneuerungen und Rückstellungen. Die Kostenmiete ist ein maximal zulässiger Höchstwert, an dem sich die Wohngenossenschaften orientieren.

Die Wohngenossenschaft Dach hat ihre Mietzinse von 2008 bis 2024 im Schnitt auf 85% der Kostenmiete gehalten. Dies hat sich über die Jahre hinweg als ein gut funktionierendes Gleichgewicht zwischen einerseits moderaten Mieten, im Vergleich zum freien Markt, und andererseits notwendigen Erneuerungen unserer Häuser, erwiesen.

In den letzten zwei Jahren ist der Kostenmietwert so angestiegen, dass unsere Sollmiete deutlich unter unseren langjährigen durchschnittlichen Erfahrungswert gefallen ist (nur noch 77% der Kostenmiete). Ein weiterer Grund für die Erhöhung ist die Erschaffung von mehr Gemeinschaftsräumen als Ergänzung für ein ausgewogenes Zusammenleben aller Häuser.

Die Entwicklung geht also insgesamt weiter in eine gute Richtung:

Wir sorgen für den Erhalt und die Aufwertung unserer Häuser und machen uns Gedanken, wie wir es in Zukunft eher leichter als schwerer haben können: Zum Beispiel durch das Erschaffen von neuem vermietbaren Raum, für den wir neue und motivierte Wohngenossenschafterinnen für uns gewinnen können - das können auch wie bisher durchaus Nicht-BewohnerInnen sein, die so begeistert sind von unserem Projekt, dass sie ihr Geld hier zwischenanlegen und sogar vergleichsweise gute Zinsen erwirtschaften können. Je mehr wir positive Entwicklungspläne konkretisieren und gesunde Gemeinschaft vorleben können, umso mehr werden wir investitionsfreudige Menschen und Unternehmen anziehen.

Anna Rüfli

Präsidentin gemeinsam mit dem Vorstand: Romea Bucher, Django Krieg, Rainer Flury

Mit ganz herzlichem Dank an meine KollegInnen! <3 <3 <3

Oensingen, im Juni 2025



Prüferische Durchsicht der Jahresrechnung 2024

Als Treuhandunternehmen haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft DACH, Oensingen für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wie bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen der Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese prüferische Durchsicht 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 bei der geprüften Wohngenossenschaft 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 Durchsicht.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrages nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Biel, 2. Juni 2025

Lässer Treuhand AG



Beilage:

Jahresrechnung 2024 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



BILANZ per 31. Dezember**2024**

AKTIVEN		Vorjahr
<u>Umlaufvermögen</u>		
101200 Postfinance 15-432860-7	67'281.67	89'204.66
102000 Baloise Bank SoBa S347729A	20'737.49	290'559.75
103100 Festgeldanlage	300'000.00	
105000 Ausstehende Mieten/NK-Abrechnungen	998.65	13'039.00
105200 Delkredere Mieter (Risiko)		
105900 Forderungen Hausgemeinschaft	1'239.40	1'239.40
109000 Transitorische Aktiven	36'749.05	36'182.60
Total Umlaufvermögen	427'006.25	430'225.40
<u>Anlagevermögen</u>		
114011 Beteiligung - Stiftung Solidaritätsfonds WBG	160.00	
115000 Maschinen/Werkzeuge/Geräte/Möbel	5'488.17	2'066.55
115900 Wertberichtigung Mobilien	-488.17	-66.55
116100 Anlagewert Liegenschaft - AK11/13	3'005'200.25	3'005'200.25
116150 Wertberichtigung Liegenschaft -	-941'200.25	-925'200.25
116200 Anlagewert Liegenschaft - AK13a+b	336'401.30	283'606.00
116250 Wertberichtigung Liegenschaft -	-136'401.30	-133'606.00
116300 Anlagewert Liegenschaft - AK14/16	1'459'230.93	1'445'713.09
116350 Wertberichtigung Liegenschaft -	-411'230.93	-400'713.09
Total Anlagevermögen	3'317'160.00	3'277'000.00
Total Aktiven	3'744'166.25	3'707'225.40
PASSIVEN		
<u>Fremdkapital</u>		
200000 Verbindlichkeiten gegenüber GenossenschafterInnen		1'081.60
200020 Kreditoren	15'549.40	25'197.55
202010 Verrechnungssteuer	5'325.55	4'103.99
209000 Passive Rechnungsabgrenzung	65'809.60	73'922.40
240000 Hypothek Nest - A01 AK11/13	1'200'000.00	1'200'000.00
240010 Hypothek Baloise Bank SoBa	583'250.00	590'250.00
250000 Darlehen Dritte	217'216.30	215'327.95
255000 Darlehen Genossenschafter	551'288.00	571'593.80
256000 Kontokorrent Genossenschafter	564.14	193.68
260000 Rückstellung Boilerrevision	733.70	4'200.00
260500 Rückstellung Grossreparaturen	109'890.90	79'461.00
277000 Solidaritätsfonds	10'374.30	9'879.30
Total Fremdkapital	2'760'001.90	2'775'211.25
<u>Eigenkapital</u>		
280000 Persönliche Anteilscheine	56'000.00	56'000.00
281000 Anteilkapital	913'000.00	861'000.00
Total Kapital	969'000.00	917'000.00
290000 Gesetzliche Reserve	15'000.00	14'000.00
299000 Gewinn-/Verlustvortrag	164.37	1'014.09
Total Reserven, Bilanzgewinn	15'164.35	15'014.10
Total Eigenkapital	984'164.35	932'014.10
Total Passiven	3'744'166.25	3'707'225.35
	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG**2024****1.1.2023 - 31.12.2023**

Gesamtmietерtrag AK11-16:	198'866.00	203'278.50
---------------------------	------------	------------

ERTRAG (Erfolg Liegenschaften)

Laufendes Jahr

Vorjahr

300000	Erfolg - AK11/13		137'061.32	138'582.26
	Mieterträge - AK11/13		147'514.90	144'014.20
	Leerstände - AK11/13		-2'592.80	-1'089.90
	<u>Total Ertrag - AK11/13</u>		144'922.10	144'398.95
	Unterhalt - AK11/13	-5'102.47		-2'934.60
	Versicherungen/Gebühren - AK11/13	-2'636.05		-2'790.30
	Betriebskosten, NK Leerstand unverteilt - AK11/13	-122.26		-91.79
	<u>Total Ausgaben - AK11/13</u>		-7'860.78	-5'816.69
300020	Erfolg - AK14/16		9'740.64	29'111.39
	Mieterträge - AK14/16		70'716.60	70'023.55
	Leerstände - AK14/16		-16'772.70	-11'144.00
	<u>Total Ertrag - AK14/16</u>		53'943.90	58'879.55
	Unterhalt - AK14/16	-39'983.17		-26'024.80
	Versicherungen/Gebühren - AK14/16	-1'173.55		-1'970.95
	Betriebskosten, NK Leerstand unverteilt - AK14/16	-3'046.54		-1'772.41
	<u>Total Ausgaben - AK14/16</u>		-44'203.26	-29'768.16
330000	Diverse Einnahmen		1'052.50	1'075.40
Total Erfolg Liegenschaften			147'854.45	168'769.05

AUFWAND

460010	Betrieb Internet	1'193.12	954.00
460200	HK/NK Leerwohnungen		310.05
500000	Gehälter Verwaltung	10'452.00	8'820.00
500100	Gehälter Bau/Unterhalt	2'112.50	917.50
500200	Gehälter Hauswarte	1'455.80	1'410.00
500700	Personalversicherungen	2'409.75	1'657.95
610000	Allgemeiner Unterhalt Mobilien	0.00	873.30
620000	Ausgaben Dorfgemeinschaft	3'542.95	1'122.60
650000	Verwaltungsaufwand	13'396.75	12'135.22
670010	Bankspesen	119.80	134.19
670020	Übriger betrieblicher Aufwand		141.63
683000	Abschreibungen	29'734.76	49'399.25
690010	Zinsaufwand Hypothek - NEST	10'680.20	10'680.20
690011	Zinsaufwand Hypothek - Baloise Bank	5'876.35	5'946.30
690020	Zinsaufwand Darlehen von Dritten	3'227.25	3'133.40
690021	Zinsaufwand Darlehen GenossenschaftlerInnen	9'694.20	8'490.25
690080	Zinsaufwand Genossenschaftsanteile	15'215.45	
695030	Zinsertrag Geldanlagen/Beteiligungen	-162.50	
890100	Steuern	1'755.80	2'791.65
Total Aufwand		110'704.20	108'917.50

Gesamtertrag	147'854.45	168'769.05
--------------	------------	------------

Betriebsgewinn	2024	37'150.25	59'851.55
----------------	------	-----------	-----------

Übertrag

Betriebsgewinn	2024		37'150.25	59'851.55
----------------	------	--	-----------	-----------

800000 Ausserordentlicher Ertrag

800010 Ausserordentlicher Aufwand

850000 Verlust Mietausstände

850100 Rückstellung Grossreparaturen

800160 Zins auf verdecktem Eigenkapital		37'000.00	0.00	47'000.00
---	--	-----------	------	-----------

	37'000.00	150.25	12'851.55
--	------------------	---------------	------------------

Fondsrechnung

720000 Ertrag für Solidaritätsfonds

720900 Entnahme aus Solidaritätsfonds

721000 Aufwand für Solidaritätsfonds

721900 Einlage in Solidaritätsfonds		495.00		589.65
-------------------------------------	--	--------	--	--------

	495.00	645.25	13'441.20
--	---------------	---------------	------------------

Reingewinn	2024	150.25		12'851.55
-------------------	-------------	---------------	--	------------------

	645.25	645.25
--	---------------	---------------

Anhang der Jahresrechnung 2024

Wohngenossenschaft DACH

4702 Oensingen

CHE-101.730.604

Bezeichnung	Berichtsjahr	Vorjahr
Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 960e) erstellt		
Nettoauflösung Stiller Reserven Gesamtbetrag der netto aufgelösten Stillen Reserven	Keine	Keine
Gesamtbetrag der bestellten Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter Der Gesamtbetrag der bestellten Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter beträgt	Keine	Keine
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven Der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven beträgt Es handelt sich dabei um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten	3'300'000	3'300'000
Gesamtbetrag der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt Der Gesamtbetrag der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt beträgt	Keine	Keine
Eventualverbindlichkeiten Das Gebäude AK14 weist Schäden infolge Setzungen auf. Am 8. April 2022 wurde ein umfassender Technischer Bericht Vorstudie Abklärungen Setzungen und Grobkonzepte Stabilisierung vorgelegt. Gemäss der Grobkostenschätzung 30% ist für die Sanierungsmassnahmen mit bis zu CHF 400'000.00 Franken zu rechnen. Die Entwicklung wird intensiv beobachtet, ist aber zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend zu beurteilen In der Jahresrechnung 2024 ist eine Rückstellung von CHF 37'000.00 berücksichtigt	37'000	47'000
Anzahl Vollzeitstellen	unter 10	unter 10
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	Keine	Keine



Gewinnverteilung per 31. Dezember

Jahresgewinn Geschäftsjahr	150.25
./. Zins auf verdecktem Eigenkapital	0.00
Gewinnvortrag des Vorjahres	<u>1'014.09</u>
<u>Bilanzgewinn zur Verfügung der GenossenschafterInnen</u>	1'164.34
 Gesetzliche Zuweisung an die Reserven	1'000.00
Gewinnausschüttung => NEU im Aufwand Kto 690080	
Vortrag auf neue Rechnung	<u>164.34</u>
<u>Gesamttotal</u>	1'164.34



ABSCHREIBUNGEN

2024

Gewinn vor Abschreibung		30'078.72
Reingewinn		343.96
Abschreibung Total	0.88%	29'734.76
Anlagewert Immobilien + Mobilien		4'806'320.65
AK11/13		3'005'200.25
AK13a+b+c		336'401.30
AK14/16		1'459'230.93
Mobilien AK11-16		5'488.17
Wertberichtigungen Vorjahr		1'459'585.89
AK11/13		925'200.25
AK13a+b+c		133'606.00
AK14/16		400'713.09
Mobilien AK11-16		66.55
Buchwert vor Abschreibung		3'346'734.76
Abschreibungen 2024	0.88%	29'734.76
AK11/13	1.5% => 31'200.00	16'000.00
AK13a+b+c	1.5% => 3'041.93	2'795.30
AK14/16	1.5% => 15'877.77	10'517.84
Mobilien AK11-16	25% => 1'355.41	421.63
Höchst mögliche Abschreibung	=> 51'475.10	



ANLAGEDECKUNGSGRAD

		Vorjahr	2024
Anlegedeckungsgrad 1	$= \frac{\text{Eigenkapital (EK) inkl. Reserve}}{\text{Anlagevermögen}}$	$= \frac{875'326}{3'276'933}$	$= \frac{984'164}{3'317'000}$
		27%	30%
		Soll:	> 20%
	+ Langfristiges Fremdkapital GS (FK GS)	590'961.80	551'852.14
Anlegedeckungsgrad 1+	$= \frac{(\text{EK}) + (\text{FK GS})}{\text{Anlagevermögen}}$	$= \frac{1'466'287}{3'276'933}$	$= \frac{1'536'017}{3'317'000}$
		45%	46%
		Soll:	> 40%
	+ Langfristiges Fremdkapital Dritter (FK D)	2'012'578	2'000'466
Anlegedeckungsgrad 2	$= \frac{(\text{EK}) + (\text{FK GS}) + (\text{FK D})}{\text{Anlagevermögen}}$	$= \frac{3'478'865}{3'276'933}$	$= \frac{3'536'483}{3'317'000}$
		106%	107%
		Soll:	> 100%



KOSTENMIETE

Sollmietertrag 1.1.2025	244'620	90%
AK11/13	162'852	
AK14/16	81'768	

**Kostenmiete - Höchstzulässige jährliche
Mietzinssumme:**

= **272'643** 100%

Kapitalkosten:	84'111	Anlagekosten x Verzinsung
		Anlagekosten per 31.12.
	4'806'321	Geschäftsjahr
	1.75%	Referenzzins
	+	
Betriebskosten:	188'533	Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote
		Gebäudeversicherungswert per
	5'801'000	1.1.2023
	3.25%	Betriebsquote
	+	
ggf. Baurechtszins:	0	



Spilplatz!
|||
|||

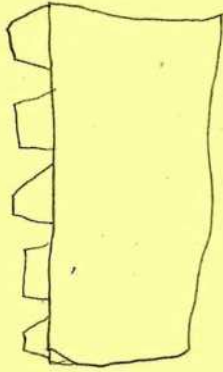
Ein Dach
am
Trampolin

und jeden
abend ein
Fest mit
Süssigkeiten!

größerer
Wald!

und eine
Rutschban
Für jedem
Bakken!

Sehr Grosse
Lego



Zuhause
Die Schuke
mit ganz
Filen Kinder!

Sauna!
Bitte!
|||
|||

und ein
~~Pol~~ Pol!!!
Bitte!!!

Ein Tag wo
Die Eltern
nugen können
|||

ein größerer
gemeinschafts-
Raum!

Ein Paradis
Für Kinder
und Tiere!
und Blumen!

EIN WOOD
RSPIELPLATZ

Bitte
Danke

und mer
musik und
weniger
Schuke!

ein zoo
Zuhause!
|||
|||
oder
mentire

Ein Ballbad
von Alvin

Ein Baumhaus
! (Hängematt)
im Wald

ein
~~Schilager~~
Schilager
Für die
Kinder

und man
mus auf
Trampolin
hüpfen
könen!

Wohngenossenschaft Dach im Wiler «Äussere Klus» Oensingen:

Im Haus Nr. 11, unter dem «grossen Dach», befinden sich 7 Wohnungen und die Gemeinschaftsräume mit Bar und Gewölbekeller. Die beiden Pavillons 13a/13b bieten 3 Parteien Wohnraum. Die «Zirkuswagen»* im Park ermöglichen weitere kreative Nutzungen. Das Haus Nr. 14, auf der Seite des Reithofs, besteht aus 6 Wohnungen. Sein Schopf und das Turbinenhaus, die Nr. 16 regen zu vielen neuen Ideen an....

Die grosszügige Umgebung wird genutzt als Spiel- und Begegnungsraum, als Ort des kulturellen Erlebens auch für die Öffentlichkeit.

