

Wohngenossenschaft

DACH!

Jahresbericht

1982

Editorial

Dieser (Jahres-)Bericht wurde nötig, weil wir nicht mit allen von Euch/Ihnen in täglichem Kontakt stehen. Es ist allerdings noch nicht möglich, einen umfassenden Einblick ins Geschehen hier in Oensingen zu geben, weil sich das Wesentlichste, nämlich die Art und Weise des Zusammenlebens in unserer Gemeinschaft, nicht nach einem fertigen Modell abspielt. Im Gegenteil, unsere (neue) Lebensform wird erst in Umrissen sichtbar, und es entstehen täglich neue Bedürfnisse und Vorschläge.

Um trotzdem ein erstes Bild der Lehngasse 198 zu geben, haben wir in diesem Jahresbericht die wichtigsten Facts aufgelistet. Dabei entstanden die drei Bereiche:

- Genossenschaft
- Hausgemeinschaft
- Finanzen

Ein Finanzteil deshalb, weil es für uns sehr wichtig ist, den Kreis der Gläubiger und Gönner zu erweitern. Denn wir sind dringendauf weitere Darlehen und Spenden angewiesen und möchten die Interessentinnen und Interessenten, welchen diese Broschüre zu knapp ausgefallen ist, herzlich dazu auffordern, selber mal bei uns einen Augenschein zu nehmen. Du/Sie ist/sind jederzeit willkommen.

Freundlich grüsst die
Hausgemeinschaft Roter Ziegel



Wir gründen eine Wohngenossenschaft

Es wird heutzutage immer schwieriger, günstige Wohnungen zu finden. Zudem werden wir als Mieter vom Angebot auf dem Wohnungsmarkt in unseren Wohnformen eingeschränkt: zu kleine Wohnungen, zu hohe Mietzinse, keine Spielmöglichkeiten für Kinder, etc.

Diese für uns unbefriedigende Wohnsituation führte dazu, über andere, neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens zu diskutieren.

Um unsere Ideen und Bedürfnisse zu realisieren, haben wir uns entschlossen, zur Selbsthilfe zu greifen. Wir entschieden uns, ein Haus zu kaufen. Nach langen Diskussionen gründeten wir die Genossenschaft "DACH", da diese juristische Form uns ermöglicht, innerhalb der Gesetze dieser, nach anderen Bedürfnissen ausgerichteten, Gesellschaft gemeinsam über UNSEREN Wohnraum zu bestimmen und Mitverantwortung zu tragen.

Lasst hundert Häuser blühen

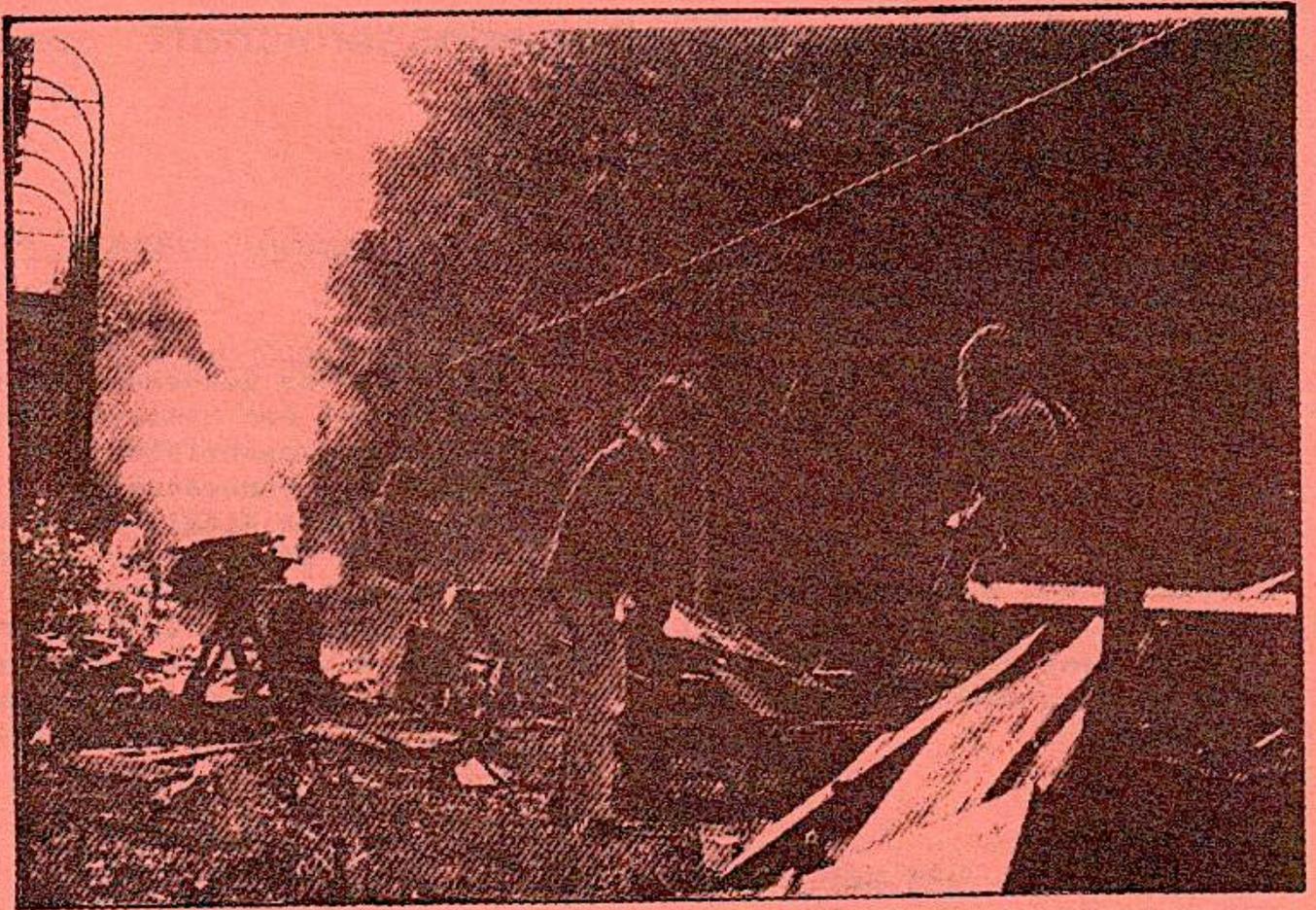
Das Ziel der Genossenschaft haben wir in den Statuten folgendermassen umschrieben:
"Zweck der Genossenschaft ist es, für ihre Mitglieder - vor allem für Wohngemeinschaften und Familien mit Kindern - in gemeinsamer Selbsthilfe günstigen Wohnraum zu erwerben oder zu erstellen und dauernd der Spekulation zu entziehen."

Nach halbjährlichem Geplänkel mit der Verkäuferin übernahmen wir am 15. Juli 1982 ein (erstes) Haus, welches unseren Vorstellungen entspricht. Die Lehngasse 198 in Oensingen ist eine grosse Liegenschaft mit vielen Möglichkeiten: es gibt hier genügend Platz auch für Werk- und Gemeinschaftsräume, Garten und Bäume, gerade auch für die Kinder.

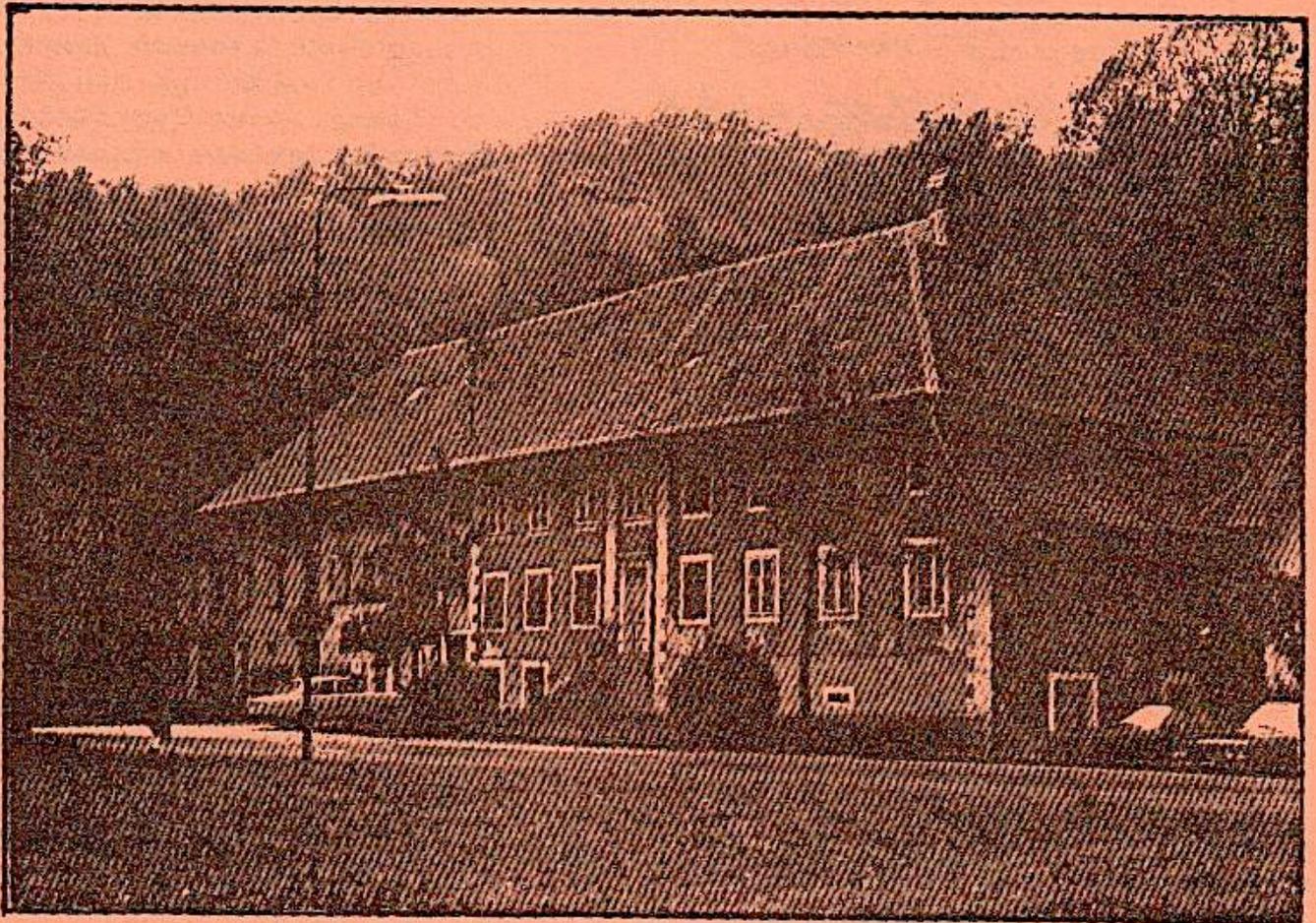
Seit dem ersten Oktober wohnen wir als sechsköpfige WG hier; im Frühjahr werden wir uns verdoppeln und dabei einen zweiten Haushalt gebären. (weiteres im Finanzbericht)

Wir wissen, dass die Wohngenossenschaft nur EINE Möglichkeit ist, um den Wohnbereich selber gestalten und verwalten zu können. Deshalb unterstützen wir aktiv den Kampf um Mieterrechte und helfen mit bei den Bemühungen, zum Beispiel in Olten auch längerfristig billigen Wohnraum zu erhalten und zu vermehren,...

Lasst hundert Häuser blühen!



My home is my castle



"Das war eine schwierige Phase, die Zeit zwischen der Gründung der Genossenschaft bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrages. Wir hatten zeitweise Mühe, den Kontakt unter den Leuten aufrecht zu erhalten, denn wir wohnten verstreut, auf teilweise unbefriedigende Art und Weise. Wir waren sehr aufgestellt, als es mit dem Hauskauf endlich klappte."

Im Spätsommer begannen wir, den einen Teil des Hauses instand zu stellen, um auf den ersten Oktober einziehen zu können.

"Im Gegensatz zu vorher erlebten und trafen wir uns nun beim Putzen, Malen, Bohren, Montieren und Schrauben. Auseinandersetzungen liefen jetzt auch über das 'Zusammen arbeiten' und nicht nur über das 'Zusammen diskutieren'. In einer Arbeitswoche renovierten wir miteinander v.a. die Gemeinschaftsbereiche: Heißes Wasser wurde eingerichtet, Badewanne und Boiler (stöhn, ächz...) montiert, die Küche abgelautet und frisch gestrichen sowie die WCs saniert."

Gleichzeitig begann eine andere Gruppe mit dem Erstellen der Grundrisspläne des Hauses. Das war ein hartes Stück Arbeit: Skizzen zeichnen, ausmessen, Masse übertragen und schliesslich Reinzeichnung der Originale.

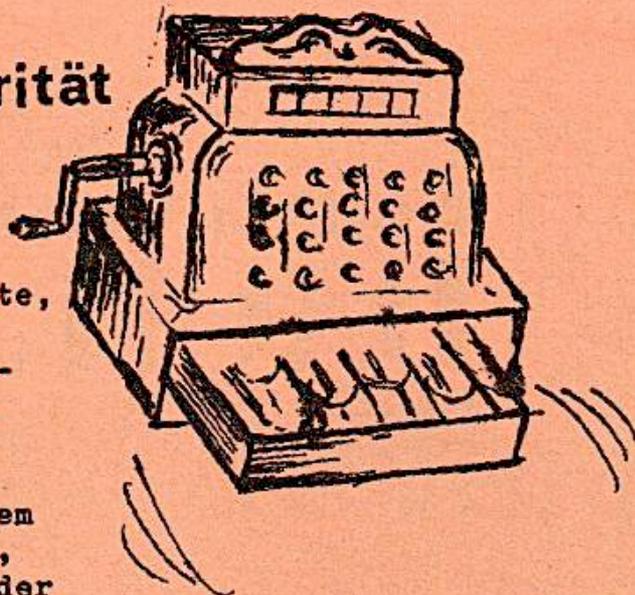
An unserem grossen Einweihungsfest Ende Oktober hingen diese Self-made-Pläne (auf die wir SEHR stolz sind) zusammen mit vielem anderem Info-Material an den Wänden und halfen den Informationsdurst der weit über hundert Besucher/innen zu stillen.

"Schon im Verlauf der ersten Renovationsarbeiten hatten wir dauernd Schwierigkeiten damit, unser Werkzeug beisammenzuhalten. Als geeignete Alternative zu den unhaltbaren Zuständen bot sich uns die Errichtung einer Werkstatt im Schopf. Seitdem können wir und eine Menge Generve ersparen, da wir ohne langes Suchen sogleich das benötigte Werkzeug zur Hand haben. Da bei uns so viele 'Töff-Fans' wohnen und um auch kleinere Auto- und Velo-Reparaturen selbst ausführen zu können, haben wir uns entschlossen, zusätzlich eine mechanische Werkstatt einzurichten."

Im Moment sind wir dabei, eine weitere Wohnung zu renovieren, da unsere Hausgemeinschaft ab Frühjahr 83 um einige Personen vergrössert wird.



Stutz und Solidarität



Eigentlich sind wir alles Leute, die mit Geld und Vermögen am liebsten gar nichts zu tun haben würden. In unserem Alltag liegen fünf- und mehrstellige Zahlen stets jenseits unserer Vorstellungskraft. Nach unserer Entscheidung, ein Haus zu kaufen, mussten wir uns jedoch wohl oder übel damit beschäftigen.

Keinen Rappen von der Bank

Nach dem ersten Horror verloren wir jedoch bald den Respekt vor den Hunderttausendern. Denn wir merkten: Es kann ja für eine Gruppe von fünfzehn Leuten unmöglich schwieriger sein, hundertfünfzigtausend Franken aufzubringen, als für all die einsamen Familienväter, die für ihr Einfamilienhaus das Doppelte verantworten müssen...

Nachdem wir zu dieser Ueberzeugung gelangt waren, mussten wir aber feststellen, dass keine einzige Bank dieser Logik folgen und unseren Hauskauf mitfinanzieren wollte.

Fazit: Wir machten aus der Not die Tugend und gelangten an die zahlreichen Verwandten und Bekannten. Diese halfen uns mit zinsgünstigen Darlehen direkt, ohne Umweg über irgendwelche Finanzinstitute.

Die meisten dieser Darlehen sind durch die Liegenschaft grundpfandrechtlich abgesichert, d.h. unsere Gläubiger legen ihr Geld zu gleichen Bedingungen sinnvoller an; wir haben eine kleinere Zinslast und sind nicht abhängig von der "Gunst" einer Bank.

Wie jedermann sich finanzieren wir die jährlich fälligen Zinsen (im Moment knapp Fr.6000.-) über die Miete.

Als Genossenschafter/innen und als Hausgemeinschaft haben wir jedoch die Möglichkeit, unsere Mietkosten selbst zu bestimmen. Beim Einzug in die Lehngasse 198 legten wir Fr.200.- pro erwachsene Person fest und schlossen reguläre Einzelmietverträge (mit uns selbst...) ab. Dank niedrigem Kaufpreis und günstigen Kreditbedingungen können wir zurzeit einen ansehnlichen Mietüberschuss verbuchen.

Ab 1. April 83 wächst unsere Gemeinschaft von sechs auf mindestens zwölf (zahlende) Erwachsene und drei Kinder (das vierte zeigt sich bereits) und wir werden aus dem Mietertrag nebst dem Aufheben von Reserven auch bereits eigenes Geld zur Renovation freistellen können.

TROTZDEM sind wir dringend auf weitere Hilfe angewiesen. In drei Monaten müssen wir ein kurzfristig gewährtes Darlehen zurückzahlen. Weiter dürfen wir etwelche Sanierungen nicht länger aufschieben.

Arbeitsfreudige Leute wären genügend da, doch...

WOHNGENOSSENSCHAFT DACH 4702 OENSINGEN LEHNGASSE 198 762766

MIETREGLEMENT ★

I. VERWALTUNG

1. Die Hausgemeinschaft verwaltet ihren Wohnraum grundsätzlich selbst.
2. Die Hausgemeinschaft umfasst sämtliche Mieter einer Liegenschaft und fasst ihre Entscheidungen an den nach Bedarf abzuhaltenden Hausversammlungen. Sie organisiert sich selbst.
3. Die Hausgemeinschaft führt eine eigene Buchhaltung.
4. Die Hausgemeinschaft erstellt jährlich ein Budget, welches von der Generalversammlung geprüft und verabschiedet wird. Das verabschiedete Budget ist verbindlich.

II. VERMIETUNG

1. Die Verantwortung über die Vermietung eines Hauses unterliegt der Hausgemeinschaft.
2. Die Verwaltung schliesst im Auftrag der Generalversammlung Mietverträge mit den einzelnen Bewohnern ab.
3. Die Genossenschaft kann einen Wohnungswechsel oder einen Wechsel der Zusammensetzung veranlassen, wenn die Nutzung des Wohnraums gemäss Ziffer II.4.B. nicht mehr eingehalten ist und für die Betroffenen ein anderes angemessenes Wohnobjekt in- oder ausserhalb der Genossenschaft vorhanden ist. Gegen diese Massnahme kann innert dreissig Tagen an die Generalversammlung rekuriert werden.
4. Priorität der Nutzung wird in der Reihenfolge der Kriterien gesetzt:
 - A. Genossenschaftsmitglieder
 - B. Einer Beziehungsgruppe angemessener Wohnraum, das heisst:
 - Anzahl der Bewohner plus ein Zimmer gleich Anzahl der Wohnzimmer
 - Kinder
 - C. Dauer der Mitgliedschaft und Dringlichkeit des Wohnungswechsels
 - D. Lebens- und Arbeitsverhältnisse wie: Kinder, finanzielle Verhältnisse, Mobilität etc.Diese Kriterien sind als Richtlinien aufzufas-

sen. Der Entscheid über Anrecht auf Wohnraum obliegt, nach eingehender Prüfung des konkreten Falls, der Generalversammlung.

5. Finden sich für eine Liegenschaft zuwenig Mieter oder können die erforderlichen Mietzinse nicht aufgebracht werden, so ist unverzüglich eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen.

III. MIETZINSE

1. Die Mietzinse werden auf Vorschlag der Hausgemeinschaft festgelegt und im Rahmen des Jahresbudgets von der Generalversammlung genehmigt.
2. Die Mieten beinhalten: Zinsen, Gebühren, Versicherungen, Amortisation, Instandhaltungskosten, Ausgleichs- und Reservefonds.
3. Bei mehreren Objekten ist die Genossenschaft bestrebt, extreme Unterschiede in der Miethöhe bei ähnlicher Wohnqualität auszugleichen.
4. Die Nebenkosten werden von der Hausgemeinschaft direkt getragen. Sie beinhalten: Strom, Heizung, Telefon, Radio-TV, Innenanstriche, kleinere Reparaturen, etc.
5. Die Hausgemeinschaft führt eine eigene Buchhaltung, welche die Mietzinse pauschal gemäss Jahres-Budget an die Verwaltung überweist und die Nebenkosten auf eigene Rechnung verwaltet.

IV. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

1. Umbauprojekte werden von der Hausversammlung ausgearbeitet und durchgeführt.
2. Grössere Neu- und Umbauprojekte werden von der Generalversammlung genehmigt.
3. Arbeit von Mitgliedern bei Aus- und Umbau eines Genossenschaftshauses wird von der Hausversammlung im Rahmen des Jahresbudgets kontrolliert und in der Regel in Form von Anteilscheinen entschädigt.

Dieses Reglement ist an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. August 1982 beschlossen worden und für alle Mitglieder verbindlich.

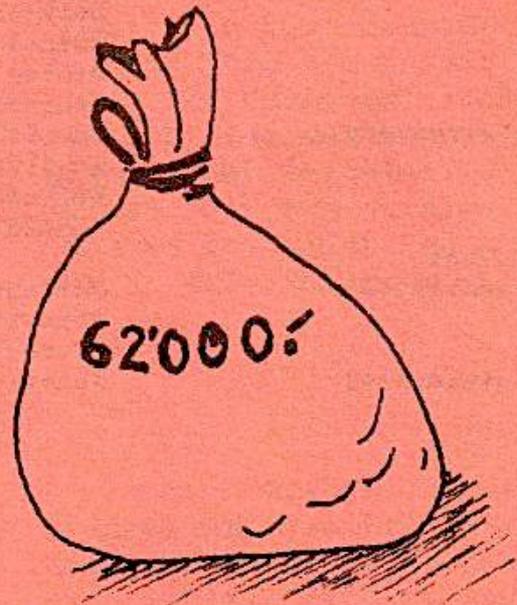
WOHNGENOSSENSCHAFT DACH

Gesucht Fr. 62'000.-

Unser allernächstes Ziel ist es,
die noch nicht gezeichneten
Grundpfandscheine von gesamthaft
Fr.62000.- zu "verkaufen", zum
Beispiel IHNEN, bzw. DIR...

Also: Falls Sie/Du Ersparnes auf
der Bank brachliegen haben/hast,
das schon lange nichts bringt
ausser ein bisachen Zins, möch-
ten wir herzlich dazu auffordern,
dies bei uns, auch kürzerfristig,
anzulegen (siehe Talon auf der
letzten Seite.

VIELEN DANK!



JAHRESABSCHLUSS per 31. Dez. 1982

I. EROEFFNUNGSBILANZ per 1. Jan. 1982

Aktiven:	Kasse	742.-	
	VERLUST 81	258.-	
Passiven:	Anteil		1000.-
			<u>1000.-</u>
			1000.-

II. ERFOLGSRECHNUNG 1982

Aufwand:	Büro + Kommunikation	1175.20	
	Zins Darlehen (Vortrag)	2724.35	
	Abschreibungen	3043.80	
	Steuern und Gebühren	3997.85	
Ertrag:	Mieten: Okt/Nov	2660.-	
	Dez ausst. 1400.-		4060.-
	Zins Bankkonto		67.55
	Eintrittsgelder		900.-
	Jahresbeiträge ausstehend		340.-
	Spenden		340.-
	REINVERLUST		<u>5233.65</u>
		<u>10941.20</u>	<u>10941.20</u>

III. BILANZ per 31. Dezember 1982

Aktiven:			
- Umlaufvermögen	Kasse	53.60	
	Bankkonto	4161.65	
	Transitorische Aktiven:		
	Mieten Dez.	1400.-	
	Jahresbeiträge 82	340.-	1740.-
- Anlagevermögen	Immobilien	131720.60	
	Mobilien	1556.85	
	Verlustvortrag 81	258.-	
	VERLUST	5233.65	5491.65
Passiven:			
- Fremdkapital	Darlehen		127000.-
	Transitorische Passiven:		
	Zinsschuld 1982		2724.35
- Eigenkapital	Anteile		<u>15000.-</u>
		<u>144724.35</u>	<u>144724.35</u>

Oensingen, 21. April 83, die Kassiere:

O. Krieg

R. Müller

O. Krieg

R. Müller

Geprüft Oensingen, den 21.4.83

Der Revisor: M. Neuenschwander

M. Neuenschwander

Genehmigt an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. April 1983

Die Aktuarin: I. Grossenbacher

I. Grossenbacher

Erläuterungen zum Jahresabschluss:

1. Der VERLUST resultiert aus den anteilmässig hohen Kosten für die Kaufsabwicklung (Handänderung, Grundpfandgebühren, Bürokosten, u.ä.), welche sich nicht im WERT der Liegenschaft niederschlagen.
2. Es wurde die nach Gesetz grösstmögliche ABSCHREIBUNG in Abzug gebracht, was sich, wie Eingeweihte wissen (...), auf die Steuern günstig, auf die Bilanz jedoch ungünstig auswirkt.
3. Das FREMDKAPITAL (d.h.d. Darlehen) von Fr. 127'000.- setzt sich zusammen aus einem Drittel Geld von Genossenschaftsmitgliedern und aus zwei Dritteln Geld von Verwandten und Bekannten.
4. Das Gesamt-GRUNDPFAND beträgt Fr. 112'000.-. Davon sind Fr. 60'000.- bereits vergeben. Der Rest (Fr. 62'000.-) soll bis Ende 83 zusätzlich "verkauft" werden.
5. Die Katasterschätzung per 9.3.83 beträgt Fr. 184'370.-.



Sind Sie/bist Du zur Ueberzeugung gelangt, unser Projekt sei in irgendeiner Form unterstützungswürdig, so sende/senden Sie doch diesen Abschnitt an uns zurück.

Wir freuen uns auf jede Reaktion.

- Ich möchte der Wohngenossenschaft DACH ein Darlehen von Fr. zum Zinssatz von % für die Laufzeit von Jahren zur Verfügung stellen.
- Zur Sicherstellung dieses Darlehens wünsche ich ein Pfand in Form eines Schuldbriefes.
- Ich möchte mir die Sache mal anschauen.
- Ich wünsche fortlaufend Infos über das Leben und die Erfahrungen in der Wohngenossenschaft.

Einsenden an:

Wohngenossenschaft DACH
Lehngasse 198
4702 Oensingen
Tel.: 062 / 76 27 66

