# KAPITALANLAGE

## WOHNGENOSSENSCHAFT DACH OENSINGEN

### AUS UNSEREM LEITBILD

Die Wohngenossenschaft Dach ist Lebensraum und Begegnungsort. Sie gehört den Bewohner*innen und Genossenschafter*innen. Im Zentrum steht das nachbarschaftliche Zusammenwohnen und Zusammenarbeiten. Geschäftsführung, Verwaltung und Organisation dieses Lebensraumes obliegt der Gemeinschaft und ihren gewählten Vertreter*innen und ermöglicht eine selbstbestimmte Wohnform.

### WOHER WIR KOMMEN

Anfangs der 80er Jahre hat eine Gruppe junger Leute aus Olten und Umgebung die Vision, sich einen bezahlbaren Wohnraum zu erwerben. Gesagt, getan: allen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Hürden zum Trotz kann die zu diesem Zweck gegründete Genossenschaft „Wogeno Dach“ schon bald eine Liegenschaft in Oensingen kaufen. Da diese zu jenem Zeitpunkt heruntergekommen ist, wird sie in aufwendiger Arbeit von den Bewohner*innen selber wieder wohnbar gemacht. Viele Nächte werden durchdiskutiert, Erkenntnisse gewonnen und genutzt. Neue Leute kommen dazu, andere gehen weiter.

Heute, vier Jahrzehnte später, ist der politische Aspekt in den Hintergund gerückt, das Zusammenleben hat jedoch seine Wichtigkeit behalten. Gerade in der heutigen Zeit scheint selbstverwaltetes Wohnen wieder wichtiger zu werden.

Die Idee der Gründungsmitglieder ist immer noch präsent: Die baulichen Verhältnisse, die grosszügigen Gemeinschaftsräume und viel Spielraum für Kinder sollen das Zusammenleben fördern. Die Wohnungen sind bezahlbar, Teile der Räumlichkeiten wird auch als Arbeitsraum genutzt, Mitgestalten und Verwalten ist möglich und erwünscht. Die notwendigen Unterhaltsarbeiten werden gemeinsam durchgeführt.

Im Moment wohnen 24 Erwachsene sowie 16 Kinder und Jugendliche in der Wogeno.

DACH

Wogeno Dach
Aeussere Klus 11
4702 Oensingen
www.wogenodach.ch
vorstand@wogenodach.ch

## WISSEN, WOZU DAS GELD GEBRAUCHT WIRD

Ihr Geld wird in bezahlbaren Wohnraum investiert.

Die Mieten in der Wogeno sind so angelegt, dass Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften langfristig gewährleistet ist. Statt Profit für Einzelne wird Gewinn zur Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Projektes erwirtschaftet.

Wir achten bei unseren Bauvorhaben auf ökologische Aspekte wie den Erhalt bestehender Strukturen, die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien sowie den Einsatz ökologischer Energieträger.

## BIS ZU 1.75% JAHRESZINS, JE NACH BETRAG UND LAUFZEIT

1% z.B. Darlehen ab 1'000 CHF mit 5 Jahren Laufzeit.

Vergleichswert Sparkonto Bank: 0.8%

## SICHERER ANLAGEWERT

Etablierte Genossenschaft, 40 jähriges Bestehen.

Aktive Bewirtschaftung, kontinuierliche Sanierung / Ausbau bestehender Flächen.

## ENGAGIERTE, LOKALE GESCHÄFTSLEITUNG

Vorwiegende Vollvermietung über viele Jahre.

Hauptsächlich Bewohner*innen der Liegenschaften, nahe am Geschehen.

# WARUM GELD IN DER WOGENO ANLEGEN ?

## Fakten zur Wogeno

| | |
|---|---|
| Haupthaus AK 11: | 7 Wohnungen |
| Pavillons 13 a,b : | 3 Wohnungen |
| Haus AK 14: | 6 Wohnungen |
| Aussenraum: | 2 Wagenstellplätze |

Insgesamt 1429 Quadratmeter beheizbare Fläche, davon 118 Quadratmeter Gemeinschaftsräume. Bewohnt durch 16 Parteien, aktuell 24 Erwachsene und 16 Kinder. Getragen durch 54 Genossenschafter*innen, davon 24 Externe.

"Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen Viele"
Friedrich Willhelm Raiffeisen

## BETEILIGUNGSARTEN

Es gibt (für Interessierte von ausserhalb) grundsätzlich zwei verschiedene Arten, sich finanziell an der Wogeno Dach zu beteiligen:

- Mittels Privatdarlehen ohne Eintritt in die Genossenschaft
- Mittels Anteilsscheinen als externe Genossenschafter*in

Vereinbarungen über ein Privatdarlehen trifft der Vorstand direkt mit den Darlehensgebern.

Wer sich für eine Beteiligung mittels Anteilsscheinen entscheidet, wird vom Vorstand in die Genossenschaft aufgenommen. Der Entscheid wird an der nächsten Generalversammlung bestätigt.

Alle Genossenschafter*innen sind zur jährlichen Generalversammlung eingeladen und haben ein Stimmrecht. Sie erklären sich mit den Statuten der Genossenschaft einverstanden.

## ZINS- UND RÜCKZUGSBEDINGUNGEN

Der Zins für Privatdarlehen orientiert sich am hypothekarischen Referenzzinssatz (RZ) des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). 2025 liegt dieser bei 1.5%. Ziel ist die Werterhaltung der Darlehen. Daher soll der Zins die Teuerung möglichst ausgleichen. Langfristig zugesicherte Darlehen werden besser verzinst als kurzfristige. Die Verzinsung der Darlehen und Anteilsscheine wird laufend dem Referenzzinssatz angepasst.

| | ART | LAUFZEIT | ZINSSATZ | KÜNDIGUNGSFRIST |
|---|---|---|---|---|
| ■ | Privatdarlehen ab 1’000 | > 10 Jahre | 1.5% = RZ | nach Ablauf 1 Jahr per 31.12. |
| ■ | Privatdarlehen ab 1’000 | 5 - 10 Jahre | 1 % (RZ - 0.5%) | nach Ablauf 1 Jahr per 31.12. |
| ■ | Privatdarlehen ab 1’000 | 3 - 5 Jahre | 0.5% (RZ - 1%) | nach Ablauf 1 Jahr per 31.12. |
| ■ | Privatdarlehen ab 1’000 | 2 - 3 Jahre | 0 % (RZ - 1.5%) | nach Ablauf 1 Jahr per 31.12. |
| ■ | Anteilkapital ab 1’000 | unbefristet | Bis 1’000 zinslos (persönlicher Anteil). Ab 2’000 Anteilkapital: Verzinsung gem. Beschluss GV (siehe Statuten), in der Regel Referenzzinssatz 2025: 1.5% | 1 Jahr per 31.12.<br><br>bzw. +3 Jahre gem. Artikel 864 OR, Abs. 3 |

## VERWENDUNG DER GELDER

Die Wogeno Dach finanziert sich über Anteilsscheine und Privatdarlehen ihrer Genossenschafter*innen sowie durch Hypotheken von Banken und Darlehen von Dritten. Die Anteilsscheine von Bewohner*innen und externen Genossenschafter*innen bilden unser Eigenkapital. Institutionelle Darlehensgeber (Stiftungen, Banken) achten darauf, dass das Eigen- und Fremdkapital in einem gewissen Verhältnis steht.

Die laufende Jahresrechnung erlaubt in Zeiten mit wenig Investitionen die Hypotheken zu amortisieren.
Die letzten Jahre waren durch grosse Investitionen geprägt:

2021 beginnt eine Phase der Amortisation.

Die Häuser der Wohngenossenschaft bieten über das heutige Angebot hinaus Platz für mehr Wohnungen und Arbeitsräume.
Wie dieses Potential genutzt und mehr Mietfläche sowie Ertrag geschaffen werden können, wird fortlaufend projektiert.

| | | |
|---|---|---|
| 2017 | Renovation Dach Liegenschaft Aeussere Klus 11 | 517’000 |
| 2018 | Wohnungssanierung Aeussere Klus 11 | 324’000 |
| 2019 | Erstellung neuer Unterstand | 67’000 |
| 2019 | Renovation und Aufwertung Zufahrt Nord | 32’000 |
| 2019 | Renovation Dach AK14 | 395’000 |
| 2020 | Erneuerung Zentralheizung für alle Gebäude; Ersatz fossiler Energieträger durch Co2-neutrale Stückholzfeuerung | 240’000 |
| 2021-2024 | diverse neue Unterstände und Renovationen | 85’000 |
| **Summe Renovationen** | | **1’660’000** |

## FINANZIELLE SICHERHEIT

Die Wogeno Dach hat seit 43 Jahren Bestand. Unser Angebot an günstigem, liebevoll und ökologisch gepflegtem Wohnraum stösst auf Nachfrage am Markt. Wir verzeichnen seit geraumer Zeit nahezu immer Vollvermietung. Der Wohnraum wird günstig gehalten, gleichzeitig investieren wir in die stetige Erneuerung unserer Häuser. Wir sind von der Nachhaltigkeit dieses Konzepts überzeugt. Die Bewohner*innen und der Vorstand als Geschäftsleitung sind massgeblich am investierten Kapital beteiligt.

**Finanzielle Eckdaten** (alle Angaben in CHF)

| | Anlagevermögen | Eigenkapital | Fremdkapital | Ertrag |
|---|---|---|---|---|
| 2024 | 3’317’000.00 | 984’000.00 | 2’552’000.00 | 199’000.00 |
| 2023 | 3’277’000.00 | 931’000.00 | 2’604’000.00 | 203’000.00 |
| 2022 | 3’300’000.00 | 824’000.00 | 2’629’000.00 | 204’000.00 |
| 2021 | 3’266’000.00 | 802’000.00 | 2’573’000.00 | 213’000.00 |
| 2020 | 3’260’000.00 | 780’000.00 | 2’536’000.00 | 201’000.00 |

# Formular Darlehensgeber*in /Anleger*in

| | |
|---|---|
| Name | |
| Vorname | |
| Adresse | |
| PLZ / Ort | |
| Telefonnummer | |
| E-Mail | |

## Bitte gewünschte Darlehensart oder Anteilsscheine ankreuzen

Die Verzinsung der Darlehen und Anteilsscheine wird laufend dem Referenzzinssatz angepasst.

| | ART | LAUFZEIT | ZINSSATZ | KÜNDIGUNGSFRIST | BETRAG |
|---|---|---|---|---|---|
| ☐ | Privatdarlehen ab 1'000 | > 10 Jahre | 1.5% = RZ | nach Ablauf 1 Jahr per 31.12 | |
| ☐ | Privatdarlehen ab 1'000 | 5 - 10 Jahre | 1 % (RZ - 0.5%) | nach Ablauf 1 Jahr per 31.12 | |
| ☐ | Privatdarlehen ab 1'000 | 3 - 5 Jahre | 0.5% (RZ - 1%) | nach Ablauf 1 Jahr per 31.12 | |
| ☐ | Privatdarlehen ab 1'000 | 2 - 3 Jahre | 0 % (RZ - 1.5%) | nach Ablauf 1 Jahr per 31.12 | |
| ☐ | Anteilkapital ab 1'000 | unbefristet | Bis 1'000 zinslos (persönl. Anteil).<br>Ab 2'000 Anteilkapital: Verzinsung gem. Beschluss GV (siehe Statuten), in der Regel Referenzzinssatz 2025: 1.5% | 1 Jahr per 31.12<br><br>bzw. +3 Jahre gem. Artikel 864 OR, Abs. 3 | |

## Sollen die Zinsen Ende Jahr dem Darlehen gutgeschrieben oder ausbezahlt werden?

| | | | |
|---|---|---|---|
| ☐ | Dem Darlehen /Raum-Anteilkapital gutschreiben | ☐ | Auszahlen auf folgendes Konto |

| | |
|---|---|
| IBAN-Nr. | |
| Name der Kontoinhaber*in | |
| Datum und Unterschrift | |

**Kontakt:** Wogeno Dach, Aeussere Klus 11, 4702 Oensingen; www.wogenodach.ch
Anna Rüfli, Vorstandspräsidentin 078 624 59 50
vorstand@wogenodach.ch