

Geschäftsbericht 2025

Wohngenossenschaft DACH

Oensingen









Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2025 / Geschäftsjahr 2024

Datum: Samstag 28. Juni 2025

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».

23 Anwesende GenossenschaftlerInnen:

Hannes Amport, Christine Bachmann, Romea Bucher, Trix Bucher, Jonas Egli, Luzia Egli, Regula Egli, Rainer Flury, Catherine Goumoens, Anna Gfeller, Christian Gfeller, Ueli Gfeller, Elia Hasenfratz, Lucas Hasenfratz, Asnake Kebede, Django Krieg, Oliver Krieg, Bernhard Liniger, Leila Pfister, Anna Rüfli, Dirk Schlegel, Esther Straumann, Marianne Werthmüller

Zu Gast: Werner Saner

Sitzungsleitung: Romea Bucher

1. Begrüssung, Mutationen

Romea begrüsst alle Anwesenden.

Mutationen:

Austritte: Daniel Guggisberg, Sara Bienek und Denise Hobi

Anträge Eintritt: Christine Bachmann, Armon und Raban Bucher – nach eingeschobener Wahl des Stimmzählers (Traktandum 2) – einstimmig angenommen.

Bisher: 55 Genossenschaftler*innen

Aktuell: 55 Genossenschaftler*innen

2. Wahl einer Stimmzählerin / eines Stimmzählers

Lucas wird Stimmzähler. Es gibt 24 Anwesende und zusätzlich 3 Vertretungen

3. Genehmigung der Traktandenliste

Einstimmig genehmigt.

4. Genehmigung des Protokolls GV 2024

Einstimmig genehmigt.

5. Antrag: Protokoll des Vorjahres innert 2W versenden, innert 30 Tagen genehmigt, wenn keine Einsprache – statt 1 Jahr später

Nachfrage: wer macht das Lektorat? – der Vorstand

Änderungsvorschlag Antrag Leila: statt 30 Tage 60 Tage Frist zur Einsprache (wegen Sommerferien jeweils nach GV). Antrag mit dieser Anpassung einstimmig genehmigt.

6. Jahresbericht 2024

Der Jahresbericht wurde der Einladung zur GV beigelegt. Anna Rüfli fasst die Jahresrechnung zusammen, Details sind im Geschäftsbericht ersichtlich:

Aktiven: die Liquidität ist ähnlich wie im letzten Jahr geblieben: rund 390'000.-.

Anlagevermögen ist nur geringfügig gewachsen. Es wurden wenig Investitionen getätigt, wegen erneutem Leerstand und Renovationen im AK14 wurden zu Gunsten der Rückstellungen für die Grosssanierung Fundamente AK14 nur 2/3 der zulässigen Abschreibungen gemacht (29'000).

Die wichtigsten Investitionen:

- AK13c: Neue Überdachung Werkplatz 13 - 53'000
- AK14-16: Planungsaufwand (Sommerküche, Vision, Fundamentsanierung)
- AK14: Beginn Umbau AK14/Whg16

Passiven: das Eigenkapital ist trotz Rückzahlungen um sind um 52'000 gestiegen, mit den diesjährigen zusätzlichen Rückstellungen für Grossreparaturen ist das Budget für die Fundamentsanierung 1. Etappe erreicht worden.

Erfolgsrechnung:

Ertrag; im AK11-13 Vollbesetzung; im AK14-16 aufgrund Leerstand erneuter Mietzinsausfall (wie schon länger) und hoher Unterhaltsaufwand. Grosse Investitionen wurden aufgespart für nach der Fundamentsanierung. Ausnahme: Wohnung 16, die aufgrund günstiger Gelegenheit des Leerstands und des internen Wechsels aufwändig saniert und um die Hälfte des Dachgeschosses erweitert wurde.

Aufgrund der geologischen Untersuchungen liegt gemäss dem beauftragten Unternehmen Soiltec AG die Erfolgsgarantie nahezu bei 100%, um die erwünschte Stabilität für das Haus mit der geplanten PU-Injektion bis zu einer Tiefe von 3.5 m zu erreichen – so dass der Nachhaltigkeit weiterer baulicher Aufwertungen der Wohnungen und der Fassade nichts mehr im Weg steht.

Aufwand; etwas mehr Verwaltungskosten (u.a. wegen Neuberechnung der Mietzinse zur erneuten Annäherung an das Kostenmiete-Modell); geringere Abschreibungen (29'000 zu 49'000 im 2023) zu Gunsten der Rückstellungen Grossreparatur (37'000). Zinsaufwand erscheint neu bei den Aufwänden, nicht als Gewinnverteilung – auf Rat des Treuhänders, welcher unseren Geschäftsbericht weiterhin prüft und abgesegnet hat. Daher ist der Betriebsgewinn niedriger, was aus steuerlicher Sicht für uns interessanter ist.

Frage: höhere Kosten in Punkt Dorfgemeinschaft – warum?

Antwort: v.a. die Arbeitstage sind um 20% kostspieliger geworden (u.a. aufgrund mehr Teilnehmenden, daher mehr Kosten für Essen usw; die Kinder essen z.B. auch fühlbar mehr)

Gewinnverwendung: wie erwähnt ist die Verzinsung des Kapitals neu bereits im Aufwand verbucht, so dass sich der Gewinn nach der gesetzlichen Zuweisung von 1'000 an die Reserven sozusagen auf Null beläuft → Steuer niedrig.

Anlagedeckungsgrad: Tendenz ist steigend in den letzten 2-3 Jahren. Vorläufig ist es ok, in naher Zukunft müssen wir jedoch neues Eigen- und Fremdkapital auftreiben, um geplante und voraussehbare Rückzahlungen sowie nicht erreichtes Raumanteilkapital auszugleichen. Im Sinne eines Staffettenlaufs wird die Gründergeneration langsam ihren Stab an die nächste abgeben dürfen (und ihre Mittel aus der Genossenschaft zurückerhalten). Elia will sich in nächster Zeit für Akquise einsetzen (u.a. auch Stiftungen anschreiben usw.).

Zum Thema Kostenmiete: es ist ein Erfahrungswert gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften (Zürcher Modell) bzgl. effektiver Kosten. Bei unseren Mietzinsen peilen wir die höchstzulässige Kostenmiete an, da so erfahrungsgemäss genügend Reserven angehäuft werden. Da unser Sollmietertrag vom langjährigen Durchschnitt von 85% auf 77% im Verhältnis zur Kostenmiete gesunken ist, hatte der Vorstand die Mietzinsanpassung umgesetzt. Dabei ist auch ein etwas höherer Anteil an Gemeinschaftsräumen in die neue Miete eingeflossen und man hat sich an Teuerung und Referenzzins angepasst – jetzt sind wir bei 90% der zulässigen Kostenmiete. So können wir uns dank mehr Reserven weiter entwickeln.

7. Jahresrechnung 2024, Genehmigung

Die Jahresrechnung 2024 wird einstimmig genehmigt.

8. Entlastung der Organe

Entlastung (unter Enthaltung des Vorstands) einstimmig angenommen.

9. Wahlen des Vorstands

Zurück treten: Rainer Flury und Django Krieg

Rainer tritt aus gesundheitlichen Gründen zurück, findet es aber auch einen guten Moment, abzugeben an die kommenden Generationen.

Django tritt ohne weitere Kommentare /aus persönlichen Gründen auch zurück.

Zur Verfügung stellen sich: Romea Bucher (bisher), Marianne (Mery) Werthmüller (neu), Luzia (Luzi) Egli (neu) und als Präsidentin Anna Rüfli (bisher). Diese werden alle einstimmig ins Amt gewählt bzw. im Amt bestätigt.

Mery hat eine Weiterbildung des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz besucht und danach einige Male in Vorstandssitzungen geschnuppert und direkt mit dem Erlernten viel wertvollen Input einfließen lassen. So hat sie zum Beispiel angeregt, die div. Aufgabenbereiche des Vorstands und den jeweiligen Aufwand genauer zu umreissen und den einzelnen Vorstandsmitgliedern zuzuordnen. Eine erste Verschriftlichung davon ging an alle Bewohnenden. Mit diesem Ansatz wird die entscheidende Schnittstelle zwischen Vorstand und Werkhöfen geschaffen.

Die Zuständigkeitsbereiche sehen nun so aus:

Finanzen, Projekte/Planung: Romea

Soziales, Miete: Mery

Renovation, Unterhalt: Luzi

Präsidium: Anna R

Dank...

Rainer freut sich über das starke Frauenteam im Vorstand, kann als Urgestein nun beruhigt abgeben. Er schaut trotz momentaner Ungewissheit dankbar zurück, auf das ihm entgegengebrachte Vertrauen. Weiterer Dank geht an Anna Rüfli, die so viel geleistet,

Schwung und Struktur gebracht hat in den letzten Jahren; an alle, die mitwirken, an Oli, für die lange Zeit zusammen, an Anna Gfeller für ihr Engagement in vielen Bereichen. Anna Rüfli bedankt sich bei allen Vorvätern und -müttern. Und bei Romea für den grossen Einsatz im letzten Jahr (z.B. die neue Visualisierung des Anlagedeckungsgrads), trotz Herausforderungen wie KnieOP und zwei Kleinkindern. Romea bedankt sich beim abtretenden Vorstand, bei Rainer für sein langjähriges Engagement – und das Hinterlassen der riesigen Fussstapfen, die jetzt zu füllen sind. Herzlicher Dank geht auch an Django für seinen Einsatz und sein Engagement. Die Abschiedsgeschenke sind von den bewegten Zeiten, die die Wogeno derzeit durchmacht mit einigen Krankheitsfällen, überspült worden und werden baldmöglichst noch überreicht.

10. Info Fundamentsanierung AK14, Stand Vision Weiterentwicklung

Jonas berichtet aus der Gruppe, die sich im vergangenen Jahr damit beschäftigt hat, was man v.a. im 14i noch machen könnte zu Aufwertung. Nach Entwürfen von Visionen zu Neubau, Sommerküche usw. (s. dazu die auf dem Sharepoint abgelegten vielen Visionen) ist nur vorerst der erste wichtigste Punkt die Fundamentsanierung (terminiert auf September 2025). Daneben wurde der Eingang der potentiellen Sommerküche im Turbinenhaus in Angriff genommen, eine Stahltreppe wartet hinterm Haus bereits auf ihre fachgerechte Montage.

Im November soll eine neue Visionssitzung stattfinden mit allen Bewohnenden, wo man einige Ideen wieder aufnehmen können wird.

Die Visionen der Kinder sind auf der letzten Seite vom Geschäftsbericht abgebildet.

Luzi eröffnet das Mittagsbuffet

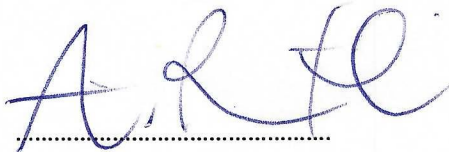
Oensingen, 28. Juni 2025

Protokollführerin
Leila Pfister

Oensingen, 29.8.2025

Präsidentin des Vorstandes
Anna Rüfli

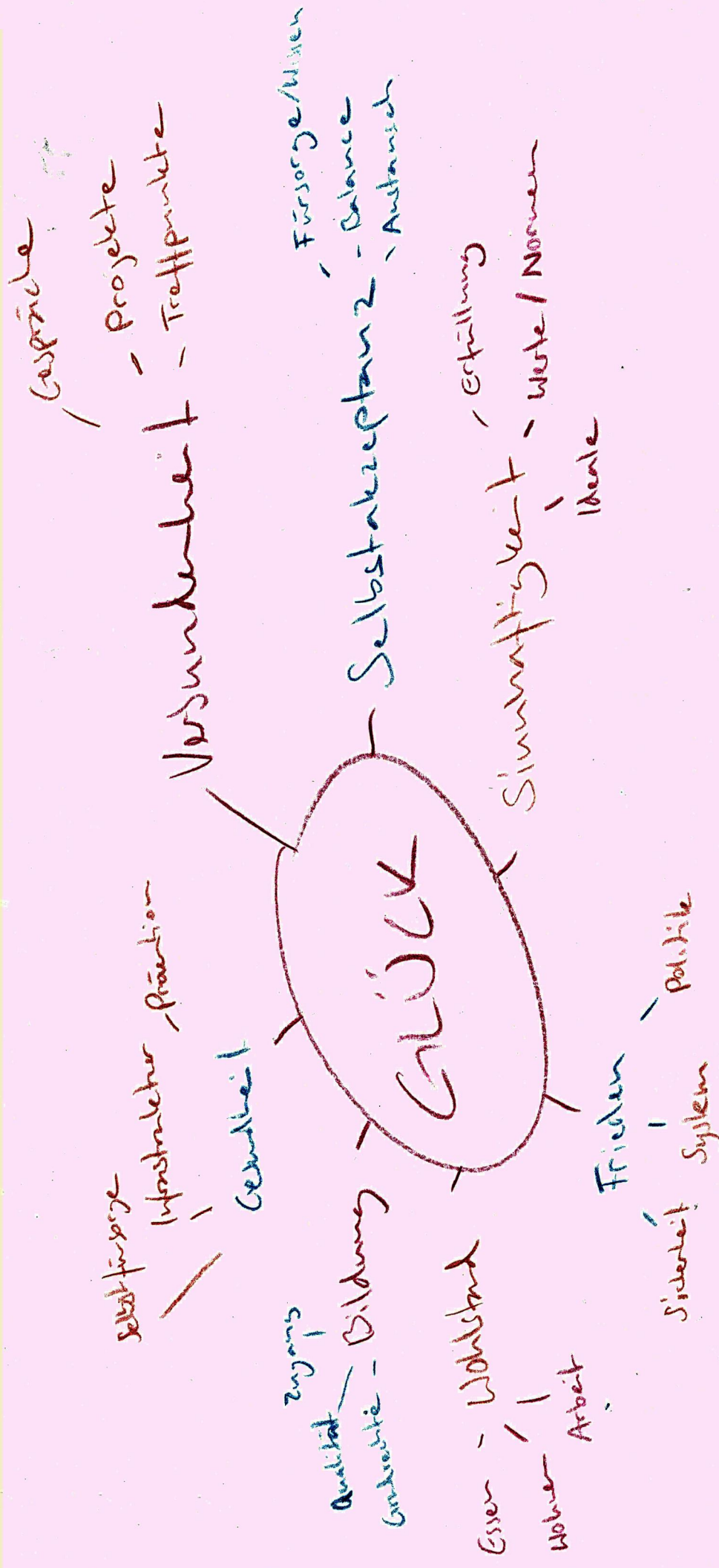
Vorstand
Romea Bucher



.....



.....



Liste der Genossenschafterinnen und Genossenschafter per 19. Juni 2026:

Amport Hannes	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	
Bachmann Christine	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
Bucher Armon	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	
Bucher Raban	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	
Egli Jonas	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Egli Luzia	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	Vorstand
Egli-Schifferli Regula	Kapuzinerweg 25	6006 Luzern	
Fiscalini Riccardo	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	
Flury Rainer	Bütschliackerstrasse 32	3098 Schliern b. Köniz	
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	Rainweg 7	7050 Arosa	
Krieg Django	Äussere Klus 13a	4702 Oensingen	
Läng Corinne	Gampelengasse 71	3232 Ins	
Liniger Bernhard	Aarwangerstrasse 60b	4900 Langenthal	
Müller Rolf	Im Meierhof 1	4600 Olten	



Net-O. GmbH	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
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	
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	Rainweg 19	3374 Wangenried	
Von Arb Heinz	Einschlagweg 18	4710 Balsthal	
Werthmüller Marianne	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	Vorstand
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 Hardegg 20	4600 Olten	

Austritt:

Neuenschwander Michael	Krummackerweg 27	4600 Olten
Schumacher Robert Eduard	Sonnenfeldstrasse 22	4632 Trimbach
Krieg Oliver	Äussere Klus 11	4702 Oensingen
Meier Trix	Rainweg 19	3374 Wangenried

Aktuell:

49

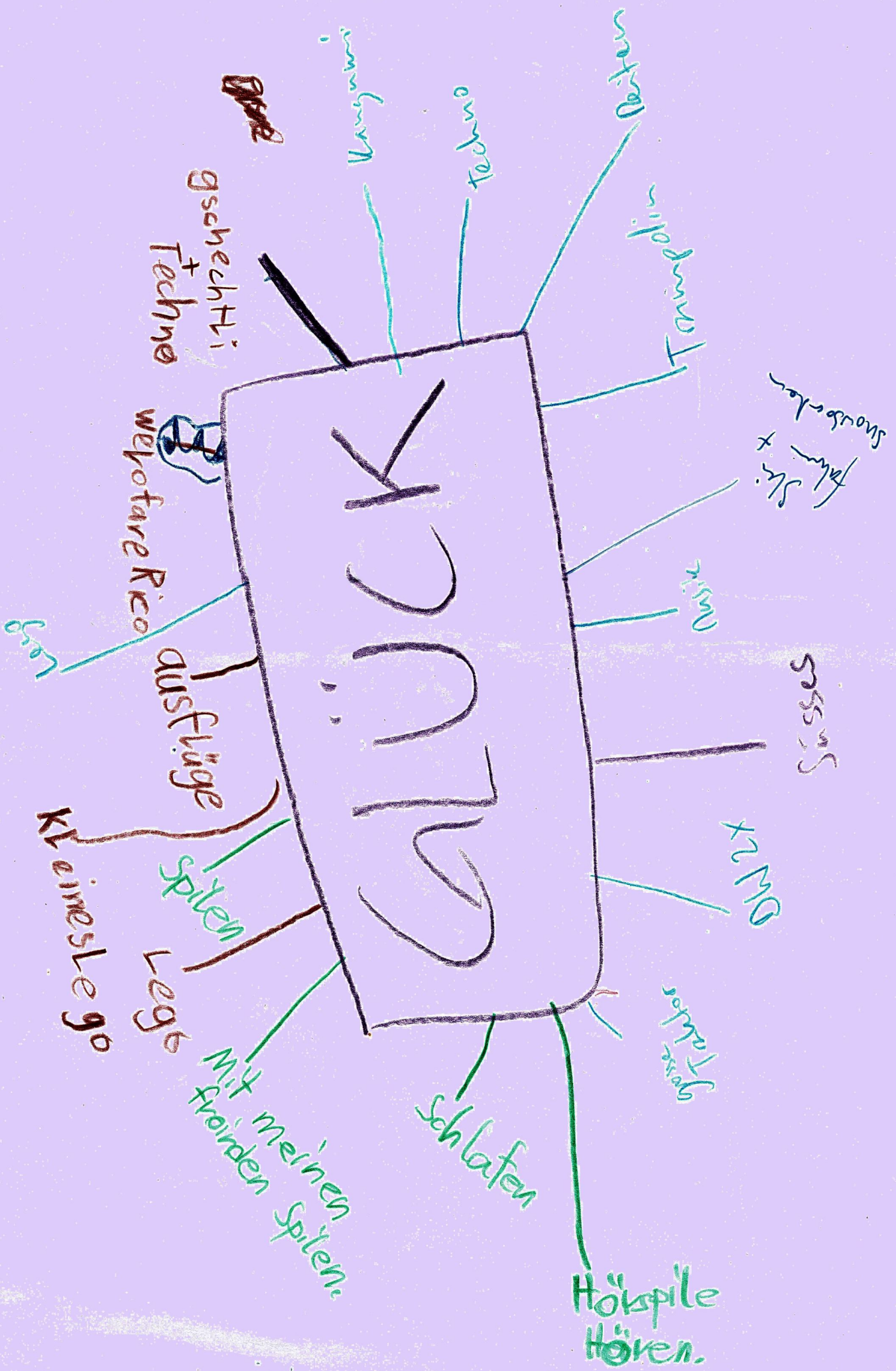
GenossenschafterInnen

Aufnahme beantragt:

Gözkaya Ali	Äussere Klus 14	4702 Oensingen
Jakovljevic Alma	Äussere Klus 14	4602 Oensingen
Schmid Tanja	Äussere Klus 14	4702 Oensingen
Schneebeli Salome	Tobelwegli 5	5616 Meisterschwanden
Schneebeli Peter	Tobelwegli 5	5616 Meisterschwanden



GLÜCK



~~Arbeit~~
Geschichte +
Techno


Wohnung
Rico

ausflüge

Kleidung
Kleidung

spilen

Legs

Mit meinen
Freunden Spilen.

Schlafen

Hörspiele
Hören.

Grüne
Tafel

TRUNK

SSSSSS

musik

St. +
fahnen
Staubchen

Freizeit

Parten

Techno

Wohnung

~~Arbeit~~

Liebe Mitmenschen

Viel ist passiert im vergangenen (Geschäfts-)Jahr. Die grosse Blutbuche oben im Wogeno-Wald wurde zur letzten Ruhestätte von unserem lieben Oli. Wir vermissen dich!

Ich möchte mich von Herzen bedanken für die Schaffens- und Herzenskraft der Gründergeneration, namentlich von Esthi, Oli und Rainer. Vor 44 Jahren legten sie den Grundstein für unser heutiges Zuhause. Nun zeichnet sich ein deutlicher Generationswechsel ab: Viel verändert sich, Vieles wird anders, Vieles ist im Umbruch. Mit Squadra haben wir ein junges, dynamisches Architekturkollektiv für die Zusammenarbeit gewinnen können. Dank intensiver Auseinandersetzung gibt es bereits konkrete Pläne für die nahe Zukunft.

Die Zukunft in der Klus, die nächste Generation, das sind die 16 Kinder, die hier gemeinsam aufwachsen dürfen.

Sie wachsen wie junge Pflänzchen in die Höhe und erfüllen die Klus mit ihrem kreativen Dasein. Schön, wie sie als Crew einander helfen, zueinander schauen, Streiche aushecken, autonomer und selbständiger werden. Um es mit den Worten von Khalil Gibran zu sagen: Solange deine Kinder klein sind, gib ihnen Wurzeln, wenn sie grösser werden, schenk ihnen Flügel.

Wir als Eltern schätzen den immensen Wert der Mehrgenerationen-Wohnform. Das Dorf, das die Kinder miterziehen darf, die diversen Lebensentwürfe und Lebenswege, die den Kindern hoffentlich später in wertvoller Erinnerung bleiben und sie zu offenen und neugierigen Erwachsenen heranwachsen lassen, die die Welt entdecken: tolerant, hilfsbereit, wissbegierig und voller neugierigem Schalk hinter den dreckigen Ohren. Wir sagen mit erfüllten Herzen DANKE, dass ihr alle mit uns hier lebt.

In unregelmässigen Abständen machen wir, ganz nach dem Vorbild der Erwachsenen, kurze Kindersitzungen. Auf spielerische Art und Weise versuchen wir die Sinnhaftigkeit von gemeinsamen Regeln zu vermitteln, verhandeln neue Vereinbarungen und diskutieren die unterschiedlichen Vorstellungen und Wünsche der kleinen Persönlichkeiten, die sich bereits sehr aktiv beteiligen. Die Schwierigkeit liegt auf der Hand: die Bedürfnisse der Kleinsten mit ihren paar Lebensmonaten bis hin zu den Tweens und Teens sind entsprechend verschieden und der Altersunterschied deutlich spürbar. Es krabbelt und brabbelt, die grossen skizzieren, reden durcheinander, ein Stift fliegt durch die Luft, die eine fliegt vom Stuhl und der andere schreit, weil sich Hunger und Durst bemerkbar machen. Die Tweens verdrehen derweil die Augen und tuscheln kichernd. Der Input zum Thema Glück, Regeln und «Was macht die Klus aus Kindersicht aus?» endet mit zwei grossartigen Skizzen und roten Köpfen. Phu, geschafft ... die nächste Sitzung wird bereits freudig erwartet – mit der Bitte, altersgerechte Gruppen zu machen, um speditiver zu werden (Lotta).

Wenn ich erledigt von der Sitzung in die aufgeregten Kindergesichter gucke, sehe ich Euphorie und Tatendrang. Erstaunlich, wie viele gute und inspirierende Gedanken aus den jungen Menschen sprudeln. Ich bin gespannt, was aus Rico, Lotta, Rosa, Meret, Selma, Rémy, Dimitri, Silja, Malina, Isabelle, Yuma, Maeva, Aiana, Armon, Raban und Alma in der Zukunft entstehen wird. Viel Kreatives, Buntes, Lustiges, Wertvolles ... davon bin ich überzeugt!

Ig ha euch alli uh mega fescht gärn und freue mi sehr uf alles wo no chunnt.

Mery

Vorständin, Mutter, Sozialpädagogin, Nachbarin, Freundin und stolze Bewohnerin der Wogeno Dach





BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG

„Jetzt müsst ihr selber kochen!“

Der Titel von Tine Giacobbos Kochbuch – die Altmeisterin gab damit vor genau 10 Jahren ihre schliessende „Alpenrose“ in Zürich West an die Gäste weiter –, er kommt mir seit einiger Zeit regelmässig in den Sinn, hier in der Wohngenossenschaft Dach der Äusseren Klus, in der ich seit bald 10 Jahren lebe.

Ja, es ist altbekannt, die Zeiten ändern sich und mit Oli's Auszug aus der sichtbaren Welt, Rainer's Rückzug aus seinem langjährigen Engagement in der Geschäftsführung der Wogeno und Peach's, Trix's und nun auch Esthi's und Django's Wegzug aus der Äusseren Klus, ist es unausweichlich herausfordernd, aber auch erfrischend offen:

Wir, die zwischenzeitlich «bleibenden» BewohnerInnen, dürfen jetzt weitermachen. Und so haben im Juni 2025, das erste Mal seit Beginn der Wogeno DACH im Jahr 1982, vier Frauen den Vorstand gestürmt: Luzi, Mery, Romea, AnnaR - ein Team, das aus dem kreisrunden Mutterbauchgefühl, dem gesunden Menschenverstand, der Solidarität, den vielfältigen Berufserfahrungen und viel Humor schöpft. Perfekte Arbeit leistet der Vorstand noch längst nicht. Deshalb haben die klugen Vorständinnen sich nach all jenen externen klugen Köpfen umgeschaut, die uns beraten können:

Als erstes ist da immer noch Rainer Flury, dessen Gesundheit so gut vorangeht, dass er uns weiterhin gerne in unseren grundsätzlichen Fragen der Geschäftsführung unterstützt. Schon vor Antritt ihres neuen Vorstandsamtes besuchte Mery einen ersten Kurs beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz zum Thema Vorstandsarbeit. Gleich kam mit spezifischen Aufgabenressorts für 4-5 VorständInnen frischer Wind in die Organisation.

Im Herbst loteten wir vier Frauen dann beherzt – und vielleicht beschwipst von der neuen weiblichen Gruppendynamik – die Grenzen unserer Autorität aus und überschritten ganz klar die Toleranzschwelle einer selbstverwalteten Wohngenossenschaft: Zwar obliegen dem Vorstand gewisse Verantwortungsbereiche in Sachen Finanzen und Organisation – aber die Verantwortung der BewohnerInnen, mitzubestimmen, ist ein wesentliches Merkmal unserer kleinen Wohngenossenschaft.



So haben die Vorständinnen schliesslich im Austausch mit der Dorfversammlung vom September 2025 bis Januar 2026 die neuen Regelungen zur Einhaltung der genossenschaftlichen Verpflichtungen erarbeitet: wie wir uns am monatlichen Arbeitstag beteiligen, wie wir unseren Anteil am Eigenkapital leisten, wie verbindlich unser Mitmachen an den gemeinsamen Hausversammlungen ist.

Im Oktober nahmen alle vier Vorständinnen am Forum der Vorstände/WBG Bern-Solothurn teil «Bauherrenkompetenz – Wie kompetent sanieren und bauen?». Am Visionstags im November schliesslich erarbeiteten die BewohnerInnen gemeinsam mit der internen plan14-Gruppe wesentliche Fragestellungen zur Weiterentwicklung. Dabei waren wir uns einig, dass es Sinn macht, wenn wir ein externes Architekturbüro beiziehen. Wir wünschten uns einen unvoreingenommenen neuen Blick und beschlossen, dass Kurt Stalder Architekten nun ebenfalls der Geschichte der Gründerzeit angehört. Wir bedanken uns hier herzlich bei Jürg Thommen und Kurt Stalder für die langjährige Zusammenarbeit.

Nach drei Vorstellungsgesprächen vor Ort mit den Architekturbüros Baubüro insitu.ch, Werk1.ch von Olten und Squadra.works haben sich die Vorständinnen im Januar 2026 einhellig für Squadra entschieden. Unser Auftrag an das junge Architektenteam, das sich durch ungewohnt handwerksbezogene Denkweise, re-use-Fokus und Erfahrung mit gemeinschaftlichem Selberbauen auszeichnet und selbst auch genossenschaftlich organisiert ist, umfasst:

- Strategische Planung als Basis für Vorprojekte Ausbau/Umbau Haus AK14/16, Ausbau Unterstand AK11, Dachausbau AK11
- Begleitung partizipativer Prozess mit BewohnerInnen
- Grobscanning AK11-16; Bedarf an Unterhalt/Sanierung/Renovation Wohnräume, Haustechnik, Gebäudehülle, Umgebung
- Grosszyklische Planung Unterhalt/Sanierung/Renovation aller Häuser



Squadra 6.6.2026: Projekt Wohnungsumbau AK14 EG-Nord

Eine neue interne Planungsgruppe «Squadra» wurde gebildet und hat im Juni 2026 mit den ArchitektInnen und allen BewohnerInnen bereits erste Ansätze besprochen.

Inzwischen holt sich der Vorstand externe Beratung für die Refinanzierung der auslaufenden Hypotheken und für die langfristige Finanzplanung der Sanierungs- und Investitionsbedürfnisse beim Dachverband WBG.

Und wie es der Zufall so will: Auch das zusätzliche externe 5. Vorstandsmitglied, das wir Vorständinnen uns seit letztem Jahr gewünscht haben, entstammt dem Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Christian Kohler ist stellvertretender Leiter für den Fonds Finanzierungen der WBG Schweiz und hat auf unsere Anfrage begeistert zugesagt. Er bietet sich zur Wahl an der kommenden GV 2026.

Das Geschäftsjahr 2025 konkret in Zahlen gefasst:

Die Liquidität beläuft sich durch neu eingebrachtes Kapital (CHF 20'000 Eigenkapital), trotz den jährlichen Rückzahlungen, der erfolgten Fundamentsanierung AK14, sowie dem Dachausbau der Wohnung AK14-Süd aus Eigenmitteln, auf rund CHF 215'000.

Folgende **Aufwertungen** unserer Liegenschaften und Mobilien haben wir realisiert, insgesamt CHF 98'000:

Liegenschaft Äussere Klus 13c insgesamt CHF 11'000

> Werkplatz – Belag, Strom, Kanalisationsanschluss

Liegenschaft Äussere Klus 14-16 insgesamt CHF 87'000

> Dachausbau Süd Wohnung Ak14_16 – 84'000

> Sommerküche AK16 – Aussentreppe – 3'000

Die **Fundamentsanierungen** für das Haus AK14 wurden im September ausgeführt. Dabei wurden wie vorgesehen die Fassadenfundamente Ost, Süd und West bis 4,5m tief im Boden mit PU-Injektion unterfangen. Die Kosten beliefen sich auf CHF 106'000 und wurden aus dem Rückstellungskonto für Grossreparaturen beglichen. Die restlichen CHF 4'000 wurden dem Abschreibungskonto gutgeschrieben. Die Folgemessung im Juli 2026 wird eine erste Beurteilung zur Effektivität der Sanierungsmassnahmen ermöglichen.



Nach den jährlichen **Wertberichtigungen** durch 0.9% Abschreibungen (CHF 32'000; maximal zulässig 1.5%) erfährt unser Anlagevermögen um 2% einen leichten Anstieg auf CHF 3'383'000.

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

Bei den **Unterhaltsarbeiten** fällt das Gewicht auf die werterhaltende Renovation der Dachwohnung Süd AK14_16 (CHF 46'000) sowie die Badsanierung der Wohnung AK11_06 (CHF 29'000) und nebst diversen normalen Unterhaltsarbeiten im AK11 und AK14.

Der **Verwaltungsaufwand** ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der ausserordentlichen Baubegleitungsarbeiten für Umbau und Sanierung etwas höher.

Mit den diesjährigen Unterhaltsarbeiten und nicht maximal ausgeschöpften Abschreibungen beläuft sich der **Betriebsgewinn** auf CHF 835.60.

Mit dem **Bilanzgewinn** aus dem Geschäftsjahr 2025 (Reingewinn CHF 835.60) und dem Vorjahr (CHF 164.40) ergibt sich nach der gesetzlichen Zuweisung von CHF 1'000 an die Reserven einen Nettogewinn von CHF 0.

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

Unsere **DarlehensgeberInnen** haben wir einen durchschnittlichen Zins von 1.5% gutgeschrieben (maximaler Referenzzins). Während der Zinsaufwand für die Darlehen im Geschäftsjahr 2025 gemäss Entwicklung des Referenzzinses gesunken ist, bleibt der Grossteil des Zinsaufwands für die Hypotheken in etwa gleich. Da wir trotz Rückzahlungen insgesamt einen **Zuwachs unseres Eigenkapitals** um rund 2% verzeichnen konnten und das Anlagevermögen um ebenso viel zugenommen hat, ist der **Anlagedeckungsgrad** im Vergleich zum Vorjahr gleichgeblieben: 30% (Mindestanforderung: 20%).



Es ergeben sich die folgenden Eckdaten am Ende des Geschäftsjahres:

	2025		Vorjahr
Anlagewert	4'904'592	2.0%	4'806'321
Wertberichtigungen	1'489'320		1'459'586
Abschreibungen (max. 1.5%)	32'478		29'735
Inkl. Mobilien	160		160
Beteiligung Solidaritätsfonds WBG			
Anlagevermögen (Buchwert)	3'383'114	1.9%	3'317'160
Gebäudeversicherung	6'153'000	6.0%	5'801'000

Natürlich hat externe Beratung ihren Preis. Die Honorare sind ein Teil unseres Jahresbudgets und die professionelle Begleitung ist aus der Sicht der VorständInnen unabdingbar, um mit der Komplexität der sehr unterschiedlichen 16 Wohnungen, 5 Ateliers und vielen Gemeinschaftsräumen in der alten Bausubstanz unserer Häuser langfristig bedacht umzugehen.

Da entgegnet es in mir: Aber früher haben unsere Gründermütter und -Väter dies auch mit viel Eigenleistung und weniger externer Beratung geschafft.

Ja aber, erwidere ich*: Wir leben in einer anderen Zeit. Vielleicht ist es die fortschreitende Komplexität, Stress durch Digitalisierung und wachsende Bürokratisierung und das rasant zunehmende Tempo in der Arbeitswelt, was uns dazu bewegt, uns mit externer Beratung für Finanzierungs- und Planungsfragen mehr Zeit zu verschaffen. Zeit für Eigenleistung auf einer handwerklichen Ebene, wo wir uns ebenerdig mit Haus und Garten von den Strapazen des Geld-Verdienen-Müssens erholen.



Wir alle machen immer wieder die Erfahrung, dass beim gemeinsamen Schaffen viel Freude freigesetzt wird – und seit diesem Frühjahr geht das Handwerken neuerdings noch besser, denn wir haben jetzt endlich eine Werkstattgruppe mit einem echten Werkstattraum, mit Luni als Werkzeug-Aufräum-Meister! Das ist doch ein sehr gelungener Schritt, finde ich.

*...Selbstgespräche in Gedanken an Oli, der so plötzlich nach kurzer Krankheit im Sommer letzten Jahres von uns gegangen ist. Das Geschenk der Gründergeneration wird kommenden Generationen weitergegeben...

Allen unseren GenossInnen gebührt Dank für das, was wir gemeinsam weiterleben und weiterträumen, ganz besonders Esthi, die Du hoffentlich irgendwie doch unser aller Grosi bleiben wirst, auch wenn Du nun von hier wegziehst. Ein Kluser-Regenbogenfarbiges Danke geht an unsere Kinder. Sie machen diesen Ort zum Glück im Paradies, das die SpaziergängerInnen immer wieder erstaunt um die Ecke des Hauses mit dem grossen Dach entdecken.

Oensingen, 19. Juni 2026

Aus vollem Herzen Danke euch lieben Vorständinnen –

Romea Bucher, Luzia Egli und Marianne Werthmüller

Anna Rüfli – Präsidentin Wohngenossenschaft Dach, kocht gerne aus Wiese und Waldgarten





Prüferische Durchsicht der Jahresrechnung 2025

Als Treuhandunternehmen haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft DACH, Oensingen für das am 31. Dezember 2025 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, 5. Juni 2026

Lässer Treuhand AG



Beilage:
Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



BILANZ per 31. Dezember**2025**

AKTIVEN		Vorjahr
<u>Umlaufvermögen</u>		
101200 Postfinance 15-432860-7	65'130.57	67'281.67
102000 Baloise Bank SoBa S347729A	110'507.58	20'737.49
103100 Festgeldanlage		300'000.00
105000 Ausstehende Mieten/NK-Abrechnungen	3'132.25	998.65
105200 Delkredere Mieter (Risiko)		
105900 Forderungen Hausgemeinschaft		1'239.40
109000 Transitorische Aktiven	35'741.61	36'749.05
Total Umlaufvermögen	214'512.00	427'006.25
<u>Anlagevermögen</u>		
114011 Beteiligung - Stiftung Solidaritätsfonds WBG	320.00	160.00
115000 Maschinen/Werkzeuge/Geräte/Möbel	5'755.10	5'488.17
115900 Wertberichtigung Mobilien	-1'255.10	-488.17
116100 Anlagewert Liegenschaft - AK11/13	3'005'200.25	3'005'200.25
116150 Wertberichtigung	-956'957.20	-941'200.25
116200 Anlagewert Liegenschaft - AK13a+b	347'790.50	336'401.30
116250 Wertberichtigung	-139'790.50	-136'401.30
116300 Anlagewert Liegenschaft - AK14/16	1'542'836.35	1'459'230.93
116301 Ausbau Sommerküche AK14/16	3'010.20	
116350 Wertberichtigung	-423'795.55	-411'230.93
Total Anlagevermögen	3'383'114.05	3'317'160.00
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		
150010 Nicht einbezahltes Anteilkapital	30'200.00	
150030 Tranferkonto GS-Kapital	6'000.05	
Total Aktiven	3'633'826.10	3'744'166.25
PASSIVEN		
<u>Fremdkapital</u>		
200020 Kreditoren	41'015.65	15'549.40
202010 Verrechnungssteuer	4'631.30	5'325.55
209000 Passive Rechnungsabgrenzung	49'833.85	65'809.60
240000 Hypothek Nest - A01 AK11/13	1'200'000.00	1'200'000.00
240010 Hypothek Baloise Bank SoBa	576'250.00	583'250.00
250000 Darlehen Dritte	218'782.80	217'216.30
255000 Darlehen Genossenschafter	527'448.20	551'288.00
256000 Kontokorrent Genossenschafter		564.14
260000 Rückstellung Boilerrevision	2'133.70	733.70
260500 Rückstellung Grossreparaturen		109'890.90
277000 Solidaritätsfonds	10'899.30	10'374.30
Total Fremdkapital	2'630'994.80	2'760'001.90
<u>Eigenkapital</u>		
280000 Persönliche Anteilscheine	58'000.00	56'000.00
281000 Anteilkapital	928'831.30	913'000.00
Total Kapital	986'831.30	969'000.00
290000 Gesetzliche Reserve	16'000.00	15'000.00
299000 Gewinn-/Verlustvortrag		164.37
Total Reserven, Bilanzgewinn	16'000.00	15'164.35
Total Eigenkapital	1'002'831.30	984'164.35
Total Passiven	3'633'826.10	3'744'166.25
	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG**2025****1.1.2025 - 31.12.2025**

Gesamtmietrertrag AK11-16:	225'621.05	198'866.00
----------------------------	------------	------------

ERTRAG (Erfolg Liegenschaften)

	Laufendes Jahr	Vorjahr
300000 Erfolg - AK11/13	105'043.85	137'061.32
Mieteträge - AK11/13	163'849.50	147'514.90
Leerstände - AK11/13	-2'319.85	-2'592.80
<u>Total Ertrag - AK11/13</u>	<u>161'529.65</u>	<u>144'922.10</u>
Unterhalt - AK11/13	-53'573.00	-5'102.47
Versicherungen/Gebühren - AK11/13	-2'784.00	-2'636.05
Betriebskosten, NK Leerstand unverteilt - AK11/13	-128.80	-122.26
<u>Total Ausgaben - AK11/13</u>	<u>-56'485.80</u>	<u>-7'860.78</u>
300020 Erfolg - AK14/16	4'466.90	9'740.64
Mieteträge - AK14/16	78'030.60	70'716.60
Leerstände - AK14/16	-13'939.20	-16'772.70
<u>Total Ertrag - AK14/16</u>	<u>64'091.40</u>	<u>53'943.90</u>
Unterhalt - AK14/16	-56'498.35	
Versicherungen/Gebühren - AK14/16	-1'261.50	
Betriebskosten, NK Leerstand unverteilt - AK14/16	-1'864.65	
<u>Total Ausgaben - AK14/16</u>	<u>-59'624.50</u>	<u>-44'203.26</u>
330000 Diverse Einnahmen		1'052.50
Total Erfolg Liegenschaften	109'510.75	147'854.45

AUFWAND

460010 Betrieb Internet/TV	948.00	1'193.12
500000 Gehälter Verwaltung	10'915.00	10'452.00
500100 Gehälter Bau/Unterhalt	5'922.50	2'112.50
500200 Gehälter Hauswarte	neu: 100% an NK	1'455.80
500700 Personalversicherungen	3'515.25	2'409.75
620000 Ausgaben Dorfgemeinschaft	3'536.05	3'542.95
650000 Verwaltungsaufwand	12'676.45	13'396.75
670010 Bankspesen	119.80	119.80
670020 Übriger betrieblicher Aufwand	190.15	
683000 Abschreibungen	28'364.05	29'734.76
690010 Zinsaufwand Hypothek - NEST	10'680.20	10'680.20
690011 Zinsaufwand Hypothek - Baloise Bank	5'806.30	5'876.35
690020 Zinsaufwand Darlehen von Dritten	3'141.50	3'227.25
690021 Zinsaufwand Darlehen GenossenschafterInnen	7'781.60	9'694.20
690080 Zinsaufwand Genossenschaftsanteile	13'232.15	15'215.45
695030 Zinsertrag Geldanlagen/Beteiligungen	-906.45	-162.50
890100 Steuern	1'926.45	1'755.80
Total Aufwand	108'675.15	110'704.20
Gesamtertrag	109'510.75	147'854.45
Betriebsgewinn 2025	835.60	37'150.25

Übertrag			
Betriebsgewinn	2025	835.60	37'150.25
800000	Ausserordentlicher Ertrag		
800010	Ausserordentlicher Aufwand		
850000	Verlust Mietausstände		
850100	Rückstellung Grossreparaturen		37'000.00
800160	Zins auf verdecktem Eigenkapital		
		0.00	150.25
		835.60	
Fondsrechnung			
720000	Ertrag für Solidaritätsfonds	525.00	495.00
	0.25% - Mietertrag AK11-13		
	0.25% - Mietertrag AK14-16		
720900	Entnahme aus Solidaritätsfonds		
721000	Aufwand für Solidaritätsfonds		
721900	Einlage in Solidaritätsfonds	525.00	495.00
		525.00	645.25
		1'360.60	
Reingewinn	2025	835.60	150.25
		<u>1'360.60</u>	<u>1'360.60</u>

Anhang der Jahresrechnung 2025

Wohngenossenschaft DACH

4702 Oensingen

CHE-101.730.604

Bezeichnung	2025	2024
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	keine	37'000
Anzahl Vollzeitstellen	unter 10	unter 10
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	Keine	Keine



GEWINNVERWENDUNG

2025

Gewinnverteilung per 31. Dezember

Jahresgewinn Geschäftsjahr	835.60
./. Zins auf verdecktem Eigenkapital	0.00
Gewinnvortrag des Vorjahres	<u>164.37</u>
<u>Bilanzgewinn zur Verfügung der GenossenschafterInnen</u>	1'000.00
Gesetzliche Zuweisung an die Reserven	1'000.00
Gewinnausschüttung => NEU im Aufwand Kto 690080	
Vortrag auf neue Rechnung	<u>0.00</u>
<u>Gesamttotal</u>	1'000.00



ABSCHREIBUNGEN

2025

Wohngenossenschaft Dach, 4702 Oensingen

ar/15.6.2026

Vorjahr

ABSCHREIBUNGEN

			2025		2024
Gewinn vor Abschreibung			33'313.34		29'885.01
Reingewinn			835.60		150.25
Abschreibung Total	0.94%		32'477.74	0.88%	29'734.76
<hr/>					
Anlagewert Immobilien + Mobilien			4'904'592.44		4'806'320.65
AK11/13			3'005'200.25		3'005'200.25
AK13a+b+c			347'790.50		336'401.30
AK14/16			1'545'846.57		1'459'230.93
Mobilien AK11-16			5'755.12		5'488.17
<hr/>					
Wertberichtigungen Vorjahr			1'489'320.65		1'459'585.89
AK11/13			941'200.25		925'200.25
AK13a+b+c			136'401.30		133'606.00
AK14/16			411'230.93		400'713.09
Mobilien AK11-16			488.18		66.55
<hr/>					
Buchwert vor Abschreibung			3'415'271.79		3'346'734.76
Abschreibungen		0.94%	32'477.74	0.88%	29'734.76
AK11/13	1.5% =>	30'960.00	15'756.95	31'200.00	16'000.00
AK13a+b+c	1.5% =>	3'170.84	3'389.20	3'041.93	2'795.30
AK14/16	1.5% =>	17'019.23	12'064.64	15'877.77	10'517.84
Mobilien AK11-16	25% =>	1'316.74	1'266.95	1'355.41	421.63
Höchstabschreibung	=>	52'466.81		51'475.10	
<hr/>					
Anlagevermögen (Buchwert)			3'383'114.05		3'317'160.00
AK11/13			2'048'243.05		2'064'000.00
AK13a+b+c			208'000.00		200'000.00
AK14/16			1'122'551.00		1'048'000.00
Mobilien AK11-16			4'000.00		5'000.00
Beteiligung - Stiftung Solidaritätsfonds WBG			320.00		160.00
<hr/>					
Gebäudeversicherungswert			6'153'000.00		5'801'000.00
SGV 10.9.2025					



ANLAGEDECKUNGSGRAD

		Vorjahr	2025
Anlegedeckungsgrad 1	= $\frac{\text{Eigenkapital (EK) inkl. Reserve}}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{984'164}{3'317'000}$	= $\frac{1'002'831}{3'383'000}$
		30%	30%
		Soll:	> 20%
	+ Langfristiges Fremdkapital GS (FK GS)	551'852.14	527'448.20
Anlegedeckungsgrad 1+	= $\frac{(\text{EK}) + (\text{FK GS})}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{1'536'017}{3'317'000}$	= $\frac{1'530'280}{3'383'000}$
		46%	45%
		Soll:	> 40%
	+ Langfristiges Fremdkapital Dritter (FK D)	2'000'466	2'000'466
Anlegedeckungsgrad 2	= $\frac{(\text{EK}) + (\text{FK GS}) + (\text{FK D})}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{3'536'483}{3'317'000}$	= $\frac{3'530'746}{3'383'000}$
		107%	104%
		Soll:	> 100%



KOSTENMIETE

Sollmietertrag 1.1.2026	245'000	94%
AK11/13	163'000	
AK14/16	82'000	
Kostenmiete - Höchstzulässige jährliche Mietzinssumme:		
=	261'280	100%

Kapitalkosten:	61'307	Anlagekosten x Verzinsung
	4'904'592	Anlagekosten per 31.12. Geschäftsjahr
	1.25%	Referenzzins
+		
Betriebskosten:	199'973	Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote
	6'153'000	Gebäudeversicherungswert per 1.1.2023
	3.25%	Betriebsquote
+		
ggf. Baurechtszins:	0	







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.