

Geschäftsbericht 2022

Wohngenossenschaft DACH

Oensingen





M

W
S
S

M

Lotta



Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2022

Datum: Samstag 27. August 2022

(Ursprünglich geplant am 25.6.2022, wurde die Verschiebung auf 27. August angekündigt an der Dorfversammlung am 21.6.2022, definitive Einladung mit Versand der Traktanden an alle Genossenschaftler*innen am 30.7.2022)

Zeit: 11.00 – 12:45 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».

Abgemeldet mit lieben Grüssen an die GV:

Heinz von Arb, Luzia Egli, Catherine Goumoens, Sinah Hasenfratz & Alexander Binns, Corinne Läng & Rolf Gasser, Robert Schumacher, Günter Strübin, Dirk & Waraporn-Maew Schwengel

22 Anwesende:

Beatrix Bucher, Jonas Egli, Regula Egli, Rainer Flury, Anna Gfeller, Benjamin Habegger, Elia Hasenfratz, Lucas Hasenfratz, Denise Hobi, Joshua Hobi, Asnake Kebede, Django Krieg, Oliver Krieg, Bernhard Liniger, Trix Meier, Leila Pfister, Elsa Rüfli, Anna Rüfli, Peter Uhlmann, Esther Straumann, Marianne Werthmüller

6 Vertretungen (*durch):

Michel Neuenschwander (*Anna G), Catherine Goumoens (*Leila), Christian Gfeller (*Asnake), Christine & Benedikt Habegger (*Benjamin Habegger), Rolf Müller (*Rainer), Net-o GmbH (*Oli)

Gäste: Markus Allemann, Werner Saner

Revisor: Walter Odebrecht/KMU Revipartner AG

1. Begrüssung, Feststellen der Beschlussfähigkeit, Mutationen

Die Präsidentin, Anna Rüfli, begrüsst zur Generalversammlung.

Die Präsidentin stellt fest, dass die vorliegende Versammlung gesetzes- und statutenkonform einberufen wurde und die Unterlagen den Genossenschaftler*innen rechtzeitig zur Verfügung standen. Es werden insgesamt 28 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen gezählt, davon 6 in Vertretung. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben. Für die Beschlüsse werden Gegenstimmen gezählt.

Mutationen:

3 Austritte: Stefanie Fuchs, Angela Siry-Angelucci, Simon Gügi

Bestätigung der 3 neuen Genossenschafter*innen:

Günter Strübin, Joshua Hobi, Robert Schumacher

Bisher: 53 Genossenschafter*innen

Aktuell: 53 GenossenschafterInnen

2. Wahl einer Stimmzählerin / eines Stimmzählers

Anna Gfeller wird einstimmig als Stimmzählerin gewählt.

3. Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wird genehmigt.

4. Genehmigung des Protokolls

Das Protokoll der GV 2021 wird genehmigt.

5. Genehmigung Statutenerneuerung

Es werden folgende Änderungsanträge zur am 19.8.2022 verschickten Fassung der Statutenerneuerung (220817_statutenrevision_wogeno_dach_v5_) behandelt:

Der Vorstand verliert die 3 folgenden **Korrekturen/Ergänzungen (Fett)**, die er ohne weitere Erläuterung zur Annahme empfiehlt. Ohne Widerspruch der Versammlung gelten diese als akzeptiert:

- Art. 5.1 Austretenden Genossenschafter*innen wird ihr Anteilkapital (Anteilscheine, **Zinsen** und Anteilsparkapital) zurückbezahlt.
- Art. 9.1-9.4 *Der Begriff «Wohnungsanteile» wird mit «Raumanteile» ersetzt*
- Art. 13.9 ...**Das Datum ist den Genossenschafter*innen spätestens 2 Monate vor der Generalversammlung bekanntzugeben.**

Oli Krieg beantragt folgende **Ergänzungen (Fett)** des Entwurfs:

- Art. 9.2nach Massgabe der beanspruchten Räume zu übernehmen haben. **Die Raumanteile betragen höchstens 20% des Anlagewertes der gemieteten Räume.**
- Art. 10.1 Die Verzinsung wird vom Vorstand im Finanzreglement festgelegt. Der Zinssatz **beträgt maximal 6%.**
- Art. 13.4 Beschlussfassung über die Ausführung von grösseren Neu- und Umbauprojekten, **wenn die Kosten den Betrag von CHF 50'000.- übersteigen.**

Die Ergänzungen für Art. 9.2 und 10.1 werden von der Versammlung angenommen.

Der Vorstand schlägt zu Art. 13.4 vor, den Grenzwert auf 250'000.- anzuheben, weil das den Erfahrungen der letzten Jahre entspricht, er alle Vorhaben sowieso regelmässig mit den Vorstandsprotokollen der Dorfversammlung mitteilt und die Genossenschafter jederzeit die Möglichkeit haben, die Entscheide des Vorstandes durch eine ausserordentliche GV neu zu

beurteilen. Die Versammlung stimmt der Ergänzung des Artikels 13.4 durch die Festlegung eines Betrags von CHF **250'000.-** für Bauprojekte zu.

Der Vorstand stellt den Antrag zur Streichung des folgenden Artikels, weil dessen Inhalt im Art. 11.1 bereits begriffen ist. Ohne Widerspruch der Versammlung gilt dessen Streichung als akzeptiert:

- ~~Art. 11.2 Die Laufzeit des Darlehens wird vom Vorstand im Finanzreglement festgelegt.~~

Die damit vorliegende Statutenerneuerung wird von der Versammlung einstimmig genehmigt. Die endgültige Fassung wird den Genossenschaftler*innen und dem Handelsregister mit diesem Protokoll versandt.

6. Genehmigung Geschäftsbericht 2021 – Jahresbericht, Jahresrechnung, Revisionsbericht

Der Jahresbericht wurde der Einladung zur GV beigelegt und wird einstimmig angenommen. Anna Rüfli fasst die Jahresrechnung zusammen. Sie dankt zudem dem Treuhänder Markus Allemann für die langjährige Zusammenarbeit. Rainer Flury würdigt diese ebenfalls. Nach kurzer Erläuterung des Revisors Walter Odebrecht wird die Jahresrechnung 2021 einstimmig genehmigt.

7. Entlastung der Organe

Die Versammlung befindet die Arbeit des Vorstandes für gut. Der Vorstand tritt in Ausstand. Der Vorstand wird einstimmig entlastet.

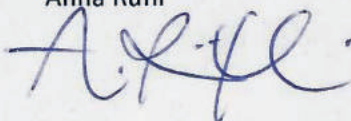
8. Wahlen des Vorstandes und der Revisionsstelle

Der Vorstand stellt sich in folgender Formatierung zur Verfügung; Anna Gfeller, Rainer Flury, Benjamin Habegger. Der Vorstand wird mit 27 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung gewählt. Die Versammlung wählt Anna Rüfli zur Präsidentin mit 26 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen. KMU Revipartner AG wird einstimmig als Revisionsstelle wiedergewählt.

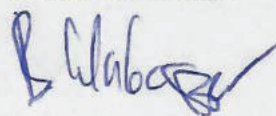
9. Verschiedenes

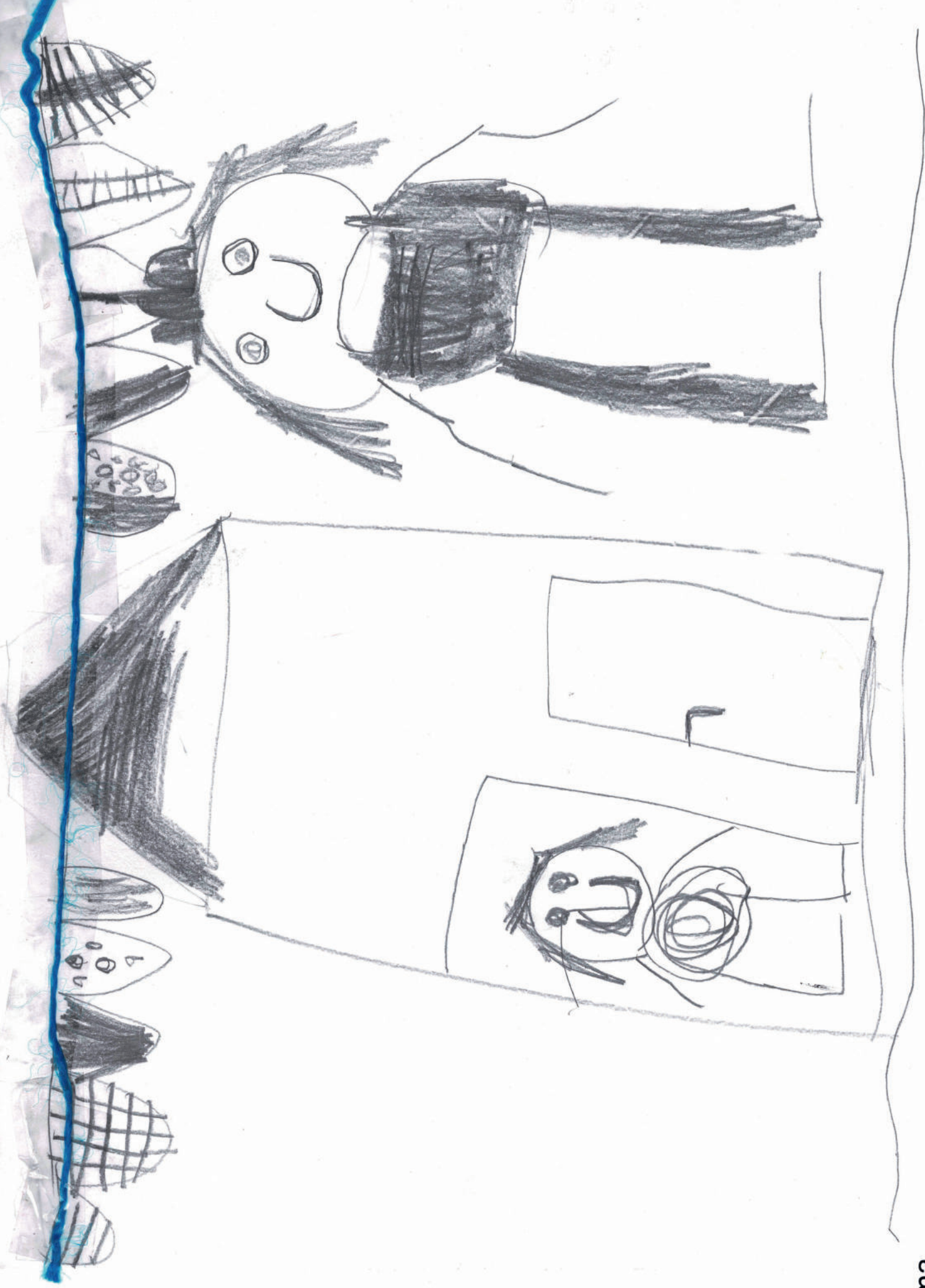
Die Versammlung beauftragt den Vorstand, die Möglichkeit des Verzichts auf eine eingeschränkte Revision (Art. 15.3 der Statuten) mit den Finanzgebern der Wohngenossenschaft zu überprüfen und die rechtliche Umsetzung für eine Beschlussfähigkeit an der nächsten GV abzuklären. Der Vorstand bedankt sich bei allen Bewohner*innen, Genossenschaftler*innen und Partner*innen für das erfolgreiche Geschäftsjahr und lädt zum anschliessenden Mittagessen.

Oensingen, 07. November 2022 Präsidentin des Vorstandes
Anna Rüfli



Protokollführer/Vorstand
Benjamin Habegger





Liste der Genossenschafterinnen und Genossenschafter per 4. Mai 2023:

Brunner Guido	Bornstrasse 50	4612 Wangen	
Bucher Beatrix	Allmendweg 5	4713 Matzendorf	
Egli Jonas	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Egli Luzia	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Egli-Schifferli Regula	Kapuzinerweg 25	6006 Luzern	
Flury Rainer	Büschiackerstrasse 32	3098 Schliern b. Köniz	Vorstand-Projekte & Finanzen
Gasser Rolf	Äussere Klus 13b	4702 Oensingen	
Gfeller Anna	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	Vorstand-Vermietung & Sicherheit
Gfeller Christian	Hauptgasse 20	4600 Olten	
Gfeller Ueli	Kirchgasse 11	4704 Niederbipp	
Gharib Cincia	Sagistrasse 23	3671 Herblingen	
Goumoens Catherine	Horbургstrasse 112	4057 Basel	
Habegger Benedikt	Im Meiefeld	3400 Burgdorf	
Habegger Benjamin	Ländtestrasse 39	2503 Biel/Bienne	Vorstand-Technologie & Umwelt
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	Sekretariat & Inkasso
Hasenfratz Lucas	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Hausgemeinschaft AK	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	
Hobi Denise	Äussere Klus 14	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	
Krieg Oliver	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	Beratung Finanzen & Recht & Facility Man
Läng Corinne	Äussere Klus 13b	4702 Oensingen	
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	Vorstand-Finanzen & Präsidentin
Rüfli Elsa	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	
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 Silja	Äussere Klus 11	4702 Oensingen
Widmer Urs	Äussere Klus 13b	4702 Oensingen
Zimmermann Verena	Untere Hardegg 20	4600 Olten

Austritt:

Binns Alexander	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 22.11.2022
Hasenfratz Sinah	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 22.11.2022
Elgueta Sauterel Jennifer	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 10.08.2022
Hobi Joshua	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 16.01.2023

Aufnahme beantragt:

Bienek Sara	Äussere Klus 14	4702 Oensingen
Guggisberg Daniel	Äussere Klus 14	4702 Oensingen
Bucher Romea	Äussere Klus 14	4702 Oensingen
Amport Hannes	Äussere Klus 14	4702 Oensingen
Werthmüller Dimitri	Äussere Klus 11	4702 Oensingen
Werthmüller Rémy	Äussere Klus 11	4702 Oensingen





Selma

Anna Gfeller zum JAHRESBERICHT 2022

«Muskelkraft und Herzblut» so stand es vor rund 10 Jahren zu unserem 30-jährigen Jubiläum in der Mieterzeitschrift »Wohnen Extra«.

Auch 10 Jahre später zum 40-Jährigen finde ich diesen Titel noch immer aktuell und immer noch wird ermöglicht das Engagement der BewohnerInnen ein dynamisches Miteinander. Es ist genau diese Muskelkraft und dieses Herzblut, das seit 40 Jahren die Genossenschaft und den selbstbestimmten Lebensraum formt. Es ist schön zu erleben, was erreicht werden kann, wenn sich engagierte Menschen ihren Wohnraum selbst gestalten.

«Es isch eifach schön do bi euch», das hörte man immer wieder an unserem 40-Jahre Jubiläumsfest. Es wurden alte und neue Geschichten erzählt, wie sich die Genossenschaft DACH mit ihren wechselnden BewohnerInnen stets verändert und entwickelt hat. Was stets blieb (und hoffentlich auch noch länger bleibt), ist ein lebendiger Wohnraum mit Platz für Träume und individuelle Bedürfnisse. Ich geniesse es sehr, Teil dieser Geschichten zu sein und sie mitgestalten zu dürfen. Dazu gehört all das Mit-Anpacken, Mit-Organisieren, Mit-Diskutieren, Mit-Erleben, Mit-Streiten und auch Mit-Freuen. Dass sich in den letzten 40 Jahren immer wieder die unterschiedlichsten Menschen in der Wogeno DACH zusammengefunden haben, um mit neuen Ideen und Ausdauer all die Herausforderungen nachhaltig zu meistern, zeigt, wieviel der Beitrag von Jeder und Jedem ausmachen kann.

«Muskelkraft und Herzblut» investiere auch ich weiterhin gerne in unseren Lebensraum. Allerdings werden ich und Ben Habegger aus dem Vorstand der Wogeno DACH zurücktreten und unser Engagement in anderen Bereichen fortsetzen. Ich möchte allen danken, die während der letzten 40 Jahre so unermüdlich all die Muskelkraft und ihr Herzblut in das Projekt Wohngenossenschaft DACH investiert haben und wünsche mir, dass sich auch in Zukunft Menschen in der Äusseren Klus zusammenfinden, die mit viel Kraft und Ausdauer den wertvollen Wohn- und Lebensraum weiter gestalten.

Euer Vorstand

Anna Gfeller, Anna Rüfli, Ben Habegger, Rainer Flury

Oensingen, 11. Juni 2023

Fotos: Elia Hasenfrazt, Tom Hug, Anna R





Rico

BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG

Nach den letzten Jahren der Dach- und Heizungssanierungen steht das Geschäftsjahr 2022 erneut im Zeichen der Regeneration. Eingeleitet durch die Vorbereitungen des 40-jährigen Jubiläums haben wir relativ bescheidene aber nachhaltig wertvolle Investitionen getätigt.

So entstand für unseren belebten Hofplatz in der Äusseren Klus 11 ein Zeltgewölbe, unter dem wir das grosse Jubiläumsfest 2022 vom Freitag 12. bis Sonntag 14. August feiern konnten. Unser Zeltbauer Dirk hat es gemeinsam mit Luzi's Vater Peter, der die filigrane Bogenkonstruktion aus Aluminium geschweisst hat, zu einem dauerhaften Schatten- und Regendach gebaut. Wir läuteten mit dem Aufbau des Zeltes, das sich über den Winter im Keller von unseren sommerlichen Gelagen erholt, nun jedes Jahr den Sommer ein.

Für das Jubiläum wurde mit Musik, Erzählung und Kinderspielen aus dem Vollen geschöpft. Mit den beiden Bands Traktorkestar und Tomazobi, sowie dem legendären Erzähler Timmermahn hatten wir den vielen anwesenden GründerInnen, Freunden und Familien alle Ehre erwiesen. Getanzt wurde bis spät in den Abend, die Stimmung war fantastisch und wir waren alle stolz und einmal mehr erstaunt, wie ein anspruchsvolles Ziel unsere Euphorie beflügelt und Grosses entstehen lässt.

Nach dem Abklingen der Jubiläumsnachwehen hielten wir am 27. August die Generalversammlung ab. Nachmittags wurde in einer Visionsrunde über das künftige Potential zur Schaffung neuer Gemeinschaftsräume und vermietbarer Nutzungseinheiten debattiert. Zur Aufwärmung der Geister klebten die BewohnerInnen ihre Herzenswünsche in Form von Post-its auf ein grosses Luftbild der Äusseren Klus 11-16.



Dabei wurden viele kreative Visionen geäussert und zum Teil mehrfach geteilt: praktische Herzenswünsche wie eine Werkstatt, eine Ruheoase, Wasser im Brunnen, Photovoltaik und eine Aussenbeleuchtung; Visionäres wie ein Lädeli und ein Drive-in-Café; Wohlfühl-Ambitionen wie Schwimmteiche (der absolute Renner) oder Feuersaunas; Widersprüchliches für die Felsenhöhli – Party-Höhle oder Raum der Stille - aber auch Utopisches und Poetisches wie freilebende Pferde, ein Seilbähnli über die Strasse und eine Felsenbeleuchtung.

Beim erneuten Nachlesen der drei Plakate fällt die weiterhin bestehende Diskrepanz zwischen den Bedürfnisebenen der BewohnerInnen AK11/13 und der BewohnerInnen AK14/16 auf: Während die einen Herzen bei gemeinschaftlichen Winterküchen, Einzelräumen mit Dusche im Dach und Aussenbeleuchtung höher schlagen, glühen die Anderen für ein sicheres Fundament, Balkone und eine Sommerküche. Das Brainstorming-Plakat erlaubt aber auch die Tabu-Frage des Hausverkaufs AK14.

Und natürlich wird das seit vielen Jahren immer wieder von neuem erwogene Projekt Pétanquebahn mit einem gelben Post-it gewürdigt.

Als Basis für die darauffolgende Diskussion diente die Vorstudie der Architekten (Projektleitung Jürg Thommen, freie Mitarbeit Anna Rüfli). Sie zeigten mit einer Gesamtübersicht und konkreten räumlichen Ideen das Verhältnis von Kosten und Nutzen einer Auswahl möglicher Ausbauprojekte für alle unsere Häuser. Mit in die Diskussion floss dabei auch die Untersuchung des Bauingenieurbüros Bauplaning AG/Lukas Hofstetter, die ein Grobkonzept mit Kostenschätzung zur Stabilisierung der Fundamente des Hauses Äussere Klus 14 vorlegte.

Die Visionsversammlung trug dem Vorstand auf, in den nächsten Monaten in Beratung mit den Architekten eine Priorisierung der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

In der Märzsession 2023 beschloss der Vorstand folgende Priorisierung der Investitionen:

1. Überdachung des «Werkplatzes» AK13c ohne Aufstockung
2. Sommerküche «Turbine» AK14 mit Gemeinschafts-WC
3. Ausbau Unterstand AK13 (Rückseite Sommerküche/vis-à-vis Pavillon)
4. Fundamentsanierung AK14
5. Schopfausbau AK16
6. Das Projekt «Balkon» AK14 ist abhängig von der Fundamentsanierung



Inzwischen werden die Bewegungen der Fundamente durch ein dreimaliges Rissmonitoring der Firma T-Vermessung GmbH beobachtet, während Kurt Stalder Architekten die Überdachung des Werkplatzes AK13c und der Sommerküche im Turbinenhaus planen, die bis im Frühjahr 2024 realisiert werden soll.

Neben dem neuen Hofdach und den Vorprojekten für die baulichen Weiterentwicklungen haben wir im Geschäftsjahr 2022 hauptsächlich in die Aufwertung der Brandsicherheit unserer Treppenhäuser investiert.

Bemerkenswert sind im vergangenen Jahr die fast gleichzeitigen Mieterwechsel im Haus 14. Ab August 2022 wurden innert wenigen Monaten drei Wohnungen frei.

Nach einer verlängerten Ausschau bis in die Wintermonate fanden wir im Frühling 2023 endlich zwei junge Mieterparteien, die sich für die beiden Wohnungen im EG und 1. OG Nord bewarben: Romea Bucher (die schon in ihrer Jugend in der Wogeno Dach gelebt hat) mit Hannes Amport und ihrem kleinen Jungen Raban, und Sara Bienek mit Daniel Guggisberg sind unsere neuen MitbewohnerInnen. Denise Hobi und Joshua kehrten nach langen Jahren des Genossenschaftslebens ins Dorfzentrum von Oensingen, Jennifer Elgueta mit ihren beiden Jungs Yanuk und Liayan in die Nähe der Familie in Biel und Sinah Hasenfratz mit Alex Binns und Henry in ihren Freundeskreis nach Aarau zurück.

Und so steht nun endlich auch ein Zirkuswagen im Garten des Hauses AK14, in dem Sara ihrer künstlerischen Arbeit nachgeht.

Für den Einzug von Romea's Familie wurde die Wohnung EG Nord um ein Zimmer erweitert. Die Wohnung Süd, nunmehr eine 2.5-Zimmer Wohnung, wird ab Mai 2023 neu als Wogeno-Büro genutzt. Zusätzlich entsteht ein gemeinsam mietbarer Studier-, Zeichen- Mal-, Bastel-, Näh-, etc. - Ko-Wirkraum (zu deutsch: coworking space) mit Gemeinschaftsküche für das Haus 14.

Damit beginnt das Haus 14 den jahrelangen Mangel an Gemeinschaftsräumen aufzuholen, bereits bevor das Turbinenhaus zu neuem Leben erweckt wird. Gleichzeitig geht Dirk und Maew's Wunsch, die Wohnung im Pavillon Ak13b um den ehemaligen Büroraum zu erweitern, in Erfüllung.



Konkret in Zahlen gefasst:

Die Liquidität beläuft sich einerseits durch neu eingebrachtes Kapital (CHF 59'000 Darlehen und CHF 27'000 Eigenkapital) und andererseits durch moderate Investitionen am Ende des Jahres, trotz den jährlichen Rückzahlungen und getätigten Unterhaltsarbeiten auf rund CHF 284'000.

Folgende Aufwertungen unserer Liegenschaften konnten wir vornehmen:

für die Äussere Klus 11-13 insgesamt CHF 60'000

> Brandschutzertüchtigungen (CHF 22'000), Vorstudien für Bauprojekte (CHF 15'000), die Hofüberdachung (CHF 14'000) sowie diverse kleinere Investitionen (9'000)

für die Äussere Klus 14-16 insgesamt CHF 23'000

> Zustandsanalyse und Sanierungskonzept der Fundamente (CHF 12'000); insofern als Aufwertung zu verstehen, als die Liegenschaft bereits beim Erwerb das Rissverhalten aufwies, Vorstudien für Bauprojekte (CHF 7'000), Brandschutzertüchtigungen (CHF 2'000) sowie diverse kleinere Investitionen (2'000)

Nach den jährlichen Wertberichtigungen durch die gesetzlich maximal zulässigen Abschreibungen von 1.5% (CHF 49'000) erfährt unser Anlagevermögen einen leichten Zuwachs auf CHF 3'300'000.

Nebst dem Leerstand im Haus AK14 hatten wir einen guten Mietertrag und keine Mietzinsrückstände zu verzeichnen. Auch dieses Jahr wurde der Solidaritätsfonds der Wohngenossenschaft mit 0.25% vom Mietertrag gespiesen.

Der langjährige Mieterausstand Hänni-Wirz wurde dieses Jahr definitiv als Verlust abgeschrieben.

Bei den Unterhaltsarbeiten fällt das Gewicht aufgrund der Renovationsarbeiten für zwei Wohnungen auf das Haus AK14-16 (CHF 35'000 gegenüber CHF 7'000 für die Häuser AK11-13). Der Verwaltungsaufwand hat sich auf die Hälfte zum Vorjahr reduziert und ist damit um 20% tiefer als zu Beginn der Umstrukturierung 2019.



Aufgrund der relativ geringen Investitionstätigkeit konnten wir einen Betriebsgewinn von CHF 48'000 erwirtschaften. Unter Absprache mit dem kantonalen Steueramt hat unser neues Treuhandbüro Lässer in Biel mit den Steuerbehörden ausserordentliche Rückstellungen für die Fundamentsanierungen verhandelt. Als Basis dafür diente die Kostenschätzung von Bauplaning AG.

Der Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2022 (Reingewinn CHF 3'859) und dem Vorjahr (CHF 6'907) erlaubt nach der gesetzlichen Zuweisung von CHF 1'000 an die Reserven eine Gewinnausschüttung an die GenossenschafterInnen von CHF 8'878 (1.25% Verzinsung des Anteilkapitals). Damit wird ein Nettogewinn von rund CHF 900 zur Übertragung in das neue Geschäftsjahr verbucht.

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 1.18% gutgeschrieben (maximal Referenzzins). Der Zinsaufwand wird im Geschäftsjahr 2023 gemäss voraussehbarer Entwicklung des Referenzzinses ansteigen, wenn auch der Grossteil des Aufwands für die Hypotheken vorerst gleichbleibt. Da wir trotz Rückzahlungen insgesamt einen Zuwachs unseres Anteilkapitals verzeichnen konnten und das Anlagevermögen ebenfalls leicht gestiegen ist, verbleibt der Anlagendeckungsgrad gleich.

Wenn wir die Reservenbildung der kommenden Jahre für den Ausbau neuer zusätzlich vermietbarer Nutzflächen und Gemeinschaftsräumen verwenden wollen, ist Folgendes im Auge zu behalten:

Gemäss unseren Rückzahlungsplänen für Darlehen ist bis in circa vier Jahren ein Kapitalersatz in der Höhe von CHF 130'000 zu leisten; für Anteilkapital in circa 10 Jahren CHF 165'000.

Als GenossenschafterInnen sind wir also gefordert, die Verantwortung aktiv mitzutragen und zusammen mit unseren Familien und Freunden genügend Eigenkapital für unseren wunderbaren Lebensraum aufzubringen.



Es ergeben sich die folgenden Eckdaten am Ende des Geschäftsjahres:

	2022	Mutation	Vorjahr
Anlagewert	4'710'186	1.79%	4'627'257
Wertberichtigungen	1'361'257		1'312'185
Abschreibungen (1.46%)	48'929		49'073
<hr/>			
Anlagevermögen (Buchwert)	3'300'000	1.04%	3'266'000
<hr/>			
Gebäudeversicherung	5'499'000	6.73%	5'152'000

Mit dem erhöhten Anlage- und Gebäudeversicherungswert ist das Verhältnis des effektiven Soll-Mietertrags zur Kostenmiete (zulässiger Höchstwert 100%) auf 88% (vgl. Vorjahr 93%) gesunken.

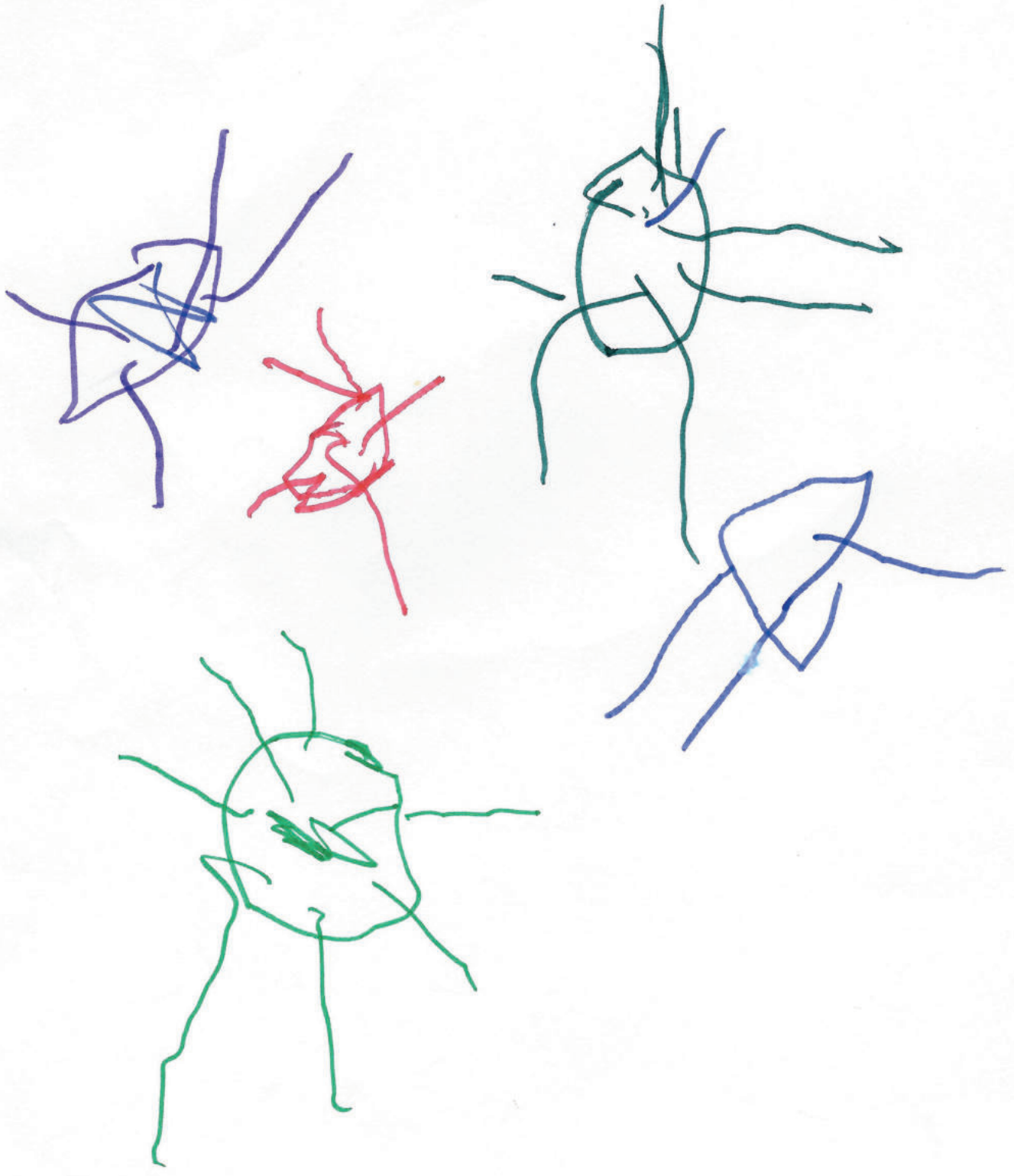
Wohin es weitergehen soll – das bestimmen nach wie vor die GenossenschafterInnen. Angeführt werden sie von den Visionen der BewohnerInnen, die sich auf den Vorstand stützen, um die Planung der finanziellen Nachhaltigkeit unseres genossenschaftlichen Lebensraumes zu gewährleisten.

Im Namen des Vorstands bedanke ich mich für die engagierten, kreativen, herzlichen und einzigartigen Beiträge Aller an unsere Wohngenossenschaft DACH.

Anna Rüfli
Präsidentin des Vorstands

Oensingen, 10. Juni 2023





Erich Lässer
Erbringen von Revisionsdienstleistungen
Bahnhofstrasse 12
2502 Biel
Telefon 032 322 11 62
E-Mail: erich.laesser@laesser-treuhand.ch

Prüferische Durchsicht der Jahresrechnung 2022

Als Treuhandeinzelunternehmen haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft DACH, Oensingen für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

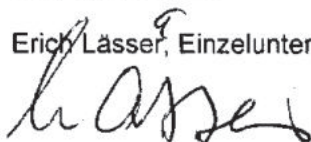
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wie bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen der Unabhängigkeit erfüllen.

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, 1. Juni 2023

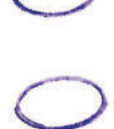
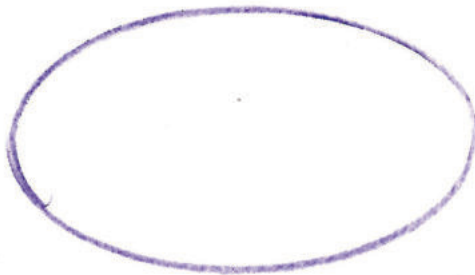
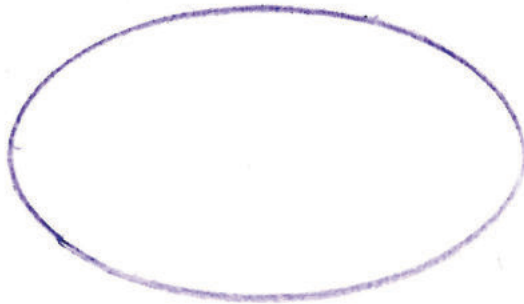
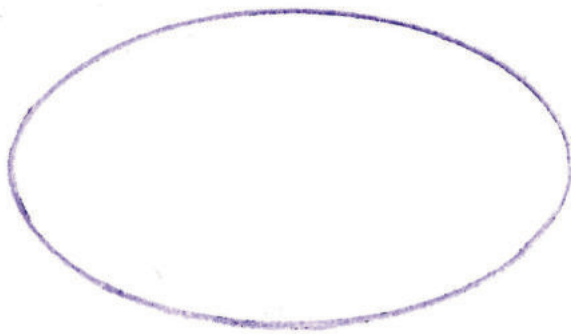
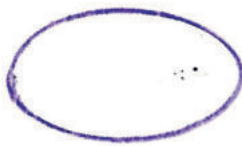
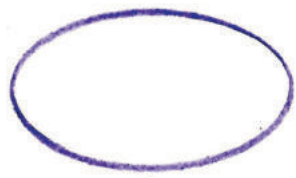
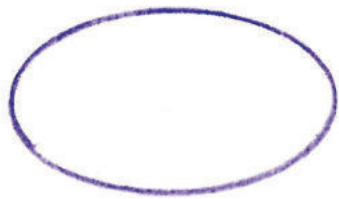
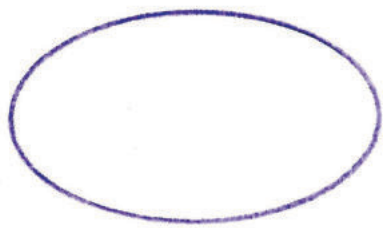
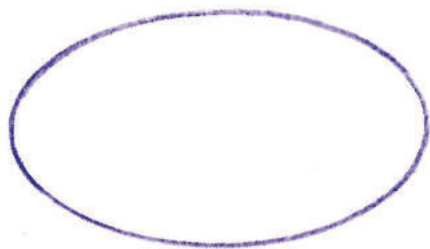
Erich Lässer, Einzelunternehmen mit Sitz im Biel



Beilage:

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

ICH BIN DRAUSEN



Alma

BILANZ per 31. Dezember 2022**AKTIVEN**

Vorjahr

Umlaufvermögen

101200	Postfinance 15-432860-7	44'030.27	189'321.79
101300	Postfinance 85-766453-8		
102000	Baloise Bank SoBa S347729A	239'567.05	8'686.95
105000	Ausstehende Mieten/NK-Abrechnungen	46.85	5'302.51
105200	Delkredere Mieter (Risiko)		-4'241.00
105501	Mietausstand Hänni/Wirz		8'386.20
105900	Forderungen Hausgemeinschaft	1'239.40	
109000	Transitorische Aktiven	32'029.45	8'575.80

Total Umlaufvermögen**316'913.00**

216'032.25

Anlagevermögen

116100	Anlagewert Liegenschaft - AK11/13	2'991'508.30	2'931'028.20
116150	Wertberichtigung Liegenschaft -	-894'508.30	-863'028.20
116200	Anlagewert Liegenschaft - AK13a+b	283'606.00	283'606.00
116250	Wertberichtigung Liegenschaft -	-130'606.00	-128'606.00
116300	Anlagewert Liegenschaft - AK14/16	1'435'072.34	1'412'622.99
116350	Wertberichtigung Liegenschaft -	-385'072.34	-369'623.00

Total Anlagevermögen**3'300'000.00**

3'266'000.00

Total Aktiven**3'616'913.00**

3'482'032.25

PASSIVEN**Fremdkapital**

200020	Kreditoren	28'538.15	17'438.40
202010	Verrechnungssteuer	3'107.54	3'050.67
209000	Transitorische Passiven	80'601.60	74'913.27
240000	Hypothek Nest - A01 AK11/13	1'200'000.00	1'200'000.00
240010	Hypothek Baloise Bank SoBa	597'250.00	604'250.00
250000	Darlehen Dritte	212'194.55	130'400.50
255000	Darlehen Genossenschafter	593'103.55	615'658.20
256000	Kontokorrent Genossenschafter	26'140.22	22'816.12
260000	Rückstellung Boilerrevision	2'800.00	2'800.00
260500	Rückstellung Grossreparaturen	40'000.00	
277000	Solidaritätsfonds	9'289.65	8'797.65

Total Fremdkapital**2'793'025.25**

2'680'124.80

Eigenkapital

280000	Persönliche Anteilscheine	52'000.00	56'000.00
281000	Anteilkapital	758'000.00	727'000.00

Total Kapital**810'000.00**

783'000.00

290000 Gesetzliche Reserve

13'000.00

12'000.00

299000 Gewinn-/Verlustvortrag

887.78

6'907.45

Total Reserven, Bilanzgewinn**13'887.80**

18'907.45

Total Eigenkapital**823'887.80****Total Passiven****3'616'913.00**

3'482'032.25

0.00

0.00

ERFOLGSRECHNUNG

2022

1.1.2021 - 31.12.2021

Gesamtmietsertrag AK11-16: 204'376.20 212'950.85

ERTRAG

		Laufendes Jahr	Vorjahr
300000	<u>Erfolg - AK11/13</u>	133'594.12	112'856.28
	Mieterträge - AK11/13	144'014.20	144'364.50
	Leerstände - AK11/13	-928.00	-1'392.00
	<u>Total Ertrag - AK11/13</u>	143'086.20	142'972.50
	Unterhalt - AK11/13	-6'919.88	-26'391.18
	Versicherungen/Gebühren - AK11/13	-2'572.20	-2'731.45
	Betriebskosten, Leerstand unverteilt - AK11/13	0.00	-362.00
	<u>Total Ausgaben - AK11/13</u>	-9'492.08	-29'484.63
	Saldo Ertrag - Ausgaben	133'594.12	113'487.87
	./. 2% NK-Verwaltungsertrag 2020-2021		-631.59
300020	<u>Erfolg - AK14/16</u>	24'731.85	18'947.93
	Mieterträge - AK14/16	71'955.00	72'710.85
	Leerstände - AK14/16	-10'665.00	-2'732.50
	<u>Total Ertrag - AK14/16</u>	61'290.00	69'978.35
	Unterhalt - AK14/16	-34'566.60	-47'642.54
	Versicherungen/Gebühren - AK14/16	-1'950.05	-2'715.00
	Betriebskosten, Leerstand unverteilt - AK14/16	-41.50	-473.53
	<u>Total Ausgaben - AK14/16</u>	-36'558.15	-50'831.18
	Saldo Ertrag - Ausgaben	24'731.85	19'147.17
	./. 2% NK-Verwaltungsertrag 2020-2021		-199.24
330000	Diverse Einnahmen		1'603.86
	Total Erfolg Liegenschaften	158'325.95	133'408.05

AUFWAND

460010	Betrieb Internet	700.00	967.52
460200	HK/NK Leerwohnungen	104.80	
500000	Gehälter Verwaltung	9'235.50	9'251.00
500100	Gehälter Bau/Unterhalt	1'440.00	600.00
500200	Gehälter Hauswarte	1'410.00	2'020.00
500700	Personalversicherungen	1'614.20	2'101.25
610000	Allgemeiner Unterhalt	1'898.75	1'876.65
620000	Ausgaben Dorfgemeinschaft	3'326.39	1'533.50
650000	Verwaltungsaufwand	12'791.87	26'276.90
670010	Bankspesen	145.61	150.32
670020	Übriger betrieblicher Aufwand	157.76	
683000	Abschreibungen	48'929.44	49'072.50
690010	Zinsaufwand Hypothek - NEST	10'680.20	11'552.60
690011	Zinsaufwand Hypothek - Baloise Bank	6'057.70	6'351.95
690020	Zinsaufwand Darlehen von Dritten	2'091.45	1'708.05
690021	Zinsaufwand Darlehen GenossenschafterInnen	7'445.35	7'701.95
890100	Steuern	2'293.10	2'877.70
	Total Aufwand	110'322.10	124'041.90

Gesamtertrag 158'325.95 133'408.05

Betriebsgewinn 2022 48'003.85 9'366.15

Übertrag				
Betriebsgewinn	2022		48'003.85	9'366.15
800000	Ausserordentlicher Ertrag		0.00	
800010	Ausserordentlicher Aufwand	0.00		
850000	Verlust Mietausstände	4'145.20		
850100	Rückstellung Grossreparaturen	40'000.00		
800160	Zins auf verdecktem Eigenkapital		0.00	
		44'145.20	3'858.65	9'366.15
Fondsrechnung				
720000	Ertrag für Solidaritätsfonds		492.00	1'311.00
720900	Entnahme aus Solidaritätsfonds			
721000	Aufwand für Solidaritätsfonds			
721900	Einlage in Solidaritätsfonds	492.00		1'311.00
		492.00	4'350.65	
Reingewinn	2022	3'858.65		9'366.15
		<u>4'350.65</u>	<u>4'350.65</u>	

~~MIR ISCH LAUGWITELIG~~

MIR
ISCH
LAUGWITELIG



Lotta

März 2023

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

GEWINNVERWENDUNG

Gewinnverteilung per 31. Dezember 2022

Jahresgewinn Geschäftsjahr 2022	3'858.65
./ Zins auf verdecktem Eigenkapital	0.00
Gewinnvortrag des Vorjahres	6'907.45
<u>Bilanzgewinn zur Verfügung der GenossenschafterInnen</u>	<u>10'766.10</u>
Gesetzliche Zuweisung an die Reserven	1'000.00
Gewinnausschüttung	8'878.32
Vortrag auf neue Rechnung	<u>887.78</u>
<u>Gesamttotal</u>	<u>10'766.10</u>



ABSCHREIBUNGEN

2022

	Gewinn vor Abschreibung	52'788.09
	Reingewinn	3'858.65
	Abschreibung Total	48'929.44
		1.46%
Anlagewert		4'710'186.64
AK11/13		2'991'508.30
AK11a+b		283'606.00
AK14/16		1'435'072.34
Wertberichtigungen Vorjahr		1'361'257.20
AK11/13		863'028.20
AK11a+b		128'606.00
AK14/16		369'623.00
Buchwert vor Abschreibung		3'348'929.44
Abschreibungen	1.46%	48'929.44
AK11/13	1.5% => 31'927.20	31'480.10
AK11a+b	1.5% => 2'325.00	2'000.00
AK14/16	1.5% => 15'981.74	15'449.34
	Höchstabschreibung	
	1.5% => 50'233.94	
Anlagevermögen (Buchwert)		3'300'000.00
AK11/13		2'097'000.00
AK11a+b		153'000.00
AK14/16		1'050'000.00
Gebäudeversicherungswert		5'499'000.00
SGV 3.1.2023		



ANLAGEDECKUNGSGRAD

2022

		Vorjahr	
Anlegedeckungsgrad 1	= $\frac{\text{Eigenkapital (EK)}}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{801'907}{3'266'000}$	$\frac{823'888}{3'300'000}$
		25%	25%
		Soll:	> 20%
	+ Langfristiges Fremdkapital GS (FK GS)	638'474.32	619'243.77
Anlegedeckungsgrad 1+	= $\frac{(\text{EK}) + (\text{FK GS})}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{1'440'382}{3'266'000}$	$\frac{1'443'132}{3'300'000}$
		44%	44%
		Soll:	> 40%
	+ Langfristiges Fremdkapital Dritter (FK D)	1'934'651	2'009'445
Anlegedeckungsgrad 2	= $\frac{(\text{EK}) + (\text{FK GS}) + (\text{FK D})}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{3'375'032}{3'266'000}$	$\frac{3'452'576}{3'300'000}$
		103%	105%
		Soll:	> 100%



KOSTENMIETE

Sollmietertrag per 1.1.2023	209'643	88%
AK11/13	139'884	
AK14/16	69'759	

Kostenmiete - Höchstzulässige jährliche Mietzinssumme:

= **237'595** 100%

Kapitalkosten:	58'877	Anlagekosten x Verzinsung
	4'710'187	Anlagekosten per 1.1.2023
	1.25%	Referenzzins
+ Betriebskosten:	178'718	Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote
	5'499'000	Gebäudeversicherungswert per 1.1.2023
	3.25%	Betriebsquote
+ ggf. Baurechtszins:	0	





Lotta

Anhang der Jahresrechnung 2022

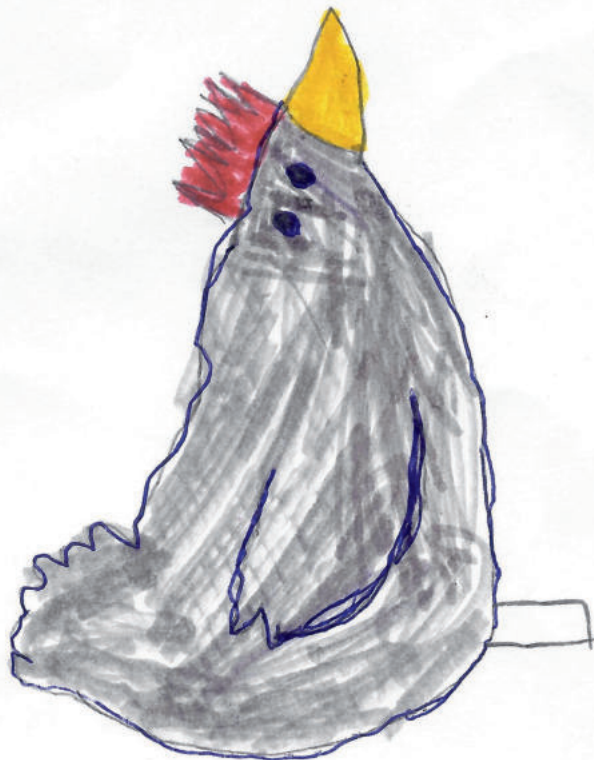
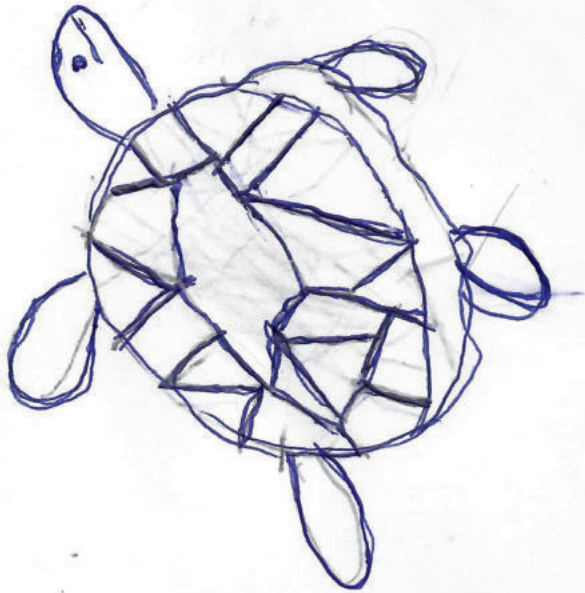
Wohngenossenschaft DACH

4702 Oensingen

CHE-101.730.604

31.12.2022

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 961a) erstellt		
Nettoauflösung Stiller Reserven Gesamtbetrag der netto aufgelösten Stillen Reserven	Keine	Keine
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen Die Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen betragen	1'614	2'160
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	3'266'000
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 2022 ist eine erste Rückstellung von CHF 40'000.00 berücksichtigt	40'000	0
Anzahl Vollzeitstellen	unter 10	unter 10
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	Keine	Keine

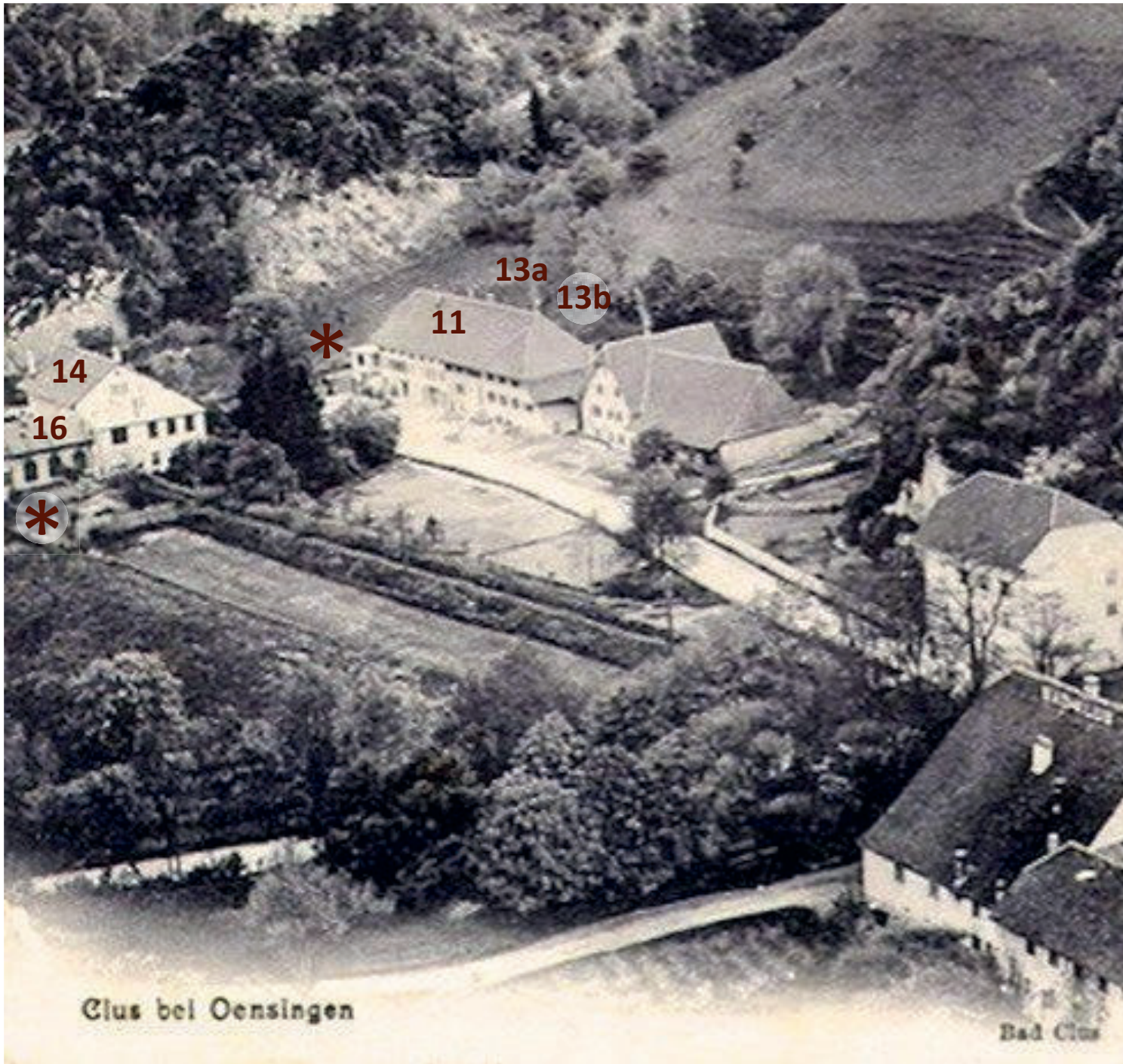




Lotta



Isabelle



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. (Luftbild 1906)