

# Geschäftsbericht 2023

## Wohngenossenschaft DACH

### Oensingen











---

## Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2023 / Geschäftsjahr 2022

Datum: Samstag 24. Juni 2023

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:

Amport Hannes (neu), Sara Binek (neu), Romea Bucher (neu), Beatrix Bucher, Jonas Egli, Luzia Egli, Regula Egli, Anna Gfeller, Daniel Guggisberg (neu), Benjamin Habegger, Elia Hasenfratz, Lucas Hasenfratz, Asnake Kebede, Django Krieg, Oliver Krieg, Leila Pfister, Elsa Rüfli, Anna Rüfli, Dirk Schwengel, Waraporn Maew Schwengel, Esther Straumann, Günter Strübin, Marianne Werthmüller

4 Vertretungen (\*durch):

Peter Uhlmann (\*Günter), Net-o GmbH (\*Esthi), Trix Meier (\*Anna Gfeller), Catherine Goumoens (\*Leila Pfister)

Gäste: Werner Saner, Jürg Egli

### 1. Begrüssung, Mutationen

Anna Gfeller begrüsst zur Generalversammlung.

Es sind insgesamt 27 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen anwesend, davon 4 in Vertretung. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben (Absolutes Mehr der abgegebenen Stimmen, gem. Art. 13.12 Statuten).

### Mutationen

Austritte:

Alexander Binns, Sinah Hasenfratz, Jennifer Elgueta Sauterel, Joshua Hobi

Bestätigung der neuen Genossenschaftler\*innen:

Hannes Amport, Sara Binek, Romea Bucher, Daniel Guggisberg, Werthmüller Dimitri, Werthmüller Rémy

Bisher: 53 Genossenschaftler\*innen

Aktuell: 55 Genossenschaftler\*innen

## 2. Wahl einer Stimmenzählerin / eines Stimmenzählers

Hannes Amport meldet sich als Stimmenzähler.

## 3. Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

## 4. Genehmigung des Protokolls GV 2022

Das Protokoll der GV 2022 wird einstimmig genehmigt.

## 5. Opting-out

Anna Rüfli erklärt noch einmal, um was es genau geht: Zukünftig verzichtet die Wohngenossenschaft DACH auf eine eingeschränkte Revision durch einen zugelassenen Experten und veranlasst lediglich eine prüferische Durchsicht von ihrem Treuhandbüro. Ein Formular für die Verzichtserklärung wurde im Mai 2023 schriftlich an alle Genossenschafter\*innen verteilt. Gemäss Oli Krieg haben 70 % der Verzichtserklärung zugestimmt und 30% keine Rückmeldung und damit ihre stille Zustimmung gegeben. Der damit angenommene Verzicht wird dem Handelsregister zum Eintrag weitergeleitet.

Anna Rüfli erwähnt, dass sie mit der Zusammenarbeit mit dem Revisor Treuhand Lässer AG sehr zufrieden ist, der ab 2023 für die Genossenschaft tätig ist.

## 6. Jahresbericht 2022

Der Jahresbericht wurde der Einladung zur GV beigelegt und wird einstimmig angenommen.

Anna Rüfli fasst die Jahresrechnung zusammen.

Speziell erwähnt wird folgendes:

### **Bilanz**

#### Aktiven

- Das Anlagevermögen ist um 1.03% gestiegen.
- Die Liquidität ist gut, da nicht viel investiert wurde.

#### Passiven

- Das Eigenkapital ist um 27'000 CHF gestiegen.

### **Erfolgsrechnung**

#### Ertrag

- Die Aufstellung wurde neu strukturiert, um die Liegenschaften einzeln betrachten zu können.

#### Aufwand

- Das Jubiläum wurde als Aufwand unter «Kto 620000 Ausgaben Dorfgemeinschaft» verbucht.

Antrag Oli Krieg: Das 50-Jahre-Jubiläum soll im Budget 2032 als aussergewöhnlichen Aufwand bzw. Ertrag verbucht werden. PS: Die Verwaltung nimmt «50-Jahre Jubiläum 2032 - Vorschlag Oli Krieg GV2023» in den Kontenplan auf und prüft die Möglichkeit von Rückstellungen mit dem Treuhänder.

- Für die Fundamentsanierung AK14 wurden ausserordentliche Rückstellungen von 40'000 CHF gemacht.
- Die Mietausstände Hänni/Wirz vom Jahr 2017 wurden zur Hälfte als ausserordentlicher Aufwand abgeschrieben und zur Hälfte mit den im 2019 rückgestellten 4'241 CHF (Delkredere Mieter) aufgelöst.

### **Gewinnverteilung per 31.12.2022**

Es werden 8'878.32 CHF ausgeschüttet. Der Vortrag auf die neue Rechnung beträgt 887.78 CHF.

### **Ausblick Anlagedeckungsgrad**

Durch die geplanten Rückzahlungen an Darlehen werden für eine Erreichen des Sollwerts des Anlagedeckungsgrads 1 ein zusätzliches Eigenkapital von ca. 60'000 CHF innert der nächsten 4 Jahre benötigt bzw. für das Erreichen des Sollwerts des Anlagedeckungsgrads 1+ ein zusätzliches Eigenkapital von ca. 120'000 CHF.

### **7. Jahresrechnung 2022 und Revisionsbericht, Genehmigung**

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

### **8. Entlastung der Organe**

Der Vorstand wird mit 24 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen (namentlich die anwesenden Vorstandsmitglieder) entlastet.

### **9. Wahlen des Vorstands**

Durch den Rücktritt von Ben Habegger und Anna Gfeller werden neue Mitglieder für den Vorstand gesucht.

Django Krieg hat sich schon vor der GV zur Verfügung gestellt. Elsa Rüfli erklärt sich ebenfalls bereit. Die zurücktretende Anna Gfeller erklärt die Beweggründe ihres Rücktritts und stellt sich daraufhin abermals zur Wahl.

Anmerkung Günter Strübin: Sollte die Erweiterung des Vorstands von 3 auf 5 Mitgliedern nicht vorgängig angekündigt werden?

Antwort Oli Krieg/Anna Rüfli: Die Statuten sehen lediglich eine Mindestbesetzung von 3 Personen vor. Daher darf die GV auch mehr Personen in den Vorstand wählen.

Django Krieg wird mit 26 Ja-Stimmen/ 0 Nein-Stimmen / 1 Enthaltung (Django) in den Vorstand gewählt.

Elsa Rüfli wird mit 24 Ja-Stimmen / 2 Nein-Stimmen / 1 Enthaltung (Elsa) in den Vorstand gewählt.

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

Anmerkung Oli Krieg: Mit Anna Gfeller und Django Krieg sind nun 2 direkte Nachfolger der GründerInnen-Generation im Vorstand vertreten.

Anna Rüfli wird mit 25 Ja-Stimmen / 1 Nein-Stimme / 1 Enthaltung (Anna Rüfli) als Präsidentin bestätigt.

## 10. Verschiedenes

Dani Guggisberg: Wie stellen wir sicher, dass wir in den nächsten 4 Jahren das nötige Kapital zusammenbringen (Siehe Jahresbericht → Ausblick Anlagendeckungsgrad)? Gibt es dazu Strategien?

Anna Rütli: Keine konkrete Strategie, aber jederR kann im eigenen Umfeld Verwandte und Freunde aktivieren.

Elia Hasenfrazt: Das Factsheet kann dafür verwendet werden.

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

Oensingen, 24. Juni 2023

Protokollführerin  
Romea Bucher

Oensingen, 18. Oktober 2023

Präsidentin des Vorstandes  
Anna Rütli

Vorstand  
Anna Gfeller



Handwritten signature of Anna Rütli in blue ink, written over a horizontal dotted line.



Handwritten signature of Anna Gfeller in blue ink, written over a horizontal dotted line.





## Liste der Genossenschafterinnen und Genossenschafter per 14. Juni 2024:

Amport Hannes	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 17.03.2023
Bienek Sara	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 01.02.2023
Brunner Guido	Bornstrasse 50	4612 Wangen	
Bucher Beatrix	Allmendweg 5	4713 Matzendorf	
Bucher Romea	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 17.03.2023
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 Bau & Umgebung
Gasser Rolf	Gampelengasse 71	3232 Ins	
Gfeller Anna	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	Vorstand - Mietwesen
Gfeller Christian	Hauptgasse 20	4600 Olten	
Gfeller Ueli	Kirchgasse 11	4704 Niederbipp	
Goumoens Catherine	Horburgstrasse 112	4057 Basel	
Guggisberg Daniel	Äussere Klus 14	4702 Oensingen	per 01.02.2023
Habegger Benedikt	Im Meiefeld	3400 Burgdorf	
Habegger Benjamin	Ländtestrasse 39	2503 Biel/Bienne	Vorstand
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	Verwaltung - Sekretariat
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	Vorstand
Krieg Oliver	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	Beratung Finanzen, Recht & Facility Man
Läng Corinne	Gampelengasse 71	3232 Ins	
Liniger Bernhard	Aarwangerstrasse 60b	4900 Langenthal	
Meier Trix	Äussere Klus 11	4702 Oensingen	





...Schon wieder ein Jahr vorbei...

Ein Jahr mit neuen Vorstands-Mitgliedern, neuen Inputs und neuen Aufgaben. Eigentlich nichts Besonderes, wenn man schon länger hier lebt.

Es ist für mich normal, mich einmal monatlich zur Dorfversammlung mit meinen Nachbarn zu treffen, um unsere Waschküchen-Probleme zu diskutieren, und in der folgenden Woche im kleineren Rahmen zur Vorstands-Sitzung zwecks Geschäftsführung.

Es ist normal, dass neue interessante Meschen sich Interessieren und im besten Fall eine Wohnung bei uns beziehen, weil andere weiterziehen möchten und sich für einen neuen Wohnort entscheiden.

Es ist normal, jeden Tag am Mittags-Tisch gutes Essen genießen zu dürfen und dafür auch mal etwas größere Mengen zu kochen. Es ist normal, dass die Kids fragen: wer passt eigentlich heute auf mich auf?

Es ist normal, dass wir unsere Aufgaben und Pflichten in der Wogeno erfüllen, damit wir möglichst viel selbstbestimmen können. Es ist normal, hin und wieder keine Lust mehr auf Gemeinschaft zu haben.

Es ist normal, dass ich mit jedem Anliegen gehört werde. Es ist normal, andere so gut ich kann zu unterstützen. Es ist normal, wenn sich jemand mal zurückzieht.

Es ist normal, zu diskutieren und sich uneinig zu sein. Es ist normal, unzufrieden zu sein und es ist normal, sich miteinander aufs erste Bräteln im Frühling zu freuen.

Es ist normal, Platz zu haben für alle Feiern, Feste und was uns sonst noch gerade so in den Sinn kommt. Es ist normal, abends aufzuräumen, damit nachts niemand übers Velöli stolpert.

Es ist normal, dass alle willkommen sind und sich bei uns wohlfühlen. Es ist normal, dass manche nie wieder gesehen werden.

Meine Normalität find ich das Normalste und sie tut mir gut.

Anna Gfeller

Herzlich, euer Vorstand - Anna Rüfli, Elsa Rüfli, Anna Gfeller, Django Krieg, Rainer Flury  
Oensingen, 14. Juni 2024



## BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG

Mit dem Geschäftsjahr 2023 beschliessen wir das dritte Jahr einer regenerativen Phase, in der wir unsere finanziellen Reserven auffüllen und neue Pläne schmieden. Es dampft in unseren Köpfen vor Inspiration, Gesprächen und einiger Ungeduld – wie der Hotpot im Garten der Äusseren Klus 11.

Der Vergleich mit der Investitionsphase 2018-2020 zeigt:

Während in jener Zeit das Anlagevermögen unter anderem durch die Dachrenovationen AK11 und AK14 und die neue zentrale Stückholzheizung um rund 1.1 Mio zunahm, haben wir uns ab 2021 mit Investitionen deutlich zurückgehalten, so dass der Buchwert der Immobilien in diesem Geschäftsjahr zum ersten Mal um 25'000 geringer ist als im Vorjahr.

Entsprechend konnten für die geplante Grossreparatur der Fundamentsanierung AK14 weitere 47'000 rückgestellt werden.

Zwar zeigt sich der erneute MieterInnenwechsel des Hauses 14 und der zur Zeit nicht vermietete Dachraum erneut in einem Leerstand von insgesamt 10%.

Die Gründe für die höhere Fluktuation des AK14/16 gegenüber dem AK11/13 mögen auf der Hand liegen, bedürfen aber einer sorgfältigen Auseinandersetzung. Auf jeden Fall ist es notwendig, dass wir uns dem Haus mit einer guten, entwicklungsorientierten Planung umfassend zuwenden. Nach den diesjährigen Sommerferien beginnt eine Planungsgruppe aus BewohnerInnen und Vorstand mit dieser Arbeit.

Die regenerative Phase sowie erneuter Zuwachs des Genossenschaftskapitals ergibt ebenfalls Reserven in der deutlich gestiegenen Liquidität und erlaubt uns eine angemessene Eigenkapitalverzinsung aus dem Jahresgewinn 2023.

Indem das Anlagevermögen um 1% zurückgeht, während sich das Eigenkapital gleichzeitig erhöht, wirkt sich die extensive Entwicklung auch positiv auf den Anlagendeckungsgrad aus.



Was wir als WohngenossenschafterInnen in dem Jahr sonst noch so gemacht haben, ausser «uns zu regenerieren» - wobei das **W** wie Werkeln erfreulicherweise überwiegt ☺ :

- **A** wie Aussenbeleuchtung - Vorprojekt AK11-16 mit Lichtbau GmbH: leider eine nicht wirklich überzeugende Zusammenarbeit, Django Krieg hat inzwischen übernommen.
- **F** wie Fundamentsanierungen AK14: Vorabklärungen technischer Möglichkeiten mit Unternehmen, weiterhin Kontrolle der Setzungen, Klärung der Finanzierung.
- **K** wie Kommunikation: mit der Entstehung der «Werkhöfe» ist die Verantwortlichkeit einer Kommunikationsgruppe entstanden. Wie gut, auch ein work-in-progress.
- **O** wie opting-out: endlich umgesetzt, dank Oli Krieg's Initiative und rechtlichem Knowhow. Die GenossenschafterInnen beschlossen im Mai'23 den Verzicht auf eine eingeschränkte Revision (weiterhin prüferische Durchsicht durch TreuhänderIn).
- **S** wie Sommerküche Turbinenhaus AK16: ein erster Planungsversuch mit Kurt Stalder Architekten AG unter Miteinbezug der BewohnerInnen wurde nach kurzer Zeit gestoppt; das Projekt kann nicht losgelöst von der Entwicklungsstrategie für das Wohnhaus, das Nebengebäude und die bebaubare Umgebung angegangen werden.
- **V** wie Velounterstand AK14: nach langen Jahren ohne gibt es ihn endlich. Bedachung einer Occasion-Metallbaukonstruktion mit unbehandeltem Holz in Eigenleistung der BewohnerInnen. Wer weiss, vielleicht ein Providurium?
- **W** wie Wäschhänkiraum dämmen im Schöpfli AK16: in Eigenleistung an den gemeinsamen Arbeitstagen - schon mal angefangen, work-in-progress...
- **W** wie «Werkhöfe»: ein lange erarbeitetes und endlich gutes Werkzeug zur Übersicht über die Verantwortlichkeiten für Unterhalt, Verwaltung und Kommunikation.
- **W** wie Werkplatzüberdachung AK13c: Ausführungsplanung mit Kurt Stalder Architekten AG.
- **W** wie «Wirkstatt» AK14: ein Genossenschaftsinterner co-workingspace mit Gemeinschaftsküche; ein eigener Gemeinschaftsraum für die BewohnerInnen.



### **Konkret in Zahlen gefasst:**

Die Liquidität beläuft sich durch neu eingebrachtes Kapital (CHF 107'000 Eigenkapital) trotz den jährlichen Rückzahlungen und getätigten Unterhaltsarbeiten auf rund CHF 380'000.

Folgende Aufwertungen (CHF 26'000) unserer Liegenschaften und Mobilien konnten wir vornehmen:

Liegenschaft die Äussere Klus 11-13 insgesamt CHF 13'000

> Fertigstellung Brandschutzertüchtigungen (CHF 10'000), Aussenlichtplanung (CHF 3'000)

Liegenschaft Äussere Klus 14-16 insgesamt CHF 11'000

> Statische Ertüchtigung Hauseingang (CHF 3'000); Fertigstellung Brandschutzertüchtigungen (CHF 3'000), Wäschhänkiraum (CHF 2'000), Velounterstand (1'000), Einbauküche Whg16 (1'000), Aussenlichtplanung (CHF 1'000)

Mobilien aller Liegenschaften insgesamt CHF 2'000

> neu werden in der Jahresrechnung Geräte, Maschinen und Mobiliar miteingerechnet. Eine Übernahme des Inventars der Hausgemeinschaft AK11/13 steht für das laufende Geschäftsjahr an.

Nach den jährlichen Wertberichtigungen durch die gesetzlich maximal zulässigen Abschreibungen von 1.5% (CHF 49'000) erfährt unser Anlagevermögen einen leichten Rückgang auf CHF 3'277'000.

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

Bei den Unterhaltsarbeiten fällt das Gewicht aufgrund der Renovationsarbeiten für zwei Wohnungen erneut auf das Haus AK14-16 (CHF 26'000 gegenüber CHF 3'000 für die Häuser AK11-13).

Der Verwaltungsaufwand ist, wie im Vorjahr, nochmals leicht gesunken.



Aufgrund der niedrigen Investitionstätigkeit konnten wir einen Betriebsgewinn von CHF 60'000 erwirtschaften. Unter Absprache mit dem kantonalen Steueramt hat unser Treuhandbüro Lässer in Biel bereits im Vorjahr mit den Steuerbehörden ausserordentliche Rückstellungen für die Fundamentsanierungen verhandelt. Diese belaufen sich inzwischen auf 79'000 (abzüglich den Setzungs-Kontrollleistungen des Messingenieuren).

Der Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2023 (Reingewinn CHF 12'852) und dem Vorjahr (CHF 888) erlaubt nach der gesetzlichen Zuweisung von CHF 1'000 an die Reserven eine Gewinnausschüttung an die GenossenschafterInnen von CHF 11'725 (Verzinsung des Anteilkapitals zum Referenzzins von 1.25%-1.75%). Damit wird ein Nettogewinn von CHF 1'014 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 1.48% gutgeschrieben (maximal Referenzzins). Während der Zinsaufwand für die Darlehen im Geschäftsjahr 2023 gemäss Entwicklung des Referenzzinses angestiegen ist, bleibt der Grossteil des Zinsaufwands für die Hypotheken vorerst gleich. Da wir trotz Rückzahlungen insgesamt einen Zuwachs unseres Eigenkapitals um 13% verzeichnen konnten und das Anlagevermögen geringer ist, ist der Anlagedeckungsgrad auf 27% gestiegen (Mindestanforderung: 20%).





Es ergeben sich die folgenden Eckdaten am Ende des Geschäftsjahres:

	2023		Vorjahr
Anlagewert	4'734'519	0.5%	4'710'186
Wertberichtigungen	1'410'187		1'361'257
Abschreibungen (1.48%)	49'333		48'929
Mobilien (Buchwert)	2'000		
Anlagevermögen (Buchwert)	3'277'000	-1.0%	3'300'000
Gebäudeversicherung	5'801'000	5.5%	5'499'000

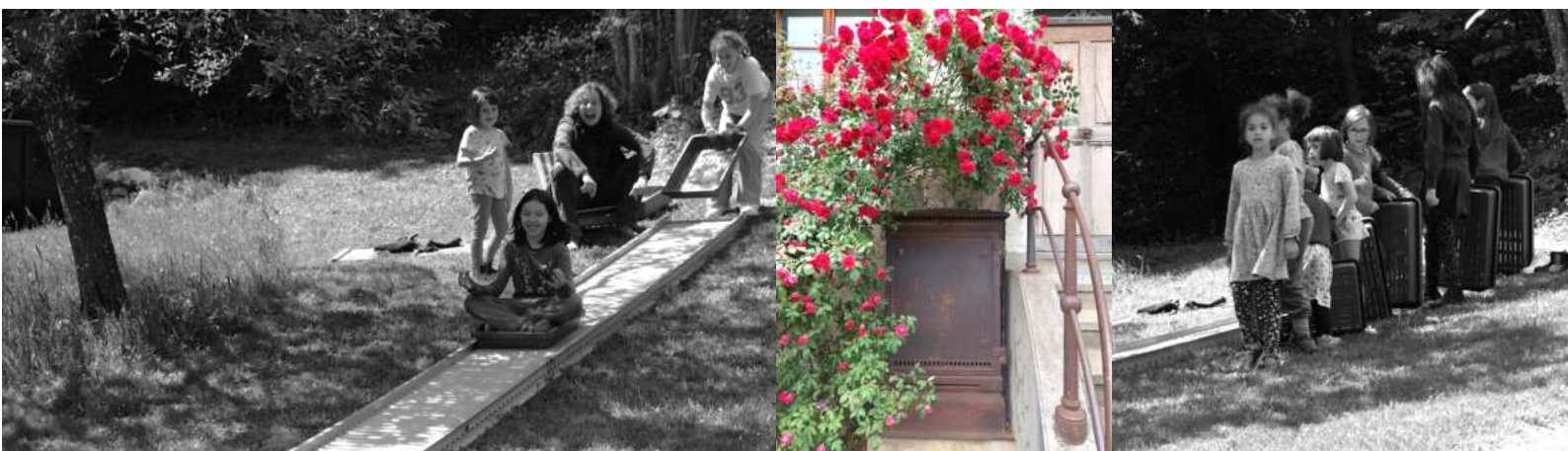
Mit dem erhöhten Anlage- und Gebäudeversicherungswert ist das Verhältnis des effektiven Soll-Mietertrags zur Kostenmiete (zulässiger Höchstwert 100%) auf 77% (vgl. Vorjahr 88%) gesunken.

Die Herausforderung, eine gesunde Weiterentwicklung für das Haus AK14 und sein Nebengebäude aufzugleisen, ist schon seit längerer Zeit gegeben. Die Genossenschaft hat sich für den Erhalt der Liegenschaft auf der Ostseite der Strasse entschieden. Jetzt ist es an der Zeit, ein konkretes nachhaltiges Projekt zu entwerfen, das der ganzen Wohngenossenschaft zu Mehrwert verhilft.

Nach vielen Jahren der gemeinsamen Zusammenarbeit verlässt Anna Gfeller den Vorstand und übergibt auch ihr Amt des Mietwesens an eine(n)(!) neue(n)(!) engagierte(n)(!) Bewohner(i...!). Ich möchte Anna hier einen grossen Dank aussprechen für die besondere Verantwortung, die sie so lange Zeit gegenüber der Genossenschaft getragen hat. Ich freue mich, dass sie endlich wieder mehr Zeit für sich hat – und dass sie weiterhin mit uns wohnt - Hurray!

Anna Rüfli  
Präsidentin des Vorstands

Oensingen, 14. Juni 2024



### Prüferische Durchsicht der Jahresrechnung 2023

Als Treuhandunternehmen haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft DACH, Oensingen für das am 31. Dezember 2023 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, 13. Juni 2024

Lässer Treuhand AG



Beilage:

Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



**BILANZ per 31. Dezember****2023**

AKTIVEN		Vorjahr
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
101200 Postfinance 15-432860-7	89'204.66	44'030.27
102000 Baloise Bank SoBa S347729A	290'559.75	239'567.05
105000 Ausstehende Mieten/NK-Abrechnungen	13'039.00	46.85
105200 Delkredere Mieter (Risiko)		
105900 Forderungen Hausgemeinschaft	1'239.40	1'239.40
109000 Transitorische Aktiven	36'182.60	32'029.45
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>430'225.40</b>	<b>316'913.00</b>
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
115000 Maschinen/Werkzeuge/Geräte/Möbel	2'066.55	
115900 Wertberichtigung Mobilien	-66.55	
116100 Anlagewert Liegenschaft - AK11/13	3'005'200.25	2'991'508.30
116150 Wertberichtigung Liegenschaft -	-925'200.25	-894'508.30
116200 Anlagewert Liegenschaft - AK13a+b	283'606.00	283'606.00
116250 Wertberichtigung Liegenschaft -	-133'606.00	-130'606.00
116300 Anlagewert Liegenschaft - AK14/16	1'445'713.09	1'435'072.34
116350 Wertberichtigung Liegenschaft -	-400'713.09	-385'072.34
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>3'277'000.00</b>	<b>3'300'000.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>3'707'225.40</b>	<b>3'616'913.00</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b><u>Fremdkapital</u></b>		
200000 Verbindlichkeiten gegenüber GenossenschaftlerInnen	1'081.60	
200020 Kreditoren	25'197.55	28'538.15
202010 Verrechnungssteuer	4'103.99	3'107.54
209000 Transitorische Passiven	73'922.40	80'601.60
240000 Hypothek Nest - A01 AK11/13	1'200'000.00	1'200'000.00
240010 Hypothek Baloise Bank SoBa	590'250.00	597'250.00
250000 Darlehen Dritte	215'327.95	212'194.55
255000 Darlehen Genossenschaftler	571'593.80	593'103.55
256000 Kontokorrent Genossenschaftler	193.68	26'140.22
260000 Rückstellung Boilerrevision	4'200.00	2'800.00
260500 Rückstellung Grossreparaturen	79'461.00	40'000.00
277000 Solidaritätsfonds	9'879.30	9'289.65
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>2'775'211.25</b>	<b>2'793'025.25</b>
<b><u>Eigenkapital</u></b>		
280000 Persönliche Anteilscheine	56'000.00	52'000.00
281000 Anteilkapital	861'000.00	758'000.00
<b>Total Kapital</b>	<b>917'000.00</b>	<b>810'000.00</b>
290000 Gesetzliche Reserve	14'000.00	13'000.00
299000 Gewinn-/Verlustvortrag	1'014.09	887.78
<b>Total Reserven, Bilanzgewinn</b>	<b>15'014.10</b>	<b>13'887.80</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>932'014.10</b>	<b>823'887.80</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>3'707'225.40</b>	<b>3'616'913.10</b>
	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

**ERFOLGSRECHNUNG****2023****1.1.2023 - 31.12.2023**

		Laufendes Jahr	Vorjahr
<i>Gesamtmietерtrag AK11-16:</i>		203'278.50	204'376.20
<b>ERTRAG (Erfolg Liegenschaften)</b>			
300000	<u>Erfolg - AK11/13</u>	138'582.26	133'594.12
	<i>Mieterträge - AK11/13</i>	145'488.85	144'014.20
	<i>Leerstände - AK11/13</i>	-1'089.90	-928.00
	<u>Total Ertrag - AK11/13</u>	144'398.95	143'086.20
	<i>Unterhalt - AK11/13</i>	-2'934.60	-6'919.88
	<i>Versicherungen/Gebühren - AK11/13</i>	-2'790.30	-2'572.20
	<i>Betriebskosten, NK Leerstand unverteilt - AK11/13</i>	-91.79	
	<u>Total Ausgaben - AK11/13</u>	-5'816.69	-9'492.08
300020	<u>Erfolg - AK14/16</u>	29'111.39	24'731.85
	<i>Mieterträge - AK14/16</i>	70'023.55	71'955.00
	<i>Leerstände - AK14/16</i>	-11'144.00	-10'665.00
	<u>Total Ertrag - AK14/16</u>	58'879.55	61'290.00
	<i>Unterhalt - AK14/16</i>	-26'024.80	-34'566.60
	<i>Versicherungen/Gebühren - AK14/16</i>	-1'970.95	-1'950.05
	<i>Betriebskosten, NK Leerstand unverteilt - AK14/16</i>	-1'772.41	-41.50
	<u>Total Ausgaben - AK14/16</u>	-29'768.16	-36'558.15
330000	Diverse Einnahmen	1'075.40	
<b>Total Erfolg Liegenschaften</b>		<b>168'769.05</b>	158'325.95
<b>AUFWAND</b>			
460010	Betrieb Internet	954.00	700.00
460200	HK/NK Leerwohnungen	310.05	104.80
500000	Gehälter Verwaltung	8'820.00	9'235.50
500100	Gehälter Bau/Unterhalt	917.50	1'440.00
500200	Gehälter Hauswarte	1'410.00	1'410.00
500700	Personalversicherungen	1'657.95	1'614.20
610000	Allgemeiner Unterhalt Mobilien	873.30	1'898.75
620000	Ausgaben Dorfgemeinschaft	1'122.60	3'326.39
650000	Verwaltungsaufwand	12'135.22	12'791.87
670010	Bankspesen	134.19	145.61
670020	Übriger betrieblicher Aufwand	141.63	157.76
683000	Abschreibungen	49'399.25	48'929.44
690010	Zinsaufwand Hypothek - NEST	10'680.20	10'680.20
690011	Zinsaufwand Hypothek - Baloise Bank	5'946.30	6'057.70
690020	Zinsaufwand Darlehen von Dritten	3'133.40	2'091.45
690021	Zinsaufwand Darlehen GenossenschaftlerInnen	8'490.25	7'445.35
890100	Steuern	2'791.65	2'293.10
<b>Total Aufwand</b>		<b>108'917.50</b>	110'322.10
<b>Gesamtertrag</b>		<b>168'769.05</b>	158'325.95
<b>Betriebsgewinn 2023</b>		<b>59'851.55</b>	48'003.85

Übertrag

Betriebsgewinn	2023		59'851.55	48'003.85
800000	Ausserordentlicher Ertrag		0.00	
800010	Ausserordentlicher Aufwand	0.00		
850000	Verlust Mietausstände			4'145.20
850100	Rückstellung Grossreparaturen	47'000.00		40'000.00
800160	Zins auf verdecktem Eigenkapital		0.00	

**47'000.00**      **12'851.55**      3'858.65

**Fondsrechnung**

720000	Ertrag für Solidaritätsfonds		589.65	492.00
720900	Entnahme aus Solidaritätsfonds			
721000	Aufwand für Solidaritätsfonds			
721900	Einlage in Solidaritätsfonds	589.65		492.00

**589.65**      **13'441.20**      **4'350.65**

**Reingewinn 2023**      **12'851.55**      3'858.65

13'441.20      13'441.20

## Anhang der Jahresrechnung 2023

Wohngenossenschaft DACH

4702 Oensingen

CHE-101.730.604

Bezeichnung	Berichtsjahr	Vorjahr
<b>Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze</b> 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		
<b>Nettoauflösung Stiller Reserven</b> Gesamtbetrag der netto aufgelösten Stillen Reserven	Keine	Keine
<b>Gesamtbetrag der bestellten Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter</b> Der Gesamtbetrag der bestellten Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter beträgt	Keine	Keine
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven</b> 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
<b>Gesamtbetrag der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b> Der Gesamtbetrag der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt beträgt	Keine	Keine
<b>Eventualverbindlichkeiten</b> 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 2023 ist eine zweite Rückstellung von CHF 47'000.00 berücksichtigt	47'000	40'000
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b>	unter 10	unter 10
<b>Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>	Keine	Keine





## Gewinnverteilung per 31. Dezember

---

Jahresgewinn Geschäftsjahr 2023	12'851.55
./. Zins auf verdecktem Eigenkapital	0.00
Gewinnvortrag des Vorjahres	887.78
<u>Bilanzgewinn zur Verfügung der GenossenschaftlerInnen</u>	<u>13'739.33</u>
Gesetzliche Zuweisung an die Reserven	1'000.00
Gewinnausschüttung	11'725.25
Vortrag auf neue Rechnung	1'014.08
<u>Gesamttotal</u>	<u>13'739.33</u>



# ABSCHREIBUNGEN

2023

	Gewinn vor Abschreibung	Abschreibung Reingewinn Total	62'250.80 12'851.55 49'399.25 1.48%
<b>Anlagewert Immobilien</b>			<b>4'734'519.34</b>
AK11/13			3'005'200.25
AK11a+b			283'606.00
AK14/16			1'445'713.09
<b>Wertberichtigungen Vorjahr</b>			<b>1'410'186.64</b>
AK11/13			894'508.30
AK11a+b			130'606.00
AK14/16			385'072.34
<b>Buchwert vor Abschreibung</b>			<b>3'324'332.70</b>
<b>Abschreibungen</b>		<b>1.48%</b>	<b>49'399.25</b>
AK11/13	1.5% =>	31'660.38	30'691.95
AK11a+b	1.5% =>	2'295.00	3'000.00
AK14/16	1.5% =>	15'909.61	15'640.75
<b>Höchstabschreibung</b>	<b>1.5% =&gt;</b>	<b>49'864.99</b>	<b>66.55</b>
<b>Anlagevermögen (Buchwert)</b>			<b>3'276'933.45</b>
AK11/13			2'080'000.00
AK11a+b			150'000.00
AK14/16			1'045'000.00
Mobilien AK11-16 (Buchwert)		NEU:	2'000.00



## ANLAGEDECKUNGSGRAD

		Vorjahr	<b>2023</b>
<b>Anlegedeckungsgrad</b>			
<b>1</b>	= $\frac{\text{Eigenkapital (EK)}}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{823'888}{3'300'000}$	= $\frac{875'326}{3'276'933}$
		25%	<b>27%</b>
		Soll:	> 20%
	+ Langfristiges Fremdkapital GS (FK GS)	619'243.77	590'961.80
<b>Anlegedeckungsgrad</b>			
<b>1+</b>	= $\frac{(\text{EK}) + (\text{FK GS})}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{1'443'132}{3'300'000}$	= $\frac{1'466'287}{3'276'933}$
		44%	<b>45%</b>
		Soll:	> 40%
	+ Langfristiges Fremdkapital Dritter (FK D)	2'009'445	2'012'578
<b>Anlegedeckungsgrad</b>			
<b>2</b>	= $\frac{(\text{EK}) + (\text{FK GS}) + (\text{FK D})}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{3'452'576}{3'300'000}$	= $\frac{3'478'865}{3'276'933}$
		105%	<b>106%</b>
		Soll:	> 100%



## KOSTENMIETE

<b>Sollmietertrag 1.1.2024</b>	<b>207'076</b>	76%
AK11/13	139'884	
AK14/16	67'192	
<b>Kostenmiete - Höchstzulässige jährliche Mietzinssumme:</b>		
=	<b>271'387</b>	100%

---

<b>Kapitalkosten:</b>	<b>82'854</b>	<b>Anlagekosten x Verzinsung</b>
	4'734'519	Anlagekosten per 1.1.2023
	1.75%	Referenzzins
	+	
<b>Betriebskosten:</b>	<b>188'533</b>	<b>Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote</b>
	5'801'000	Gebäudeversicherungswert per 1.1.2023
	3.25%	Betriebsquote
	+	
<b>ggf. Baurechtszins:</b>	<b>0</b>	









## 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.