

Jahresbericht 2023

Generalversammlung vom 15. Mai 2024



Bericht des Vorstandes

Mit 8 Jahren Verspätung begann 2023 endlich die Realisation des Projektes in Dachsen. Allerdings mit wesentlichen Änderungen gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen:

- Die WBG "bi de Lüt" hatte keinen Einfluss, aber auch keine Verantwortung mehr für den Bau.
- Der Vorstand der WBG "bi de Lüt" konnte sich in aller Ruhe auf die kommende Aufgabe, die Organisation der Erstvermietung und die Planung des Alltags in der Siedlung vorbereiten.
- Die WBG "bi de Lüt" war mit 60'000 Franken verschuldet, weil die Kosten für die gerichtlichen Auseinandersetzungen und die Organisation der Genossenschaft vom Investor nicht vergütet worden sind.

Mit Jahresbeginn wurden auch die Austrittsbegehren von 22 Mitgliedern wirksam. Der Vorstand bedauert diese Austritte, versteht aber auch, dass mit dem Verkauf des Projektes Enttäuschungen in mancherlei Hinsicht verbunden waren und diese Mitglieder zum Austritt bewogen hatten. Wegen der angespannten Finanzlage konnten die Anteilscheine nur noch zum Bilanzwert von 65% zurück bezahlt werden.

Unser neues Vorstandsmitglied, Ernst Schmid, ersetzte die langjährige „Sekretariats-Fee“ Gesine Schrader voll umfänglich und konnte sich gut in die bestens dokumentierten Unterlagen einarbeiten. Der Vorstand musste auf Grund der neuen Ressortaufteilung einige administrative Abläufe anpassen.

Endlich Baubeginn

Das lange Warten auf den Baubeginn hatte endlich im April ein Ende: Der erste Bagger wurde abgeladen und begann mit dem Rückbau der Scheune, dem Bauernhaus und den Stallungen. Dieser Arbeitsschritt löste im Dorf Dachsen und auch bei uns im Vorstand ein grosses Staunen aus: Erst jetzt wurde allen



Jahresbericht 2023

bewusst, wie gross das ganze Schelling-Areal samt Spielplatz war und dass die Bezeichnung Zentrumsüberbauung nicht übertrieben ist. Das Mauerwerk wurde noch auf dem Platz zerkleinert und die anderen Materialien (Holz, Eisenbetonteile, Metalle, Asbestplatten) in entsprechende Deponien abgeführt. Der Aushub bestand, wie durch das geologische Gutachten vorausgesagt, vor allem aus Kies. Dieses und das zerkleinerte Mauerwerk wurde mit unzähligen Lastwagenfahrten abgeführt, kann aber als Baumaterial wieder verwendet werden. Bis Ende 2023 war die grosse Baugrube gesichert, der Kran aufgebaut und die Fundamentplatte betoniert.

Mit fortschreitender Bautätigkeit machte sich im Vorstand immer mehr die Erleichterung breit, dass wir nicht mehr für die Bauplanung, die Vergabe der Aufträge und die Kostenkontrolle verantwortliche waren. Wir konnten uns auf unsere zukünftigen Aufgaben, die Erstvermietung und den Betrieb konzentrieren. Als grosser Brocken erwies sich die Finanzierung eines Bistros. Zwar wären ja für die ersten 5 Jahre die Miete des Lokals im Erdgeschoss des mittleren Hauses B gesichert, aber wenn dieses Lokal langfristig professionell betrieben würde, müssten mit den Einnahmen die Pacht, die Nebenkosten und der Lohn der Pächterin oder des Pächters gedeckt sein. Wir berechneten alle möglichen Szenarien und kamen zum Schluss, dass ein rentabler Betrieb ohne Beiträge aus der Genossenschaftskasse unrealistisch wäre.

Entscheid Bistro

An der Generalversammlung 2023 stellte der Vorstand die Varianten vor und erhielt die Kompetenz, auch ein nicht professionell geführtes Lokal im Untergeschoss mit Sicht ins Atrium zu mieten. Unser Mitglied Walter Müller fand diesen eventuellen Verzicht auf ein Bistro schade und machte uns auf ein gut florierendes Lokal in einer ähnlich grossen WBG bei Winterthur aufmerksam. Susi Kneubühler hat darauf dieses „Café Raindli“ besucht und berichtete, dass dies genau unseren Vorstellungen für Dachsen entsprechen würde. Bei genauerem Hinschauen mussten wir jedoch leider feststellen, dass sich die Voraussetzungen dort in einem wesentlichen Punkt von Dachsen unterscheiden: Das Lokal des „Café Raindli“ wurde und wird der Pächterin gratis zur Verfügung gestellt. Diese Mietkosten sind in den Mietpreisen der Wohnungen „versteckt“. Eine solche Lösung kommt für uns nach dem Verkauf des Projektes nicht mehr in Frage.



Fit und froh

Die Vermietung der Gewerberäume rund um das Atrium ist Sache der Eigentümer. Dabei ist ein Mieterwechsel immer mit grossen Umtrieben und Kosten für den Innenausbau verbunden. Es war daher für den Bauherrn klar, dass die Spitex eine gute, langfristige Mieterin wäre. Da aber unser Mitglied Onno Moerbeck für die Erweiterung seiner Physiopraxis mit Fitnessstudio auch eine grosse Fläche (300m²) brauchte, war lange Zeit nicht klar, welcher Betrieb einziehen würde. Mit dem Entscheid der Gemeinde Dachsen, das Bahnhofsgebäude als Spitex-Stützpunkt auszubauen, war dann aber entschieden, dass wir im Untergeschoss eine Physiopraxis mit allgemein zugänglichem Fitnessstudio erhalten werden. Für uns sicher eine sehr gute Lösung.

Interessent*innen-Liste

Wie zu erwarten war, kamen mit Baubeginn vermehrt Anfragen für eine Wohnungsmiete. Da die Bauherrschaft noch keine definitiven Wohnungsgrundrisse und Mietpreise bekannt gab, wurden alle Interessentinnen und Interessenten in eine Liste aufgenommen, mit dem Versprechen, sie auf dem Laufenden zu halten und ihnen die Möglichkeit für eine definitive Bewerbung für eine Wohnung offen zu halten. Über das Auswahlverfahren der Erstvermietung werden wir an der nächsten Generalversammlung orientieren. Gemäss Statuten müssen Mieter zwingend Mitglieder der WBG "bi de LÜÜT" sein. Wenn jemand jedoch nur Mitglied werden will, um eine Wohnung zu mieten, wäre ein Austritt der Folgeschritt, wenn er oder sie nicht die gewünschte oder gar keine Wohnung mieten könnte. Wir müssten daher solche Personen ein zweites Mal enttäuschen, da bis zur Sanierung der Finanzen der WBG nur ein Teil der 1000 Franken für einen Anteilschein ausbezahlt werden könnte. Daher beschloss der Vorstand, die Mitgliedschaft erst zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Mietvertrages zu verlangen.

Mitglieder-Statistik

Im Laufe des Jahres 2023 sind 2 Mitglieder ausgetreten und 6 Mitglieder konnten wir aufnehmen. Die WBG "bi de LÜÜT" zählte Ende Jahr 79 Mitglieder mit 69 Stimmrechten. Die Differenz kommt daher, dass Ehepaare mit 1 Anteilschein nur 1 Stimmrecht haben.

Finanzbericht

Rechnung 2023

Nachdem im Rechnungsjahr 2022 das Projekt verkauft wurde und mit dem Erlös alle Darlehen zurückbezahlt werden konnten, gestaltet sich die Rechnung 2023 einfacher. Wir starteten ins Rechnungsjahr 2023 mit einem kumulierten Verlustvortrag von CHF 60'231.05. Die Erfolgsrechnung 2023 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 6'011.39 ab, damit kann der kumulierte Verlustvortrag auf CHF 54'219.66 gesenkt werden. Mit dieser Verbesserung steigt der Deckungsgrad des Genossenschaftskapitals von 65% auf 68%.

Die Einnahmen von CHF 7'180 setzen sich aus den Mitgliederbeiträgen und den einbehaltenen Anteilen beim Rückkauf von Anteilscheinen zusammen. Der gesamte Aufwand konnte mit CHF 1'168.16 sehr tief gehalten werden und damit ein erster

Jahresbericht 2023

kleiner Beitrag zur Sanierung der Unterdeckung des Genossenschaftskapitals geleistet werden.

Erfolgsrechnung

Konto	Text Konto	2022 Saldo	2023 Saldo
3500	Diverse Einnahmen (Verkauf des Projekts)	1'395'000.00	0.00
3501	Mitgliederbeiträge Genossenschaft	3'720.00	3'330.00
3502	Einbehaltene Zinsen bei vorzeitiger Darlehensrückzahlung	513.90	0.00
3503	Spenden	1'200.00	0.00
3504	Einbehaltener Anteil bei Rückkauf Anteilscheine	0.00	3'850.00
	Ertrag aus Leistungen =		
	3 Bruttoertrag	1'400'433.90	7'180.00
4711	Projektkosten (Architekt und Verwaltung)	-1'399'378.81	0.00
5000	Löhne	-1'579.78	0.00
5070	Sozialleistungen	-242.65	0.00
6502	Büromaterial	-94.85	0.00
6505	Beiträge	0.00	-58.45
6506	Informatikaufwand	-109.96	-324.41
6550	Generalversammlung	0.00	-82.95
6560	Revisionsstelle	0.00	-323.10
6570	Kommissionen	-190.00	0.00
6700	Übriger betrieblicher Aufwand	0.00	-225.00
6701	Bank Kommissionen und Spesen	-68.90	-43.60
8900	Kantons- und Gemeindesteuern	0.00	-111.10
	E7 Jahresgewinn (+) oder Jahresverlust (-)	-1'231.05	6'011.39

Bilanz

Text Konto	2022 Abschluss	2023 Veränderung	Abschluss
1020 Bankguthaben	67'838.47	-958.88	66'879.59
100 Flüssige Mittel	67'838.47	-958.88	66'879.59
1300 Aktive Rechnungsabgrenzung	88.18	20.27	108.45
130 Aktive Rechnungsabgrenzungen	88.18	20.27	108.45
10 Umlaufvermögen	67'926.65	-938.61	66'988.04
1 Total Aktiven	67'926.65	-938.61	66'988.04
2300 Passive Rechnungsabgrenzung	0.00	-50.00	-50.00
230 Passive Rechnungsabgrenzungen	0.00	-50.00	-50.00
2800 Genossenschaftsanteile Mitglieder	-105'000.00	7'000.00	-98'000.00
2880 Spenden für Projekte	-23'157.70	0.00	-23'157.70
280 Grundkapital	-128'157.70	7'000.00	-121'157.70
2990 Gewinn-/Verlustvortrag	59'000.00	1'231.05	60'231.05
2991 Jahresgewinn oder Jahresverlust	1'231.05	-7'242.44	-6'011.39
28 Eigenkapital	-67'926.65	988.61	-66'938.04
2 Total Passiven	-67'926.65	938.61	-66'988.04
	Deckungsgrad Grundkapital	65%	68%

Vorstand Wohnbaugenossenschaft "bi de Lüüt"