



Jahresbericht
2016



Liebe Leserin, lieber Leser

Gerne nehme ich eine erfreuliche Nachricht vorweg: 2017 feiert der DACHLADE sein 20-jähriges Jubiläum. Grund genug schon jetzt ein wenig zurückzuschauen und ein paar Gedanken dazu festzuhalten.

Gestartet ist der DACHLADE im April 1997 mit sieben Wohnungen und elf Wohnplätzen für junge Leute.

Heute 20 Jahre später ist der aktuelle Wohnungsbestand auf 43 gestiegen. In diesen Wohnungen können wir Wohnplätze für 75 junge Erwachsene anbieten. Die Nachfrage nach günstigen WG Zimmern und Wohnungen hat in all den Jahren nicht abgenommen, und unser Angebot ist aus der Stadt Winterthur nicht mehr wegzudenken. Wir sind stolz, im nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt, den Bedarf kontinuierlich gesteigert zu haben. Diverse Wohnungen mussten wir wegen Eigenbedarf aufgeben, konnten diese aber glücklicherweise immer wieder ersetzen. Einige Wohnungen mieten wir seit Gründung des DACHLADE, und genau dies zeigt uns das grosse Vertrauen, welches uns die Verwaltungen entgegenbringen.

In den zwanzig Jahren durften wir 3'615 Anmeldungen für WG Zimmer und Wohnungen entgegennehmen und 784 Wohnplätze vermitteln.

Wenn das kein Grund zum feiern ist! Reservieren Sie sich jetzt schon den 7. Juli 2017 in Ihrer Agenda. Wir laden Sie herzlich ein mit uns darauf anzustossen. Eine Einladung folgt mit separater Post.

Ein paar Infos zum Berichtsjahr

Nach sieben Jahren engagierter Vorstandsarbeit hat sich Franca Walt an der GV 2016 vom DACHLADE verabschiedet. Für das jederzeit grosse Engagement möchte ich mich von Herzen bei ihr bedanken. Ihre wertvollen Inputs werden fehlen.

Freier Vorstandssitz: Wer hat Lust und Zeit sich im DACHLADE-Vorstand zu engagieren? Bei Interesse bitte melden! Wir informieren Sie gerne genauer.

Im Jahr 2014 haben wir einen Fonds für die Wohnbegleitung eingerichtet. Dieser soll jungen Menschen zu Gute kommen, die für eine bestimmte Zeit eine Wohnbegleitung benötigen, welche aber von niemandem finanziert werden kann. Wir freuen uns, dass wir im Berichtsjahr zwei Begleitungen aus diesem Fonds finanzieren konnten. Die beiden Begleitungen werden im Sommer 2017 erfolgreich beendet werden können.

Eine weitere schöne Nachricht: Wir haben zusätzlich zwei neue Einzimmerwohnungen im Angebot. Es freut uns, dass wir die Paul Herzog AG als neuen Vermietungspartner gewinnen konnten.

«Last but not least» werfen Sie einen Blick auf unsere neue Homepage (www.dachlade.ch). Sie ist noch benutzerfreundlicher geworden und ideal auf die aktuellen Bedürfnisse von jungen Leuten ausgerichtet.

An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich für alle jährlich wiederkehrenden Unterstützungsbeiträge und Spenden.

Wir danken unseren Vermietungspartnern, der Stadt Winterthur, dem Departement Soziales, für die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

Bedanken möchte ich mich auch bei unseren Mieterinnen und Mietern. Mit Ihnen hatte und habe ich während meiner über zehnjährigen Zeit im DACHLADE viele wertvolle Begegnungen.

Ich wünsche Ihnen einen prächtigen Frühling und hoffe Sie an unserem Jubiläumsapéro persönlich begrüßen zu dürfen.

Herzliche Grüsse

Lisa Zurbuchen

Geschäftsführerin DACHLADE



Impressum

Redaktion: Lisa Zurbuchen

Bilder: fotolia.de

Gestaltung: blitzart.ch

Druck: baldegger.ch

Aus dem Vorstand: Ein herzliches Dankeschön!

Als Vorstandsmitglied im Verein DACHLADE bin ich mir bewusst, dass eine 20-jährige Erfolgsgeschichte, wie die des DACHLADE nur möglich ist, dank den vielen Menschen, die irgendwie daran beteiligt sind und mithelfen ein Angebot lebendig zu machen und dieses auch aktiv nutzen. An dieser Stelle möchte ich die Gelegenheit ergreifen, um ein grosses Dankeschön an alle auszusprechen, die es über all die Jahre möglich gemacht haben, dass wir auch 2016 wieder vielen jungen Menschen ein Dach über dem Kopf anbieten konnten. Allen voran möchte ich mich bei Lisa Zurbuchen, unserer Geschäftsführerin bedanken, die bereits seit über 10 Jahren mit viel Engagement und Elan den DACHLADE führt. Mit viel Erfahrung und grosser Sachkompetenz steht sie unseren Mieterinnen und Mietern, wie auch unseren Vermietern und anderen Ansprechpartnern bei offenen Fragen zur Seite und vertritt den DACHLADE wo immer nötig, fachkundig und kompetent.

Zudem wurde bereits erwähnt, dass Franca Walt den Vorstand per Juni 2016 verlassen hat, und ich möchte mich an dieser Stelle in Namen des Vorstandes noch einmal für ihre Arbeit und die wertvollen Inputs bedanken. Ihre Erfahrungen als Fachfrau mit eigener Firma im Immobilienbereich waren für uns sehr hilfreich.

Doch auch ohne Sie, liebe Leserin, lieber Leser, ginge es nicht. Es braucht interessierte Menschen, die sich engagieren und uns unterstützen. Sei es mit Wohnraum, als Mieterin/Mieter, als Vorstandsmitglied, als Gönnerin/Gönner, als zuweisende Stellen, egal ob mit Taten, Worten, Gedanken oder in dem Sie diese Zeilen lesen. Im Namen des DACHLADE bedanke ich mich ganz herzlich bei Ihnen dafür, dass wir auch in Zukunft jungen Menschen bezahlbaren Wohnraum für den Start in ein eigenständiges Leben zugänglich machen können, und ich hoffe sehr, dass wir das auch noch viele weitere Jahre tun können.

Verena Romer
Vizepräsidentin



Vereinsmitgliedschaft

Mit einer Vereinsmitgliedschaft unterstützen sie den DACHLADE mit CHF 50,
als Gönnermitglied mit CHF 100 pro Jahr.

Weiter Infos auf www.dachlade.ch oder direkt einzahlen:

PC-Konto 60-457103-3

IBAN: CH94 0900 0000 6045 7103 3

Vermerk: Mitgliedschaft DACHLADE

Vielen Dank!

Interview mit Claudia Merki, ehemalige Mieterin und heute Mitglied im Verein DACHLADE

Wann und wie lange hast du in einer DACHLADE Wohnung / WG gewohnt?

Das war im Jahr 2003. Ich wohnte ca. 1.5 Jahre in einer DACHLADE 3er WG

Durch wen oder was bist du damals auf unser Angebot gestossen?

Das weiss ich nicht mehr so genau. Aber eine von meinen beiden Freundinnen, mit denen ich eine WG gründen wollte, ist irgendwie auf den DACHLADE gestossen.

Bist du direkt von deinem Elternhaus in die DACHLADE WG gezogen?

Ja.

Wie war die Umstellung von zu Hause in eine WG zu ziehen?

Die Umstellung war relativ einfach, da ich schon 21 Jahre alt war und es für mich Zeit war, bei den Eltern auszuziehen um auf eigenen Füßen zu stehen. Da ich von den Familienpraktika und meiner Arbeit in der Kinderkrippe Hausarbeit und Haushaltsführung gewohnt war, war es auch nicht mehr so viel Neues.

Was war das wichtigste in dieser Zeit für dich an deinem Wohnort?

Endlich nicht mehr bei den Eltern, sondern in einer WG zu wohnen, selbstständig zu wohnen.

Welchen Stellenwert hatte die Geschäftsleitung des DACHLADE für dich?

Wir bekamen ab und zu Besuch von einer Person des DACHLADE, mehr weiss ich aber leider nicht mehr.

Was hast du im Zusammenhang mit Wohnen in dieser Zeit gelernt?

Was es ganz konkret bedeutet, nicht mehr bei den Eltern zu wohnen. Und natürlich auch die ganze Haushaltsführung und Budgeteinteilung.

Kennst du unser Angebot der Wohnbegleitung? Was denkst du dazu?

Ja ich kenne das Angebot und finde es sehr gut. Ich finde es super, dass es ein Angebot gibt, bei dem man alleine wohnen kann und doch ein bisschen Unterstützung bei allen Fragen rund ums «alleine Wohnen» bekommt.



Wäre das für dich eine Option gewesen, falls es das Angebot schon gegeben hätte? Wenn ja, wieso? Wenn nein, was könnte für jemand andern am Angebot hilfreich sein?

Nein, es wäre für uns damals keine Option gewesen, da wir auch schon etwas älter waren und keine Wohnbegleitung nötig hatten. Hilfreich an diesem Angebot finde ich jedoch, dass man einmal wöchentlich bei Bedarf seine Fragen klären kann und Hilfe beim Ordnen des «Haushaltsmanagements» bekommt.

Nun viele Jahre später bist du Mitglied im Verein DACHLADE. Was hat dich dazu bewogen bzw. wieso möchtest du den DACHLADE unterstützen?

Weil wir damals durch den DACHLADE eine Wohnung als WG für uns drei bekommen haben, was wohl sonst wegen unseres kleinen Budgets mit dem Lehrlingslohn nicht möglich gewesen wäre. Ich möchte nun mithelfen, dass auch andere Jugendliche und junge Erwachsene, die in einer ähnlichen oder einer viel dringenderen Lage sind, auch die Möglichkeit haben alleine oder in einer WG zu wohnen.

Wo denkst du, könnte der DACHLADE sein Angebot noch erweitern, bzw. wo siehst du in einer Stadt wie Winterthur noch Bedarf an Veränderung auf dem Wohnungsmarkt?

Es wäre toll, das Angebot auch in anderen Regionen anbieten zu können.

Ich finde es super, dass es dieses Angebot in Winterthur gibt und bedauere es in meiner Arbeit als Sozialarbeiterin mit Jugendlichen immer wieder, dass es den DACHLADE nicht auch in anderen Regionen gibt.

Braucht es den DACHLADE auch in Zukunft? Wenn ja wieso?

Ja unbedingt. Da wohl auch in Winterthur die Wohnungen immer teurer werden und es immer weniger günstigen Wohnraum geben wird, braucht es den DACHLADE für die jungen Leute unbedingt.

Vielen Dank Claudia Merki für das Interview und deine Unterstützung für den DACHLADE.



Was bedeutet für uns der DACHLADE? Aussagen einiger Mieterinnen und Mieter

«Den DACHLADE schätze ich, weil ...

- ... ich dank ihm in Winterthur in einer tollen Wohnung (für wenig Geld) wohnen kann.»
- ... die Kommunikation mit den Mitarbeitenden von DACHLADE einfach und sympathisch ist, und man sich bei Fragen immer an DACHLADE wenden kann und eine schnelle und gute Antwort erhält.»

«Den DACHLADE braucht es weiterhin in Winterthur, weil ...

- ... er Jugendlichen und Studenten die Möglichkeit bietet, in Winterthur günstig und schön zu wohnen.»
- ... er die Wohnungssuche in Winterthur definitiv einfacher gestaltet.»
- ... er eine gute Sache ist.»

N. B. (24)

«Den DACHLADE schätze ich, weil ...

- ... ich meine Wohnsituation verbessern konnte (dies unterstützte mich dabei autonom zu werden).»
- ... auch Leute mit einem geringen Einkommen die Möglichkeit haben sich eine eigene Wohnung zu leisten (der DACHLADE schafft Chancengleichheit).»

«Den DACHLADE braucht es weiterhin in Winterthur, weil ...

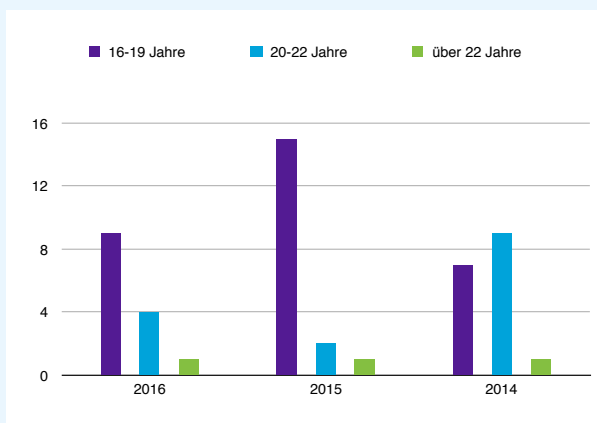
- ... es somit Studierenden möglich gemacht wird alleine zu wohnen oder ihr Zuhause in der Nähe ihrer Fachhochschule zu haben.»
- ... es jungen Erwachsenen ermöglicht wird aus schwierigen familiären Verhältnissen rauszukommen. In einer eigenen Wohnung können sich diese jungen Erwachsenen besser auf das Wesentliche wie die Schule oder das Studium konzentrieren (diese Unterstützung vom DACHLADE ist für viele eine grosse Ressource).»

S. B. (22)

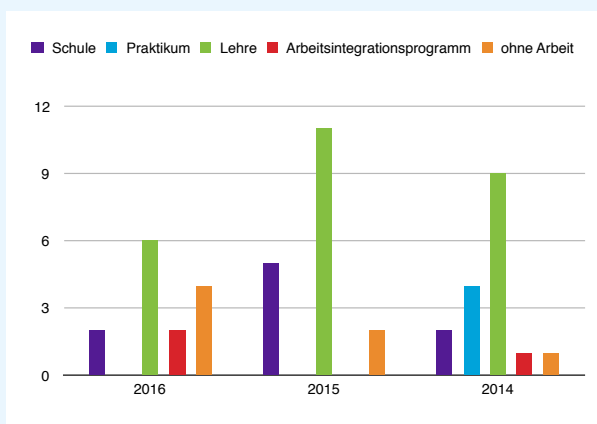
Wohnbegleitung

Für die Wohnbegleitung sind im Berichtsjahr 14 Anmeldungen eingegangen. Da wir im Berichtsjahr wenig freie Zimmer hatten, konnte leider nur eine neue Begleitungen übernommen werden. Drei bestehende Begleitungen wurden verlängert. Gerne möchten wir darauf aufmerksam machen, dass wir die Wohnbegleitung auch anbieten, wenn die Wohnung oder das WG Zimmer nicht über den DACHLADE gemietet wird.

Anmeldungen Wohnbegleitung: Alter



Anmeldungen Wohnbegleitung: Berufliche Situation

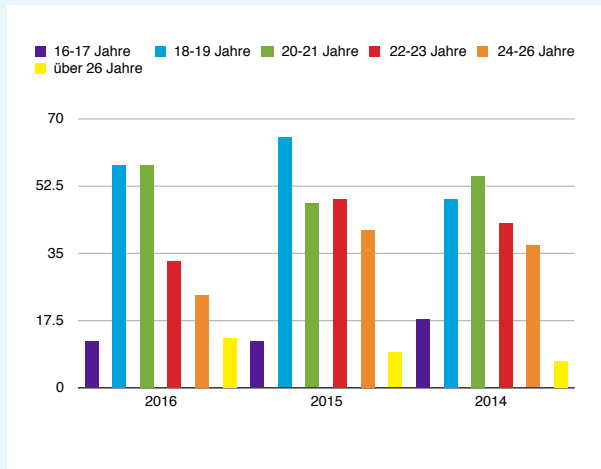


DACHLADE Anmeldungen

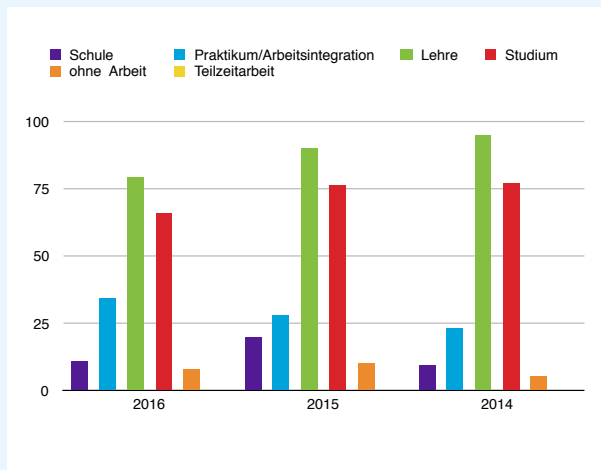
Im Berichtsjahr konnten wir 198 Anmeldungen verzeichnen. Davon konnten wir für 38 junge Erwachsene ein WG Zimmer oder eine Wohnung vermitteln. Im Schnitt sind das pro Monat drei Vermietungen. Die Anzahl Anmeldungen haben sich in den letzten Jahren auf gleichem Niveau eingependelt.

Das Durchschnittsalter der DACHLADE-Mieterinnen und Mieter beträgt 20-21 Jahre.

Anmeldungen DACHLADE: Alter



Anmeldungen DACHLADE: Berufliche Situation



Unsere Vermietungspartner 2016

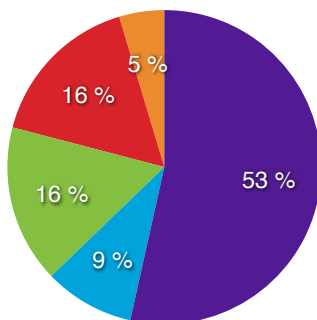
Immobilien der Stadt Winterthur	11 Wohnungen
Regimo Zürich AG, Zürich	2 Wohnungen
Vereinigung der Detailfachgeschäfte, Winterthur	6 Wohnungen
BODAG Immobilien AG, Winterthur	3 Wohnungen
Volkart Invest, Winterthur	10 Wohnungen
Bolli Treuhand AG, Winterthur	2 Wohnungen
Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW)	2 Wohnungen
Paul Herzog AG, Winterthur	2 Wohnungen
Fam. Rüeger, Schlatt	1 Wohnung
Schreinerei Gaull, Seuzach	1 Wohnung
Privat Treuhand und Verwaltungs AG, Zürich	1 Wohnung
WOKO studentische Wohngenossenschaft, Winterthur	1 Wohnung
Wintimmo AG, Winterthur	1 Wohnung

Im Berichtsjahr konnten wir 43 Wohnungen mit 75 Wohnplätzen anbieten.

Die ursprünglich bis Juni 2016 befristeten Wohnungen von der Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW), konnten wir glücklicherweise um weitere 5 Jahre verlängern, was den Erhalt von fünf Wohnplätzen bedeutet. Die Immobilien Stadt Winterthur hat zwei Wohnungen der Regimo Zürich AG übertragen.

Mit der Paul Herzog AG in Winterthur konnten wir erfreulicherweise eine neue Besitzerin gewinnen, die uns zwei Einzimmerwohnungen anvertraute.

● 1-Zimmer ● 2-Zimmer ● 3-Zimmer ● 4-Zimmer ● 5-Zimmer



Jahresrechnung 2016

Bilanz per 31.12.2016	Aktiven 2016	Passiven 2016	Aktiven 2015	Passiven 2015
PC-Konto	75'947.37		57'806.54	
E-DepositoKonto	70'405.40		70'349.70	
Kasse	37.00		105.05	
Kauttionen Dachlade	26'974.83		25'518.52	
Debitoren	1'937.00		1'655.00	
Transitorische Aktiven	32'652.85		34'379.55	
Total Aktiven	207'954.45			
Kreditoren		6'748.75		977.00
Solidaritätsfonds		57'415.38		40'246.24
Reparaturfonds		–		17'024.99
Unterhalt / HK / NK		19'606.59		10'816.74
Kauttionen Mieter/innen		538.00		3'126.80
Transitorische Passiven		31'797.25		31'877.35
Rückstellung 20 Jahre DACHLADE		6'500.00		6'500.00
Rückstellung Wohnkompetenz		22'409.75		25'956.75
Fremdkapital		145'015.72		136'525.87
Kapital		53'288.49		50'020.97
Total Passiven		198'304.21		186'546.84
Gewinn 2016		9'650.24		3'267.52
Total	207'954.45	207'954.45		189'814.36

Erfolgsrechnung per 31.12.2016	Aufwand 2016	Aufwand 2015	Ertrag 2016	Ertrag 2015
Personalaufwand	81'803.62	78'164.04		
Sozialleistungen	11'871.28	10'469.86		
Debitorenverluste	–	3'438.00		
Büromaterial	2'547.05	1'606.10		
Porti / Telefon	3'314.15	3'333.45		
Bücher / Abos / Versicherung	873.97	627.17		
PR / Jahresbericht	3'102.90	3'075.70		
Post / Bankspesen	267.80	277.40		
Spesen	574.00	474.05		
Weiterbildung	–	870.00		
Supervision Wohnbegleitung	475.00	180.00		
Verein DACHLADE	2'074.95	3'263.80		
Büromiete u. NK	4'484.75	4'248.20		
Anschaffungen	537.30	1'356.70		
Mietausgaben	302'546.20	305'971.85		
Computersupport	180.00	–		
Sonstiger Aufwand	5'346.00	1'671.10		
Rückstellung 20 Jahre DACHLADE	–	6'500.00		
Total Aufwand	419'998.97	425'527.42		
Mitgliederbeiträge			1'050.00	1'500.00
Spenden / Beiträge			28'950.00	21'950.00
Beitrag adele koller-knüsli stiftung			15'000.00	20'000.00
Anmeldegebühren / Mahngebühren			1'610.00	2'140.00
Beiträge Mieter/innen			50'820.00	50'520.00
Beitrag Mehraufwand Stadt			14'700.00	12'840.00
Beitrag Gemeinden			1'440.00	2'720.00
Wohnbegleitung			13'470.00	11'076.00
Mieteinnahmen			302'546.20	305'971.85
Zinsertrag			63.01	77.09
Total Ertrag			429'649.21	428'794.94
Gewinn	9'650.24	3'267.52		
Total	429'649.21	428'794.94	429'649.21	428'794.94

Revisionsbericht 2016 zuhanden der Generalversammlung des Vereins DACHLADE

Als Revisorin des Vereins DACHLADE habe ich die Rechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft und dabei wie folgt festgestellt:

- * Die stichprobenweise kontrollierten Buchungen sind durch Belege ausgewiesen.
- * Die Geldkonten stimmen mit den Auszügen per 31.12.2016 überein.
- * Die Jahresrechnung schliesst bei Einnahmen von Fr. 429'649.21 und Ausgaben von Fr. 419'998.97 mit einem Gewinn von Fr. 9'650.24 ab.
- * Das Vereinskapital beträgt inkl. Gewinn per 31.12.2016 Fr. 62'938.73.
- * Die Buchhaltung ist ordnungsgemäss und sauber geführt.

Aufgrund der durchgeführten Prüfung beantrage ich die vorliegende Jahresrechnung 2016 zu genehmigen und der Geschäftsführerin Lisa Zurbuchen unter Verdankung der geleisteten Arbeit Entlastung zu erteilen.

Winterthur, 6. April 2017



Die Revisorin Beatrice Jolliet

Beiträge 2016 – Herzlichen Dank!

adele koller-knüsli stiftung, Winterthur	CHF 15'000
Stadt Winterthur, Departement Soziales	CHF 10'000
Verband der ev.-ref. Kirchgemeinden der Stadt Winterthur	CHF 5'000
Römisch Kath. Kirchgemeinde, Winterthur	CHF 5'000
Heimstättengenossenschaft HGW, Winterthur	CHF 5'000
Evang. ref. Kirchgemeinde, Erlös Zentrum am Buck, Winterthur	CHF 1'070
Evang. ref. Kirchgemeinde Veltheim, Winterthur	CHF 1'000
Jaques Bodenmüller, Neftenbach	CHF 1'000
Evang. ref. Kirchgemeinde, Oberwinterthur	CHF 500
Evang. ref. Kirchgemeinde, Kollekte, Oberwinterthur	CHF 380

Maler Koch GmbH, Winterthur, Malerarbeiten zum Sondertarif

Nathalie Gaggini blitzart, Winterthur, Grafikarbeiten zum Sondertarif

Vorstand DACHLADE

Patrizia Jarriccio

Sozialarbeiterin Beratungsstelle für Jugendliche und Junge Erwachsene ipw, Winterthur

Verena Romer-Zani

Sozialarbeiterin Jumpina, Beratungsangebot für Mädchen, Winterthur

Franca Walt

Geschäftsführerin winarca ag, Winterthur (bis 9. Juni 2016)

Claudia Reinhold

Leiterin Berufsbeistandschaften, Bülach

Geschäftsstelle DACHLADE

Lisa Zurbuchen

Geschäftsführerin, Sozialpädagogin FH, Luzern

Mitarbeiterin Wohnkompetenz

Sévérine Kähler

Arbeitsagogin IfA, Luzern

Revision

Beatrice Jolliet

Buchhalterin, Winterthur



DACHLADE
Jugendwohnraum Winterthur

Verein DACHLADE
Steinberggasse 54, 8400 Winterthur
info@dachlade.ch, www.dachlade.ch