

2022

Jahresbericht

411

Jahresbericht wogeno aargau 2024

Jahresbericht 2024

Dieser Bericht gibt
Auskunft über die
Zahlen und Fakten
des Jahres 2024

ZAHLEN MITGLIEDER

Wir verzeichnen im Berichtsjahr eine Zunahme von 16 Mitgliedern. Unsere Genossenschaft zählt demnach 373 Mitglieder. Davon sind 146 Wohnende.

AKTIVITÄTEN

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu zwölf ordentlichen Sitzungen. Darüber hinaus fanden zahlreiche Treffen in themenspezifischen Untergruppen statt – es war ein intensives und ereignisreiches Jahr.

Im Bereich Liegenschaftsunterhalt wurde viel erreicht. Die Neuberechnung der Kostenmieten, der Kauf einer neuen Liegenschaft, die Jubiläumsveranstaltung, ein neues Belegungsreglement und das erste Treffen mit den hausverantwortlichen Personen in der neuen Struktur beanspruchten sämtliche Ressorts.

LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

- Maienstrasse 11: Die Dachwohnung erhielt neue Dachfenster.
- Maienstrasse 7: Im Hochparterre wurden aufgrund von Schimmelbildung Wandflächen saniert. Die Planung einer Gesamtsanierung hat begonnen.
- Reiserstrasse: Die Dachgeschosswohnung wurde umfassend saniert. Wegen Wassereintritten mussten alle Fenster ersetzt werden. Die Wiedervermietung ist auf Mai 2025 vorgesehen.
- Wassergasse: Auch hier waren Handwerker:innen immer wieder im Einsatz.
- Marktgasse: Die Fassadenrenovation wurde abgeschlossen.
- Feldstrasse: Zwei Wohnungen erhielten eine Schalldämmung zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens.

- Martinsbergstrasse: Im Altbau wurden im Erdgeschoss fehlende Fensterläden ergänzt und in einer Wohnung Schimmel beseitigt.
- Hans Hässig Strasse: Arbeiten fanden im Kellerbereich und an der Fassade statt.
- Weitere Liegenschaften: Es wurden kleinere Instandhaltungen vorgenommen.

NEUBERECHNUNG KOSTENMIETE

Die Wogeno Aargau berechnet die Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete. Diese setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen: Kapitalkosten, Versicherungen, Abschreibungen, Verwaltung, Steuern, Unterhalt und Erneuerung.

Alle fünf Jahre erfolgt eine Neubewertung. 2024 war es wieder soweit. Aufgrund einer Prüfung durch die Wohnbaugenossenschaft Schweiz wurden gewisse methodische Anpassungen vorgenommen, um die Berechnungen transparenter zu gestalten und juristisch abzusichern.

Ergebnisse der Berechnung:

- Sechs Liegenschaften erhielten Mietzinssenkungen.
- Bei einer Liegenschaft wurde der Mietzins erhöht.

Zur Vermeidung häufiger Korrekturen gelten Toleranzgrenzen:

- Eine Anpassung erfolgt nur bei Abweichungen über 7 %.
- Dabei wird der neue Wert nicht vollständig umgesetzt, sondern eine Differenz von bis zu 3 % beibehalten, um Rückkorrekturen zu vermeiden.

Außerordentliche, nachhaltige Kostenänderungen erfordern eine Anpassung auch außerhalb des regulären Rhythmus. Die nächste planmäßige Neubewertung erfolgt 2029.

Ein sorgsamer Umgang mit Wohnraum ist der Wogeno ein zentrales Anliegen. In den Statuten ist eine Mindestbelegung festgelegt (Anzahl Zimmer = Personen +1). Bisher fehlten jedoch konkrete Regelungen für Unterbelegungen und Ausnahmen. Ein Reglement soll künftig für mehr Transparenz sorgen und Rochaden sowie Neuvergaben vereinfachen. An der Generalversammlung 2024 wurde ein Entwurf vorgestellt. Die zahlreichen Rückmeldungen – mündlich und schriftlich – wurden sorgfältig geprüft und führten zu Präzisierungen. Der Vorstand verabschiedete das Reglement im November. Anfang 2025 wurde es allen Genossenschafter:innen zugestellt.

ERSTES VERNETZUNGSTREFFEN MIT HAUSVERANTWORTLICHEN PERSONEN

Am 7. Mai 2024 fand das erste Treffen der hausverantwortlichen Personen statt – mit Vertreter:innen fast aller Häuser. Auf Basis einer Umfrage wurden Erfahrungen zu wiederkehrenden Herausforderungen diskutiert:

- Was eignet sich als Ämtli, was eher als gemeinsame Aktion?
- Wie kann Ordnung in gemeinschaftlichen Räumen erhalten werden?
- Welche Kommunikationswege sind wofür sinnvoll (z. B. kein WhatsApp für heikle Themen)?
- Wie werden Abmachungen verbindlich?
- Wie gelingt die Auswahl neuer Mitbewohner:innen?

Zudem wurde eine Beschreibung der Organisation und Rollen in der Wogeno besprochen und überarbeitet. Künftig laufen alle Anliegen aus den Häusern über das Präsidium zum Vorstand und werden von dort an die Ressorts weitergeleitet. Eine Folgesitzung ist geplant, um Themen zu vertiefen und über eine Verstärkung des Austauschs zu entscheiden. An dieser Stelle möchten wir allen Personen, die in den Häusern Verantwortung übernehmen, unseren Dank aussprechen.

Die Jubiläumsveranstaltung mit Filmpremiere fand am 22. Mai 24 im Royal in Baden statt. Im Film (siehe Website) wird am Beispiel der Wogeno gezeigt, wie sich die Baugenossenschaften im Kanton Aargau entwickelt haben und wie sich darin leben lässt. Es ist ein aktueller und lebendiger Beitrag in der gegenwärtigen Wohnungsmisere, die durch den Mangel an preisgünstigen Wohnraum geprägt ist. Weitere Beiträge kamen von: Andreas Hofer, Genossenschaftspionier: „Die Zukunft der Stadt liegt in der Peripherie“ Anita Wymann, Präsidentin Wogeno Zürich: „Wachstumsstrategie Wogeno Zürich“ Simon Libsig, Spoken-Word-Künstler, sorgte für humorvolle Leichtigkeit, und eine Podiumsdiskussion, moderiert von Fabian Furter, Historiker, rundete die gelungene Veranstaltung ab.

KAUF KRONENGASSE

Ein Zweck der Wogeno ist es, spekulative Buchgewinne in realen Wohnraum umzuwandeln. In einem angespannten Marktumfeld ist es allerdings nicht einfach, geeignete Objekte für nachhaltige und bezahlbare Wohnungen zu finden.

Umso erfreulicher ist der Kauf der Liegenschaft Kronengasse 22/24 in Baden. Das historische Gebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert liegt direkt an der Limmat und umfasst sieben sehr unterschiedliche Wohnungen – vom Atelier bis zur 5½-Zimmerwohnung.

Dank der kooperativen Haltung der bisherigen Eigentümerfamilie konnte das Haus zu einem fairen Preis erworben werden. Aktuell wird zusammen mit einem Architekturbüro die Sanierungsstrategie hinsichtlich Grundrissoptimierung und Energieeffizienz erarbeitet.

Für die jetzigen Bewohner:innen wurde eine Informationsveranstaltung über die Rechte und Pflichten von Genossenschafter:innen organisiert.

Die Genossenschaft Wogeno Aargau blickt auf ein finanziell stabiles Geschäftsjahr 2024 zurück.

Bilanz: Per 31. Dezember 2024 belaufen sich die Gesamtkativen auf CHF 29.45 Mio., was einer Zunahme von rund CHF 2.08 Mio. gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung ist neben Investitionen in den Liegenschaftsbestand im Wesentlichen auf den Kauf der Liegenschaft Kronengasse in Baden zurückzuführen. Die Sachanlagen stiegen von CHF 26.22 Mio. auf CHF 28.30 Mio., was unsere Strategie zur nachhaltigen Sicherung und Erweiterung von bezahlbarem Wohnraum widerspiegelt.

Das Umlaufvermögen blieb mit CHF 1.13 Mio. auf stabilem Niveau. Der Bestand an flüssigen Mitteln beträgt CHF 999'538.

Auf der Passivseite erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten durch den Liegenschafts Kauf, Amortisationen und Anpassungen bei der Finanzierung leicht auf CHF 25.19 Mio. Die Eigenkapitalbasis konnte durch den erzielten Jahresgewinn weiter gestärkt werden und liegt nun bei CHF 3.51 Mio. (Vorjahr: CHF 3.20 Mio.).

Erfolgsrechnung: Die Mietzinseinnahmen beliefen sich auf CHF 1.61 Mio. und lagen damit leicht über dem Vorjahreswert. Die Betriebskosten blieben mit CHF 942'000 auf konstantem Niveau. Der Jahresgewinn beträgt CHF 272'285. Dies entspricht einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr (CHF 284'337), was hauptsächlich auf leicht gestiegene Unterhaltsaufwendungen sowie Abschreibungen zurückzuführen ist. Die solide Ertragslage unterstreicht jedoch die nachhaltige finanzielle Führung der Genossenschaft.

Fonds und Rückstellungen: Die Genossenschaft bewirtschaftet weiterhin mit Sorgfalt ihre Rückstellungen und zweckgebundenen Fonds:

- Erneuerungsfonds: CHF 891'117
- Solidaritätsfonds: CHF 14'394

Diese Mittel bilden die Grundlage für zukünftige Investitionen in den Unterhalt und die solidarische Abfederung gewisser Risiken, insbesondere von Wohnungsleerständen.

Weitere Informationen: Baurechtszinsen in Höhe von CHF 49'036 wurden für die langfristig gepachteten Grundstücke entrichtet. Liegenschaften im Wert von CHF 28.30 Mio. dienen als Sicherheit für unsere Verpflichtungen.

Verwendung des Jahresgewinns: Der Bilanzgewinn in der Höhe von CHF 2.76 Mio. wird vollumfänglich auf die neue Rechnung vorgetragen. Damit bleibt die Eigenkapitalquote solide, und die Genossenschaft schafft Spielraum für künftige Projekte.

Ausblick: Die Genossenschaft Wogeno Aargau steht weiterhin auf einem gesunden finanziellen Fundament. Die vorliegende Jahresrechnung bestätigt den verantwortungsvollen Umgang mit den Genossenschaftsressourcen und bietet eine verlässliche Basis für die Umsetzung unserer Ziele im Bereich gemeinnützigen Wohnens.

Verzinsung Darlehen: Im Jahr 2024 betrug der hypothekarische Referenzzinssatz in der Schweiz durchgehend 1,75 %. Dieser Satz wurde am 2. Dezember 2023 festgelegt und blieb bis zum 3. März 2025.

Die Verzinsung der Pflichtdarlehen beträgt wie im letzten Jahr: Pflichtdarlehen: 1,75% p.a.
Freie Darlehen: 1,25% p.a.

Einheitlicher Zinssatz: Der harmonisierte Zinssatz aller Hypothekarschulden befand sich 2022 auf einem Tiefststand von 1,118%. Mit der Ablösung/Erneuerung von Hypotheken zu höheren Zinssätzen beträgt der harmonisierte Zinssatz 1,324% (Stand 31.12.). Das ist gegenüber dem Vorjahr eine leichte Erhöhung (+ 0.004%).

Protokoll

41. ordentliche
Generalversammlung
der wogeno aargau

41. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG DER WOGENO AARGAU

27. JUNI 2024

Galicia Bar,
Unterführungsstrasse 20 Olten,
um 19:00 Uhr

VORSTAND

Rolf Wagner – Präsident
Alexander Faulstich
Martin Froelich
Karin Gloor
Sabrina Kamer
Simone Rindlisbacher
Urs Witschi
Markus Wittmer

MITGLIEDER

Pascal Benz
Raphael Birchmeier
Jacqueline Bürgi
Kaspar Bürgi
Marco Burri
Ann-Kathrin Ebner
Rainer Flury
Rosmarie Graber
Corinne Hasler
Beate Hasspacher
Ruedi Iseli
Edith Kaiser
Konrad Kissling
Christian Koller
Pia Lingg
Verena Mahler
Marc Mangold
Ueli Müller
Manuel Rohr
Karin Schwarz
Denise Soby
Cade Soby
Lisa Staub
Daniel Steiger
Angela Strässle
Georg Volk
Marliese Voumard
Thomas Wattinger
Markus Widmer
Aila Ziegler
Christine Ziegler
Daniel Zihlmann
Michelle Zubler

GEMIWO

Stephan Bircher
Hansjörg Messerli

REVISIONSSTELLE

Pascal Zünd, BDO AG

GÄSTE

Annelise Sommer
Brigitta Inauen
Rene Marty

ENTSCHULDIGT

Bettina Berger
Kathrin Slum
Susanne Diemer
Judith Eicher
Elina Finkel
Rudolf Fischer
Beni Gyga
Susanne Jäggi
Angelika Kälin
Martin Kallen
Katharina Müller
Barbara Reusser
Denise Riedo
Raphael Schär
Bettina Sommer
Sabine Trüb
Roland Zeindler (ABS)
Joseph Zimmermann
Werner Zumstein

BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG – FESTSTELLUNG ANZAHL STIMMBERECHTIGTER – GENEHMIGUNG TRAKTANDENLISTE

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden
Genossenschafterinnen und Genossen-
schafter, Darlehensgeberinnen
und Darlehensgeber, Gäste,
die Kollegeinnen und Kollegen vom
Vorstand und die Mitarbeitenden
der Geschäftsstelle der Gemiwo AG
und der Revisionsstelle.

Anwesend sind

- 8 Vorstandsmitglieder
- 33 GenossenschafterInnen
(41 Stimmberechtigte)
- 2 Personen von der Verwaltung
- 1 Person der Revisionsstelle
- 3 Gäste

Die Einladung wurde fristgerecht
versandt und es sind keine Anträge
für weitere Traktanden eingereicht
worden.

DIE VORLIEGENDE TRAKTANDENLISTE WIRD
EINSTIMMIG GENEHMIGT.

PROTOKOLL DER 40. ORDENTLICHEN GV VOM 22. JUNI 2023

SEITENS DER VERSAMMLUNG BESTEHEN KEINE
EINWÄNDE ZUM PROTOKOLL DER GV 2023.

Geschäftsbericht 2022

Rolf Wagner informiert die Ver-
sammlung über folgende Punkte:
Rolf Wagner informiert die
Versammlung über folgende Punkte:

Statistiken

Bei der Statistik der durch-
schnittlichen Mietdauer war wegen
einem Formelfehler in der
Berechnung nachträglich eine
Korrektur erforderlich.

40 Jahre Wogeno Aargau

Die Filmpremiere war ein voller
Erfolg. Der Film soll zu einer
höheren Beachtung der Wogeno Aargau
beitragen und zu mehr Angeboten
für den Kauf von Liegenschaften und
Bauland führen.

Kaufangebote für Liegenschaften

Es gab viele Angebote für den Kauf
von Häusern, welche jedoch nicht
alle den Kriterien der Wogeno Aargau
entsprachen. Ein interessantes
Angebot ist jenes für den Kauf einer
Liegenschaft an der Kronengasse
in Baden, für welches die Wogeno
nebst sechs weiteren Interessierten
ein Kaufangebot einreichen wird.

Zahlen

In den 40 Jahren seit Bestehen der
Genossenschaft Wogeno Aargau waren
36 Vorstände im Amt und es wurden
40 Jahresberichte sowie 600
Protokolle von Vorstandssitzungen
erstellt.

Aktuell wohnen 160 Menschen in
den 99 Wohnungen. Der Mietzins liegt
15 bis 25% unter der Marktmiete.

DER JAHRESBERICHT (EXKL. RECHNUNG) WIRD
EINSTIMMIG GENEHMIGT.

JAHRESRECHNUNG 2023: BEHANDLUNG UND GENEHMIGUNG GEMÄSS ANTRAG DER KONTROLLSTELLE

Karin Gloor erläutert die
Jahresrechnung 2023:

Erfolgsrechnung

Die Jahresrechnung 2023 schliesst
mit einem erfreulichen Gewinn
von CHF 284'337.29, vergleichbar
mit dem letztjährigen Gewinn
(-CHF 40'000).

Mietertrag

Die Mietzinseinnahmen sind stabil
und liegen bei rund CHF 1 '600'000.

Unterhalt

Die Kosten des ordentlichen Unter-
halts der Liegenschaften
betragen CHF 290'000. Im Weiteren
konnten wir im Geschäftsjahr
verschiedene, grössere Projekte
umsetzen, resp. angehen:

- Wassergasse, Rheinfelden:
Estrichboden-Dämmung,
Fenster, Türen
- Marktgasse, Rheinfelden:
Renovation Teil-Fassade
- Martinsbergstrasse,
Baden: Energiekonzept
- Limmatauweg, Ennetbaden:
Analyse Dachsanierung,
PV-Anlage

Diese teilweise wertvermehrenden
Investitionen erhöhen den Wert
der Sachanlagen um rund
CHF 250'000. Nach Abzug der
steuerlich höchstzulässigen
Abschreibungen (Kt. AG/SO) beträgt
der Restbuchwert der Immobilien
per 31.12. CHF 26'220'000.

Betriebsaufwand

Die Kosten des Betriebsaufwandes
haben sich um CHF 68'000 erhöht.
Dies resultiert zu einem grossen
Teil aus höheren Versicherungs-
prämien, höheren Verwaltungskosten
für Zusatzaufträge und Ausgaben
zum anstehenden 40-Jahr Jubiläum
der Wogeno Aargau.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds wurde gemäss Reglement mit CHF 10'000 gespeisen. Im Geschäftsjahr erfolgten Entnahmen für Mietzinsbeiträge an eine ukrainische Gastfamilie (CHF 17'800), Mietzinsverluste (CHF 192) und Leerstandskosten (CHF 16'913).

Rückstellungen

Für Amortisationen und Erneuerung sind Rückstellungen von CHF 62'000 gebildet worden (2022: CHF 21'000).

Finanzaufwand

Das höhere Zinsniveau widerspiegelt sich im Finanzaufwand, welcher CHF 336'000 beträgt (+ CHF 44'000).

Fremd- und Eigenkapital

Beim langfristigen Fremdkapital wurden bei der Erneuerung/Ablösung von Hypotheken CHF 520'000 amortisiert. Aktuell betragen die Verbindlichkeiten CHF 20'860'000. Das Eigenkapital erhöhte sich um rund CHF 316'000 auf CHF 3'200'000.

Finanzlage

Wir befinden uns in einer stabilen Finanzlage und auch das Ampelsystem der Revisionsstelle steht bei der Bewertung der Liegenschaften und den Steuern auf grün.

Referenzzinssatz

Der hypothekarische Referenzzinssatz wird vom Bundesamt für Wohnungswesen berechnet. Die Berechnung basiert auf einem Durchschnittssatz für Hypotheken, ein volumengewichteter Zinssatz der inländischen Hypothekarforderungen (Mischsatz zwischen Bestandes- und Neuhypotheken). Am 1. Juni 2023 stieg der hypothekarische Referenzzinssatz von 1.25% auf 1.5%, per 1. Dezember 2023 um ein weiteres Viertelprozent auf 1.75%.

Kostenmiete

Entgegen anderen Mietzins-Berechnungsmodellen haben die Erhöhungen des Referenzzinssatzes keinen unmittelbaren Einfluss auf die Mietzinse der Wogeno Aargau. Die Mietzinse sind unverändert geblieben, sie basieren auf dem Kostenmietmodell, welches letztmals 2017 berechnet wurde. Wie im letzten Jahresbericht informiert, wird die Kostenmiete 2023/2024 mit dem Zeithorizont 2029 neu berechnet und in der Folge sukzessive umgesetzt.

Darlehensverzinsungen

Die Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes hat auch positive Auswirkung, da die Verzinsung der Pflichtdarlehen (für die Wohnungsanteilscheine) und der Freien Darlehen von diesem abhängt. Seit dem 2. Dezember 2023 gelten folgende Zinssätze:

Pflichtdarlehen: 1.75% p.a.

Freie Darlehen: 1.25% p.a.

Einheitlicher Zinssatz für Hypotheken

Der harmonisierte Zinssatz aller Hypotheken (Verabschiedung Finanzmodell 2018) befand sich 2022 auf einem Tiefststand von 1.118%. Mit der Ablösung/Erneuerung von Hypotheken zu höheren Zinssätzen beträgt der harmonisierte Zinssatz aktuell 1.320% (+0.202%).

Aus der Versammlung bestehen keine Fragen zur Jahresrechnung 2023.

Die Revisionsstelle bestätigt, dass es wie in ihrem Bericht festgehalten, keine Beanstandungen zur Jahresrechnung gibt und empfiehlt diese zur Genehmigung.

DIE JAHRESRECHNUNG WIRD EINSTIMMIG GENEHMIGT.

WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE

Wahlen: bestehender Vorstand:
Karin Gloor stellt sich nicht mehr zur Verfügung.

Folgende Vorstandsmitglieder stellen sich erneut zur Verfügung:

Urs Witschi
Markus Wittmer
Alexander Faulstich
Simone Rindlisbacher
Sabrina Karner
Martin Froelich
Rolf Wagner

DIE SICH ERNEUT ZUR VERFÜGUNG STELLENDEN
VORSTANDSMITGLIEDER WERDEN IN GLOBO EINSTIMMIG
WIEDERGEWÄHLT.

Wahlen: Revisionsstelle

Die BDO prüft seit 2012 die Rechnung der Wogeno.
Zur langfristigen Sicherung einer guten Corporate Governance (Grundsätze der Unternehmensführung) schlägt der Vorstand, zur Prüfung der Buchführung unter veränderter Optik (frischer Blick von aussen), den Wechsel der Revisionsstelle vor. Der Vorstand bedankt sich für die langjährigen, guten Dienste der BDO.

Nach einer Ausschreibung und Gesprächen wurde eine passende Revisionsstelle gefunden, welche auch Erfahrungen mit Genossenschaften hat.
Der Vorstand schlägt als neue Revisionsstelle die Gruber Partner AG, Aarau vor.
Das Mandat wird von Alexandra Flammer betreut. Sie ist Partnerin, diplomierte Wirtschaftsprüferin und zugelassene Revisionsexpertin.

DIE FIRMA GRUBER PARTNER AG, AARAU WIRD
EINSTIMMIG GEWÄHLT.

BELEGUNGSVORSCHRIFTEN: REGLEMENT

Die Versammlung wird informiert, dass beim «Reglement zu Mindestbelegung von Wohnungen», welches als Beilage zur GV-Einladung versandt wurde, der Hinweis fehlt, dass es sich um einen Entwurf handelt.
Der Vorstand bedauert den Fehler und hält fest, dass Vorschläge und Anregungen der Mitglieder aufgenommen und geprüft werden, bevor das Reglement definitiv verabschiedet wird.

Markus Wittmer und Urs Witschi erläutern der Versammlung den Zweck des Reglements und präsentieren anhand von Beispielen, wie die einzelnen Punkte umgesetzt werden sollen.

Mit Beispielen wird aufgezeigt, in welchen Fällen eine Unterbelegung vorliegt. Im Grundsatz gilt, dass maximal ein Zimmer mehr als die Anzahl der Bewohnenden zugesprochen wird. Bei Wohnungen mit kleinen oder gefangenen Zimmern muss diese Regel angepasst werden. Der Vorstand wird die Anpassungen noch definieren.

Mietende einer überbelegten Wohnung können die Mietpartei einer unterbelegten Wohnung anfragen, ob diese mit einem Wohnungswechsel einverstanden ist. Wenn keine Einigung möglich ist, entscheidet der Vorstand. Härtefälle bei einer Unterbelegung werden durch den Vorstand geprüft.

Es folgt eine rege Diskussion und es werden folgende Fragen und Anregungen von den GV-Teilnehmenden eingebracht, welche für die weitere Bearbeitung des Reglements durch den Vorstand aufgenommen werden:

- Bestandsschutz: geht das gültige Mietverhältnis den Belegungsvorschriften nicht vor?
- Ist bei Unterbelegung ein Wohnungswechsel auch zwingend, wenn die angebotene, kleinere Wohnung teurer ist?
- Die Pflicht, in eine kleinere Wohnung zu wechseln, soll nicht nur auf die bewohnte Liegenschaft angewendet werden, sondern auch auf regional nahe liegende Liegenschaften.
- Wieso bezieht sich die Belegungsvorschrift nur auf die Anzahl Zimmer und nicht auch auf die Wohnfläche?

Es werden weitere Wortmeldungen beantwortet:
Ein Mitglied weist darauf hin, dass die Belegungsvorschrift bereits bei Mietvertragsabschluss klar sein muss.

Antwort: Bei der Ausschreibung und der Vergabe wird die Mindestbelegung kommuniziert und mit dem künftigen Reglement präzisiert.

Besteht für die Mieterschaft eine Pflicht zur Meldung bei einer Unterbelegung? Antwort: Ja, dies ist im Reglement vorgesehen.

Wie lange wird ein Leerstand toleriert, wenn sich keine Interessenten finden, welche die Belegungsquote erfüllen?

Antwort: bei längerem Leerstand entscheidet der Vorstand über eine Ausnahme von der Belegungsvorschrift.

Ein Mitglied ist der Meinung, dass bei einer Unterbelegung der Mietpartei eine Frist von 5 Jahren für den Wechsel in eine kleinere Wohnung gesetzt werden und bei Nichteinhaltung das Mietverhältnis gekündigt werden soll.

Antwort: Das Anliegen wird vom Vorstand nicht unterstützt, da im Gegensatz zur Wogeno Zürich regional weniger Wohnungen angeboten werden können.

Es folgt ein Vorschlag, dass aus einer grossen Wohnung zwei kleinere Wohnungen erstellen werden könnten, wenn die Einhaltung der Belegungsvorschrift bei Wiedervermietungen öfters schwierig umzusetzen ist. Antwort: Eine solche Massnahme kann geprüft werden, wenn eine grössere Sanierung fällig ist. Abzuwägen ist dabei, ob der Wegfall einer für Familien geeigneten Wohnung in Kauf genommen werden soll.

Aus der Versammlung erfolgt der Hinweis, dass die Belegungsvorschrift bereits beim Mietvertragsabschluss klar sein muss.

Antwort: Bei der Ausschreibung und der Vergabe wird die Mindestbelegung kommuniziert und mit dem künftigen Reglement präzisiert.

Ein Mitglied möchte wissen, wie häufig eine Unterbelegung vorkommt.

Antwort: Bisher wurde wegen Unterbelegung 1 Wohnungsrochade umgesetzt. Bei diesem Fall wurde erkannt, dass Bedarf zur Präzisierung der Belegungsvorschriften besteht, infolgedessen der Reglements Entwurf ausgearbeitet wurde. Aktuell besteht bei rund 25% der Wohnungen eine Unterbelegung.

Ein Mitglied findet, dass nebst der Belegungsvorschrift als Kriterium für die Wohnungsvergabe auch eine Einkommensplafonierung angewendet werden müsste. Antwort: Eine Einkommensplafonierung heisst der Vorstand nicht gut. Jedoch kann ein entsprechender Antrag vor einer künftigen GV eingebracht werden.

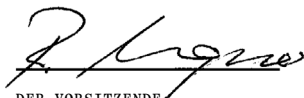
VERSCHIEDENES

Rolf Wagner informiert über folgendes:
Die Kostenmieteberechnung ist in Bearbeitung. Der Vorstand wird einen Workshop für die Verbesserung der Kommunikation durchführen. Eine Umfrage bei den Hausgemeinschaften bezüglich der Zufriedenheit in Bezug auf Anfragen und Anliegen hat ergeben, dass die Reaktionszeit öfters zu lange ist oder dass Rückmeldungen ausbleiben.

Die Umfrage schloss auch die Zufriedenheit mit der Verwaltung ein. Die Gemiwo AG hat dabei sehr gut abgeschnitten. Vielfach namentlich erwähnt wurde dabei der Bewirtschafter Hansjörg Messerli. Der Vorstand der Wogeno Aargau dankt ihm für die langjährige gute Arbeit und übergibt ihm zudem einen Geschenkgutschein.

Hansjörg bedankt sich beim
Vorstand und der Versammlung
für die gelungene Überraschung
und die ausgedrückte
Wertschätzung.

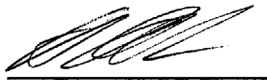
ENNETBADEN, DEN 22. JUNI 2023



DER VORSITZENDE
Rolf Wagner

VERABSCHIEDUNG KARIN GLOOR

Karin Gloor tritt wegen hoher
beruflicher Auslastung aus
dem Vorstand aus.
Sie war seit 2017 Vorstands-
mitglied und vor allem im Ressort
Finanzen tätig. Mit Ihrer
fachlichen Kompetenz und ihrem
Engagement hat sie wertvolle
Arbeit für die Genossenschaft
geleistet.



DER PROTOKOLLFÜHRER:
Hansjörg Messerli

Der Vorstand bedankt sich unter
Applaus der Versammlung mit
einem Blumenstrauss bei Karin für
Ihren Einsatz im Vorstand.

Mit der Verabschiedung endet die
Generalversammlung um 20:30 Uhr.
Der Präsident dankt den Anwesenden
für die Aufmerksamkeit.

Im Anschluss an die GV geniesst
die Versammlung die spannenden und
amüsanten Geschichten
des Schriftstellers Pedro Lenz.

Der Abend klingt aus mit Speis
und Trank von Markus Widmer,
alias Schnäggli.

MIETDAUER IN DEN WOGENO-LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFTEN	SEIT	ANZAHL JAHRE	ANZAHL WOHNUNGEN	ANZAHL MIETWECHSEL	∞ MIETDAUER IN MONATEN
Fröhlichstrasse Brugg	2000	25	3	18	43
Feldstrasse Wettingen	2000	25	9	24	82
Wassergasse Rheinfelden	2000	25	14	77	46
Marktgasse Rheinfelden	2000	25	3	13	56
Obertorplatz Rheinfelden	2000	25	6	15	86
Limmatau Ennetbaden	2000	25	9	11	135
Hans Hässig Strasse Aarau	2000	25	8	22	80
Martinsbergstrasse Baden	2000	25	7	19	81
Klarastrasse Olten	2007	18	3	13	41
Maienstr. 7 Olten	2007	18	3	17	32
Maienstr. 11 Olten	2007	18	4	8	72
Reiserstrasse Olten	2007	18	7	18	60
Aarauerstrasse Biberstein	2016	9	23	18	61
Kronengasse Baden	2024	0.08	7	0	1
Total		281	106	273	67

WOHNUNGSWECHSEL

LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL WOHNUNGEN	2022	WOHNUNGSWECHSEL 2023	2024	∞ FLUK- TUATIONSRATE
Fröhlichstrasse Brugg	3	2	0	0	22 $\frac{0}{\text{‰}}$
Feldstrasse Wettingen	9	0	0	1	4 $\frac{0}{\text{‰}}$
Wassergasse Rheinfelden	14	1	0	0	2 $\frac{0}{\text{‰}}$
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0	0 $\frac{0}{\text{‰}}$
Obertorplatz Rheinfelden	6	2	2	0	22 $\frac{0}{\text{‰}}$
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0	0 $\frac{0}{\text{‰}}$
Hans Hässig Strasse Aarau	8	0	0	2	8 $\frac{0}{\text{‰}}$
Martinsbergstrasse Baden	7	0	1	0	5 $\frac{0}{\text{‰}}$
Klarastrasse Olten	3	0	1	2	33 $\frac{0}{\text{‰}}$
Maienstr. 7 Olten	3	2	1	0	33 $\frac{0}{\text{‰}}$
Maienstr. 11 Olten	4	1	0	0	8 $\frac{0}{\text{‰}}$
Reiserstrasse Olten	7	0	1	1	10 $\frac{0}{\text{‰}}$
Aarauerstrasse Biberstein	23	3	2	3	12 $\frac{0}{\text{‰}}$
Kronengasse Baden	7	–	–	0	0 $\frac{0}{\text{‰}}$
Total	106	11	8	9	9 $\frac{0}{\text{‰}}$

LIEGENSCHAFTSDATEN

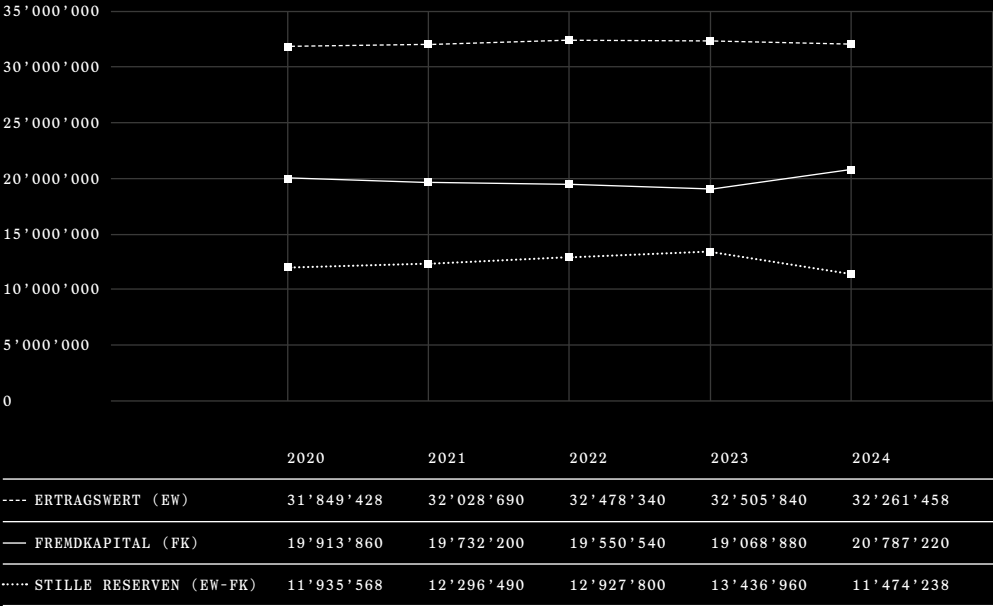
LIEGENSCHAFT	BRANDVERSICHERUNGSWERT OHNE LAND (IN CHF)	BUCHWERT INKL. ABSCHREIBUNGEN (IN CHF)
Fröhlichstrasse 53 Brugg	1'331'000	1'177'125
Feldstrasse 20 Wettingen	3'483'000	3'557'138
Wassergasse 8 Rheinfelden	5'633'000	3'444'449
Marktgassee 23 Rheinfelden	2'159'000	1'321'791
Obertorplatz 2 Rheinfelden	2'568'000	1'858'988
Limmatauweg 20 Ennetbaden	2'795'000	2'353'520
Hans Hässig Str. 24+26 Aarau	3'624'000	3'486'666
Martinsbergstr. 11 Baden	2'363'000	2'398'558
Klarastrasse 20 Olten	1'320'036	1'320'621
Maienstrasse 7 Olten	893'245	582'579
Maienstrasse 11 Olten	1'001'536	1'031'191
Reiserstrasse 76 Olten	1'385'120	1'519'826
Aarauerstrasse 11,13,17 Biberstein	11'553'000	11'561'247
Kronengasse 22/24 Baden	2'622'000	2'300'000
Total alle Liegenschaften	42'730'937	37'913'700

DARLEHEN/ANLEIHEN (IN CHF)	HYPOTHEKEN (IN CHF)	FREMD BELEHNUNG (IN ‰)	MIETERTRÄGE (IN CHF)
	572'500	49 $\frac{0}{0}$	52'344
	1'420'000	65 $\frac{0}{0}$	151'108
	2'130'000	62 $\frac{0}{0}$	224'808
	600'000	45 $\frac{0}{0}$	59'568
	970'000	52 $\frac{0}{0}$	95'364
	1'880'000	80 $\frac{0}{0}$	136'776
1'100'000		64 $\frac{0}{0}$	141'064
	1'206'250	50 $\frac{0}{0}$	102'312
300'000	370'000	51 $\frac{0}{0}$	61'220
	330'000	57 $\frac{0}{0}$	35'520
300'000	298'750	58 $\frac{0}{0}$	55'524
300'000	800'000	72 $\frac{0}{0}$	70'482
684'720	5'625'000	63 $\frac{0}{0}$	418'884
	1'900'000	83 $\frac{0}{0}$	8'099
2'684'720	18'102'500	63 $\frac{0}{0}$	1'613'073

LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL WOHNUNGEN	LEERSTÄNDE 2022	ANZAHL MONATE 2023	2024	≈ LEER- WOHNUNGSRATE
Fröhlichstrasse Brugg	3	0	0	0	0.0%
Feldstrasse Wettingen	9	0	0	0	0.0%
Wassergasse Rheinfelden	14	0	0	0	0.0%
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0	0.0%
Obertorplatz Rheinfelden	6	11	7	0	8.3%
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0	0.0%
Hans Hässig Strasse Aarau	8	0	0	0.5	0.2%
Martinsbergstrasse Baden	7	0	0	0	0.0%
Klarastrasse Olten	3	10	2	1	12.0%
Maienstr. 7 Olten	3	8.5	0	0	7.9%
Maienstr. 11 Olten	4	1	0	0	0.7%
Reiserstrasse Olten	7	0	1	9	4.0%
Aarauerstrasse Biberstein	23	1	0.5	0	0.2%
Kronengasse Baden	7	–	–	1	0.4%
Total	106	31.5	10.5	11.5	1.4%

ENTWICKLUNG ERTRAGSWERT



Es wächst –
Impressionen aus
den Gärten.















FELDSTRASSE

















REISERSTRASSE



MARTINSBERGSTRASSE



Bilanz

Bericht der
Revisionsstelle zur
eingeschränkten
Revision

Aktiven, Passiven
Erfolgsrechnung
Anhang

Antrag über die
Verwendung
des Bilanzgewinnes

AKTIVEN	31.12.2024 (CHF)	Vorjahr (CHF)
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	999'538	1'075'910
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	345	6'541
Übrige kurzfristige Forderungen	162	123
Aktive Rechnungsabgrenzungen	134'314	51'225
Total Umlaufvermögen	1'134'359	1'133'799
Finanzanlagen	19'500.00	21'500.00
Sachanlagen	28'298'118	26'219'384
Immobilien	37'913'700	35'482'420
Kumulierte Abschreibungen	-9'615'582	-9'263'036
Total Anlagevermögen	28'317'618	26'238'884
TOTAL AKTIVEN	29'451'977	27'372'683

PASSIVEN	31.12.2024 (CHF)	Vorjahr (CHF)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	238'479	116'446
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	197'660	181'660
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	296'527	242'720
Passive Rechnungsabgrenzungen	27'934	46'637
Kurzfristige Rückstellungen	44'131.40	63'846.15
Total kurzfristiges Fremdkapital	760'600	587'463
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	24'279'791	22'574'451
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	22'402'791	20'676'451
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	1'877'000	1'898'000
Rückstellungen	905'511	1'008'979
Erneuerungsfonds	891'117	995'956
Solidaritätsfonds	13'023.00	20'704.25
Total langfristige Verbindlichkeiten	25'185'302	23'583'430
Anteilscheinkapital	746'000	714'000
Gewinn- oder Verlustvortrag	2'487'790	2'203'453
Jahresergebnis	272'285	284'337
Total Eigenkapital	3'506'075	3'201'790
Total Passiven	29'451'977	27'372'683

ERFOLGSRECHNUNG	31.12.2024 (CHF)	Vorjahr (CHF)
Mietzinseinnahmen	1'612'973	1'598'622
Betriebserlös	1'612'973	1'598'622
Übriger betrieblicher Aufwand	-589'403	-599'972
Unterhalt, Reparaturen, Ersatzaufwendungen	-433'390	-288'465
Auflösung/Zuweisung Erneuerungsfonds	104'838	-62'000
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-28'259	-30'396
Verwaltungsaufwand und Informatikaufwand	-230'123	-217'353
Übriger betrieblicher Aufwand	-2'469	-1'758
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-352'546	-333'821
Betriebskosten	-941'949	-933'793
Jahresergebnis vor Zinsen und Steuern	671'024	664'829
Finanzaufwand und Finanzertrag (4.3.1)	-350'345	-335'871
Veränderung Solidaritätsfonds	-1'371	7'681
Zuweisung Solidaritätsfonds	-10'807	-10'195
Jahresergebnis vor Steuern	319'308	336'639
Direkte Steuern	272'285	284'337
Jahresergebnis	272'285	284'337

4 ANHANG (INKL. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN)

4.1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

4.1.1 Über das Unternehmen

Die Genossenschaft Wogeno Aargau wurde am Freitag, 25. November 1983 unter Berücksichtigung des Schweizer Rechts gegründet und bezweckt ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe durch Finanzierung und Kauf preiswerte Liegenschaften zu erhalten und diese der Spekulation zu entziehen. Durch Realisierung von Neubauten werden, im Rahmen einer langfristigen Wirtschaftlichkeit, alternative Wohn- und Arbeitsmodelle gefördert.

4.2 WESENTLICHE BILANZIERUNGS-
UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE4.2.1 Grundsätze der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

4.2.2 Schätzungen und Annahmen

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

4.3 INFORMATIONEN ÜBER BILANZ-
UND ERFOLGSRECHNUNGSPOSTEN4.3.1 Finanzaufwand und Finanzertrag

	31.12.2024 (CHF)	VORJAHR (CHF)
Bankzinsen und Gebühren	301'529	288'372
Baurechtszinsen	49'036	47'849
Zinsertrag	-220	-350
Total	350'345	335'871

4.4 ÜBRIGE INFORMATIONEN

4.4.1 Informationen über die durchschnittlich jährlichen Vollzeitstellen

Die Genossenschaft Wogeno Aargau hat jährlich einen Durchschnitt von bis zu 10 Vollzeitstellen (2023: bis zu 10 Vollzeitstellen).

4.4.2 Langfristige Baurechtsverträge

Für die langfristigen Baurechtsverträge, welche weder innerhalb von zwölf Monaten verfallen noch beendet werden können, werden folgende Jahreszinsen bezahlt:

Baurecht Limmatauweg Ennetbaden, Laufzeit bis am 30.09.2076	5'545	4'358
Baurecht Aarauerstrasse Biberstein, Laufzeit bis a 31.12.2110	43'491	43'491
Total	49'036	47'849

4.4.3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Verpfändetes Vermögen (Liegenschaften) in der Höhe von CHF 28'298'118 (2023 - CHF 26'219'384).

4.4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der vorliegenden Jahresrechnung beeinträchtigen bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

5 VORSCHLAG DES VORSTANDS ÜBER DIE
VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR PER
31. DEZEMBER 202431.12.2024
(CHF)VORJAHR
(CHF)

Gewinn- oder Verlustvortrag	2'487'790	2'203'453
Jahresergebnis	272'285	284'337
Bilanzgewinn	2'760'075	2'487'790
Vortrag auf neue Rechnung	2'760'075	2'487'790

An die Generalversammlung der
Genossenschaft Wogeno Aargau, Ennetbaden

Aarau, 14. April 2025

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Wogeno Aargau für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 22. April 2024 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist eine Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen 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 Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Gruber Partner AG

Alexandra Flammer
zugelassene Revisionsexpertin
(Leitende Revisorin)

Alexandre du Bois de Dunilac
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Wogeno wächst –
Impressionen zum
neuen Haus
Kronengasse 22–24.











BE NICE OR
GO AWAY













Über uns

Über uns

Über uns

Über uns

Über uns

Über uns

Über uns

Über uns

Über uns

Über uns

222

wogeno aargau

000