

GE SCHÄFTS BE RICHT/ 2021



VORSTAND

Alexander Faulstich
Limmatauweg 20
5408 Ennetbaden
P 056 221 03 57
G 058 589 21 15
alexander.faulstich@wogenoaargau.ch

Karin Gloor
Hans Hässig-Strasse 24
5000 Aarau
P 078 744 70 79
karin.gloor@wogenoaargau.ch

Markus Wittmer
Hans Hässig-Strasse 26
5000 Aarau
P 062 824 86 40
markus.wittmer@wogenoaargau.ch

Urs Witschi
Limmatauweg 20
5408 Ennetbaden
P 056 210 98 05
G 056 210 32 21
urs.witschi@wogenoaargau.ch

Rolf Wagner, Präsident
Limmatauweg 20
5408 Ennetbaden
P 056 221 07 69
rolf.wagner@wogenoaargau.ch

VERWALTUNG

Gemiwo AG
Stahlrain 8
5200 Brugg
T 056 460 88 88
F 056 460 88 99
info@gemiwo.ch
www.gemiwo.ch

Stephan Bircher
Geschäftsleiter
T 056 460 88 80
stephan.bircher@gemiwo.ch

Hansjörg Messerli
Immobilienbewirtschafter
T 056 460 88 84
hansjoerg.messerli@gemiwo.ch

Umschlag: Ennetbaden, Limmatauweg

PRO TO/ KO LL

DER 38. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER WOGENO AARGAU

24. Juni 2021
Kino Odeon, Brugg

Anwesend

Vorstand: Wagner Rolf, Präsident
Faulstich Alexander, Gloor Karin,
Witschi Urs, Wittmer Markus

Mitglieder: Bürgi Petra, Eglin Daniel, Fischer
Rudolf, Froelich Martin, Ganor Leonie, Hug
Halina, Kaiser Edith, Kamer Sabrina, Karatay
Hülya, Koller Christian, Kutner Harry,
Lenzhofer Christine, Lingg Pia, Müller Ueli,
Murbach Dimitri, Noti Sabrina, Riedo Denise,
Rindlisbacher Simone, Ryter Tinu, Schenker
Mario, Sobyte Cade, Voumard Marlise,
Wattinger Thomas, Wey Isabel, Wyss Viola

Gemiwo: Bircher Stephan, Messerli Hansjörg
Gäste: Sugaya Beni

Entschuldigt

Mitglieder: Bürgi Kaspar, Diemer Susanna,
Fahrni Adrian, Flury Rainer, Frey Veronika,
Gygax Beni, Hausgemeinschaft Klarastrasse
Olten, Mahler Verena, Morel Oliver, Morel
Natalia, Zumstein Werner, Zwingli Verena

Revisions-Stelle: BDO AG, entschuldigt
(Hr. Pascal Zünd)

BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Feststellung Anzahl Stimmberechtigter – Genehmigung Traktandenliste

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Anwesend sind: 5 Vorstandsmitglieder, 25 GenossenschafterInnen

(30 Stimmberechtigte)

2 Personen von der Verwaltung

1 Gast

Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

PROTOKOLL DER 37. ORDENTLICHEN GV VOM 27. AUGUST 2020

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 27. August 2020 wird einstimmig genehmigt

JAHRESBERICHT 2020

Rolf Wagner informiert die Versammlung über folgende Punkte:

Wie dem Jahresbericht entnommen werden kann, wächst die Wogeno Aargau moderat weiter. Die Genossenschaft zählt 313 Mitglieder – 9 mehr als im Vorjahr. 152 der Mitglieder wohnen in den 15 Wogeno-Häusern mit 98 Wohnungen.

Die Wogeno konnte mit dem Ersatz der Heizungen in den Liegenschaften Klarastrasse 20 und Reiserstrasse 76 die letzten Öltanks demontieren.

In der Liegenschaft Reiserstrasse 76 in Olten ist es in der Dachwohnung trotz verschiedenen Massnahmen im Bereich der Fenster und der Blechanschlüsse bei Starkregen immer wieder zu Wassereintrüben gekommen. Nach einer Sondierung wurden Mängel bei der Dachlukarne und im Anschlussbereich zwischen Dach und Fenster festgestellt. Das Dach wird im Juli/August 2021 saniert. Die Kosten belaufen sich auf rund CHF 150'000.-. Der betroffene Mieter hat Ende Mai ein Schlichtungsgesuch betreffend einer Mietzinsentschädigung eingereicht.

Der Vorstand hat sein Ziel, die flüssigen Mittel auf ca. CHF 500'000.- zu beschränken, nicht erreicht. Trotz Ablösung von variablen und ausgelaufenen Festhypotheken belaufen sich die flüssigen Mittel per Ende Geschäftsjahr noch auf CHF 1'188'900.-

In vier Wohnungen fanden Radonmessungen statt, um die Einhaltung der Grenzwerte zu überprüfen. Radon ist ein in der Erdkruste entstehendes natürliches, radioaktives Edelgas, welches durch undichte Stellen ins Gebäude eindringen und zu Lungenkrebs führen kann. Die Grenzwerte sind mit einer Ausnahme überall eingehalten. Im Atelier im Keller der Liegenschaft Feldstrasse ergab die Laboranalyse leicht erhöhte Werte. Daher wird dort ein neuer, dichter Bodenbelag erstellt, welcher verhindert, dass Radongas in das Objekt eindringt.

Letztes Jahr wurden bei den Liegenschaften Zustandsanalysen durchgeführt. Auf deren Grundlage wurde eine Finanzplanung für die nächsten fünf Jahre und eine Prognose für spätere Investitionen erstellt.

Aus Anlass der aktuellen coronabedingten finanziellen Situation einiger Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen wurde auf Beschluss des Vorstands der in den Statuten vorgesehene Solidaritätsfonds geöffnet. Aus dem Fonds können folgende Leistungen finanziert werden:

- Unterstützung von Einzelpersonen in finanziellen Schwierigkeiten
- Abfederung von Mietzinsen nach dem Erwerb oder grösseren Sanierungen von Liegenschaften
- Beiträge an ökologische Sanierungen
- Ausgleich von Mietzinsausfällen

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Fond in Höhe von CHF 10'466.40 gespiesen und es wurde drei Anträgen auf Corona-Entscheidungen von Total CHF 5'019 stattgegeben. Der Fonds-Saldo beläuft sich auf CHF 5'447.40

Der Fond wird in der Buchhaltung ausgewiesen und wird gespiesen aus den Solidaritätsbeiträgen der von den Mitgliedern gemieteten Nettowohn- und Gewerbeflächen von CHF 0.10 pro m² und Monat (ca. CHF 8'000) und von 0,1% der Anlagekosten (ca. CHF 33'000). Diese Beiträge müssen von der GV beschlossen werden.

2020 erfolgte die erstmalige Öffnung des Fonds aus den Beiträgen der gemieteten Nettowohn- und Gewerbeflächen im Umfang von CHF 10'466.40. Die Öffnung durch 0.1% der Anlagekosten fand (noch) keine Anwendung.

Die Öffnung des Solidaritätsfonds im Geschäftsjahr 2020 wird einstimmig genehmigt.

Zahlen:

- In den Liegenschaften waren 2020 lediglich 9 Leerstands-Monate zu verzeichnen.
- Die Mietdauer über die gesamte Betriebsdauer der Liegenschaften liegt im Durchschnitt bei 84 Monaten. Die kürzeste Dauer weist mit 33 Monaten die Maienstrasse 7 aus. Die längste Mietdauer besteht beim Obertorplatz mit 196 Monaten.
- Die Rate der Wohnungswechsel von 2018 bis 2020 betrug im Schnitt 11%.
- Die Ertragswertentwicklung steht in ausgewogenem Verhältnis zur Entwicklung des Fremdkapitals und der stillen Reserven. Durch die Rückzahlung von Hypotheken wurde das Fremdkapital reduziert. Die 2019 erfolgten Mietzinssenkungen kamen 2020 erstmals ganzjährig zum Tragen, wodurch der Ertragswert leicht gesunken ist. Die Mietzinssenkungen und die Rückzahlung von Hypotheken haben eine moderate Erhöhung der stillen Reserven bewirkt.

Dem Jahresbericht (exkl. Rechnung) wird einstimmig zugestimmt.



Aarau, Hans-Hässig-Strasse



JAHRESRECHNUNG 2020

Behandlung und Genehmigung gemäss

Antrag der Kontrollstelle

Stephan Bircher erläutert die Jahresrechnung 2020 und beantwortet Fragen der Versammlung.

Entwicklung Kennzahlen

- Der Ertragswert liegt bei rund CHF 32 Mio. Dass dieser Wert leicht gesunken ist, hängt damit zusammen, dass die Mietzinanpassungen von 2019 erst im letzten Jahr voll zum Tragen gekommen sind.
- Das Fremdkapital wurde im vergangenen Jahr um knapp CHF 1.9 Mio. reduziert (Hypotheken und Darlehen).
- Die stillen Reserven werden aus der Differenz zwischen Ertragswert und Fremdkapital berechnet und haben im vergangenen Jahr leicht zugenommen.

Bilanz

- Die Bilanzsumme konnte um knapp CHF 1.5 Mio. reduziert werden, ohne dass dabei die Gesellschaft in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt worden wäre.

Aktiven

Umlaufvermögen

- Die flüssigen Mittel konnten im vergangenen Jahr mehr als halbiert werden.
- Da die Wogeno im letzten Sommer in Olten ihre letzten Ölheizungen ausser Betrieb genommen hat, ist die Position Heizölvorrat künftig nicht mehr nötig.

Anlagevermögen

- Für Erneuerungen hat die Wogeno CHF 360'000 investiert. Dabei wurden bei zwei Oltnen Liegenschaften, wie erwähnt, die Ölheizungen ersetzt. An der Reiserstrasse wurde eine Gasheizung eingebaut, welche kombiniert mit der bestehenden thermischen Solaranlage für Wärme sorgt. An der Klarastrasse wurde eine Erdsondenwärmepumpe eingebaut. Abschreibungen und Erneuerungen halten sich so praktisch die Waage und der Anlagewert der Immobilien bleibt unverändert.
- Die Position «Finanzanlagen» beinhaltet Beteiligungen sowie ein Darlehen, welches die Wogeno einem Mieter gewährt hat.

Passiven

Fremdkapital

- Im vergangenen Jahr wurde aus den flüssigen Mittel eine fällige Hypothek in der Höhe von CHF 1'000'000 abgelöst sowie zusätzlich Hypotheken und Darlehen in der Höhe von CHF 890'000 amortisiert beziehungsweise zurückbezahlt.
- Für Erneuerungen konnten wieder Rückstellungen im Umfang von CHF 150'000 gebildet werden. Diese Rückstellungen sind im Langfristigen Fremdkapital enthalten.

Eigenkapital

- Die Entwicklung der Anteilscheine zeigt, dass die Wogeno im vergangenen Jahr leicht wachsen konnte.

Erfolgsrechnung

- Der Jahresgewinn hat sich gegenüber dem Vorjahr halbiert und liegt noch bei CHF 280'000.

Liegenschaftsertrag

Mietzinseinnahmen

- Die Mieterträge liegen etwa 1.5% unter denjenigen im Vorjahr. Diese Veränderung ist immer noch auf die Mietzinsanpassung vom April 2019 zurückzuführen.
- Der Unterhalt der Liegenschaften reduzierte sich im vergangenen Jahr leicht, so dass der Bruttogewinn im Jahr 2020 leicht höher liegt als im Vorjahr.

Pandemie

- Weil die Erträge der Wogeno praktisch ausschliesslich aus Wohnobjekten stammen, hatte die Pandemie im Jahr 2020 keine spürbaren Auswirkungen auf das Jahresergebnis.

Verwaltungsaufwand

- Der Verwaltungsaufwand stieg um CHF 39'785.80. In diesem Betrag enthalten sind unter anderem Rechtsabklärungen und eine Nutzungsstudie für Biberstein sowie der Beratungsaufwand der BDO.

Rückstellungen Erneuerung

- Aufgrund der steuerlichen Bereinigung im Abschluss des Jahres 2019 konnten in diesem Jahr erstmals wieder Rückstellungen gebildet werden. Im Jahr 2020 wurde neu ein Solidaritätsfonds eingerichtet.

Jahresgewinn

- Aus diesem Grund hat sich der Jahresgewinn halbiert und liegt damit wieder in etwa auf dem Niveau des Vor-Vorjahres liegt.

Revisionsbericht

Der Revisor ist leider krankheitshalber verhindert. Der Bericht der Revisionsstelle ist im Jahresbericht auf Seite 20 abgedruckt. Die Revisionsstelle hat die Rechnung auf ihre formale Richtigkeit überprüft und hat keine Unregelmässigkeiten oder Fehler festgestellt. Somit kann über die Jahresrechnung abgestimmt werden.

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Dem Vorstand wird einstimmig Entlastung erteilt und die geleistete Arbeit wird mit einem herzlichen Applaus verdankt.

WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE

Die sich erneut zur Verfügung stellenden Vorstandsmitglieder Rolf Wagner, Alexander Faulstich, Karin Gloor, Urs Witschi und Markus Wittmer werden in Globo einstimmig wiedergewählt.

WAHLEN: REVISIONSSTELLE

Als Kontrollstelle wird die Firma BDO AG, Aarau einstimmig wiedergewählt.

AUSBLICK

Feldstrasse 20, Wettingen

Rolf Wagner informiert über den Stand der Bauarbeiten der Anbausanierung und dokumentiert das Projekt und die Bauarbeiten mit Bildern auf dem Beamer.

Projektwettbewerb

Die Wogeno und die Gemiwo AG wurden von der Metron Architektur AG angefragt, ob sie an einem von der Eniwa Kraftwerk AG ausgeschriebenem Projektwettbewerb teilnehmen möchten. Dabei geht es um eine stadtnah gelegene Parzelle entlang der Aare bei der Erlinsbacherstrasse vor dem Kraftwerk in Aarau, welche mit einer nachhaltigen Wohn- und Gewerbeanlage mit Vorbildfunktion überbaut werden soll. Es könnten rund 70 Wohnungen realisiert werden und die Investitionen würden rund 32 Millionen betragen. Wenn sich der Vorstand am Wettbewerb beteiligen möchte, muss noch das Einverständnis einer ausserordentlichen GV eingeholt werden.

Rolf Wagner schliesst das Traktandum mit dem Zitat des Schweizer Architekten Hannes Meyer, ein bedeutender Vertreter des Neuen Bauens, auf welches er bei einem Besuch des Bauhaus-Museums in Weimar gestossen ist.

«die gemeinschaft
beherrscht
das einzelwesen»

VERSCHIEDENES

Fragen aus der Versammlung

- Erfolgt bei Auftragsvergaben ab einem bestimmten Betrag eine Ausschreibung?

Nein, aber bei grösseren Investitionen werden Offerten von mehreren Unternehmen eingeholt. Wenn keine Dringlichkeit besteht, werden bei Investitionen von über CHF 10'000 zwei Offerten und über CHF 50'000 drei Offerten eingeholt. Bei der Vergabe ist aber nicht nur der Preis, sondern auch das qualitativ beste Angebot, nachhaltige Lösungen und die Referenzen des Unternehmers entscheidend. Ob eine Änderung der bestehenden Praxis gemäss Anregung des Mitglieds sinnvoll / praktikabel ist, wird im Vorstand besprochen.

- Weshalb ist die Höhe der direkten Steuern 2019 und 2020 trotz massiv unterschiedlichem Gewinn praktisch auf dem gleichen Niveau?

Diese Frage kann leider nicht direkt beantwortet werden. Wegen den erfolgten Steuerbereinigungen ist dazu eine Abklärung mit der Revisionsstelle erforderlich. Die Antwort erfolgt als Nachtrag im GV-Protokoll.

Nachtrag:

Im Jahr 2020 entspricht die Steuerlast 15.6% vom Jahresgewinn.

Der Jahresabschluss 2019 hätte in etwa gleich ausgesehen, wären in diesem Jahr nicht Sondereffekte im Zuge der Steuerbereinigung zum Tragen gekommen. In den Vorjahren (2018, 2017, 2016...) haben die Steuerbehörden der Wogeno jeweils zu hohe Rückstellungen als Gewinn aufgerechnet und darauf Steuern erhoben. Im Jahr 2019 konnten diese stillen Reserven

ohne Einfluss auf die Steuern aufgelöst werden.

Aus der Versammlung bestehen keine weiteren Fragen. Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit.

Die Generalversammlung schliesst um 20:15 Uhr

Es folgt der Auftritt von Lisa Christ, Slam-Poetin. Deren unterhaltsame Darbietung wird von der Versammlung mit grossem Applaus verdankt.

Zum Ausklang der GV findet der traditionelle Apéro statt.

Ennetbaden, den 24. Juni 2021

Der Vorsitzende:



Rolf Wagner

Der Protokollführer:



Hansjörg Messerli



Baden, Martinsbergstrasse



PROTO/ KOLL

DER AUSSERORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG ZUM PROJEKTWETTBEWERB ERLINSBACHERSTRASSE AARAU VOM 19. AUGUST 2021 BEI METRON AG IN BRUGG

24. Juni 2021
Kino Odeon, Brugg

Anwesend

Vorstand: Wagner Rolf, Gloor Karin,
Witschi Urs, Wittmer Markus

Mitglieder: Fischer Isabel, Froelich Martin,
Haspacher Beate, Iseli Ruedi, Jäggi
Susanne, Kaiser Edith, Koller Christian,
Köpfler Hugo, Kuttner Harry Zwi, Lingg Pia,
Müller Ueli, Murbach Dimitri, Noti Sabrina,
Rehmann Adrian, Reusser Barbara, Rohr
Manuel, Schenker Mario, Wey Isabel,
Ryter Tinu, Rindlisbacher Simone, Trottmann
Roger (Metron)

Gemiwo: Bircher Stephan

Entschuldigt

mit Vollmacht: Schär Raphael, Sommer
Bettina, Greber Katrin, Greber Johannes,
Berner Boadi- Attafuah Seraina, Riedo
Denise, Fischer Rudolf, Voumard Marlise

ohne Vollmacht: Schaller Heinz, Oswald
Thomas, Oswald Sayfon, Ziegler Aila,

Anz. Stimmberechtigte: 36

BEGRÜSSUNG

Rolf Wagner eröffnet die erste ausserordentliche Generalversammlung seit Wogeno-Gründung. Einziges Traktandum ist der Projektwettbewerb Erlinsbacherstrasse Aarau. Bei einem erfolgreichen ersten Preiswürde die Baurealisierung für die Wogeno gegen die 16 Mio Fr. betragen, was durch die GV bewilligt werden muss. Rolf Wagner begrüsst speziell Roger Trottmann, Geschäftsführer Metron, und Adrian Rehmann, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Regionalverband Aargau. Zur Einführung ins Thema unterstreicht er die Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften, und weshalb sie sich am Wohnungsbau beteiligen müssen: der Anteil der Genossenschaftswohnungen beträgt in der Schweiz lediglich 4 bis 5 %, und in unserem Kanton Aargau sogar nur 2% (zum Vergleich: Stadt Zürich 18%). Deshalb ist es ein gesellschaftspolitischer Auftrag, sich für die Erweiterung unseres Portfolios einzusetzen.

PRÄSENTATION DES PROJEKTES UND DISKUSSION

Die Wogeno Vorstandsmitglieder Rolf Wagner, Markus Wittmer und Urs Witschi sowie der Geschäftsführer der Gemiwo Stephan Bircher orientieren anhand einer Präsentation über das Vorhaben. Diese Präsentation ist eine Zusammenfassung der Unterlagen, welche ein Team der Wogeno, Gemiwo und Metron erstellt hat und für die Präqualifikation eingesandt wurden. Da die

Zeit sehr knapp war, konnten wir erst auf heute eine GV einberufen. Am 27. August wird entschieden, ob wir teilnehmen können oder nicht.

ZUR AUSGANGSLAGE

Es handelt sich um ein äusserst attraktives Grundstück von ca. 10'000 m² der eniwa Kraftwerk AG oberhalb ihres Kraftwerkes längs der Aare, welches sie im Baurecht abgeben möchten. Das Grundstück liegt in der Zone AW3, d.h. nebst Wohnen kann auch ein Anteil Gewerbe integriert werden. Die Zielsetzung ist recht anspruchsvoll: die Anlage soll u.a. als 2000 Watt-Areal ein Vorzeigeprojekt mit innovativen Ansätzen sein, qualitätvollen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten bieten, mit Dienstleistungen zur Belebung des Areals beitragen und verschiedene Wohnungsangebote für unterschiedliche Gruppen bieten. Das Gelände wird Platz für etwa 80 Wohnungen bieten, und die Erstellungskosten werden auf 32 Mio. Franken geschätzt - der Anteil für uns Wogeno wird also um die 16 Mio Fr. betragen.

Diskussion:

Mario Schenker fragt, wie sicher das Gelände vor Hochwasser ist. Antwort: dieser Aare-Arm ist ein Kanal, der durch das Kraftwerk gestaut ist und nicht über die Ufer treten kann. Simone Rindlisbacher erkundigt sich nach dem störenden Surren der Turbinen.

Antwort: bis 2029 wird das Kraftwerk erneuert, und der Lärm sollte reduziert, wenn nicht eliminiert sein. Zwi Kutner erkundigt sich nach den Wettbewerbskos-

ten. Antwort: diese werden hauptsächlich durch die Planer, also die Metron, getragen. Für uns entstehen rel. geringe Aufwendungen für die Erarbeitung des Raumprogramms und die Begleitung der Architekten. Adrian Rehmann ermuntert uns, dass es sich auch für uns lohnt, etwas zu investieren, wenn wir erfolgreich sein möchten.

DIE FINANZIERUNG

Die vorgestellte Tabelle zeigt klar, dass wir mit gut Fr. 5.6 Mio Fr. genügend Eigenmittel haben, sind doch bei knapp 16 Mio Anlagekosten lediglich 4 Mio im Minimum notwendig. Die Eigenmittel sind zusammengesetzt aus Liquide Mittel (1.4 Mio), Hypothekarerhöhungen (3.4 Mio), Wohnungs- und Mitgliederanteile (0.8 Mio).

Diskussion

Zwi Kutner fragt, wie die aufgestockten Hypothekarzinsen belastet werden: werden sie auf die Wogeno-Liegenschaften verteilt? Antwort: Nein, diese werden nur der geplanten Liegenschaft belastet, auch wenn die Hypotheken selbst andern Bauten zugeschrieben sind. Susanne Jäggi fragt nach dem Baurecht: wie viele Jahre Laufzeit sind vorgesehen?

Antwort: das Baurecht dauert bis 2093, kann aber verlängert werden.

Die Organisation der beiden Bauträger
Die Partnerschaft zwischen Gemiwo und Wogeno ist für dieses Vorhaben ein Gewinn, bieten sie durch ihre unterschiedli-

chen Rechtsformen und Kulturen eine gewisse Auswahlmöglichkeit an verschiedenen Wohnungen bzw. Wohnstandards. Juristisch müssen sie aber gemeinsam auftreten. Am zweckmässigsten scheint uns das Stockwerkeigentum mit zwei Stockwerkeinheiten und die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile mit einer gemeinsamen Regelung. Dazu gibt es in der Schweiz genügend erfolgreiche Beispiele.

WIE WEITER

Am nächsten Montag, den 23. August, wird das Team, das die Eingabe für die Präqualifikation erarbeitet hat (zusammengesetzt aus Wogeno, Gemiwo und MetronMitgliedern), einen Workshop durchführen, um die Vision und skizzenhaft das Raumprogramm sowie die Projektorganisation und das Vorgehen zu erstellen. Falls am 27. August der Entscheidung für die Teilnahme am Wettbewerb positiv ausfällt, kann weitergearbeitet werden, um am 17. Dez. 2021 das Ergebnis abzugeben. Der Juryentscheid wird auf den März 2022 erwartet.

Diskussion

Simone Rindlisbacher regt an, die unterschiedlichen relevanten Anspruchsgruppen einzubeziehen, z.B. durch ein Forum: Frauen und Männer, Junge und Ältere, Alleinstehend und Familien, usw. Im Gespräch kommt auch die Idee einer Jugendherberge auf, da Aarau keine besitzt.

ABSTIMMUNG

Auf Vorschlag von Rolf Wagner wird gemeinsam über Teilnahme am Wettbewerb und Investition von rund Fr. 16 Mio abgestimmt. Dieses Verfahren wird gutgeheissen, und alle Anwesenden stimm-

ten ausnahmslos für die Teilnahme am Wettbewerb und die allfällige Investition bei einem ersten Preis. Mit einem Applaus wurde das Resultat honoriert und einem Umtrunk auf der Terrasse begossen.

Ennetbaden, den 23. August 2021



Der Vorsitzende
Rolf Wagner



Der Protokollführer
Urs Witschi



Brugg, Fröhlichstrasse



Wettingen, Feldstrasse

JA HRE S/ BE RI CHT

Dieser Bericht gibt Auskunft über die Fakten und Zahlen des Jahres 2021 und beleuchtet darüber hinaus die Ereignisse bis April 2022.

ZAHLEN

Wir wachsen weiter. Unsere Genossenschaft zählte im April 2022 329 Mitglieder und damit 25 mehr als im Vorjahr. Davon wohnen 151 in unseren 15 Häusern mit 99 Wohnungen. Im Berichtsjahr ist zudem eine neue Wohnung in der Feldstrasse in Wettingen dazugekommen.

AKTIVITÄTEN

Die fünf Mitglieder des Vorstands tagten im Berichtsjahr achtmal. Drei Mitglieder haben an mehreren Workshops und Sitzungen bei der Erarbeitung des Projektwettbewerbs in Aarau mitgewirkt. Der Vorstand musste sich aber auch mit weniger erfreulichen Geschäften befassen. Dazu gehörte beispielsweise eine Schlichtungsverhandlung beim Mietgericht, die erfreulicherweise aber zu unseren Gunsten ausfiel.

Darüber hinaus wurden wir mehrmals angefragt, ob wir Interesse am Kauf von Liegenschaften oder an Fusionen mit anderen Wohngenossenschaften haben. Letztendlich entsprach aber leider keine der Anfragen unseren Vorstellungen respektive unseren Anforderungen.

AUSSERORDENTLICHE GV VOM 19. AUGUST 2021

Projektwettbewerb Aarau

Das einzige Traktandum an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. August 2021 war die Baukreditgenehmigung von CHF 16 Mio. für die Finanzierung der geplanten Siedlung Erlinsbacherstrasse in Aarau. Dieser Kredit wäre bei dem angestrebten Gewinn des Wettbewerbs für die Realisierung erforderlich gewesen. Wie Markus Wittmer im folgenden Bericht darlegen wird, müssen wir den Kredit jedoch nicht beanspruchen.

WOHNUNGEN FÜR UKRAINISCHE GEFLÜCHTETE

Auf Initiative der Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaften Klarastrasse 20 in Olten und Wassergasse 8 in Rheinfelden stellen wir Geflüchteten aus der Ukraine je eine Wohnung pro Liegenschaft für vorerst ein Jahr zur Verfügung. Der Mietzins für die beiden Wohnungen wird dem Solidaritätsfonds belastet.

NEUE MITGLIEDER FÜR DEN VORSTAND

Der bestehende fünfköpfige Vorstand hat beschlossen, sich zukunftsfähig zu machen, indem er sich erweitert respektive verjüngt. Nach dem Aufruf an alle Genossenschaftsmitglieder haben zur Freude des Vorstands vier Kandidat*innen ihr Interesse bekundet. Alle sind einzeln zu einer Schnuppervorstandssitzung eingeladen worden. Der Vorstand wird die Auserwählten an der GV zur Wahl stellen.

MINDESTBELEGUNG

In den Statuten haben wir eine Mindestbelegung der Wohnungen definiert. Bei einigen Wohnungen mit kleinräumiger Struktur ist die Regelung «Anzahl Personen plus ein Zimmer» jedoch nicht menschenfreundlich. Der Vorstand hat darum bei einigen Liegenschaften mit besonderen Grundrissen, zum Beispiel bei Wohnungen mit kleinen Zimmern, individuelle Anpassungen vorgenommen.

DACHSANIERUNG REISERSTRASSE

Die umfassende und darum auch kostspielige Sanierung an der Reiserstrasse ist abgeschlossen. Das Dach ist nun dicht und wärmegeämmt und auch die Solarthermieanlage wurde erneuert.

JAHRESRECHNUNG

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um weniger als 1% verändert. Sie hat um knapp CHF 270'000 zugenommen und lag 2021 bei CHF 27'288'000. Das Umlaufvermögen konnte um etwa CHF 170'000 reduziert werden und lag Ende Berichtsjahr bei CHF 1'060'000. Der Immobilienbestand hat um rund CHF 450'000 zugenommen und lag 2021 bei CHF 26'213'000. In Wettingen an der Feldstrasse und in Olten an der Reiserstrasse wurden im Berichtsjahr rund CHF 800'000 investiert. Auf der anderen Seite wurden Abschreibungen in der Höhe von knapp CHF 330'000 vorgenommen.

Trotz Investitionen konnte das langfristige Fremdkapital aufgrund von Amortisationen um knapp CHF 160'000 reduziert werden. Ende Jahr verfügte die Genossenschaft über Fremdkapital in der Höhe von CHF 24'765'000. Aufgrund von zusätzlich gezeichneten Anteilscheinen und des Gewinnvortrags konnte das Eigenkapital um knapp CHF 330'000 auf CHF 2'522'000 erhöht werden.

Die Mietzinseinnahmen blieben gegenüber dem Vorjahr beinahe unverändert. Aufgrund der höheren Unterhaltsaufwendungen reduzierte sich der Bruttogewinn um knapp CHF 90'000 auf CHF 1'272'000. Der betriebliche Aufwand war im vergangenen Jahr rund CHF 15'000 tiefer. Für die Amortisation und die Erneuerung konnten knapp CHF 80'000 zurückgestellt werden. Der Solidaritätsfonds wurde aufgrund des fehlenden Bedarfs netto um rund CHF 9'000 erhöht.

Das Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern lag mit CHF 654'000 beinahe auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Der Finanzaufwand reduzierte sich aufgrund der getätigten Amortisationen und der Erneuerung von Hypotheken um knapp CHF 50'000. So lag der Jahresgewinn gegenüber dem letzten Jahr schliesslich um CHF 26'000 höher bei CHF 308'000.

SOLIDARITÄTSFONDS

Die Äufnung des Solidaritätsfonds wurde an der GV 2021 einstimmig genehmigt. Vorerst wird er mit CHF 0.10/m² und Monat gespiessen. Die Belastung durch die subventionierten Wohnungen für die Geflüchteten wird den Fond strapazieren. Ende Jahr ziehen wir Bilanz und werden die Beiträge wenn nötig laut Finanzreglement rückwirkend erhöhen.

RADONMESSUNGEN

Wir haben in unseren Liegenschaften Martinsbergstrasse, Feldstrasse und Wassergasse die Radonmessungen durch ein spezialisiertes Unternehmen untersuchen lassen. Einzig im Kelleratelier in der Feldstrasse in Wettingen ist der Radonreferenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter überschritten worden. Im Zuge der Umbauarbeiten wurden entsprechende Massnahmen getroffen. Die Werte konnten durch die Sanierung deutlich abgesenkt werden.

REFERENZZINSSATZ

Der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) ist stabil geblieben und beträgt 1,25%. Er stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken und wird jeweils auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet. Es gelten wie gehabt folgende Zinssätze. Diese sind immer noch höher als die der Banken und sollten zum Anlegen ermuntern:

- Wohnungsanteile 1,25%
- Freie Darlehen 0,75%

EINHEITLICHER ZINSSATZ

Der seit dem neuen Finanzmodell 2018 harmonisierte Zinssatz über alle Schulden ist weiter von 1,415% auf einen Tiefststand von 1,182% gesunken. Wie die Prognosen voraussagen, ist in nächster Zukunft mit leicht steigenden Zinssätzen zu rechnen.

AUSBLICK

Leider sind unsere Wachstumsgelüste mit dem Resultat des Wettbewerbs Erlinsbacherstrasse jäh gestoppt worden. Nichtsdestotrotz sind wir weiter auf der Suche nach Expansionsmöglichkeiten. Wir suchen Bauland sowie Liegenschaften, die unseren strategischen Zielen entsprechen.

Rolf Wagner

MIETDAUER IN DEN WOGENO-LIEGENSCHAFTEN

	SEIT	ANZAHL JAHRE	ANZAHL WOHNUNGEN	ANZAHL MIETERWECHSEL	DURCHSCHNITTLICHE MIETDAUER IN MONATEN
Fröhlichstrasse Brugg	2000	21	3	16	47
Feldstrasse Wettingen	2000	21	8	23	88
Wassergasse Rheinfelden	2000	21	14	76	46
Marktgasse Rheinfelden	2000	20	3	13	58
Obertorplatz Rheinfelden	2000	21	6	11	137
Limmatau Ennetbaden	2000	21	9	11	206
Hans Hässig-Strasse Aarau	2000	21	8	19	106
Martinsbergstrasse Baden	2000	21	7	18	98
Klarastrasse Olten	2007	14	3	10	50
Maienstrasse 7 Olten	2007	14	3	14	36
Maienstrasse 11 Olten	2007	14	4	7	96
Reiserstrasse Olten	2007	14	7	16	74
Aarauerstrasse Biberstein	2016	5	23	10	138
Total			98	244	85

WOHNUNGSWECHSEL

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	WOHNUNGSWECHSEL			DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSRATE
		2019	2020	2021	
Fröhlichstrasse Brugg	3	2	0	1	33%
Feldstrasse Wettingen	8	2	0	4	25%
Wassergasse Rheinfelden	14	3	2	2	17%
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	1	11%
Obertorplatz Rheinfelden	6	0	0	0	0%
Limmatau Ennetbaden	9	1	0	0	4%
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	1	0	0	4%
Martinsbergstrasse Baden	7	0	0	0	0%
Klarastrasse Olten	3	1	0	0	11%
Maienstrasse 7 Olten	3	0	2	0	22%
Maienstrasse 11 Olten	4	0	0	1	8%
Reiserstrasse Olten	7	1	1	0	10%
Aarauerstrasse Biberstein	23	2	0	3	7%
Total	98	13	5	12	10%

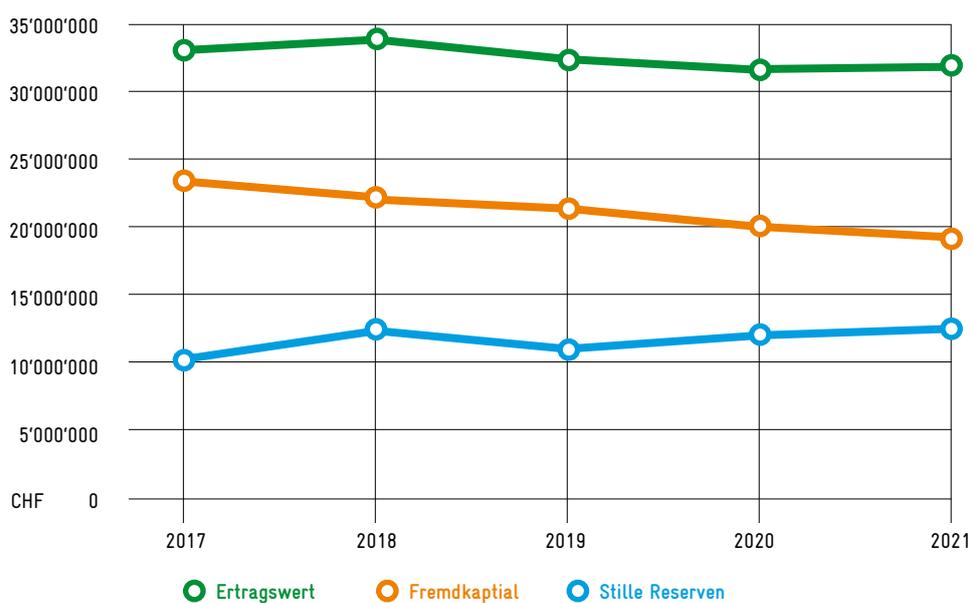
LIEGENSCHAFTSDATEN

	Brandversicherungs- wert ohne Land	Buchwert inkl. Abschreibungen	Darlehen Anleihen	Hypotheken	Belehnung	Miet- erträge
Liegenschaft	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in %	in Fr.
Fröhlichstrasse 53 Brugg	1'157'000	1'177'125		602'500	51%	51'597
Feldstrasse 20 Wettingen	2'710'000	3'345'429		1'264'000	38%	109'788
Wassergasse 8 Rheinfelden	4'898'000	3'088'233		1'624'000	53%	223'733
Marktgasse 23 Rheinfelden	1'877'000	1'274'563		564'000	44%	59'568
Obertorplatz 2 Rheinfelden	2'233'000	1'858'988		970'000	52%	92'115
Limmatauweg 20 Ennetbaden	2'430'000	2'345'981		1'290'000	55%	136'776
Hans Hässig Str. 24+26 Aarau	3'150'000	3'486'666	1'100'000	1'140'000 Eigenmittel	32%	141'840
Martinsbergstrasse 11 Baden	2'054'000	2'371'194		1'135'250	48%	100'760
Klarastrasse 20 Olten	1'117'070	1'235'699	300'000	370'000	54%	60'600
Maienstrasse 7 Olten	784'285	582'579		278'000	48%	35'520
Maienstrasse 11 Olten	879'366	1'031'191	300'000	313'750	60%	49'976
Reiserstrasse 76 Olten	1'216'159	1'404'048	300'000	740'000	74%	76'944
Aarauerstrasse 11,13,17 Biberstein	10'044'000	11'561'247	821'700	7'759'000	74%	416'488
Total alle Liegenschaften	34'549'880	34'762'944	2'821'700	18'050'500	60%	1'555'704

LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	LEERSTÄNDE ANZAHL MONATE		
		2019	2020	2021
Fröhlichstrasse Brugg	3	10	3	0.5
Feldstrasse Wettingen	8	1	2	11.5
Wassergasse Rheinfelden	14	1	0	2.5
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0
Obertorplatz Rheinfelden	6	0	0	3
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	2	0	0
Martinsbergstrasse Baden	7	0	0	0
Klarastrasse Olten	3	2	0	0
Maienstrasse 7 Olten	3	0	1	0
Maienstrasse 11 Olten	4	0	3	4
Reiserstrasse Olten	7	3	0	0
Aarauerstrasse Biberstein	23	0	0	1
Total	98	19	9	22.5

ENTWICKLUNG ERTRAGSWERT

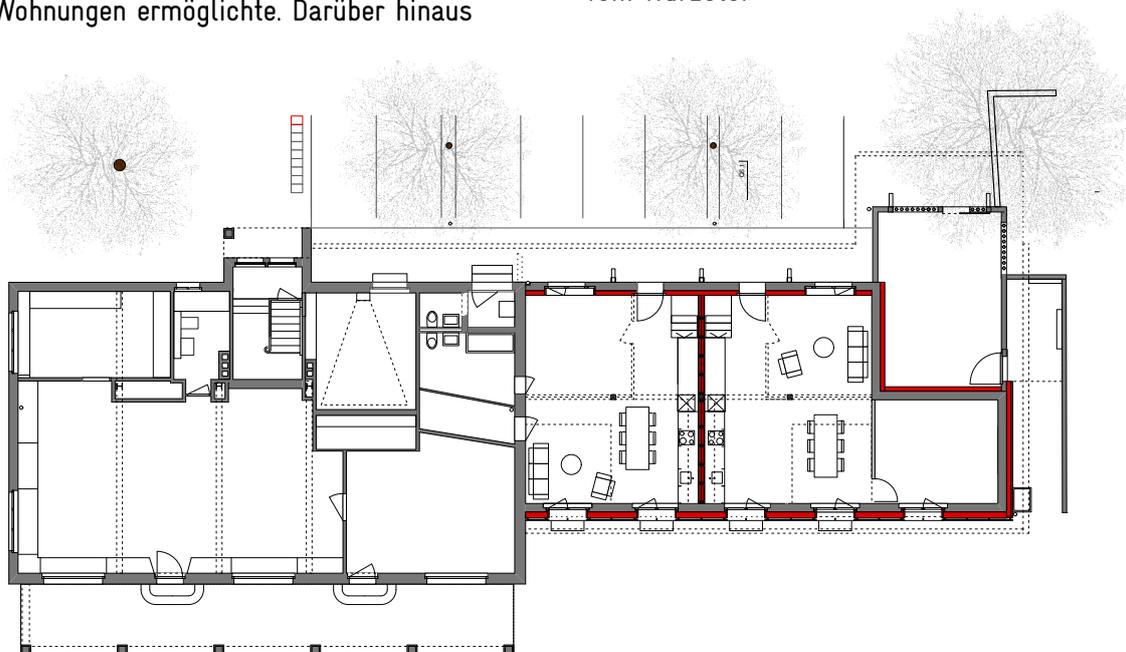


WETTINGEN, FELD- STRASSE – INSTAND- SETZUNG ANNEXBAU

Die 1930 erbaute Liegenschaft liegt im durchgrünten Altenburg-Quartier, an den beiden Quartierstrassen Feldstrasse im Norden und der Muristrasse. Der Annex wurde als eingeschossiger Lagerraum erbaut und Ende der 80er-Jahre als Gross WG ausgebaut. Eine erste Machbarkeitsstudie ergab, dass das Grundstück bereits übernutzt war und keine zusätzlichen Flächen realisierbar waren. Es musste also das bestehende Volumen optimiert werden. Zu diesem Zweck wurde das Gebäude energetisch saniert und es wurden eine 5,5- und eine 3-Zimmer-Wohnung eingebaut. Das Künstleratelier im UG wurde zusätzlich vor Radonbelastung geschützt. Die bestehende Rampe wurde zurückgebaut, was direkte Zugänge zu den Wohnungen ermöglichte. Darüber hinaus

wurde der schmucklose Vorplatz eingekiest und es wurden zwei neuen Bäume (Gleditsia) im Parkplatzbereich gepflanzt, woraus sich eine stimmige Eingangssituation ergab. Das sperrige Walmdach wurde eingekürzt und begradigt. Die Aufsparrendämmung und das Tiefersetzen der Balkenlage ermöglichten ausserdem ein bewohnbares Obergeschoss. In den Wohnungen wurde auf der ganzen Tiefe Kiefernholz verwendet – bei den Küchen, Treppen, Garderoben und den gesamten Installationen. Die tiefergesetzte Balkenlage und das grobe angepasste Dachgebälk wurden hingegen weiss gestrichen und nobilitiert. Es entstand eine angenehme Wohnatmosphäre mit rot eingefärbten Böden, gelben, lebendigen Schäl furnieren der Schreinerarbeiten und üppig grünen Gärten. Die neuen Lukarnen und die Galerien ins EG belichten und erweitern die Räume im Dachgeschoss auf eine überraschende Weise.

Toni Hürzeler







Biberstein



WE TT BE/ WE RB/

PROJEKTWETTBEWERB «ERLINSBACHERSTRASSE» IN AARAU VORBEI

Mitte 2021 hat die eniwa – das EW der Stadt Aarau – eine rund 10'000 m² grosse Parzelle am Aarekanal im Baurecht ausgeschrieben. Die Ausschreibung wurde in Form eines Projektwettbewerbes abgewickelt. Neben 20 anderen Teams hat sich auch das Trio Metron/Gemiwo/Wogeno um eine Teilnahme beworben.

Die Zielvorgaben waren anspruchsvoll: die Anlage soll als 2000 Watt-Areal ein Leuchtturmprojekt mit innovativen Ansätzen sein, qualitätvollen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten bieten, mit Dienstleistungen zur Belebung des Areals beitragen und verschiedene Wohnungsangebote für unterschiedliche Gruppen bieten. Das Gelände wird Platz für etwa 70 Wohnungen bieten, und die Erstellungskosten schätzten wir auf 32 Mio. Franken. Die Hälfte davon wäre der Anteil der wogeno. Da der Entscheid dazu den Mitgliedern vorbehalten ist, fand am 19. August eine ausserordentliche GV statt. An dieser wurde das Projekt vorgestellt. Die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben einstimmig entschieden, hier mitzumachen.

Ende August haben wir den Bescheid erhalten, dass wir neben sieben anderen Teams ausgewählt wurden, am Projektwettbewerb mitzumachen. Ein interdisziplinäres Projektteam unter der Leitung der Metron-Architektin Katrin Seidel hat in den folgenden drei Monaten intensiv am Projekt gear-

beitet. Neben architektonischen und städtebaulichen Aspekten haben die Vertreter aller drei Organisationen eine Art Leitbild für die neue Siedlung am Fluss entwickelt. Getauft haben wir sie «Generator», da hier Lebensqualität «produziert» werden soll.

Was ist uns für den «Generator» wichtig?

- Die Bauten sind städtebaulich unaufgeregert eingebettet mit viel natürlicher Vegetation und Gemeinschaftsgärten. Zwischen den Baukörpern bleibt der Blick auf den Fluss frei.
- Es gibt Wohnungen für jede Lebensphase und -situation. Vom Single-Haushalt bis zum betreuten Wohnen ist alles integriert. Je nach Platzbedarf kann eine Wohnung durch zumietbare Räume erweitert oder verkleinert werden.
- Ein vielfältiger Wohn- und Gewerbemix, kombiniert mit öffentlichen Freiräumen, bringt Leben in die Siedlung. Ein Lebensmittelladen, eine Arztpraxis und weitere Unternehmen wie zum Beispiel ein Veloladen ziehen auch Quartierbewohner und Pendlerinnen an. Wir hätten auch das erste ganzjährig geöffnete Restaurant an der Aare möglich gemacht.
- Die Siedlung zwischen der stark befahrenen Erlinsbacherstrasse und dem gut genutzten Aareweg schafft neue Verbindungen zwischen den beiden Achsen – auch für die Öffentlichkeit. Die Gebäude sind über eine Längserschliessung miteinander verbunden. Daran angereiht sind die gemeinschaftlichen Angebote wie Briefkästen, Paketstation und Gemeinschaftsraum.
- Nachhaltigkeit und Suffizienz sind wichtig. Die Gebäude sind aus Holz. Erneuerbare Energie wird eh verwendet und grösstenteils auch selbst produziert.

Jede Person hat eine private Nutzfläche von «nur» 35m². Es hat Platz für so wenig Autos wie nötig und für so viele Velos wie möglich.

- Dank «Sharing und Caring» stehen aber allen in der Siedlung viel mehr Raum und Angebote zur Verfügung. «Weisse Räume», werden selbst verwaltet und gestaltet. Ob Werkstatt, WM-Studio oder Teeny-Chilling Room – es ist fast alles möglich.
- Die Freiräume der Siedlung werten den öffentlichen Raum auf. Der zentrale Platz mit Bäumen wird zum lebendigen Treffpunkt. Der alte Baumbestand bleibt weitgehend erhalten. Dazu kommen private Freiräume ausschliesslich für die Bewohner und Bewohnerinnen.

Fristgerecht haben wir das Wettbewerbsdossier eingereicht. Im Februar kam dann der Entscheid. Es hat leider nicht gereicht. Unser «Generator»-Projekt hat es nur auf Platz 5 geschafft.

Die Jury schreibt dazu: «Das Projekt zeugt von einer intensiven Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und zeigt in verschiedenen Aspekten gute Lösungsansätze auf. Aus gesamtheitlicher Sicht genügt das Projekt den Anforderungen an das gesuchte Leuchtturmprojekt jedoch nicht vollständig.» Für die Jury war das Projekt städtebaulich zu wenig gut. Die Gestaltung der Aussenräume wurde als solide eingestuft, aber konnte sich im Quervergleich nicht durchsetzen. Und mit der Langbaute im Osten des Grundstückes konnte sich die Jury gar nicht anfreunden.

Die Enttäuschung ist gross. Nach einer Projektarbeit mit viel Herzblut hätten wir

das Erarbeitete auch gerne in die Realität umgesetzt. Was bleibt, ist die Erfahrung, dass die drei Unternehmen metron, gemiwo und wogeno sehr gut zusammenarbeiten. Und es bleibt die Hoffnung, dass wir die

Resultate aus diesem Projekt in Zukunft auf einer anderen attraktiven Bauparzelle im Aargau Wirklichkeit werden lassen.

Markus Wittmer



Visualisierung: maaars



Visualisierung: maaars

BILANZ ANZ

BERICHT DER REVISIONS-
STELLE ZUR
EINGESCHRÄNKTEN
REVISION

AKTIVEN, PASSIVEN

ERFOLGSRECHNUNG

ANHANG

ANTRAG ÜBER DIE

VERWENDUNG

DES BILANZGEWINNES

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Tel. +41 62 834 91 91
Fax +41 62 834 91 00
www.bdo.ch

BDO AG
Entfelderstrasse 1
5001 Aarau

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der**

Genossenschaft Wogeno Aargau, Ennetbaden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Wogeno Aargau für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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 diese Revision 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 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Aarau, 25. April 2022

BDO AG

Thomas Schmid

Zugelassener Revisionsexperte

Pascal Zünd

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

AKTIVEN

UMLAUFVERMÖGEN	31.12.2021 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Flüssige Mittel	1'022'750.63	3.7	1'188'901.88	4.4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'592.50	0.0	2'474.85	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	34'043.65	0.1	38'347.30	0.1
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	1'059'386.78	3.9	1'229'724.03	4.6
ANLAGEVERMÖGEN				
Finanzanlagen	15'500.00	0.1	15'500.00	0.1
Sachanlagen				
Immobilien	34'810'272.45		34'044'683.85	
Kumulierte Abschreibungen	-8'597'430.75		-8'269'329.30	
	26'212'841.70	96.1	25'775'354.55	95.4
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	26'228'341.70	96.1	25'790'854.55	95.4
<u>TOTAL AKTIVEN</u>	<u>27'287'728.48</u>	<u>100.0</u>	<u>27'020'578.58</u>	<u>100.0</u>



Rheinfeld, Obertorplatz



PASSIVEN

FREMDKAPITAL	31.12.2021 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	47'112.25	0.2	63'036.60	0.2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	279'326.62	1.0	276'248.07	1.0
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'049.25	0.0	8'998.45	0.0
Kurzfristige Rückstellungen	59'301.80	0.2	68'684.40	0.3
Total kurzfristiges Fremdkapital	389'789.92	1.4	416'967.52	1.5
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	21'533'430.50	78.9	21'689'090.50	80.3
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	1'915'000.00	7.0	1'879'000.00	7.0
Rückstellungen	912'955.77	3.3	833'955.77	3.1
Solidaritätsfonds	14'118.60	0.1	5'447.40	0.0
Total langfristiges Fremdkapital	24'375'504.87	89.3	24'407'493.67	90.3
TOTAL FREMDKAPITAL	24'765'294.79	90.8	24'824'461.19	91.9
EIGENKAPITAL				
Anteilscheine Bewohnerinnen	304'000.00	1.1	304'000.00	1.1
Anteilscheine allgemein	340'000.00	1.2	322'000.00	1.2
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	1'570'117.39		1'287'908.26	
Jahresgewinn	308'316.30		282'209.13	
	1'878'433.69		1'570'117.39	
	1'878'433.69	6.9	1'570'117.39	5.8
TOTAL EIGENKAPITAL	2'522'433.69	9.2	2'196'117.39	8.1
TOTAL PASSIVEN	27'287'728.48	100.0	27'020'578.58	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

	2021 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Mietzinseinnahmen	1'555'290.00		1'566'991.00	
Unterhalt Liegenschaften	-282'485.35		-205'483.00	
BRUTTOGEWINN	1'272'804.65	100.0	1'361'508.00	100.0
Übriger betrieblicher Aufwand				
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren und Bewilligungen	27'728.85		24'037.40	
Verwaltungsaufwand	170'152.75		192'435.55	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	5'107.65		1'421.05	
	202'989.25	15.9	217'894.00	16.0
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	1'069'815.40	84.1	1'143'614.00	84.0
Veränderung Rückstellung Amortisation/Erneuerung	79'000.00		152'765.00	
Abschreibungen auf Immobilien	328'101.45		321'477.85	
Zuweisung Solidaritätsfonds	10'195.20		10'466.40	
Verwendung Solidaritätsfonds	-1'524.00		-5'019.00	
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	654'042.75	51.5	663'923.75	48.8
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-289'053.60		-337'841.27	
	-289'053.60	-22.7	-337'841.27	-24.8
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	364'989.15	28.7	326'082.48	24.0
Direkte Steuern	56'672.85	4.5	43'873.35	3.2
JAHRESGEWINN	308'316.30	24.2	282'209.13	20.7



Olten, Maienstrasse



ANHANG

31.12.2021 (CHF) VORJAHR (CHF)

1. IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTE GRUNDSÄTZE

Gesetzliche Grundlage: Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts, insbesondere den Artikeln 957ff. über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung, erstellt.

Abschreibungen auf Anlagevermögen: Die periodischen Abschreibungen auf den Positionen der immobilien Sachanlagen erfolgen indirekt und linear vom jeweiligen Anschaffungswert. Einzelwertberichtigungen in Folge Impairment erfolgen effektiv und indirekt für die entsprechenden Liegenschaften.

2. PERIODISCHE ABSCHREIBUNGEN UND EINZELWERTBERICHTIGUNG

Periodische Abschreibungen Immobilien	328'101.45	321'477.85
Einzelwertberichtigung Immobilien	0.00	0.00
Abschreibungen auf Immobilien	328'101.45	321'477.85

3. VOLLZEITSTELLEN IM JAHRESDURCHSCHNITT

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt in beiden Jahren nicht über 10.

4. ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETE AKTIVEN UND AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT

Restbuchwerte der Liegenschaften	26'212'841.70	25'775'354.55
Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	26'212'841.70	25'775'354.55

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	<u>2021 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
<u>VORTRAG AM 1.1.</u>	1'570'117.39	1'287'908.26
Jahresgewinn	308'316.30	282'209.13
<u>BILANZGEWINN AM 31.12.</u>	1'878'433.69	1'570'117.39
<u>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</u>	1'878'433.69	1'570'117.39



Rheinfelden, Wassergasse



STIMMEN DER/ BEWOHNEN- DEN

HANS-HÄSSIG-STRASSE, AARAU



Zweimal im Jahr planen und führen wir einen Garten- oder Kellerputztag mit allen Bewohnern unserer Hausgemeinschaft durch. Wir treffen uns jeweils frühmorgens und bringen unsere Liegenschaft auf Vordermann. Jeder packt mit an und hilft nach

seinen Möglichkeiten und Kräften. Auch die kleinsten Bewohner sind dabei und leisten ihren Beitrag dazu. Die Stimmung ist gut und alle unterstützen einander. Nach getaner Arbeit wird jeweils draussen, in unserem schönen Garten, ein gemeinsames Essen eingenommen, das von ein paar Hausbewohnern liebevoll zubereitet wurde. Es macht Freude, am Abend jeweils den Garten zu bewundern und zu sehen, was alles gemeinsam getan wurde und wie sich die Umgebung zum Positiven verändert hat. Ein Gemeinschaftswerk von allen für alle!

MARTINSBERGSTRASSE 11

Wir dachten erst 2021 sei nicht viel passiert aber ein Blick in unseren Haus-Chat belehrte eines Besseren. Dieses Jahr wurden die obersten Terrassenböden mit neuem Holz bestückt und was sich unter solchen Latten so alles ansammelt möchtet



ihr sicher nicht wissen – Wir befürchten, dass die Biodiversität einmal mehr gelitten hat. Dafür begannen schon bald darauf die Planungen in Sachen Naturgarten, die demnächst in der Gartenbegehung (Projekt Naturgärten der Stadt Baden) kulminiert. Auch sonst stand das Jahr im Zeichen der Planungen: Jede einzelne Sitzungsplanung dauerte ewig und war häufig ergebnislos. Auch das Umgestalten der Nebenräume (Atelier, Büro mit WC) und der neue Anstrich im Haus wurde von langer Hand geplant. Die Planung von Garten- und Räumungstagen dauerte ewig und eine gewisse Organisations- und Verbindlichkeits-Müdigkeit schien im Haus um sich zu greifen. Von spontanen Gemüseverteilungen, dem zeitnahen Aushelfen in Sachen rezeptnotwendiger Zutaten, Smileys für unmotivierte Jokes, prompte Rückführung abtrünniger Wäschestücke bis hin zum freudigen Willkommenheissen des neuen Haushundes klappt aber auch vieles erfreulich reibungslos.

NEUSTART IM GARTEN DER KLARASTRASSE

Im letzten Jahr haben wir hier über den Ersatz unserer Ölheizung durch eine

Wärmepumpe mit Erdsonden berichtet. Die Bohrerei hat ihre Spuren hinterlassen und wir gestalteten darum den Garten neu. Fürs Gemüse wurden Hochbeete angelegt, das Tomatenhaus war bereits gut platziert und hat die Bohrarbeiten überlebt. Neu umgibt eine kleine Trockenmauer aus Jurakalk die Blumenwiese und umschließt auch das von unserer Bewohnerin Beate gestaltete Kräuterbeet. Der Frühling mit einer längeren Trockenphase war für das Wachstum unserer Blumenwiese zwar wenig förderlich, aber jetzt im Frühling 2022 sieht es schon besser aus. Den Saum entlang der Trockenmauer haben wir mit einer reichhaltigen Naschenauswahl an Cassis, Johannisbeeren, japanischen Himbeeren, Stachelbeeren, Himbeeren, Brombeeren, Erdbeeren, Walderdbeeren und Mini-Kiwis gestaltet.



Dazwischen wachsen verschiedene Blumen und auch der Rhabarber, ein Ureinwohner an der Klarastrasse 20, hat die Zügelei überstanden und wächst am neuen Ort gut an. Die Umstellung der Beete schuf auch neuen Platz für eine Kompostmythe. Auf der Wiese bleiben der Sitzplatz und die beliebte Feuerschale für weitere gemütliche Abende in unserem schönen Garten.



Rheinfelden, Marktasse





Olten Reiserstrasse



Olten, Klarastrasse

ÜB/ ER UNS

WOGENOARGAU

Die wogeno Aargau ist eine 1983 gegründete Wohngenossenschaft, die gemeinschaftliches und preisgünstiges Wohnen fördert. In verschiedenen Städten des Kantons Aargau und im angrenzenden Solothurn bietet sie attraktiven Wohnraum an – sei es in historischer Altstadtumgebung, im ruhigen Wohnquartier oder am Wasser. Die meisten Liegenschaften wurden in den 80iger und 90iger Jahren aufgekauft, um sie der Spekulation zu entziehen.

Wogenoaargau
Limmatauweg 20
5408 Ennetbaden
info@wogenoaargau.ch
www.wogenoaargau.ch

Gemiwo AG
Stahlrain 8, 5200 Brugg
056 460 88 88
info@gemiwo.ch
www.gemiwo.ch

