

**Protokoll der 38. ordentlichen Generalversammlung der Wogeno Aargau
vom 24. Juni 2021 - Kino Odeon, Brugg**

<i>Anwesend</i>	Vorstand:	Rolf Wagner, Präsident Alexander Faulstich Karin Gloor Urs Witschi Markus Wittmer
	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:	Stephan Bircher, Hansjörg Messerli
	Gäste:	Sugaya Beni
<i>Entschuldigt</i>	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)

1. 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.

2. **Protokoll der 37. ordentlichen GV vom 27. August 2020**

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

3. **Jahresbericht 2020**

Der Jahresbericht 2020 wurde auf der Homepage unter www.wogenoaargau.ch/downloads aufgeschaltet.

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 Wassereinbrüchen 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 Festhypothesen 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 Genossenschafter und Genossenschafterinnen wurde auf Beschluss des Vorstands der in den Statuten vorgesehene Solidaritätsfonds geäufnet. 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-Entschädigungen 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 Äufnung des Fonds aus den Beiträgen der gemieteten Nettowohn- und Gewerbeflächen im Umfang von CHF 10'466.40. Die Äuffnung durch 0.1% der Anlagekosten fand (noch) keine Anwendung.

- Die Äuffnung 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.

4. 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 Mietzinsanpassungen 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 Oltner 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.

5. Entlastung des Vorstandes

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

6. 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.

7. Ausblick

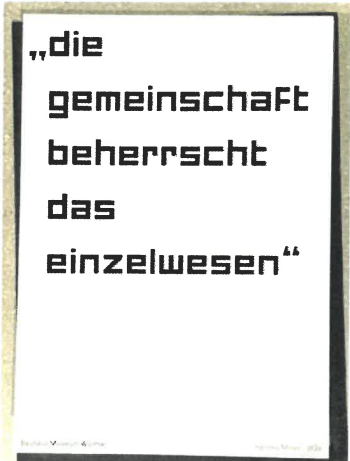
Feldstrasse 20, Wettingen

Rolf Wagner informiert über den Stand der Bauarbeiten der Anbausanie rung 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 ausgeschriebenen 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“**

8. 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