

**Protokoll
der 39. ordentlichen Generalversammlung der Wogeno Aargau vom 23. Juni 2022**

Rheinfelden, Rotes Haus bei der Schiffflände

<i>Anwesend</i>	Vorstand:	Rolf Wagner – Präsident, Alexander Faulstich, Karin Gloor, Urs Witschi, Markus Wittmer
	Mitglieder:	Maya Aebli, Kaspar Bürgi, Susanne Carrard, Rainer Flury, Benjamin Gygax, Beate Hasspacher, Edith Kaiser, Sabrina Kamer, Susanne Keller, Pia Lingg, Ueli Müller, Cade Soby, Roger Trottmann (Metron), Marlise Voumard, Thomas Wattinger
	Verwaltung:	Stephan Bircher, Gemiwo Hansjörg Messerli, Gemiwo
	Gäste:	Max Lässer, Brigitta Inauen
	Revisions- Stelle:	Pascal Zünd, BDO AG
<i>Entschuldigt</i>	Mitglieder:	Martin Froelich, Rosmarie Graber, Verena Mahler, Rudolf Fischer, Peter Schmidlin, Tinu Ryter, Barbara Reusser, Viola Wyss, Rebekka Premachandran, Petra Bürgi-Schenker, Mario Schenker, Halina Hug, Ruedi Iseli

**1. Begrüssung und Eröffnung – Feststellung Anzahl Stimmberechtigter –
Genehmigung Traktandenliste**

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Gäste, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie Max Lässer, welcher die GV musikalisch bereichern wird.

Anwesend sind
5 Vorstandsmitglieder
15 GenossenschafterInnen
(20 Stimmberechtigte)

2 Personen von der Verwaltung
1 Person der Revisions-Stelle
2 Gäste

- Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

2. Protokoll der 38. ordentlichen GV vom 24. Juni 2021

- Das Protokoll der ordentlichen GV vom 24. Juni 2021 wird einstimmig genehmigt.

3. Jahresbericht 2021

Der Jahresbericht 2021 wurde auf der Homepage unter www.wogenoaargau.ch/downloads aufgeschaltet.

Rolf Wagner präsentiert die Statistiken zum Geschäftsjahr 2021:

Leerstände: Wegen der Sanierung des Annexbaus in der Feldstrasse 20 sind höhere Leerstände zu verzeichnen. Von den gesamthaft 22.5 Leerstands-Monaten entfallen 11.5 auf die Feldstrasse. Für die Wiedervermietung von Leerwohnungen muss noch ein Weg gefunden werden um die Leerstands-Rate weiter zu reduzieren.

Mietdauer: Die Mietdauer über die gesamte Betriebsdauer der Liegenschaften liegt im Durchschnitt bei 85 Monaten. Die kürzeste Dauer weist mit 36 Monaten die Maienstrasse 7 aus und die längste Mietdauer besteht beim Limmatauweg mit 206 Monaten.

Wohnungswechsel: Die Rate der Wohnungswechsel von 2019 bis 2021 betrug im Schnitt 10%. Bei den Liegenschaften Fröhlichstrasse, Feldstrasse und der Maienstrasse 7 waren mehr Wohnungswechsel zu verzeichnen mit Raten von über 20%.

Ertragswert: Das Fremdkapital wurde durch Rückzahlungen von Hypotheken weiter reduziert. Bei einem künftigen Finanzbedarf können die Hypotheken wieder aufgestockt werden. Der Ertragswert und die stillen Reserven sind leicht gestiegen.

Es folgt eine Bildpräsentation zum Umbau in der Feldstrasse. Das Projekt kann auf der Homepage eingesehen werden unter <https://wogenoaargau.ch/downloads> (Aktuelle Projekte - Wettingen Feldstrasse: neuer Annexbau)

Projektwettbewerb Erlinsbacherstrasse Aarau:

Am 19. August 2021 wurde an einer ausserordentlichen GV über die Teilnahme am Projektwettbewerb und die allfällige Investition von rund Fr. 16 Mio. bei einem ersten Preis abgestimmt. Alle Anwesenden stimmten ausnahmslos dafür.

Am 17. Dezember hat ein Team aus Mitgliedern der Wogeno, Gemiwo und Metron das Wettbewerbsdossier eingereicht.

Markus Wittmer erläutert der Versammlung den Projektwettbewerb mit einer Präsentation:

Ausgangslage

- Eniwa gibt Grundstück nördlich des Kraftwerkskanals im Baurecht ab
- hohe Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit und städtebaulicher Qualität
- Vorbildfunktion für Region
- Hohe Wohnqualität und bezahlbare Mieten

Ablauf

- Bewerbung für Teilnahme: metron/gemiwo/wogeno reichen Dossier ein.
- ab GV 19. August
- Einladung Kandidaten bis Ende August. Wir sind dabei!
- Ausarbeitung Projekt

Projektentwicklung

- Projektteam unter Leitung Katrin Seidel
- Entwicklung eines Leitbildes für die neue Siedlung
- Architektur und Umgebung
- Leitbild für «Generator»*
- Bauten gut eingebettet
- Wohnungen für jede Lebensphase und -situation
- Zumietbare Räume
- Vielfältiger Wohn- und Gewerbemix
- Öffentliche Räume
- Verbindung der Gebäude über gemeinsame Angebote
- Nachhaltig und Suffizient
- „Sharing“ und „Caring“
- Zentraler Platz mit Restaurant und Gemeinschaftsraum
- Umgebung mit privaten Grünräumen

Leider hat die Wogeno den Wettbewerb nicht gewonnen. Gemäss Jurybericht waren dafür hauptsächlich städtebauliche Kriterien ausschlaggebend. Die Zweiteilung der Anlage und die Strassenseite des Langhauses wurden als Nachteil bewertet.

Markus Wittmer hält fest, dass die Zusammenarbeit mit der Metron und der Gemiwo sehr konstruktiv war und für künftige Projekte wertvolle Erfahrungen gesammelt werden konnten.

Der Jurybericht ist auf der Homepage <https://wogenoaargau.ch/downloads> zu finden (aktuelle Projekte, Jurybericht Erlinsbacherstrasse Aarau)

Rolf Wagner informiert über weitere Punkte aus dem Geschäftsjahr 2021:

Die Wogeno Aargau zählte im April 2022 329 Mitglieder und damit 25 mehr als im Vorjahr. Davon wohnen 151 in den 99 Wohnungen der Wogeno. Im Berichtsjahr ist eine neue Wohnung in der Feldstrasse in Wettingen dazugekommen.

Auf Initiative der Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaften Klarastrasse 20 in Olten und Wassergasse 8 in Rheinfelden wurde je eine frei gewordene Wohnung vorerst für ein Jahr für die Nutzung durch Geflüchtete aus der Ukraine reserviert. In Olten wurde die Wohnung wegen fehlendem Bedarf wieder zur regulären Vermietung freigegeben. In Rheinfelden ist eine Ukrainische Gastfamilie (ein Ehepaar mit Tochter und zwei Enkelkinder) eingezogen. Die Mietkosten werden dem Solidaritätsfonds belastet.

Im Kelleratelier in der Feldstrasse in Wettingen, in welchem 2020 die Laboranalyse der Radonmessung leicht erhöhte Werte ergab, wurden im Zuge der Umbauarbeiten entsprechende Massnahmen getroffen. Die Werte konnten durch die Sanierung deutlich reduziert werden.

Der einheitliche Zinssatz für die Fremdfinanzierung der Liegenschaften ist 2021 durch weitere Rückzahlungen von Hypotheken von 1.415% auf 1.182% gesunken. Wie die Prognosen voraussagen, ist in nächster Zukunft mit leicht steigenden Zinssätzen zu rechnen.

- Der Jahresbericht (exkl. Rechnung) wird einstimmig genehmigt.

4. Jahresrechnung 2021: Behandlung und Genehmigung gemäss Antrag der Kontrollstelle

Stephan Bircher von der Gemiwo erläutert die Jahresrechnung 2021 und beantwortet Fragen der Versammlung.

Bilanz

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.

Aktiven

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen konnte um etwa CHF 170'000 reduziert werden und lag Ende Berichtsjahr bei CHF 1'060'000.

Anlagevermögen

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.

Passiven

Fremdkapital

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.

Eigenkapital

Aufgrund von zusätzlich gezeichneten Anteilscheinen und des Gewinnvortrags konnte das Eigenkapital um knapp CHF 330'000 auf CHF 2'522'000 erhöht werden.

Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen

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.

Betriebsaufwand

Der betriebliche Aufwand war im vergangenen Jahr rund CHF 15'000 tiefer.

Rückstellungen

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.

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern

Das Ergebnis 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.

Jahresgewinn

Der Jahresgewinn lag gegenüber dem letzten Jahr um CHF 26'000 höher bei CHF 308'000.

Aus der Versammlung wird die Frage gestellt, was im «Betrieblichen Aufwand» enthalten ist. In dieser Position ist nicht liegenschaftsbezogener Aufwand wie Verwaltungs- und Vorstandsaufwand sowie allgemeiner Aufwand (z.B. Studien / Wettbewerb / Akquisition) enthalten.

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

- Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

5. Entlastung des Vorstandes

Die Revisionsstelle führt die Abstimmung über die Déchargeerteilung an den Vorstand durch.

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

6. Wahlen: Vorstand und Kontrollstelle

Wahlen: bestehender Vorstand:

Alle bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich erneut zur Verfügung.

- Die Vorstandsmitglieder Rolf Wagner, Alexander Faulstich, Karin Gloor, Urs Witschi und Markus Wittmer werden in globo einstimmig wiedergewählt.

Wahlen: neue Vorstandsmitglieder:

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. Zum gegenseitigen Kennenlernen haben alle einzeln an einer Vorstandssitzung teilgenommen.

Der Vorstand schlägt folgende Kandidat*innen zur Wahl vor:

- Sabrina Kamer, Brugg
- Simone Rindlisbacher, Baden
- Martin Froelich, Biberstein

Sabrina Kamer und Simone Rindlisbacher stellen sich der Versammlung vor. Da sich Martin Froelich für die GV entschuldigt hat, gibt Rolf Wagner über ihn Auskunft.

Die Wahl der Kandidatinnen und des Kandidaten erfolgt einzeln.

- Sabrina Kamer, Simone Rindlisbacher und Martin Froelich werden alle einstimmig gewählt.

Sie werden von der Versammlung mit herzlichem Applaus als neue Vorstandsmitglieder willkommen geheissen.

Wahlen: Revisionsstelle

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

7. Ausblick

Der neue Vorstand wird an der nächsten Sitzung die Zuständigkeiten für die Vorstandsarbeiten besprechen und festlegen.

Das Pflichtenheft soll erneuert / aktualisiert werden.

Die Kostenmiete soll neu berechnet werden.

Damit die Genossenschaft wachsen kann, werden Kirchgemeinden angefragt, ob diese Liegenschaften oder Bauland zu verkaufen haben.

Bei drei Liegenschaften wird die Sonne zur Energiegewinnung genutzt. Für die restlichen soll die Machbarkeit geprüft werden. Für eine grobe Beurteilung stehen uns die Drohnenaufnahmen zur Verfügung.

8. Verschiedenes

Rolf Wagner dankt den Vorstandsmitgliedern und der Gemiwo AG für die gute Zusammenarbeit.

Er muntert die Versammlung dazu auf, im Bekanntenkreis Werbung für eine Investition in die Wogeno über freie Darlehen zu machen.

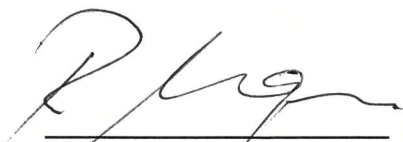
Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit.

Die Generalversammlung schliesst um 20:00 Uhr

- Apéro

Ennetbaden, den 23. Juni 2022

Der Vorsitzende:



Rolf Wagner

Der Protokollführer:



Hansjörg Messerli