

**Protokoll der 42. ordentlichen Generalversammlung der Wogeno Aargau
vom 26. Juni 2025, AHA Aeschbachhalle, Aarau um 19:00 Uhr**

<u>Anwesend</u>	Vorstand:	Rolf Wagner - Präsident, Alexander Faulstich, Martin Froelich, Sabrina Kamer, Simone Rindlisbacher, Urs Witschi, Markus Wittmer
	Mitglieder:	Pascal Benz, Jacqueline Bürgi, Marco Burri, Rudolf Fischer, Rainer Flury, Katrin Greber, Beate Hasspacher, Susanne Jäggi, Edith Kaiser, Hülya Karatay, Konrad Kissling, Christian Koller, Christine Lenzhofer, Pia Lingg, Nick Meier, Nicole Meier, Oliver Morel, Dimitri Murbach, Matthias Neff, Thomas Oswald, Barbara Reusser, Manuel Rohr, Andreas Ruf, Tinu Ryter, Angela Strässle, Thomas Wattinger, Daniel Zihlmann
	Gemiwo:	Stephan Bircher, Hansjörg Messerli
	Revisions- Stelle:	Gruber Partner AG, Frau Alexandra Flammer
	Gäste:	Brigitta Inauen

<u>Entschuldigt</u>	Urs Blunschi, Susanna Diemer, Ursula Dietrich, Evelyne Egli, Daniel Eglin, Rosmarie Graber, Benjamin Gygax, Martin Kallen, Matthias Klaiss, Anna Maria Landini-Gaio, Reto Lanzendörfer, Natalia Morel, Sabrina Noti, Ben Reusser, Judith Schlapbach, Dominik Tobler, Sabine Trüb, Werner Zumstein
---------------------	---

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

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Darlehensgeberinnen und Darlehensgeber, Gäste, die Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand und die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle der Gemiwo AG und der Revisionsstelle.

Anwesend sind:

7 Vorstandsmitglieder
27 GenossenschafterInnen
(34 Stimmberechtigte)

2 Personen von der Verwaltung
1 Person der Revisionsstelle
1 Gast

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

2. Protokoll der 41. ordentlichen GV vom 27. Juni 2024

Seitens der Versammlung bestehen keine Einwände zum Protokoll der GV 2024.

Abstimmung und Beschluss

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 27. Juni 2024 wird einstimmig genehmigt.

3. Geschäftsbericht 2024

Rolf Wagner informiert die Versammlung über folgende Punkte:

Vernetzungstreffen mit den Hausgemeinschaften

Am 7. Mai 2024 fand das erste Treffen der hausverantwortlichen Personen statt, mit Vertreter:innen fast aller Liegenschaften. Auf Basis einer Umfrage wurden Erfahrungen zu wiederkehrenden Herausforderungen diskutiert im Bereich Organisation, Reparaturen, Gebrauchsanleitungen, Kommunikation mit dem Vorstand, Ideen / Einbezug der Bewohnenden bei Projekten, Auswahl neue Mieter:innen. Eine Folgesitzung ist geplant, um Themen zu vertiefen und über eine Verstetigung des Austauschs zu entscheiden.

Eine Beschreibung der Organisation und Rollen in der Wogeno wurde besprochen und überarbeitet. Künftig laufen alle Anliegen aus den Häusern über das Präsidium zum Vorstand und werden von dort an die Ressorts weitergeleitet.

Belegungsvorschriften

An der Generalversammlung 2024 wurde ein Entwurf des Belegungsreglements vorgestellt. Die zahlreichen Rückmeldungen wurden sorgfältig geprüft und führten zu Präzisierungen. Das Reglement wurde vom Vorstand im November 2024 verabschiedet und Anfang 2025 allen Genossenschafter:innen zugestellt.

Berechnung der Kostenmiete

Die Kostenmiete wurde 2024 neu berechnet. Diese setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen: Kapitalkosten, Versicherungen, Abschreibungen, Verwaltungskosten, Steuern, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Aufgrund einer Prüfung durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz wurden gewisse methodische Anpassungen vorgenommen, um die Berechnung transparenter zu gestalten und juristisch abzusichern. Eine Neubewertung erfolgt alle fünf Jahre.

Aus der 2024 erstellten Kostenmieteberechnung resultierte für sechs Liegenschaften eine Mietzinssenkung. Bei einer Liegenschaft wurde der Mietzins erhöht. Die Mietzinsanpassungen wurden den Mietparteien mit dem amtlichen Formular mitgeteilt.

Kauf Kronengasse

Die Liegenschaft Kronengasse 22/24 in Baden konnte dank der kooperativen Haltung der bisherigen Eigentümerfamilie zu einem fairen Preis erworben werden. Das historische Gebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert, welches direkt an der Limmat liegt, umfasst sieben sehr unterschiedlichen Wohnungen – vom Atelier bis zur 5 ½ Zimmerwohnung. Aktuell wird zusammen mit einem Architekturbüro die Sanierungsstrategie hinsichtlich Grundrissoptimierung und Energieeffizienz erarbeitet.

Abstimmung und Beschluss

Der Jahresbericht (exkl. Rechnung) wird einstimmig genehmigt.

4. Jahresrechnung 2024: Behandlung und Genehmigung gemäss Antrag der Kontrollstelle

Stephan Bircher von der Gemiwo AG erläutert die Jahresrechnung 2024:

Jahresrechnung 2024

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

Bilanz Aktiven

Per 31. Dezember 2024 belaufen sich die Gesamtktiven auf CHF 29.45 Mio., was einer Zunahme von rund CHF 2.08 Mio. gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf Investitionen in den Liegenschaftsbestand zurückzuführen (Kauf Liegenschaft Kronengasse 22/24 Baden). Das Umlaufvermögen bleibt mit CHF 1.13 Mio. auf stabilem Niveau. Der Bestand an flüssigen Mitteln beträgt CHF 1.0 Mio. Die Sachanlagen steigen von CHF 26.22 Mio. auf CHF 28.30 Mio.

Bilanz Passiven

Auf der Passivseite erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten infolge von Investitionen und Finanzierungen von 23.58 Mio. 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.).

Fonds und Rückstellungen

Die Genossenschaft bewirtschaftet die beiden zweckgebundenen Fonds, den Erneuerungsfonds: CHF 891'000 und den Solidaritätsfonds: CHF 14'000. Diese Mittel bilden die Grundlage für ausgeglichene Investitionen in Unterhalt und die solidarische Abfederung von Wohnungsleerständen. Diese Fonds sind durch die flüssigen Mittel gedeckt, jedoch nicht durch separate Geldkonten abgebildet.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen liegen bei CHF 1.61 Mio. und damit leicht über dem Vorjahreswert. Die Betriebskosten blieben mit CHF 942'000 auf konstantem Niveau. Im Finanzaufwand (CHF 350'000) sind auch Baurechtszinse in der Höhe von CHF 49'000 für langfristig gepachtete Grundstücke enthalten. Der Jahresgewinn beträgt CHF 272'000. Dies entspricht einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr (CHF 284'000), was hauptsächlich auf leicht gestiegene Unterhaltsaufwendungen sowie Abschreibungen zurückzuführen ist.

Verwendung des Jahresgewinns

Das Jahresergebnis von 272'000 wird zum bestehenden Bilanzgewinn aus den Vorjahren addiert und beträgt so CHF 2.76 Mio. Gemäss Antrag aus dem Vorstand soll dieser (Bilanzgewinn) vollständig auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

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.

Referenzzinssatz

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. Er bildet die Basis für die Festlegung der Zinssätze für Pflichtdarlehen (1,75%) und Freie Darlehen (1,25%)

Einheitlicher Zinssatz

Der harmonisierte Zinssatz aller Hypothekarschulden (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 neu 1,320% (Stand 31.12.).

Aus der Versammlung bestehen keine Fragen zur Jahresrechnung 2024.

Es wird auf den im Geschäftsbericht publizierten Bericht der Revisionsstelle verwiesen und beantragt, die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.

Abstimmung und Beschluss

Die Jahresrechnung 2024 wird einstimmig genehmigt.

5. Entlastung des Vorstandes

Rolf Wagner beantragt, dass dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Décharge erteilt wird.

Abstimmung und Beschluss

Dem Vorstand wird einstimmig Entlastung erteilt.

6. Wahlen: Vorstand und Kontrollstelle

Folgende Vorstandsmitglieder stellen sich erneut zur Verfügung:

Urs Witschi, Markus Wittmer, Alexander Faulstich, Simone Rindlisbacher, Sabrina Kamer, Martin Froelich

Abstimmung und Beschluss

Die sich erneut zur Verfügung stellenden Vorstandsmitglieder werden in Globo einstimmig wiedergewählt.

Wahlen: Revisionsstelle

Der Vorstand schlägt die Revisionsstelle Gruber Partner AG, Aarau zur Wiederwahl vor.

Abstimmung und Beschluss

Die Firma Gruber Partner AG, Aarau wird einstimmig wiedergewählt.

7. Der neue Präsident Markus Wittmer stellt sich vor

Markus Wittmer bedankt sich beim Vorstand für seine Wahl zum Präsidenten.

Er gibt Einblicke in seine beruflichen Tätigkeiten als Agronom und sein Engagement für die Wogeno Aargau. Als Projektleiter Landwirtschaft der Stadt Zürich war er unter anderem zuständig für Biodiversität und dafür, bei den Schrebergärten der Stadt das bauliche im Griff zu halten. Des Weiteren war er verantwortlich im Bereich Bau und Unterhalt von Bauernhöfen und bei einem Pächterwechsel in Wollishofen hat er das Bauprojekt geleitet und das Mitwirkungsverfahren mit der Bevölkerung begleitet. Seit 2009 ist er im Vorstand der Wogeno Aargau. 2012 hat er die energetische Sanierung der Wogeno-Liegenschaft Hans Hässig-Strasse 24 und 26 in Aarau begleitet, welche mit dem Solarpreis 2013 ausgezeichnet wurde.

Seit dem Januar 2025 ist er Pensionist und geniesst das Grosspapa sein, Freundschaften zu pflegen, Velos und Bikes regelmässig zu bewegen und als Imker mit eidgenössischem Fachausweis die Imkerei Jurahonig zu führen.

Den Hausgemeinschaften macht er das Angebot, an einer Hausversammlung teilzunehmen, falls dies gewünscht wird.

Ausblick: In der neu erworbenen Liegenschaft Kronengasse 22/24 in Baden soll die Integration der Bewohnenden in die Wogeno bis Ende 2025 abgeschlossen werden. Im laufenden Jahr werden ein neues Bauprojekt und diverse Sanierungsprojekte behandelt. Des Weiteren wird eine Vorstandretraite bezüglich Zusammenarbeit durchgeführt. Der Vorstand wird auch die Strategie der Wogeno überprüfen. Die neue Strategie wird dann an der GV behandelt.

8. Verabschiedung Rolf Wagner

Urs Witschi verabschiedet Rolf Wagner, welcher nach einer Amtszeit von vierundzwanzig Jahren als Präsident der Genossenschaft Wogeno Aargau zurücktritt. In dieser Zeit hat sich vieles ereignet. Nach der Gründung bestand die Wogeno Aargau aus selbstverwalteten Hausvereinen mit einer Geschäftsstelle. Im Jahr 2000 wurde die Verwaltung der Gemiwo AG übertragen. Im Jahr 2007 erfolgte die Fusion mit der Wogeno Olten. 2016 wurde in Biberstein das Neubauprojekt der Siedlung «dere Aare naa» mit drei Häuser realisiert. Weitere grössere Projekte waren die energetische Sanierung der Hans Hässig-Strasse in Aarau, die Erweiterung der Feldstrasse 20 in Wettingen und der Einbau von Dachwohnungen in der Martinsbergstrasse in Baden. 2024 konnte mit dem Kauf der Kronengasse 22/24 in Baden eine weitere Liegenschaft erworben werden.

Als Präsident war Rolf ein hervorragender Vernetzer und Teamplayer, hat viele Projekte an Land gezogen und zusammen mit dem Vorstandsteam hat er die Wogeno wesentlich entwickelt und geprägt. Er hinterlässt markante Spuren und eine gesunde Organisation, auf welche die Wogeno Aargau mit voller Energie weiter aufbauen kann. Rolf wird mit grossem Applaus verabschiedet.

Stephan Bircher von der Gemiwo AG spricht Rolf den Dank der Verwaltung für die lange und erfolgreiche Zusammenarbeit aus.

Rolf Wagner bedankt sich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dem Vorstand und der Verwaltung für das Vertrauen und die Unterstützung während seiner Amtszeit als Präsident.

Er wünscht seinem Nachfolger Markus Wittmer bei seinen Aufgaben viel Erfolg. Einen grossen Dank spricht er auch seiner Partnerin Edith Kaiser aus, welche ihn all die Jahre stark unterstützt hat.

Zum Abschied gibt Rolf, begleitet von Hendrix Ackle, zur Freude der Versammlung noch ein Abschieds-Ständchen:

«Gute Nacht Freunde - Es wird Zeit für mich zu geh'n - Was ich noch zu sagen hätte, dauert (k)eine Zigarette und ein letztes Glas im Steh'n» (Reinhard Mey).

Mit der Verabschiedung endet die Generalversammlung um 20:00 Uhr. Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit.

Der Abend klingt aus mit einem Apero des Aeschbachhallen-Caterings, untermalt mit musikalischer Darbietung von Hendrix Ackle, welcher die GV bereits zwischen den Traktanden mit musikalischen Einlagen bereichert hat.

Der Vorsitzende:



Rolf Wagner

Der Protokollführer:



Hansjörg Messerli