

# GE SCHÄFTS BE RICHT/ 2014

VORSTAND

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

Markus Wittmer  
Hans Hässig Str. 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

Dieter Hauser  
Geschäftsleiter  
T 056 460 88 80  
dieter.hauser@gemiwo.ch

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

# PRO TO/ KO LL

DER 31. ORDENTLICHEN  
GENERALVERSAMMLUNG  
DER WOGENO AARGAU

25. Juni 2014  
Obertorplatz 2, 4310 Rheinfelden  
um 19.00 Uhr

Anwesend Vorstand: Rolf Wagner, Präsident;  
Urs Witschi, Markus Wittmer

Mitglieder: Jonas Blaser, Susanne Carrard,  
Rainer Flury, Veronika Frey, Martin Froelich,  
Sonja Haefeli, Barbara Immoos-Rubin,  
Edith Kaiser, Susanne Keller, Ingrid Lüthy,  
Eduard E. Mahler, Verena S. Mahler,  
Markus Mai, Werner Mathis, Daniel Scherrer,  
Sergio Tassinari, Carmen Voser, Marlise  
Voumard, Simone Wedgwood, Tina Wüthrich,  
Aila Ziegler, Christine Ziegler

Verwaltung  
Gemiwo AG: Dieter Hauser,  
Hansjörg Messerli  
Revisions-Stelle: BDO AG, Herr Kubrak

Gäste: Marco Hoffmann (ImmoQ), Ueli Müller  
(muellerueli.architekten), Brigitta Inauen

Entschuldigt: Alexander Faulstich  
(Vorstand), Rahel Adam Weibel, Silvia Berner,  
Seraina Berner, Urs Blunsch, Jeffrey  
Boadi-Attafuah, Susanna Diemer, Evelyne  
Egli, Rudolf Fischer, Andrea Kunz,  
Bruno Läubli, Pia Lingg, Benedikt Marzahn,  
Barbara Reusser, Dominic Schmid, Barbara  
Schmid, Patrick Weibel, Verena Zwingli



1. Begrüssung und Eröffnung – Feststellung Anzahl Stimmberechtigter – Genehmigung Traktandenliste  
 Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.  
 Anwesend sind: 3 Vorstandsmitglieder, 22 Genossenschafterinnen, sowie 2 Personen von der Verwaltung, 1 Person von der Revisionsstelle und 3 Gäste  
 Stimmberechtigt sind: 25 Personen  
 Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.
2. Protokoll der 30. ordentlichen GV vom 27. Juni 2013  
 Das Protokoll der ordentlichen GV vom 27. Juni 2013 wird einstimmig genehmigt.
3. Jahresbericht 2013  
 Der Jahresbericht wurde mit der Einladung der GV allen Genossenschafterinnen zugestellt.  
 Rolf Wagner informiert über die erfolgten Bauprojekte im Jahre 2013:
  - Martinsbergstrasse 11, Baden – energetische Dachsanierung und Einbau einer Dachwohnung (abgeschlossen im Februar 2014)
  - Fröhlichstrasse 53, Brugg – aufwändige Dachsanierung mit energetischen Massnahmen (abgeschlossen im November 2013)
  - Hans-Hässig-Strasse 24/26, Aarau – umfassende energetische Sanierung – das Projekt hat in der Kategorie Sanierung den Schweizer Solarpreis gewonnen! (abgeschlossen im Juni 2013)
  - Neubau Biberstein – Projektierung, Bewilligung, Beginn der Bauarbeiten (Ziel: Bezugsbereit im Herbst 2015)
 Der Jahresbericht (exkl. Rechnung) wird von der Versammlung einstimmig angenommen.
4. Jahresrechnung 2013: Behandlung und Genehmigung gemäss Antrag der Kontrollstelle  
 Dieter Hauser von der Gemiwo erläutert die Jahresrechnung 2013 und die Bilanz per 31.12.2013 und beantwortet Fragen der Versammlung.  
 Gegenüber dem Vorjahr sind nur geringe Abweichungen zu verzeichnen. Bei den Aktiven haben die flüssigen Mittel durch das Einbringen von Eigenmittel in den Neubau Biberstein abgenommen. Demgegenüber ist das Anlagevermögen gestiegen, hauptsächlich durch die Sanierung Hans-Hässig-Str., Aarau und den Neubau Biberstein. Gesamthaft sind die Aktiven rund Fr. 800'000.- höher als im Vorjahr. Bei den Passiven beliefen sich 2013 die Kreditoren auf Fr. 0.-, da im Gegensatz zum Vorjahr keine Rechnungsabgrenzungen erforderlich waren.

- Der Rückstellungsfonds konnte mit rund Fr. 116'000.- aufgestockt werden. Der Jahresgewinn nach Abschreibungen und Rückstellungen entspricht mit rund Fr. 3'400.- praktisch dem Vorjahres-Ergebnis.
- Aus der Versammlung stellt ein Genossenschafter die Frage nach den Kompetenzen des Vorstandes betreffend Kauf von Liegenschaften und den damit verbundenen möglichen Risiken. Es erfolgt eine rege Diskussion in deren Verlauf festgestellt wird, dass der Vorstand seine Verantwortung durch Prüfungsmassnahmen betreffend der Tragbarkeit neuer Projekte wahrnimmt. Der Vorstand muss handlungsfähig sein und benötigt daher die Kompetenz zum Kauf von Liegenschaften um einerseits den Ausbau der Genossenschaft zu ermöglichen und andererseits bei Bedarf innert nützlicher Frist Liegenschaften der Spekulation entziehen zu können.
- Der Revisorenbericht der BDO AG wird von Revisor Joshua Kubrak präsentiert. Er bestätigt, dass die Rechnung geprüft wurde und den rechtlichen Anforderungen entspricht.
- Die Jahresrechnung 2013 wird einstimmig genehmigt.
5. Entlastung des Vorstandes  
 Dem Vorstand wird einstimmig Entlastung erteilt und für die geleistete Arbeit herzlich gedankt.
  6. Wahlen: Vorstand und Kontrollstelle  
 Folgende Vorstandsmitglieder stellen sich erneut zur Verfügung:
    - Rolf Wagner
    - Alexander Faulstich
    - Urs Witschi
    - Markus Wittmer
 Sie werde einstimmig wiedergewählt.  
 Rolf Wagner bedankt sich im Namen des Vorstandes für das Vertrauen und ruft auf, dass Interessenten welche gerne im Vorstand mitarbeiten möchten, jederzeit an einer Vorstandssitzung teilnehmen können um zu prüfen, ob ihnen diese Aufgabe gefallen würde.  
Wahlen: Revisionsstelle  
 Auf Antrag des Vorstandes wird die Firma BDO AG, Aarau für die nächste Amtsperiode von einem Jahr einstimmig wiedergewählt.

7. Kompetenz für den Vorstand die Liegenschaften Ammerswilerstrasse und Fröschweid zu verkaufen

Rolf Wagner erläutert die Gründe, welche den Vorstand dazu bewogen haben, den Verkauf der Liegenschaften Fröschweid 9 in Rheinfelden und Ammerswilerstrasse 61 in Lenzburg in Betracht zu ziehen. Ein allfälliger Verkauf soll nach einer Schätzung zu einem fairen Preis erfolgen.

- Die Liegenschaft Fröschweid 9 ist von der Bausubstanz her in schlechtem Zustand. Die Verhandlungen des Vorstandes mit der Stadt Rheinfelden betreffend Realisierung eines Neubauprojektes mit bezahlbaren Wohnungen – welche nur über eine höhere Ausnutzung zu realisieren sind – haben leider nicht zum Ziel geführt.
- Bei der Liegenschaft Ammerswilerstrasse 61 gehört nur eine Haushälfte der Wogeno Aargau. Nebst anderen Gründen ist die Liegenschaft daher kein optimales Objekt das im Sinne der Genossenschaft genutzt werden kann. Zudem erfolgte von einer Mietpartei eine Anfrage, ob die Liegenschaft zu kaufen sei.

Nach eingehender Diskussion erfolgt aus der Versammlung ein Antrag dass eine Abstimmung über die Bedingungen, unter welchen der Vorstand die Kompetenz zum Verkauf dieser Liegenschaften erhalten soll, durchgeführt werden soll.

Es erfolgt eine Abstimmung, ob die Kompetenz zum Verkauf unter folgenden Bedingungen erteilt werden soll:

1. Der Verkauf soll innert einer Frist von zwei Jahren erfolgen.
2. GenossenschaftlerInnen, welche in der zum Verkauf stehenden Liegenschaft wohnen, haben 1. Priorität.
3. Die übrigen GenossenschaftlerInnen der Wogeno Aargau haben 2. Priorität.
4. Andere, genossenschaftlich orientierte Gesellschaften werden in 3. Priorität berücksichtigt.
5. In letzter Priorität steht der Verkauf auf dem freien Markt.

Liegenschaft Ammerswilerstrasse 61,5600 Lenzburg

Dem Vorstand wird die Kompetenz zum Verkauf der Liegenschaft mit 22 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme und keiner Enthaltung erteilt.

Liegenschaft Fröschweid 9, 4310 Rheinfelden

Dem Vorstand wird die Kompetenz zum Verkauf der Liegenschaft einstimmig erteilt.

8. Finanzreglement, Verzinsung Pflichtdarlehen

Rolf Wagner erläutert das derzeitige Zinsmodell. Die Verzinsung der Pflichtdarlehen ist ein Aufwandposten in der Kostenmiete. Das bedeutet, dass die Zinsen über die Mietzinse finanziert werden.

Derzeit beläuft sich der Pflichtdarlehens-Zinssatz auf 3,5%. Dieser Zinssatz wurde bei einem Finanzierungsantrag von der entsprechenden Prüfungskommission als zu hoch bewertet.

Da die hohe Ausschüttung die Finanzierungen von Projekten erschwert, soll die Verzinsung von derzeit 3,5% neu auf den variablen Zinssatz gemäss dem «Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen» des Bundes (derzeit bei 2%) angepasst werden. Die Differenz aus dem verminderten Aufwand verbleibt in den Liegenschaften.

Die vorgeschlagene Zinsanpassung wird von der Versammlung diskutiert. Es erfolgt ein Antrag, dass über eine Vertagung des Entscheides auf die nächste GV abgestimmt werden soll, da aus der Traktandenliste in der Einladung nicht ersichtlich ist, dass im Traktandum 8 über eine Zinssenkung befunden werden soll.

Die Abstimmung ergibt eine Mehrheit von 13 Stimmen für einen sofortigen Entscheid gegenüber 9 Stimmen für eine Vertagung auf die nächste GV.

Der Antrag für eine Anpassung des Pflichtdarlehen-Zinssatzes von aktuell 3,5% auf den variablen Zinssatz gemäss dem «Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen» wird angenommen mit 14 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 7 Enthaltungen.

9. Orientierung Testplanung Lupfig

Urs Witschi stellt die Testplanung, des Architekturbüros P. Husstein und Partner vor. Auf einer Parzelle von rund 4000 m<sup>2</sup> (zu ca. 500.- / m<sup>2</sup>) sollen 30 bis 35 Wohnungen realisiert werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 13 bis 15 Millionen. Geplant sind 3 Vollgeschosse plus Attika. Die Verkäuferin des Baulandes wünscht sich, dass etwas Gutes, Hochwertiges realisiert werden kann. Urs dokumentiert mit Bildern seine Präsentation des Projektes. Der Vorstand hat mit Fachleuten einen Workshop durchgeführt mit dem Ziel, Ideen für Siedlungs- und Wohnkonzepte zu entwickeln. Auch wurden Risiken wie z.B. die Finanzierung und der Einfluss der Entwicklung bei Alstom -Verlust von Arbeitsplätzen in der Region- in die Überlegungen einbezogen. Aus der Versammlung wird die Frage gestellt, ob die Bildung einer Arbeitsgruppe von Genossenschaftler zur Mitarbeit am Projekt möglich wäre. Gemäss Vorstand ist dies grundsätzlich möglich.

10. Biberstein, Bericht des Architekten  
Ueli Müller zeigt Impressionen aus der Bauphase und informiert über den aktuellen Stand.  
Ein Genossenschafter macht eine Anmerkung, dass bisher die Informationen der Genossenschaft zum Neubau Biberstein eher spärlich gewesen sind. Der Vorstand informiert, dass auf der Homepage in ein paar Wochen mehr Informationen zu Biberstein aufgeschaltet werden.
11. Verschiedenes  
Es erfolgen keine Wortmeldungen.
- Es folgt der spannende Vortrag von Marco Hoffmann, ImmoQ:  
«Erfahrungen mit Mehrgenerationenwohnen, Mitwirkung, neue Wohnformen»
- Der Vortrag wird von der Versammlung mit einem herzlichen Applaus verdankt.

Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit.  
Die Generalversammlung schliesst um 21:15 Uhr.  
Im Anschluss an die GV findet der traditionelle Apéro statt.

Brugg, den 25. Juni 2014

Der Vorsitzende:



Rolf Wagner

Der Protokollführer:



Hansjörg Messerli

# GE SCHÄ FTS/ BE RI CHT

Nebst dem Bericht über das Geschäftsjahr 2014 werden auch wichtige Aktivitäten oder Ereignisse des ersten Quartals 2014 erwähnt.

## AKTIVITÄTEN

Der Vorstand hat sich zu 10 ordentlichen Sitzungen getroffen um die laufenden Geschäfte abzuwickeln und um die strategische Planung im Sinn der wogeno - Ziele weiter zu entwickeln.

Die Begleitung der Planungs- und Bauphase der Überbauung Biberstein hat den Vorstand mit vielen spannenden Prozessen und Entscheidungen absorbiert.

# LIEGENSCHAFTEN

## VERKAUF LIEGENSCHAFTEN



Wie an der GV 2014 beschlossen hat sich der Vorstand den Verkauf der Besitztümer Fröschweid 9 in Rheinfeldern und Ammerswilerstrasse 61 in Lenzburg eingeleitet.

Um eine Verhandlungsbasis für den Verkauf zu erhalten, wurden die Liegenschaften von



einer renommierten Immobilien und Bauberatungsfirma bewertet und der Verkehrswert ermittelt. Die Verhandlungen mit den kaufinteressierten Bewohnenden sind weit fortgeschritten. Im Falle der Ammerswilerstrasse steht der Verkauf kurz vor Abschluss.



## WOHNEN AN DER LIMMAT

Die schöne Aussicht auf den Fluss und die Altstadt von Baden wird von hohen Nebenkosten etwas getrübt.

## ENNETBADEN, LIMMATAUWEG 20

Diese Liegenschaft ist in einem Wärmeverbund mit den Nachbarliegenschaften der Genossenschaft Limmatau und der Wasserwerkstatt im Besitz der Stadt Baden zusammengeschlossen. Zentral wird Wärme für Heizung und Warmwasser sowie Strom mittels eines Blockheizkraftwerks (BHKW) erzeugt. Der Motor wird mit Gas betrieben. Dieses an und für sich ökologische System verursacht aber exorbitante Betriebskosten für die Mieter. Ein Beispiel sei hier erwähnt: Fr. 300.- pro Monat für eine 3-Zimmerwohnung bei einer durchschnittlichen Raumtemperatur von 21 Grad. Eine Arbeitsgruppe bestehend aus je 2 Vertretern der Genossenschaft Limmatau und der wogeno

erarbeiten mit Unterstützung der Regionalwerke Baden ein neues Konzept für eine ökologisch und ökonomische Energieversorgung.

## HANS HÄSSIGSTRASSE STADT AARAU UMWELTPREIS 2014

Mit der energetischen Sanierung der Liegenschaft sind wir mit vier anderen Projekten für den Aarauer Umweltschutzpreis nominiert worden. An der Preisverleihung am Freitag 14. November 2014 wurde Rebecca Moser für ihren vorbildlichen klimaschonenden und nachhaltigen Umgang mit Energie beim Kochen und Ausliefern kulinarischer Köstlichkeiten ausgezeichnet. Als faire Verlierer gratulieren wir Ihr herzlich.



## LUPFIG

Durch die verschärften Eigenmittelvorschriften der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) wird es immer schwieriger von den Banken Hypotheken zu erhalten. Dieser Regelung ist auch das Vorhaben in Lupfig zum Opfer gefallen. Erst wenn die Wohnungen in Biberstein vermietet sind, können wir mit Finanzinstituten wieder in Verhandlung treten. Ob zu diesem Zeitpunkt die Landbesitzerin nicht einen neuen Partner gefunden hat, sei dahingestellt.

## BIBERSTEIN «DERE AARE NAA»

Ohne nennenswerte Probleme kommt der Bauprozess gut voran. Wegen hohem Grundwasserstand in der Aushubphase und komplizierteren Schalungs- und Armierungsdetails als in der Terminplanung angenommen, haben wir auf das Bauprogramm ca. 4 Monate Rückstand. Laut Bauprogramm können die Wohnungen gestaffelt zwischen 1. Februar und 1. April 2016 bezogen werden. Am 12. März 2015 feierten wir mit den Handwerkern, den Nachbarn und zwei Vertretern des Gemeinderates Bibersteins das Aufriechtfest. Die Alternative Bank Schweiz AG



### DIE ETWAS ANDERE BAUTAFEL

Die Agentur stillhartkonzept informiert stil(l)echt mit Schalungstafeln über das Projekt Biberstein.

unser Finanzinstitut hat zwei Tage später ihren Kundenapéro erfolgreich mit über 40 Gästen durchgeführt. Für die Mieter Akquisition ist auf unserer Website (wogenaargau.ch) ein interaktives Vermietungstool aufgeschaltet worden. Das Interesse an den Wohnungen ist erfreulich hoch. Bis Mitte 2015 trifft der Vorstand eine erste Auswahl. Die wichtigsten Kriterien für die Zuteilung sind: Anzahl Personen plus ein Zimmer = maximale Wohnungsgrösse (Belegungsvorschrift). Bewerber ohne Autos werden bevorzugt behandelt. Der Vorstand versucht einen möglichst heterogenen Bewohnermix zu gestalten. Die Gemeinde Biberstein, mit der wir

sehr kooperativ zusammenarbeiten hat uns unmittelbar neben der Siedlung ein Areal für Familiengärten zugesagt. Wir sind überzeugt, dass in der Siedlung «dere Aara naa» ein Mikrokosmos von spannenden Menschen entsteht, die gemeinschaftliches Wohnen praktizieren und den Wert guter Architektur schätzen. Zu diesem Thema finde ich folgendes Zitat von Alain de Botton passend: Auch wenn das Haus für so manches Problem der Bewohner keine Lösung anzubieten vermag, lassen seine Zimmer doch ein Glück erahnen, zu dem die Architektur ihren entscheidenden Beitrag geliefert hat. –Rolf Wagner



### IM WANDEL DER ZEIT

Im April letzten Jahres konnte man von der nahegelegenen Bushaltestelle noch den Aushub begutachten. Ein Jahr später sind die Gebäude im Rohbau weitgehend fertiggestellt.





#### DAS ZUKÜNFTIGE GEMÜSEBEET

Die Gemeinde Biberstein stellt unserer Genossenschaft in unmittelbarem Anschluss ans Haus 1 ein Stück Landwirtschaftzone zum Beackern zur Verfügung. Wir hoffen, dass die zukünftigen Bewohner dieses Angebot rege nutzen werden.

#### GUT ERSCHLOSSEN

Der öffentliche Bus fährt an den Häusern vorbei und hält danach unmittelbar.







#### EIN BLICKWINKEL

Die herrliche Aarelandschaft kann ausgiebig von der eigenen Wohnung oder vom Laubengang genossen werden.

#### EIN ANDERER BLICKWINKEL

Nach einem kurzen Aufstieg kann der Ausblick auch von der gemeinschaftlichen Dachterasse erlebt werden.







#### ZUR ORIENTIERUNG

Der Projektname „Dere Aare naa“ ist weithin sichtbar.



#### SCHLAMMSCHLACHT

Die Orientierung schwerer - der Lehmputz für gutes Raumklima sollte ursprünglich an den Wohnungsdecken und nicht am Boden aufgebracht werden.

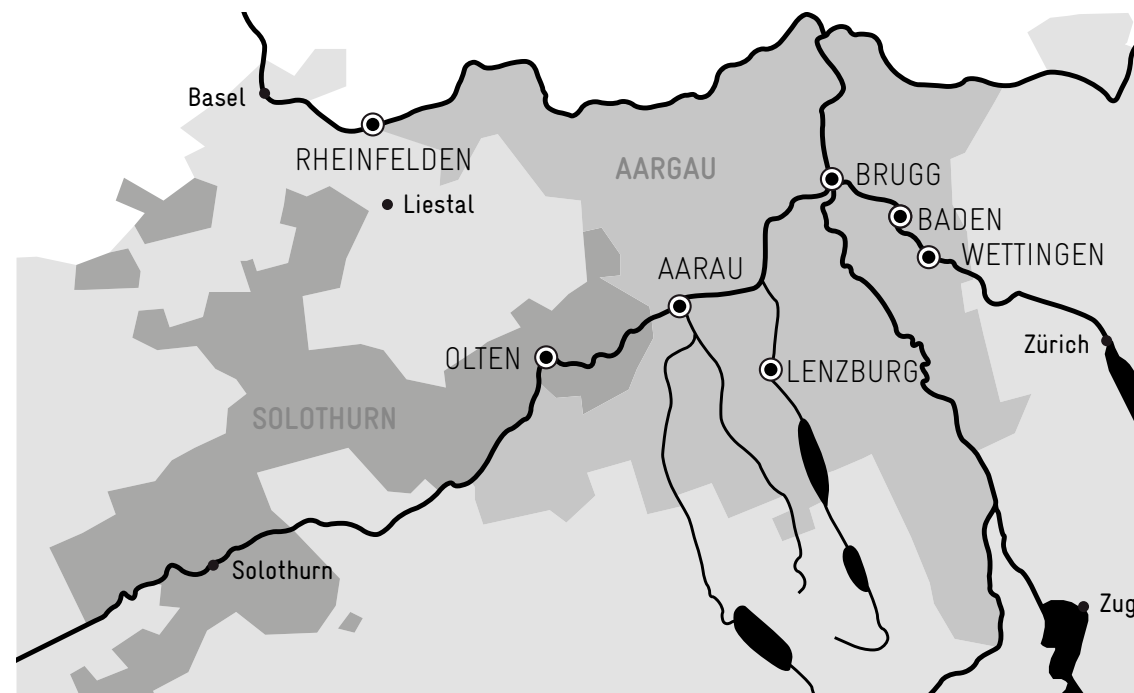


# ZA HL EN/

# 235

WOGENO-MITGLIEDER

14 | Liegenschaften | 80 | Wohnungen | 23 | Wohnungen im Bau



# HÄ US/ ER

HÄUSER DER WOGENO AARGAU



## LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	LEERSTÄNDE ANZAHL MONATE			DURCHSCHN. LEERSTANDSRATE IN %
		2012	2013	2014	
Fröhlichstrasse Brugg	3	0	0	0	0.00
Ammerswilerstr. Lenzburg	3	0	1	0	0.93
Feldstrasse Wettingen	8	0	0	0	0.00
Wassergasse Rheinfelden	14	0	0.5	0	0.10
Fröschweid Rheinfelden	4	5	0	0	3.47
Marktgasse Rheinfelden	4	0	0	0	0.00
Obertorplatz Rheinfelden	5	1	0	0	0.56
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0	0.00
Hans Hässig Str. Aarau	8	0	0	0	0.00
Martinsbergstr. Baden	6	0	0	0	0.00
Klarastrasse Olten	3	0	0	0	0.00
Maienstr. 7 Olten	3	2	8	0	9.26
Maienstr. 11 Olten	4	0	0	0	0.00
Reiserstrasse Olten	6	0	1	6	3.24
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>8</b>	<b>10.5</b>	<b>6</b>	<b>0.85</b>

# BI LA/ N Z

BERICHT DER REVISIONS-  
STELLE ZUR  
EINGESCHRÄNKTEN  
REVISION  
AKTIVEN, PASSIVEN  
ERFOLGSRECHNUNG  
ANHANG  
ANTRAG ÜBER DIE  
VERWENDUNG  
DES REINERTRAGES

## 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 2014 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 Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Aarau, 8. April 2015

BDO AG

Thomas Schmid

Zugelassener Revisionsexperte

Christian Wyrsch

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen  
Jahresrechnung  
Antrag über die Verteilung des Reinertrags

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



**AKTIVEN**

<u>UMLAUFVERMÖGEN</u>	<u>31.12.2014 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
Flüssige Mittel	105'270.01	228'367.55
<b>Forderungen und Vorräte</b>		
Mieterdebitoren	5'271.45	3'070.50
Heiz- und Nebenkosten	93'450.00	92'999.05
Heizölvorrat	12'349.90	14'365.95
Verrechnungssteuerguthaben	321.00	317.55
	<b>111'392.35</b>	<b>110'753.05</b>
	<b>216'662.36</b>	<b>339'120.60</b>
 <u>ANLAGEVERMÖGEN</u>		
<b>Immobilien</b>		
Liegenschaften	21'571'234.10	21'571'234.10
Um- und Neubauten Liegenschaften	6'465'928.10	2'656'352.65
Kumulierte Abschreibungen	-5'613'602.00	-5'140'782.00
	<b>22'423'560.20</b>	<b>19'086'804.75</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Wertschriften	10'500.00	10'500.00
	<b>10'500.00</b>	<b>10'500.00</b>
	<b>22'434'060.20</b>	<b>19'097'304.75</b>
 <u>TOTAL AKTIVEN</u>	<b>22'650'722.56</b>	<b>19'436'425.35</b>

**PASSIVEN**

<u>FREMDKAPITAL</u>	<u>31.12.2014 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
<b>Schulden aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Kreditoren	27'266.70	0.00
Mieterkreditoren	218'783.00	214'047.35
Rückstellung Unterhalt/Reparatur	161'627.77	181'057.62
Rückstellung Amortisation	885'273.55	783'611.55
Rückstellung Nebenkosten	15'236.40	12'184.40
Übrige Verbindlichkeiten	30'001.20	32'648.00
Bankverbindlichkeiten	90'915.00	0.00
Globalkosten EGW-Anleihe	4'324.50	13'650.00
	<b>1'433'428.12</b>	<b>1'237'198.92</b>
 <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Pflichtdarlehen	1'533'400.00	1'524'476.90
Freie Darlehen	1'299'581.35	1'362'581.35
EGW Darlehen	2'000'000.00	900'000.00
Stiftung Abendrot	240'000.00	240'000.00
Hypotheken	14'430'320.00	12'740'165.00
Baukredite	1'185'340.75	882'659.70
	<b>20'688'642.10</b>	<b>17'649'882.95</b>
 <b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>0.00</b>	<b>30'590.95</b>
	<b>22'122'070.22</b>	<b>18'917'672.82</b>
 <u>EIGENKAPITAL</u>		
<b>Anteilscheine allgemein</b>	<b>254'000.00</b>	<b>254'000.00</b>
<b>Anteilscheine Bewohnerinnen</b>	<b>216'000.00</b>	<b>208'000.00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Vortrag per 01.01.	56'752.53	53'349.20
Jahresgewinn	1'899.81	3'403.33
	<b>58'652.34</b>	<b>56'752.53</b>
	<b>528'652.34</b>	<b>518'752.53</b>
 <u>TOTAL PASSIVEN</u>	<b>22'650'722.56</b>	<b>19'436'425.35</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

<u>LIEGENSCHAFTSERTRAG</u>	<u>2014 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
Mieteinnahmen Wohnungen	1'367'869.20	1'340'307.30
Renovations- und Unterhaltsfonds	4'134.00	7'998.00
Zusatzverbilligungen BW0	569.00	-4.00
Ertragsminderung Leerstände, Mietverluste	-15'592.35	-18'081.45
Verwaltungsertrag	876.55	-156.00
	<b>1'357'856.40</b>	<b>1'330'063.85</b>
 <u>LIEGENSCHAFTSAUFWAND</u>		
Unterhalt, Reparaturen	282'422.00	295'116.00
Versicherungen	24'127.40	23'767.60
Inserate	2'090.00	1'812.50
Verwaltungsaufwand GEMIWO	102'165.95	94'669.65
	<b>410'805.35</b>	<b>415'365.75</b>
 <u>BETRIEBSAUFWAND</u>		
Verwaltungsaufwand	70'343.05	20'769.05
	<b>70'343.05</b>	<b>20'769.05</b>
 <u>JAHRESGEWINN VOR ZINSEN, ABSCHREIBUNGEN UND STEUERN</u>		
	<b>876'708.00</b>	<b>893'929.05</b>
 <u>ABSCHREIBUNGEN</u>		
Liegenschaften	472'820.00	466'360.00
	<b>472'820.00</b>	<b>466'360.00</b>
 <u>FINANZERFOLG</u>		
Zinsertrag	-159.59	226.83
Hypothekarzinsen	-323'838.60	-332'841.20
Darlehenszinsen	-72'206.50	-82'776.50
Bankzinsen, Spesen	-4'380.00	-7'107.15
	<b>-400'584.69</b>	<b>-422'498.02</b>
Ertrags- und Kapitalsteuer	1'403.50	1'667.70
<u>JAHRESGEWINN</u>	<b>1'899.81</b>	<b>3'403.33</b>

## ANHANG

<u>VERPFÄNDETE AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN</u>	<u>31.12.2014 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
Immobilien	22'423'560.20	19'086'804.75
 <u>BRANDVERSICHERUNGSWERTE DER SACHANLAGEN</u>		
Immobilien	26'356'940.00	26'297'940.00

### ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

Der Vorstand setzt sich im Rahmen des Risikomanagement periodisch mit den Risiken auseinander.

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGES

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

	<u>2014 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
<u>VORTRAG 1.1</u>	56'752.53	53'349.20
Jahresgewinn	1'899.81	3'403.33
<u>BILANZGEWINN 31.12. / VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</u>	<b>58'652.34</b>	<b>56'752.53</b>



# AK TU / ELL

## NEWSLETTER

Seit Mitte 2014 bedienen wir unsere Mitglieder und interessierte Kreise sporadisch mit einem Newsletter. Der Vorstand will damit die Kommunikation mit den Genossenschaftler, Genossenschaftlerinnen verbessern. Der Newsletter kann unter [www.wogenoaargau.ch/infos.html](http://www.wogenoaargau.ch/infos.html) abonniert werden.

## WOGENOAARGAU

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.

# ÜB / ER UNS

Wogenoaargau  
Limmatauweg 20  
5408 Ennetbaden  
[info@wogenoaargau.ch](mailto:info@wogenoaargau.ch)  
[www.wogenoaargau.ch](http://www.wogenoaargau.ch)

Gemiwo AG  
Stahlrain 8  
5200 Brugg  
056 460 88 88  
[info@gemiwo.ch](mailto:info@gemiwo.ch)  
[www.gemiwo.ch](http://www.gemiwo.ch)