

**GE
SCHÄFTS
BE
RICHT/
2015**

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 32. ORDENTLICHEN
GENERALVERSAMMLUNG
DER WOGENO AARGAU

23. Juni 2015
Wohnanlage Biberstein – dere Aare naa,
5023 Biberstein um 18.30 Uhr

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

Mitglieder: Barbara Immoos-Rubin, Susanne
Keller, Lisa Staub, Verena Zwingli, Peter
Gruber, Oliver Morel, Patricia Kaufmann, Pia
Lingg, Tinu Ryter, Antonia Hesse, Barbara
Reusser, Chris Leemann, Romy Tafra, Aila
Ziegler, Sonja Haefeli, Marlise Voumard,
Thomas Wattinger, Martin Froelich, Verena
Mahler, Markus Mai, Simone Wedgwood (v.d.
Markus Mai mit Vollmacht), Konrad Kissling

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

Gäste: Oliver Tschudin, PLANAR AG für
Raumentwicklung, Ueli Müller (muellerueli.
architekten)

Entschuldigt: Lucien Simmen, Rudolf Fischer,
Philip Sager, Manuel Stark, Natalia Morel,
Heidi Stoll, Rahel Adam Weibel, Patrick
Weibel, Petra Schüler, Tina Wüthrich, Andrea
Schmid-Kunz, Dominic Schmid, Barbara
Schmid, Simone Wedgwood, Hugo Köppli,
Regula Rickenbacher, Eduard Mahler,
Rainer Flury, Veronika Frey, Kaspar Bürgi,
Petra Bürgi-Schenker, Evelyne Egli, Urs
Blunski

BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Feststellung Anzahl Stimmberechtigter – Genehmigung Traktandenliste

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Anwesend sind:

4 Vorstandsmitglieder, 22 GenossenschaftlerInnen, 2 Personen von der Verwaltung, 1 Person von der Revisionsstelle, 2 Gäste
Stimmberechtigt sind: 26 Personen + 1 Vollmacht

Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Protokoll der 30. ordentlichen GV vom 25. Juni 2014

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 25. Juni 2014 wird einstimmig genehmigt.

JAHRESBERICHT 2014

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung der GV allen GenossenschaftlerInnen zugestellt.

Rolf Wagner informiert über den neu gestalteten Geschäftsbericht und darüber, dass dieser nicht mehr versandt, sondern auf der Homepage der Wogeno Aargau heruntergeladen werden kann.

Die Genossenschaft Wogeno Aargau hat aktuell 235 Genossenschaftlerinnen und Genossenschafter.

Der Verkauf der beiden Liegenschaften Fröschweid 9 in Rheinfeldern und Ammerswilerstrasse 61 in Lenzburg ist noch nicht abgeschlossen. Für den Verkauf der Liegenschaft Ammerswilerstrasse müssen noch Lösungen im Zusammenhang mit Auflagen des Bundesamtes für Wohnungswesen gefunden werden, da die Liegenschaft noch bis ins Jahr 2020 dem WEG (Wohnungseigentumförderungsgesetz) unterstellt ist. Der Erlös aus den Liegenschaften wird zur Erhöhung der Eigenmittel beitragen.

Die Vermietung der Wohnanlage Biberstein verläuft erfreulich gut. Anfangs bestanden Bedenken, ob auf die Bezugstermine vom Februar 2016 (Haus 1 + 2) bzw. April 2016 (Haus 3) eine Vollvermietung erreicht werden könne. Es sind jedoch rund doppelt so viele Anmeldungen eingegangen als Wohnungen verfügbar sind. Für die Mieterauswahl hat der Vorstand folgende Hauptkriterien angewandt:

- Belegungsvorschrift (Anzahl Personen + 1 Zimmer = maximale Wohnungsgrösse).
- Sind die Interessenten bereits GenossenschaftlerInnen.
- Wie viele Autoabstellplätze von den Interessenten benötigt werden (möglichst wenig Autos ist das Ziel. Ein Mobility Standort ist geplant).

Der Jahresbericht (exkl. Rechnung) wird von der Versammlung einstimmig angenommen.

JAHRESRECHNUNG 2014

Behandlung und Genehmigung gemäss Antrag der Kontrollstelle

Dieter Hauser von der Gemiwo erläutert die Jahresrechnung 2014 und die Bilanz per 31.12.2014 und beantwortet Fragen der Versammlung.

Die Flüssigen Mittel sind auf Grund der getätigten Investitionen etwas tiefer als im Vorjahr. Das Anlagevermögen ist wegen Umbauten, Abschreibungen und der neuen Wohnanlage in Biberstein um rund Fr. 3,5 Mio. gestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind in Folge des grösseren Hypothekarkreditvolumens, dem Baukredit für Biberstein sowie den getätigten Rückstellungen um rund Fr. 3 Mio. gestiegen. Das Eigenkapital blieb im Vorjahresvergleich praktisch unverändert. Der Betriebsaufwand ist vor allem wegen dem Projekt Lupfig, Schätzungen der zu verkaufenden Liegenschaften und Notariatskosten für Schuldbriefherstellungen höher ausgefallen. Abschreibungen wurde in vergleichbarem Umfang wie dem Vorjahr getätigt. Der Finanzerfolg ist insbesondere wegen den besseren Hypothekarvertragskonditionen und wegen tieferen Pflichtdarlehensverzinsungen rund Fr. 22'000.- besser ausgefallen. Der Gewinn nach Abschreibung beläuft sich auf Fr. 1'900.-.

Aus der Versammlung wird die Frage gestellt, welche Auswirkungen steigende Hypothekarzinsen auf die Mietzinse

haben, welche wie folgt beantwortet werden kann:

da die Genossenschaft die Mietzinsen nach der Kostenmiete berechnet, könnte eine Mietzinsanpassung erforderlich werden, sofern die angestrebte Nettoendite nicht mehr erreicht werden kann. Langfristige Fest-Hypotheken gewähren jedoch einen möglichst stabilen Mietzins.

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 2014 wird einstimmig genehmigt.

ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Dem Vorstand wird einstimmig Entlastung erteilt und für die geleistete Arbeit herzlich gedankt.

WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE

Rolf Wagner orientiert die Versammlung, dass noch immer neue Vorstandsmitglieder gesucht werden.

Folgende Vorstandsmitglieder stellen sich erneut zur Verfügung:

Rolf Wagner – Alexander Faulstich – Urs Witschi – Markus Wittmer
Sie werden einstimmig wiedergewählt.

WAHLEN: REVISIONS- STELLE

Auf Antrag des Vorstandes wird die Firma BDO AG, Aarau für die nächste Amtsperiode von einem Jahr einstimmig wiedergewählt.

STATUTENÄNDERUNG GEM. ENTWURF

(Beilage Einladung GV)

Die von der Generalversammlung zu beschliessenden Statutenänderungen wurden allen Mitgliedern als Beilage zur GV-Einladung zugestellt. Die neuen Statuten wurden durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO geprüft und bewilligt. Rolf Wagner informiert die Versammlung über die Gründe der erforderlichen Statutenänderungen. Insbesondere das Darlehen der Wohnbaugenossenschaften Schweiz für die Wohnanlage Biberstein ist mit der Auflage verbunden, dass die Statuten den Anforderungen an die Gemeinnützigkeit gemäss Wohnraumförderungsgesetz WFG entsprechen müssen. Unter Anderem müssen in den Statuten Vorschriften betreffend Mindestbelegung der Wohnungen festgelegt werden. In den Statuten ist des Weiteren festzuhalten, dass keine Tantiemen ausgerichtet werden dürfen und dass der Vorstand Anspruch auf eine massvolle Entschädigung hat. Rolf Wagner informiert, dass bei der Wogeno Aargau die Vorstandsmitglieder eine Entschädigung von Fr. 50.- pro Sitzung und

Fr. 50.- pro Stunde bei Projektarbeiten erhalten. Der Begriff «Kontrollstelle» muss in den Statuten ersetzt werden durch «Revisionsstelle».

In Bezug auf die Mindestbelegungsvorschriften für die Wohnungen hält Rolf Wagner fest, dass bei der neuen Wohnanlage Biberstein maximal ein Zimmer mehr als die Anzahl der Wohnungsbewohner gemietet werden kann. Bei den übrigen Liegenschaften ist für jedes Haus eine eigene Mindestbelegungsvorschrift möglich. Diese wird in Absprache mit den Hausgemeinschaften durch den Vorstand festgelegt.

Aus der Versammlung wird die Frage gestellt, weshalb in den Statuten die Vorstands-Entschädigungen nicht genauer definiert werden. Die Formulierung «massvolle Entschädigung» sei zu wagen und es bestehe daher die Gefahr, dass zu hohe Entschädigungen ausgerichtet werden könnten.

Nach eingehender Diskussion wird festgehalten, dass die GV für den Vorstand Auflagen beschliessen kann, dass die Entschädigungen im Geschäftsbericht einsehbar sind und dass die Genossenschaftsmitglieder jederzeit Einblick in die Buchhaltung verlangen können.

Es wird von einem Mitglied gefragt, wieso bei einer Liquidation nur 4/5 der GV-Anwesenden zustimmen müssten und nicht 2/3 der Genossenschafter. Rolf Wagner erklärt, dass die 2/3-Zustimmung aller Genossen-

schafter nur beim Fusionsrecht Anwendung findet und dass eine solche Mehrheit bei einer Liquidation nicht erreicht werden könnte.

Es folgt eine Frage zu den Mindestbelegungen der Wohnungen der einzelnen Liegenschaften. Die Genossenschafterin möchte wissen, weshalb in den Statuten nicht pro Liegenschaft die genauen Kriterien festgelegt werden. Rolf Wagner erklärt, dass eine solch detaillierte Regelung nicht in den Statuten festgelegt werden soll, damit durch den Vorstand in Absprache mit den Hausgemeinschaften die Belegungsvorschriften entsprechend der unterschiedlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten der Liegenschaften geregelt werden können.

Es folgt die Abstimmung über die neuen Statuten, welche wie folgt angenommen werden:

Ja: 25 Stimmen (Vollmacht 1)

Nein: 1 Stimme

Enthaltungen: 1 Stimme

VERSCHIEDENES

Rolf Wagner informiert, dass demnächst wieder einmal Zustandsanalysen der Liegenschaften gemacht werden.

Er informiert über die attraktiven Zinssätze, welche die Wogeno Aargau bei freien Darlehen gewährt (1/2% unter dem Referenzzinssatz für Wohnungsmieten des Bundes) und dass die Genossenschaft gerne weitere freie Darlehen entgegennimmt.

Die Versammlung wird über den Newsletter informiert, welcher auf der Homepage abonniert werden kann. Im Newsletter sind auch Beiträge der Hausgemeinschaften willkommen.

Der Präsident dankt seinen Vorstandskollegen, der Verwaltung Gemiwo und Ueli Müller und dessen Team für die geleisteten Arbeiten und die gute Zusammenarbeit und den Anwesenden für die Aufmerksamkeit.

Die Generalversammlung schliesst um 20:15 Uhr

Es folgt der spannende Vortrag von Oliver Tschudin zum Thema «Wohn- und Entwicklungsschwerpunkte im Kanton Aargau», welcher von der Versammlung mit einem herzlichen Applaus verdankt wird. Im Anschluss an die GV findet der traditionelle Apéro statt.

Aarau, den 23. Juni 2015

Der Vorsitzende:


Rolf Wagner

Der Protokollführer:


Hansjörg Messerli

Impressionen aus der neuen
Wohnsiedlung «dere Aare naa»,
Biberstein

Fotos: Franz Rindlisbacher















Verkaufte Liegenschaften:
Fröschweid Rheinfelden und Am-
merswilerstrasse Lenzburg

GE SCHÄ FTS/ BE RI CHT

Nebst dem Bericht über das Geschäftsjahr 2015 werden auch wichtige Aktivitäten oder Ereignisse des ersten Quartals 2016 erwähnt.

ZAHLEN

Wir, die 255 Mitglieder der Genossenschaft wogeno aargau, sind Eigentümer und Eigentümerinnen von 15 Liegenschaften mit 97 Wohnungen im Kanton Aargau und in Olten. Zwei Liegenschaften, die Ammerswilerstrasse in Lenzburg und die Fröschweid in Rheinfelden mit zusammen 6 Wohnungen und einem Ladenlokal, sind verkauft worden. Drei neue Liegenschaften in Biberstein mit 23 Wohnungen sind dazu gekommen.

AKTIVITÄTEN

Der Vorstand hat sich zu 9 ordentlichen Sitzungen getroffen. Daneben haben die Verkäufe der Liegenschaften, die Begleitung der Bauwerke in Biberstein und die Vermietung der Wohnungen den Vorstand zeitlich sehr stark in Anspruch genommen.

VERKAUF LIEGEN- SCHAFTEN

Wie schon im letzten Jahresbericht dargelegt, war eine Erneuerung der beiden alten Liegenschaften Fröschweid 9 in Rheinfelden und Ammerswilerstrasse 61 in Lenzburg im Sinne der wogeno-Strategie nicht realisierbar.

Die beiden Liegenschaften sind nun, wie von der GV 14 beschlossen, an Genossenschaf-

terInnen verkauft worden. Die Mietverhältnisse sind alle von den neuen EigentümerInnen übernommen worden. Die Erträge aus den Verkäufen haben 2015/16 die Eigenmittel der Genossenschaft um Fr. 1,9 Mio. erhöht.

BIBERSTEIN «DERE AARE NAA»

Es ist vollbracht! Die Bauten «dere Aare naa» sind fristgerecht erstellt worden.

Darauf können wir stolz sein. Nicht allein die hohe architektonische Qualität, sondern auch die ökologischen Materialien, die mit grosser Sorgfalt verbaut wurden, prägen das Kunstwerk und tragen zu einer grossen Wohnbehaglichkeit bei. Das ist vor allem das grosse Verdienst des Architekten Ueli Müller mit seinen beiden Mitarbeitern Renato Fontana und Hansjörg Tschäni. Sie haben mit grosser Ernsthaftigkeit und mit viel Einsatz das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb realisiert. Ebenso erfreulich ist die Tatsache, dass die im Kostenplan veranschlagten Fr. 12'000'000.– voraussichtlich um mehr als Fr 500'000.– unterschritten werden können. Zu diesem Erfolg haben auch die Planer und vor allem der grosse Einsatz der zahlreichen Handwerker beigetragen. Allen gilt unser Dank.

Die Photovoltaikanlage auf den Dächern produziert schon seit September 2015

fleissig Strom. Sie gibt uns eine gewisse Unabhängigkeit von der Stromwirtschaft.

Ab 1. Februar 2016 sind die GenossenschaftlerInnen eingezogen. Eine erste Zusammenkunft aller Bewohnenden im Gemeinschaftsraum hat uns eine illustre Gesellschaft mit vielen Kindern gezeigt. Kennenlernen war angesagt, und erste Arbeitsgruppen wurden gebildet – muss doch das angestrebte gemeinschaftliche Wohnen organisiert werden. Aussenräume können gestaltet, die Pflanzgärten abgesteckt und der Kräutergarten bepflanzt werden. Nicht zuletzt gilt es auch, ein erstes Siedlungsfest zu organisieren.

LUPFIG

Schweren Herzens hat sich der Vorstand von der Idee verabschiedet, in Lupfig eine neue Überbauung zu realisieren. Mehrere Gründe haben zu diesem Entscheid geführt. Die zwei Gewichtigen waren die restriktive Geldpolitik der Banken und die Ankündigung der Firma General Electric (ehemals Alstom), im Aargau 1300 Arbeitsplätze abzubauen. Diese Restrukturierung wird die Region besonders hart treffen. Der Vorstand vertritt trotz diesem Entscheid die Meinung, dass bei besseren Rahmenbedingungen unsere Genossenschaft weiter wachsen soll, damit eine Weiterentwicklung möglich ist.

ENNETBADEN, LIMMATAUWEG 20

Die neue Wärmeerzeugung ist erstellt. Gas aus dem Netz und Solarthermie auf den Dächern unserer und der benachbarten Liegenschaft produzieren warmes Wasser zum Heizen, Duschen etc. Wir sind gespannt, wie positiv sich das neue System auf die zukünftigen Betriebskosten auswirkt.

ALLE LIEGENSCHAFTEN

Für die Werterhaltung unserer Gebäude hat der Vorstand einem ausgewiesenen Fachmann den Auftrag erteilt, für jede Liegenschaft eine Zustandsanalyse zu erstellen. Sie ist eine wichtige Grundlage für die zukünftige Investitionsplanung.

– Rolf Wagner

LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

* = VERKAUFT

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	LEEHRSTÄNDE ANZAHL MONATE			DURCHSCHN. LEERSTANDSRATE IN %
		2013	2014	2015	
Fröhlichstrasse Brugg	3	0	0	0	0.00
Ammerswilerstr. Lenzburg*	3	1	0	0	0.93
Feldstrasse Wettingen	8	0	0	0	0.00
Wassergasse Rheinfelden	14	0.5	0	8	1.69
Fröschweid Rheinfelden*	4	0	0	0	0.00
Marktgasse Rheinfelden	4	0	0	0	0.00
Obertorplatz Rheinfelden	5	0	0	4	2.22
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	8	0	0	7.41
Maienstr. 11 Olten	4	0	0	7	4.86
Reiserstrasse Olten	6	1	6	0	3.24
Total	80	10.5	6	19	1.23

BI LA/ N Z

BERICHT DER REVISIONSSTELLE 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 2015 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, 5. April 2016

BDO AG

Thomas Schmid

i.V. Pascal Zünd

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

UMLAUFVERMÖGEN	31.12.2015 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Flüssige Mittel	873'501.48	3.3	105'270.01	0.5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritte	6'285.60	0.0	5'271.30	0.0
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritte	0.00		321.00	0.0
Heizölvorrat	10'696.50	0.0	12'349.90	0.1
Aktive Rechnungsabgrenzungen	201'588.45	0.8	93'450.00	0.4
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	1'092'072.03	4.1	216'662.21	1.0
ANLAGEVERMÖGEN				
Finanzanlagen	10'500.00	0.0	10'500.00	0.0
Sachanlagen				
Immobilie Sachanlagen				
Immobilien	22'855'313.80		21'571'234.10	
Um- und Neubauten Liegenschaften	9'144'972.10		6'465'928.10	
Kumulierte Abschreibungen	-6'282'569.00		-5'613'602.00	
	25'717'716.90	95.9	22'423'560.20	99.0
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	25'728'216.90	95.9	22'434'060.20	99.0
TOTAL AKTIVEN	26'820'288.93	100.0	22'650'722.41	100.0

PASSIVEN

FREMDKAPITAL	31.12.2015 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	57'158.50	0.2	27'266.70	0.1
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	413'196.60	1.5	1'276'255.75	5.6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	307'870.60	1.1	253'108.70	1.1
Passive Rechnungsabgrenzungen	12'370.35	0.0	0.00	
Kurzfristige Rückstellungen	23'758.30	0.1	15'236.40	0.1
Total kurzfristiges Fremdkapital	814'354.35	3.0	1'571'867.55	6.9
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	22'778'106.35	84.9	17'969'901.35	79.3
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	1'561'100.00	5.8	1'533'400.00	6.8
Rückstellungen	1'054'447.64	3.9	1'046'901.32	4.6
Total langfristiges Fremdkapital	25'393'653.99	94.7	20'550'202.67	90.7
TOTAL FREMDKAPITAL	26'208'008.34	97.7	22'122'070.22	97.7
EIGENKAPITAL				
Anteilscheine Bewohnerinnen	232'000.00	0.9	216'000.00	1.0
Anteilscheine allgemein	278'000.00	1.0	254'000.00	1.1
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	58'652.19		56'752.53	
Jahresgewinn	43'628.40		1'899.66	
	102'280.59		58'652.19	
	102'280.59	0.4	58'652.19	0.3
TOTAL EIGENKAPITAL	612'280.59	2.3	528'652.19	2.3
TOTAL PASSIVEN	26'820'288.93	100.0	22'650'722.41	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

	2015 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Mietzinseinnahmen	1'328'642.05		1'358'495.20	
BETRIEBLICHER GESAMTERTRAG	1'328'642.05	100.0	1'358'495.20	100.0
Übriger betrieblicher Aufwand				
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren und Bewilligungen	32'702.90		24'127.40	
Verwaltungsaufwand	148'088.52		173'722.45	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	573.95		1'515.50	
	181'365.37	13.7	199'365.35	14.7
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	1'147'276.68	86.3	1'159'129.85	85.3
Zuweisung Rückstellung Amortisation/Erneuerung	292'956.00		282'422.00	
Abschreibungen auf Immobilien	971'400.00		472'820.00	
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	-117'079.32	-8.8	403'887.85	29.7
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-333'388.88		-400'584.69	
Finanzertrag	0.00		0.00	
	-333'388.88	-25.1	-400'584.69	-29.5
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	-450'468.20	-33.9	3'303.16	0.2
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg				
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0.00		0.00	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	506'499.50		0.00	
	506'499.50	38.1	0.00	
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	56'031.30	4.2	3'303.16	0.2
Direkte Steuern	12'402.90	0.9	1'403.50	0.1
JAHRESGEWINN	43'628.40	3.3	1'899.66	0.1

ANHANG

31.12.2015 (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.

Erstanwendung neues Rechnungslegungsrecht: Der Vorstand hat entschieden, die Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts erstmalig auf den 1. Januar 2015 anzuwenden. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahreszahlen an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die anlässlich der Generalversammlung vom 23. Juni 2015 genehmigte Jahresrechnung des Vorjahres bleibt rechtlich unverändert gültig.

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	571'400.00	472'820.00
Einzelwertberichtigung Immobilie	400'000.00	0.00
Abschreibungen auf Immobilien	971'400.00	472'820.00

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	25'717'716.90	22'423'560.20
Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	25'717'716.90	22'423'560.20

5. AUSSERORDENTLICHE, EINMALIGE ODER PERIODENFREMDE POSITIONEN

Gewinn aus der Veräusserung von Sachanlagen	506'499.50	0.00
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	506'499.50	0.00

Der Gewinn aus der Veräusserung von Sachanlagen resultiert aus dem Verkauf einer Liegenschaft.

6. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Freigabe der Jahresrechnung durch die Verwaltung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche offenzulegen sind.

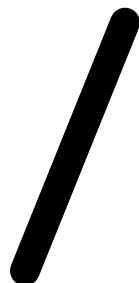
ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

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

	<u>2015 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
<u>VORTRAG 1.1</u>	58'652.19	56'752.53
Jahresgewinn	43'628.40	1'899.66
<u>BILANZGEWINN AM 31.12.</u>	102'280.59	58'652.19
<u>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</u>	102'280.59	58'652.19



AK TU ELL

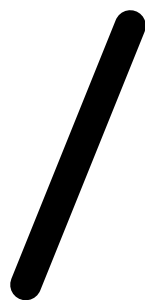


NEWSLETTER

Seit Mitte 2014 bedienen wir unsere Mitglieder und interessierte Kreise sporadisch mit einem Newsletter. Der Vorstand will damit die Kommunikation mit den Genossenschafter, Genossenschafterinnen verbessern. Der Newsletter kann unter www.wogenoaargau.ch/infos.html abonniert werden.

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.



ÜB ER UNS

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