

**GE  
SCHÄFTS  
BE  
RICHT /  
2016**

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-Strasse 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 33. ORDENTLICHEN  
GENERALVERSAMMLUNG  
DER WOGENO AARGAU

23. Juni 2016  
im Restaurant Flügelrad, 4600 Olten

Anwesend

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

Mitglieder: Kaspar Bürgi, Rainer Flury,  
Martin Froelich, Peter Gruber, Koni Kisling,  
Christine Lenzhofer, Pia Lingg, Verena  
Mahler, Eduard Mahler, Oliver Morel, Ramon  
Müller, Ueli Müller, Barbara Reusser,  
Nikolaus Senger, Marlise Voumard, Thomas  
Watteringer, Aila Ziegler, Verena Zwingli

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

Entschuldigt

Petra Bürgi-Schenker, Susi Diemer,  
Julia Hirzel, Benedikt Marzahn, Kent Miller,  
Rosmarie Miller, Natalia Morel, Petra  
Schüler, Luzia Vettori, Sonja Häfeli, Tom Häfeli

## BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

### Feststellung Anzahl Stimmberechtigter – Genehmigung Traktandenliste

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Anwesend sind: 4 Vorstandsmitglieder, 18 Genossenschafter und Genossenschafterinnen, sowie 2 Personen von der Verwaltung und 1 Person von der Revisionsstelle

Stimmberechtigt sind: 22 Personen  
Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

### Protokoll der 32. ordentlichen GV vom 23. Juni 2015

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 23. Juni 2015 wird einstimmig genehmigt.

## JAHRESBERICHT 2015

Der Jahresbericht 2015 wurde auf der Homepage unter [www.wogenoaargau.ch/info](http://www.wogenoaargau.ch/info) aufgeschaltet.

Rolf Wagner informiert die Versammlung über folgende Punkte:

Der Verkauf der Liegenschaften Ammerswilerstrasse 61, Lenzburg (2015) und der Fröschweid 9, Rheinfelden (2016) ist abgeschlossen. Durch den Erlös von rund CHF 800'000.– sind die Eigenmittel gestiegen.

In der neuen Wohnsiedlung Biberstein wurden inzwischen die meisten Wohnungen bezogen. Die GenossenschafterInnen werden gebeten, für die noch zu vergebenden Wohnungen (1 x 3,5-Zi. und 2 x 5,5-Zi.) im Bekanntenkreis Werbung zu machen.

Beim Neubau Biberstein stehen nur noch wenige Rechnungen aus. Die Kosten liegen voraussichtlich rund ½ Mio. unter dem Kostenvoranschlag, obwohl alle drei Häuser ausserhalb des Kostenvoranschlags mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet wurden.

Damit in der neuen Wohnsiedlung Biberstein eine gute Gemeinschaft entstehen kann, fand letzthin eine Mieterversammlung statt und weitere Versammlungen sind geplant. Der Vorstand ist sehr erfreut, wie sich bei der ersten Versammlung die Bewohnenden engagiert haben und dass bereits erste Arbeitsgruppen gebildet werden konnten.

Beim Projekt Lupfig, über welches schon an früheren Generalversammlungen orientiert wurde, musste der Vorstand der Landeigentümerin schweren Herzens eine Absage erteilen. Dies in erster Linie wegen dem angekündigten Arbeitsplatzabbau von rund 1300 Stellen einer internationalen Unternehmung in der Region, durch welchen die Nachfrage nach Wohnraum in der Region markant sinken dürfte.

Vor kurzem wurde bei allen Liegenschaften eine Zustandsanalyse durch einen Baufachmann durchgeführt. Die Berich-

te liegen dem Vorstand vor und werden demnächst bearbeitet. Der Vorstand wird Massnahmen beschliessen, welche die Werterhaltung der Häuser sicherstellt und gewährleistet, dass die Wohnungen auch in Zukunft durch eine zeitgemässe Ausrüstung auf dem Wohnungsmarkt gefragt sein werden. Je nach Höhe der Investition muss allenfalls mit Mietzinsanpassungen gerechnet werden.

Ein Genossenschafter möchte wissen, ob wegen der neuen Wohnsiedlung Biberstein die Mitglieder-Anzahl zugenommen hat, was Rolf Wagner bestätigen kann.

Der Jahresbericht wird von der Versammlung einstimmig angenommen.

## JAHRESRECHNUNG 2015

### Behandlung und Genehmigung gemäss Antrag der Kontrollstelle

Dieter Hauser von der Gemeiwo erläutert die Jahresrechnung 2015 und die Bilanz per 31.12.2015.

Die flüssigen Mittel haben durch den Verkauf der Liegenschaft Ammerswilerstrasse zugenommen, dafür ist der Mietertrag etwas tiefer ausgefallen. Der Anlagewert und die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch den Neubau Biberstein gestiegen. Der Verwaltungsaufwand fiel etwas tiefer aus. Durch zusätzliche Abschreibungen auf der Liegenschaft Hans Hässig Strasse konnte der Jahresgewinn, welcher

2015 wegen dem ausserordentlichen Gewinn aus dem Liegenschaftsverkauf hoch ausfiel, massvoll reduziert werden.

Aus der Versammlung wird gefragt, welche Bedeutung Pt. 3 des Anhangs (Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt) hat. Der Revisor erläutert, dass nach dem neuen Rechnungslegungsgesetz diese Angaben erforderlich sind, da bei mehr als 10 Vollzeitstellen andere rechtliche Anforderungen an die Rechnungslegung bestehen.

Der Revisorenbericht der BDO AG wird von Revisor Thomas Schmid präsentiert. Er bestätigt, dass die Rechnung geprüft wurde und den rechtlichen Anforderungen entspricht.

Die Jahresrechnung 2015 wird einstimmig genehmigt.

## ENTLASTUNG DES VORSTANDES

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

## WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE

Alle 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.

## VERSCHIEDENES

Der Präsident Rolf Wagner bedankt sich bei der Gemiwo AG, beim Architekten Ueli Müller und seinem Team sowie bei seinen Vorstandskollegen für die geleisteten Arbeiten. Ein weiterer Dank geht auch an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Eine Genossenschafterin möchte wissen, was die an alle Häuser gestellte Umfrage betreffend Vermietung von Wohnraum an asylsuchende Menschen ergeben hat. Urs Witschi vom Vorstand hat nach einer positiven Rückmeldung der Hausgemeinschaft Reiserstrasse in Olten, welche zur Aufnahme von zwei Personen bereit ist, den Auswahlprozess zwischen den Bewohnenden und den Asylstellen der Kantone Solothurn und Aargau begleitet. Da jedoch recht hohe Vorgaben der Asylstellen bestehen, konnte niemand gefunden werden und die Wohnung wird jetzt regulär vermietet.

Aus der Versammlung folgen noch einige Fragen/Vorschläge:

Neuvermietung Biberstein – Vermietungsplakate an den Häusern (auf der Seite Aareweg). Der Vorschlag wird umgesetzt.

Gibt es wieder einmal einen Bericht aus einer Liegenschaft im nächsten Geschäftsbericht? Beiträge aus den Häusern sind willkommen.

Gibt es neue Projekte? Der Vorstand verfolgt derzeit mögliche Projekte in Ennetbaden und Baden. Der Zeithorizont dafür beträgt ca. 5 Jahre.

Ein Mitglied möchte wissen, ob auch ein Projekt in Basel in Frage kommen würde.

Der Genossenschafter kann dem Vorstand das angesprochene Projekt vorstellen.

Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit.

Die Generalversammlung schliesst um 20:30 Uhr.

Im Anschluss findet der Apéro statt und es folgen die unterhaltsamen Wortspielereien von und mit Simon Libsig – auch zum Thema Wohnen. Die Darbietung sorgt für viele Lacher und wird von der Versammlung mit herzlichem Applaus verdankt.

Olten, den 23. Juni 2016

Der Vorsitzende:



Rolf Wagner

Der Protokollführer:



Hansjörg Messerli



Wassergasse 8, 4310 Rheinfelden





Klarastrasse 20, 4600 Olten



Bewohner der Siedlung  
«Dere Aare naa»







Fröhlichstrasse 53, 5200 Brugg





Reiserstrasse 76, 4600 Olten



Obertorplatz 2, 4310 Rheinfelden





Maienstrasse 7, 4600 Olten



Aarauerstrasse 11,13,17, 5023 Biberstein





Limmatauweg 20, 5408 Ennetbaden





Martinsbergstrasse 11, 5400 Baden





Hans Hässig-Strasse 24/26, 5000 Aarau

Fotos: Christian Bernhart, Franz Rindlisbacher

# JA HRE S/ BE RI CHT

In diesem Bericht werden auch Fakten und Ereignisse aus den Anfängen des Jahres 2017 beleuchtet.

## ZAHLEN

Die Genossenschaft ist am Wachsen. Sie hat in einem Jahr um weitere 23 Mitglieder zugenommen. Nun hat die wogenaargau total 278 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, davon wohnen 134 in unseren 15 Häusern.

## AKTIVITÄTEN

10 Mal traf sich der Vorstand an einem Tisch am Theaterplatz 4 in Baden, um sich zu besprechen und Entscheidungen zu treffen. Seit August 2016 hat neu auch Karin Gloor die in der Hans Hässig-Strasse in Aarau wohnt, schnuppernd an den Sitzungen teilgenommen und ihre kompetente Meinung eingebracht. Die Wellenlänge stimmt, wir werden sie an der GV 2017 zur Wahl vorschlagen.

## BIBERSTEIN «DERE AARE NAA»

Alle Wohnungen sind vermietet. Nach meiner Wahrnehmung haben sich die Bewohner trotz periodisch auftretenden lästigen Knackgeräuschen in den Gebäuden eingelebt und sind gut organisiert. Der Bewohnerverein ist gegründet und kommuniziert schon länger über eine eigene Website: <https://www.dere-aare-naa.ch/>.



Beeindruckend war wie der Pflanzgarten durch viele Hände schnell seine unkonventionelle Form fand. Die Anlage grenzt im Osten an unser Areal und ist davon nur durch den Zufahrtweg zur Aare getrennt. Bereits sind die Gefrierschränke mit selbst produziertem Gemüse gefüllt. Die Beete für die Saison 17 sind angelegt und erwarten die neuen Samen und Setzlinge. Auch die Kräuterrabatten entlang den Stützmauern werden rege genutzt.

Die Strombilanzierung zeigt ein erfreuliches Resultat. Wurden doch während eines Jahres 68'491 kWh Strom produziert. Der Verbrauch betrug im selben Zeitraum 71'279 kWh. Die Unterdeckung kostete CHF 3'725.25. Wir gehen davon aus, dass die zukünftigen Stromkosten durchschnittlich unter CHF 20.- pro Wohnung und Monat liegen werden.

Ebenso positiv zeigt sich die Bauabrechnung, der Kostenvoranschlag konnte von CHF 12'003'121.- um CHF 454'109.- oder 3.7% unterschritten werden.

## ENNETBADEN, LIMMATAUWEG 20

Runde Betonstützen tragen in der südwestlichen Ecke des Gebäudes die Balkon- auskragungen resp. Balkone. Mit Schrecken mussten wir feststellen, dass sich das Stützenfundament im Untergrund um ca. 3.5cm gesenkt hat. Die rasch instal-

lierte Überwachung während anderthalb Jahren mittels einer Präzisionsmessung durch ein Vermessungsbüro hat gezeigt, dass der Vorgang noch nicht abgeschlossen ist. Die unverzüglich beauftragte Ingenieurunternehmung wird zügig Massnahmen mit den entsprechenden Kosten evaluieren. Diese werden sich nach einer ersten groben Schätzung im Bereich von mehreren CHF 10'000.- bewegen.

## ALLE LIEGENSCHAFTEN

Der Werterhalt und die Vermietbarkeit der Liegenschaften ist ein wichtiges strategisches Ziel des Vorstandes. Ebenso streben wir die in den Statuten festgesetzte Mindestbelegung (Personen plus ein Zimmer) an. Auch eine moderate Wohnfläche pro wohnende Person ist unser erklärtes Ziel.

Im Jahre 2006 wurde der Zustand der Liegenschaften letztmals beurteilt. Eine neue Diagnose drängte sich auf. Wir haben darum einem ausgewiesenen Fachmann eine Zustandsanalyse mit Massnahmenplan in Auftrag gegeben. Es hat sich gezeigt, dass sich bei einigen Liegenschaften Unterhaltsarbeiten aufdrängen. So müssen bei vielen Häusern die Holzfenster gestrichen werden, um der Verwitterung vorzubeugen. Bei 7 Liegenschaften sind vertiefte Abklärungen zwingend, damit eine approximative Investitionsplanung für die nächsten 5-10 Jahre gemacht werden kann.

Dies ist ein taugliches Instrument damit Fehlinvestitionen vermieden werden können. Die Resultate der Untersuchungen werden im Sommer 2017 den Hausgemeinschaften vorbestellt und mit ihnen diskutiert.

Für folgende Liegenschaften haben Architekten in unserem Auftrag Studien durchgeführt:

- Marktgasse 23 Rheinfelden: Machbarkeitsstudie
- Wassergasse 8, Rheinfelden: Kostenschätzung Unterhaltsarbeiten
- Feldstrasse 23, Wettingen: Machbarkeitsstudie
- Klarastrasse 20, Olten: Machbarkeitsstudie
- Maienstrasse 7, Olten: Machbarkeitsstudie
- Martinsbergstrasse 11, Baden: Abklärungen über verbesserte Wärmedämmung

Die Arbeiten sind dem Vorstand im April vorgestellt worden. Er hat noch keine Entscheide gefällt wie und wann die Vorschläge der Architekten nun umgesetzt werden. Beim Entscheidungsfindungsprozess müssen zwei Aspekte berücksichtigt werden. Erstens die Meinung der Hausgemeinschaften und zweitens die finanzielle Machbarkeit.

## AUSBLICK

Der Vorstand beabsichtigt im Sommer eine Arbeitsgruppe einzusetzen, die ein neues Finanzmodell entwickeln soll. Drei Gründe haben zu diesem Entscheid geführt:

1. Die Zustandsanalyse zeigt, dass ein gewisser Investitionsbedarf besteht.
2. Die Rechnung 2016 weist flüssige Mittel von über CHF 2 Mio. aus. Die Ursache liegt in den Erträgen aus den Verkäufen zweier Liegenschaften und den günstigen Bedingungen auf dem Hypothekenzinsmarkt. Dieser Überschuss muss vernünftig abgeschrieben werden.
3. Die sehr divergierenden Hypothekenzinssätze verursachen unterschiedliche Zinsbelastungen bei den einzelnen Liegenschaften. Eine Harmonisierung macht das Kostenmietmodell ausglichener und somit gerechter.

Und zuletzt noch dies: Wir sind gut unterwegs und machen so weiter.

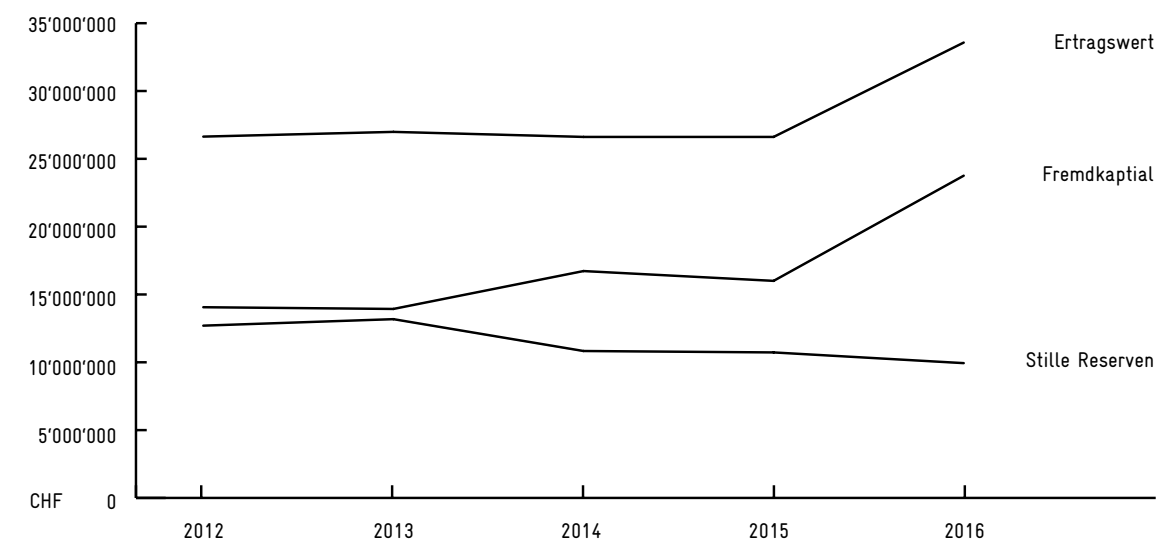
– Rolf Wagner



### LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	LEERSTÄNDE ANZAHL MONATE		
		2014	2015	2016
Fröhlichstrasse Brugg	3	0	0	6
Feldstrasse Wettingen	8	0	0	0.5
Wassergasse Rheinfelden	14	0	8	2.5
Marktgasse Rheinfelden	4	0	0	0
Obertorplatz Rheinfelden	5	0	4	0
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	0	0	1
Martinsbergstrasse Baden	6	0	0	0
Klarastrasse Olten	3	0	0	8
Maienstrasse 7 Olten	3	0	0	0
Maienstrasse 11 Olten	4	0	7	0
Reiserstrasse Olten	6	6	0	3
Aarauerstrasse Biberstein	22	-	-	40
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>61</b>

### ENTWICKLUNG ERTRAGSWERT



# BI LA/ N Z

BERICHT DER REVISI-  
ONSSTELLE 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 2016 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Aarau, 10. April 2017

BDO AG



Thomas Schmid  
 Leitender Revisor  
 Zugelassener Revisionsexperte



i.V. Pascal Zünd  
 Zugelassener Revisor

Beilagen  
 Jahresrechnung  
 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

## AKTIVEN

	<b>31.12.2016 (CHF)</b>	%	<b>VORJAHR (CHF)</b>	%
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
Flüssige Mittel	2'296'784.67	7.9	873'501.48	3.3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritte	9'395.80	0.0	6'285.60	0.0
Heizölvorrat	8'558.55	0.0	10'696.50	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	104'969.72	0.4	201'588.45	0.8
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>2'419'708.74</b>	<b>8.3</b>	<b>1'092'072.03</b>	<b>4.1</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
Finanzanlagen	10'500.00	0.0	10'500.00	0.0
Sachanlagen				
Immobilie Sachanlagen				
Immobilien	33'621'608.60		22'855'313.80	
Um- und Neubauten Liegenschaften	0.00		9'144'972.10	
Kumulierte Abschreibungen	-7'029'631.45		-6'282'569.00	
	26'591'977.15	91.6	25'717'716.90	95.9
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>26'602'477.15</b>	<b>95.9</b>	<b>25'728'216.90</b>	<b>95.9</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>29'022'185.89</b>	<b>100.0</b>	<b>26'820'288.93</b>	<b>100.0</b>



**PASSIVEN**

	31.12.2016 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
<b>FREMDKAPITAL</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	41'419.55	0.1	57'158.50	0.2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	792'869.25	2.7	413'196.60	1.5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	271'947.72	0.9	307'870.60	1.1
Passive Rechnungsabgrenzungen	83'098.50	0.3	12'370.35	0.0
Kurzfristige Rückstellungen	49'001.85	0.2	23'758.30	0.1
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'238'336.87</b>	<b>4.3</b>	<b>814'354.35</b>	<b>3.0</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	24'246'055.50	83.5	22'778'106.35	84.9
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	1'818'900.00	6.3	1'561'100.00	5.8
Rückstellungen	1'052'487.01	3.6	1'054'447.64	3.9
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>27'117'442.51</b>	<b>93.4</b>	<b>25'393'653.99</b>	<b>94.7</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>28'355'779.38</b>	<b>97.7</b>	<b>26'208'008.34</b>	<b>97.7</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>				
Anteilscheine Bewohnerinnen	268'000.00	0.9	232'000.00	0.9
Anteilscheine allgemein	288'000.00	1.0	278'000.00	1.0
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	102'280.59		58'652.19	
Jahresgewinn	8'125.92		43'628.40	
	<b>110'406.51</b>	<b>0.4</b>	<b>102'280.59</b>	<b>0.4</b>
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>666'406.51</b>	<b>2.3</b>	<b>612'280.59</b>	<b>2.3</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>29'022'185.89</b>	<b>100.0</b>	<b>26'820'288.93</b>	<b>100.0</b>

**ERFOLGSRECHNUNG**

	2016 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Mietzinseinnahmen	1'563'162.00		1'328'642.05	
<b>BETRIEBLICHER GESAMTERTRAG</b>	<b>1'563'162.00</b>	<b>100.0</b>	<b>1'328'642.05</b>	<b>100.0</b>
Übriger betrieblicher Aufwand				
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren und Bewilligungen	15'045.00		32'702.90	
Verwaltungsaufwand	193'301.50		148'088.52	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	5'113.88		573.95	
	213'460.38	13.7	181'365.37	13.7
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)</b>	<b>1'349'701.62</b>	<b>86.3</b>	<b>1'147'276.68</b>	<b>86.3</b>
Zuweisung Rückstellung Amortisation/ Erneuerung	156'545.00		292'956.00	
Abschreibungen auf Immobilien	966'163.45		971'400.00	
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)</b>	<b>226'993.17</b>	<b>14.5</b>	<b>-117'079.32</b>	<b>-8.8</b>
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-476'142.01		-333'388.88	
Finanzertrag	-476'142.01	-30.5	-333'388.88	-25.1
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)</b>	<b>-249'148.84</b>	<b>-15.9</b>	<b>-450'468.20</b>	<b>-33.9</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg				
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	283'762.91		506'499.50	
	283'762.91	18.2	506'499.50	38.1
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>	<b>34'614.07</b>	<b>2.2</b>	<b>56'031.30</b>	<b>4.2</b>
Direkte Steuern	26'488.15	1.7	12'402.90	0.9
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>8'125.92</b>	<b>0.5</b>	<b>43'628.40</b>	<b>3.3</b>



## ANHANG

31.12.2016 (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.

**Abschreibungen auf Anlagevermögen:** Die periodischen Abschreibungen auf den Positionen der immobilen 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	316'163.45	571'400.00
Einzelwertberichtigung Immobilie	650'000.00	400'000.00
<b>Abschreibungen auf Immobilien</b>	<b>966'163.45</b>	<b>971'400.00</b>

### 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	26'591'977.15	25'717'716.90
<b>Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>	<b>26'591'977.15</b>	<b>25'717'716.90</b>

### 5. AUSSERORDENTLICHE, EINMALIGE ODER PERIODENFREMDE POSITIONEN

Gewinn aus der Veräusserung von Sachanlagen	283'762.91	506'499.50
<b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>	<b>283'762.91</b>	<b>506'499.50</b>

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>2016 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
<u>VORTRAG 1.1</u>	<b>102'280.59</b>	<b>58'652.19</b>
Jahresgewinn	8'125.92	43'628.40
<u>BILANZGEWINN AM 31.12.</u>	<b>110'406.51</b>	<b>102'280.59</b>
<u>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</u>	<b>110'406.51</b>	<b>102'280.59</b>



# AK TU / ELL

## NEUE WEBSITE

Wir haben unsere Website einer Neugestaltung unterzogen. Verantwortlich dafür ist das Grafikbüro «Stillhart Konzept» aus Zürich.

## 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