



GE
SCHÄFTS
BE
RICHT/
2017

VORSTAND

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

Karin Gloor
Hans Hässig-Strasse 24
5000 Aarau
P 078 744 70 79
karin.gloor@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 34. ORDENTLICHEN
GENERALVERSAMMLUNG
DER WOGENO AARGAU

28. Juni 2017
Gemeinschaftsraum Limmatauweg 9,
5408 Ennetbaden um 18.40 Uhr

Anwesend

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

Mitglieder: Aggeler Lukas, Blindow
Johanna, Bürgi Kaspar, Fischer Rudolf,
Freimüller Michelle, Froelich Martin, Hug
Halina, Humbel Lorenz, Kaiser Edith,
Keller Susanne, Kissling Konrad, Köferli
Martin, Koller Christian, Kutner Harry-
Zwi, Lenzhofer Christine, Müller Ueli,
Niemann Marcus, Rehmann Adrian, Riedo
Denise, Rindlisbacher Simone, Ryter
Tinu, Schenker Mario, Schneider Isabelle,
Schwamberger Sebastian, Schwank Lukas,
Tafra Romy, Trottmann Roger, Voumard
Marlise, Wattinger Thomas, Weiss Markus,
Wey Isabel, Wohler Bruno, Zander Eduard,
Ziegel Müller Gabrielle, Ziegler Aila

Verwaltung: Gemiwo AG: Dieter Hauser,
Hansjörg Messerli

Gäste: Fred Frohofer
Revisions-Stelle: BDO AG, Herr T. Schmid

Entschuldigt

Bürgi Petra, Burgherr Till, Diemer Susi,
Fischer Isabel, Huss Eva, Morel Oliver,
Reusser Barbara, Sager Philip, Scherer
Erich, Schüler Petra, Stammbach Margreth

BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Feststellung Anzahl Stimmberechtigter –

Genehmigung Traktandenliste

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Anwesend sind: 4 Vorstandsmitglieder, 35 Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Stimmrechtsvertretungen gemäss Vollmachten:

- Tinu Ryter: für Pia Lingg
- Lukas Schwank: für Isabel Fischer

Total Stimmberechtigte: 41

Sowie 2 Personen von der Verwaltung und 1 Person der Revisions-Stelle und 1 Gast. Als Stimmzähler wird Kaspar Bürgi gewählt. Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Protokoll der 33. ordentlichen GV vom 23. Juni 2016

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 23. Juni 2016 wird einstimmig genehmigt.

JAHRESBERICHT 2016

Der Jahresbericht 2016 wurde auf der Homepage unter www.wogenoaargau.ch/info aufgeschaltet. Rolf Wagner informiert die Versammlung über folgende Punkte: Biberstein „dere Aara naa“: alle Wohnungen sind vermietet. Die Bauabrechnung ist abgeschlossen und liegt um rund Fr. 450'000 unter dem Kostenvoranschlag von Fr. 12 Mio. Eine Kalkulation hat ergeben,

dass für die Nebenkostenaufwände Strom und Wärme dank Solarstrom und Wärmepumpe pro Monat und Wohnung mit rund Fr. 13.00 gerechnet werden kann.

Limmatauweg Ennetbaden: dank dem neuen Heizsystem und der Solaranlage konnten die Wärmekosten um rund 59% gesenkt werden.

Letztes Jahr wurde bei allen Liegenschaften eine Zustands-Analyse durchgeführt damit der Sanierungsbedarf und die dazu erforderlichen finanziellen Mittel geprüft werden können.

Aufgrund der Verkäufe von zwei Liegenschaften und den günstigen Hypothekarzinsen verfügt die Wogeno Aargau derzeit über grössere liquide Mittel. Da bei den Liegenschaften vertragsabhängig unterschiedliche Zinssätze bestehen, wird eine Arbeitsgruppe gebildet, welche ein Modell für einen einheitlichen Hypothekarzinsatz bei allen Liegenschaften ausarbeiten wird. Dieses wird an der nächsten GV vorgestellt. Aus der Versammlung werden folgende Fragen gestellt:

Wieso liegt der Erlös aus den verkauften Liegenschaften unter dem Buchwert?

Antwort: Gemäss GV-Beschluss von 2014 mussten die Liegenschaften an Genossenschafter verkauft werden. Die Liegenschaften wurden auf Grundlage einer Liegenschaftsschätzung zum Marktwert verkauft. Der Erlös ist der Verkaufspreis abzüglich der Hypothekarverschuldung. Wurde bei der Liegenschaft Biberstein bezüglich der Solarstromkosten eine Investitionsrechnung erstellt?

Antwort: Nein, es wurde keine entsprechende Berechnung erstellt. Die Stromkosten werden lediglich auf Basis der Abrechnung des Energielieferanten (Strombezug und Stromrückspeisung aus der Solaranlage) ermittelt.

Ein Genossenschafter möchte wissen, wieso in den letzten Jahren so hohe Verluste geschrieben wurden.

Antwort: Auf diese Frage wird unter Traktandum 4/Jahresrechnung eingegangen. Dem Jahresbericht (exkl. Rechnung) wird mit 36 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.

JAHRESRECHNUNG 2016

Behandlung und Genehmigung gemäss

Antrag der Kontrollstelle

Dieter Hauser von der Gemeiwo erläutert die Jahresrechnung 2016 und die Bilanz per 31.12.2016 und beantwortet Fragen der Versammlung.

Das Umlaufvermögen ist im Bereich der flüssigen Mittel um rund Fr. 1,3 Mio. gestiegen. Der Grund für die Zunahme liegt im Verkauf der Liegenschaft Fröschweid und den eingebrachten Pflichtdarlehen aus der Liegenschaft Biberstein.

Der Anlagewert der Immobilien hat sich nach dem Verkauf der Liegenschaft Fröschweid und der Fertigstellung der Liegenschaft Biberstein um rund Fr. 875'000 erhöht.

Beim langfristigen Fremdkapital ist wegen den neuen Hypotheken für die Liegenschaft Biberstein eine Zunahme von Fr. 1,7 Mio. zu verzeichnen.

Beim Liegenschaftsertrag ist trotz Wegfall der Mietzinsen der Liegenschaft Fröschweid dank den neuen Mieterträgen aus der Liegenschaft Biberstein eine Zunahme von Fr. 235'000 erfolgt.

Der Jahresgewinn lag gegenüber dem Vorjahr um Fr. 202'000 höher. Rückstellungen und Abschreibungen konnten wegen steuerrechtlichen Vorschriften nicht mehr in derselben Höhe getätigt werden. Beim Finanzertrag ist der Aufwand um rund Fr. 143'000 gestiegen. Dies hauptsächlich durch den Hypothekarzinsaufwand und die Verzinsung der neu eingebrachten Pflichtdarlehen der neuen Liegenschaft in Biberstein. Aus dem Verkauf der Liegenschaft Fröschweid resultierte ein ausserordentlicher Ertrag von Fr. 283'700. Der Jahresgewinn 2016 (nach Zinsen/Abschreibungen/Steuern) beträgt Fr. 8'126.

Dieter Hauser hält fest, dass auch in den vergangenen Jahren immer ein Gewinn realisiert werden konnte und keineswegs wie im vorangegangenen Traktandum von einem Mitglied angenommen, Verluste verzeichnet werden mussten.

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 2016 wird einstimmig genehmigt.



1



2

MACHBARKEITSSTUDIE FELDSTRASSE

Rolf Wagner informiert die Versammlung, dass bei zwölf Liegenschaften Zustandsanalysen durchgeführt wurden. Bei sechs Liegenschaften wurde festgestellt, dass eine vertiefte Analyse erforderlich ist. Es wurden daher Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben. Er stellt der Versammlung den Ablauf bezüglich eines allfälligen Umbaus / Sanierung vor: Orientierung der Hausgemeinschaften über die möglichen Varianten, Entscheid durch Vorstand, Definition der Mitwirkung der Hausgemeinschaften, Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausführung. Bei der Feldstrasse sieht der Vorstand insbesondere beim Anbau Handlungsbedarf. Der Versammlung wird eine Studie präsentiert. Die BewohnerInnen der Feldstrasse haben für die GV drei Anträge traktandieren lassen, welche als Ergänzung zur Einladung den Mitgliedern zugestellt wurden.

- Antrag 1: Bericht Zwischenstand geplanter Umbau Feldstrasse 20
- Antrag 2: Rückweisung des Umbauprojektes Feldstrasse 20 zur Überarbeitung
- Antrag 3: Anpassung des Finanzreglementes: Erlass einer Kompetenzenregelung

Der Vorstand weist alle drei Anträge mit folgenden Begründungen zurück:

- Antrag 1: Anlässlich der Info-Veranstaltung hat der Vorstand der Hausgemeinschaft umfassend Antwort gegeben.
- Antrag 2: Da die Machbarkeitsstudie lediglich Möglichkeiten aufzeigt und kein Umbau beschlossen ist, ist dieser Antrag gegenstandslos.

- Antrag 3: Über eine Änderung des Finanzreglementes kann im jetzigen Zeitpunkt nicht entschieden werden. Der Vorstand wird eine Arbeitsgruppe mit Beteiligung von Genossenschaffterinnen/Genossenschafftern bilden, die eine neue Finanzordnung bis zur GV 18 erarbeitet. Dabei werden auch Kompetenzregelungen und Mitwirkung von Hausgemeinschaften studiert.

Es folgt eine Präsentation der Hausgemeinschaft Feldstrasse, welche auf diesem Weg Ihre Beweggründe für ihre Anträge darlegen möchte. Während der Präsentation erfolgt aus der Versammlung ein Ordnungsantrag, dass auf dieses Traktandum nicht mehr weiter einzugehen sei, da es sich um Anliegen handle, welche nicht die gesamte Genossenschaft betreffen. Es wird darüber abgestimmt, ob die Präsentation abgebrochen und das Traktandum beendet werden soll. Mit 14 zu 13 Stimmen entscheidet sich die Versammlung dafür, dass das Traktandum nicht beendet werden soll. Die Hausgemeinschaft Feldstrasse führt ihre Präsentation zu Ende. Architekt Ueli Müller erläutert der Versammlung den Sinn und Zweck einer Machbarkeitsstudie. Kaspar Bürgi von der Marktgasse legt dar, dass auch in ihrer Liegenschaft eine Machbarkeitsstudie erfolgte, was bei den Bewohnenden ebenfalls Unsicherheiten ausgelöst habe. Er hält fest, dass eine frühere Information und eine bessere Kommunikation helfen würden, dass keine Missverständnisse und Unsicherheiten entstehen. Nach den Wortmeldungen wird entschieden, dass zu diesem Traktandum keine Abstimmung erfolgt und dass die GV ordnungsgemäss fortgesetzt wird.

NEUES FINANZMODELL

Rolf Wagner hat unter Traktandum 3/Jahresbericht bereits erwähnt, dass ein einheitlicher Hypothekenzinssatz für alle Liegenschaften angestrebt wird und dazu eine Arbeitsgruppe gebildet wird (bestehend aus 2 Vorstandsmitglieder, 1 externen Berater, 1 Person von der Verwaltung und 1 bis 2 GenossenschaffterInnen). Das neue Finanzmodell wird an der GV 2018 vorgestellt.

ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Dem Vorstand wird mit 28 Jastimmen und 7 Enthaltungen Entlastung erteilt.

WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE

Wahlen Vorstand:

Folgende Vorstandsmitglieder stellen sich erneut zur Verfügung: Rolf Wagner, Alexander Faulstich, Urs Witschi, Markus Wittmer. Der Vorstand schlägt als neues Vorstandsmitglied Karin Gloor vor. Sie hat bereits an Vorstandssitzungen teilgenommen und bringt wertvolle Kenntnisse und Qualifikationen für die Mitarbeit im Vorstand mit. Da sie an der heutigen GV wegen Krankheit nicht persönlich teilnehmen kann, gibt Markus Wittmer, welcher Karin Gloor gut kennt, der Versammlung Informationen zur Person. Karin Gloor wird einstimmig als neues Vorstandsmitglied gewählt.

Die sich erneut zur Verfügung stellenden Vorstandsmitglieder: Rolf Wagner, Alexander Faulstich, Urs Witschi, Markus Wittmer werden in globo einstimmig wiedergewählt.

Wahlen Revisionsstelle:

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

VERSCHIEDENES


Aus der Versammlung erfolgen keine Wortmeldungen. Der Präsident Rolf Wagner bedankt sich bei seinen Vorstandkollegen, bei der Verwaltung und bei der Revisionsstelle für die geleisteten Arbeiten. Ein weiterer Dank geht auch an alle Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter. Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit.

Die Generalversammlung schliesst um 20:20 Uhr

Im Anschluss folgt der spannende und unterhaltsame Vortrag von Fred Frohofer www.frohofer.ch zum Thema «Commons für die Zukunft – die Qualitäten von Vergemeinschaftung» und es findet ein Apéro statt.

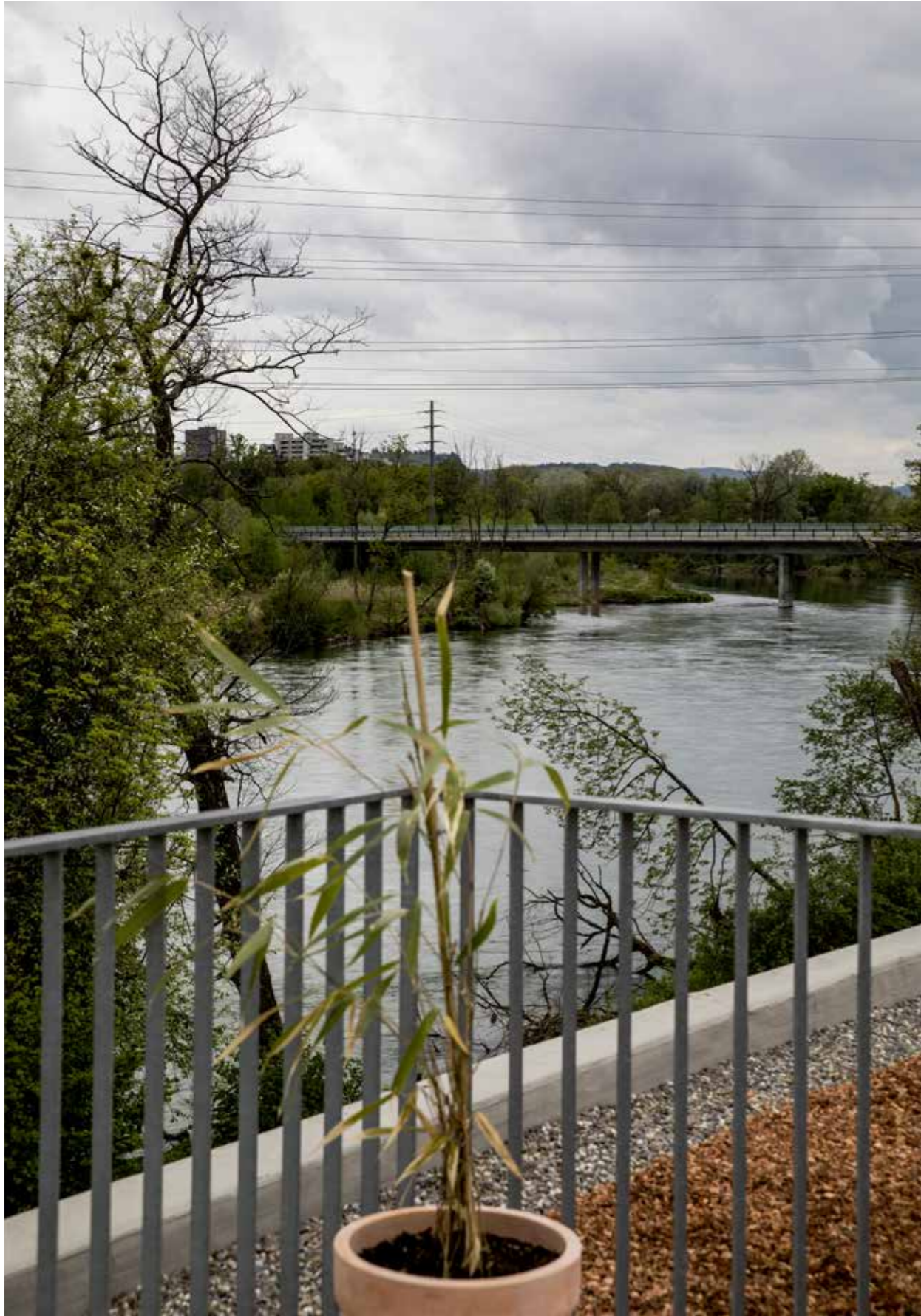
Ennetbaden, den 28. Juni 2017

Der Vorsitzende:


Rolf Wagner

Der Protokollführer:


Hansjörg Messerli



3



4



JA HRE S/ BE RI CHT

ZAHLEN

272 Mitglieder sind in unserer Genossenschaft zusammengeschlossen. 146 davon sind Mieterinnen und Mieter unserer 96 Wohnungen.

AKTIVITÄTEN

An 11 Sitzungen hat sich der Vorstand mit strategischen Fragen auseinandergesetzt. Die Entscheidungen sind mehrheitlich im Konsens gefällt worden.

DERE AARE NAA BIBERSTEIN

Die Zertifizierungsstelle Minergie hat im Oktober 2017 eine Stichprobe bezüglich Minergie-P für unsere Siedlung gemacht – mit Erfolg. Bei der Analyse der Energiebilanz fiel der hohe Elektrizitätsertrag auf. Ein externer Minergie-Fachmann kam zum Schluss, dass die Liegenschaften insgesamt wahrscheinlich sogar Minergie-A-Bedingungen erfüllen. Wegen der hohen Kosten von rund CHF 10 000.– verzichtet der Vorstand auf eine offizielle Zertifizierung.

ENNETBADEN, LIMMATAUWEG 20

Die dringend nötigen Arbeiten zur Verstärkung des Fundaments (Mikropfähle) wurden Ende Jahr abgeschlossen. Der Erfolg der Massnahme wird periodisch durch Präzisionshöhenmessungen überprüft.

FINANZMODELL

Für die Erarbeitung des an der Generalversammlung 2017 in Aussicht gestellten Finanzmodells setzte der Vorstand eine Arbeitsgruppe ein. Sie bestand aus Vertretern der Bewohner, der Genossenschaftler sowie des Vorstands und aus einem Berater des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Auch die von einigen Bewohnern geforderten statutarischen Regelungen der Finanzkompetenzen des Vorstands wurden behandelt. Die Arbeitsgruppe beantragt die Zustimmung der GV zum Finanzmodell und der Kompetenzregelung.

Die folgenden Resultate gingen aus dem Prozess hervor.

- Zins: Die Hypothekarzinsbelastungen der einzelnen Liegenschaften sind sehr unterschiedlich. Sie bewegen sich zwischen 1 und 2,5%. Die Unterschiede gehen auf den Zeitpunkt und die Laufzeit der Hypothekarverträge zurück. Mit einem ausgeglichenen, auf der effektiven Schuld basierenden, einheitlichen Zinssatz (zurzeit 1,446%) haben wir unser Ziel erreicht, eine solidarische Zinsbelastung einzuführen. Das bedeutet auch, dass der harmonisierte Zinssatz Einfluss auf die Kostenmiete haben kann. Einige Häuser werden mehr und andere weniger belastet als bisher. Die Gemiwo AG wird die Kostenmiete neu berechnen. Berücksichtigt werden auch die mittelfristig nötigen Investitionen,

die aus der Zustandsanalyse und den Machbarkeitsstudien hervorgehen. Zu den Anpassungen der Mietzinse wird der Vorstand das Gespräch mit den Hausgemeinschaften suchen.

- Kompetenzsumme: Der Antrag einer Kompetenzregelung an der GV hatte zum Ziel, dass bei der Projektierung und der Realisation von Sanierungen und Umbauten die Hausgemeinschaft ihre Zustimmung geben muss. Das würde bedeuten, dass die Partikularinteressen der Hausbewohner über die Ziele der Genossenschaft gestellt würden. Der Vorstand und die grosse Mehrheit der Arbeitsgruppe konnten diesem Anliegen nichts abgewinnen. Der Vorstand will im Interesse der gesamten Genossenschaft handeln können, damit die langfristige Wirtschaftlichkeit (Werterhalt, Vermietbarkeit) gewährleistet bleibt. Dafür trägt er letztlich auch die Verantwortung.

Die Statuten werden auf Antrag der Arbeitsgruppe wie folgt ergänzt:
Art. 3.3

Die Aufgaben und Kompetenzen der GV sind:

- Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Anlagewerts sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- Beschlussfassung über den Rückbau von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten.

Die Kompetenzsumme des Vorstands bleibt somit auf aktuell 6,6 Mio. CHF beschränkt.

AUSSICHTSREICHER WETTBEWERB

Die Wohnhäuser unserer Genossenschaft liegen im Mittelland von Wettingen bis Olten. Der Nachteil dieser geografischen Streuung ist ein geringer Zusammenhalt (Wir-Gefühl) der Genossenschaft. Kaum jemand weiss, wer wo wohnt, und auch an der Generalversammlung treffen sich nur wenige.

Wie können wir diesen Zusammenhalt verbessern? Schöne Bilder von unseren Häusern im Jahresbericht reichen nicht. Aber vielleicht weckt die Aussicht der Bewohnerinnen und Bewohner aus ihren Häusern ein wenig Interesse. Wir haben aus dem obersten Stock jedes Hauses ein Foto gemacht und in diesem Bericht publiziert. Daraus ist ein Wettbewerb entstanden: Welche Aussicht gehört zu welchem Haus?

AUSBLICK

Unterhalt der Liegenschaften

Sobald die detaillierten Kostenmieten der Liegenschaften berechnet sind, beginnen wir mit den im Massnahmenplan aufgezzeichneten dringendsten Unterhaltsarbeiten.

Freie Darlehen

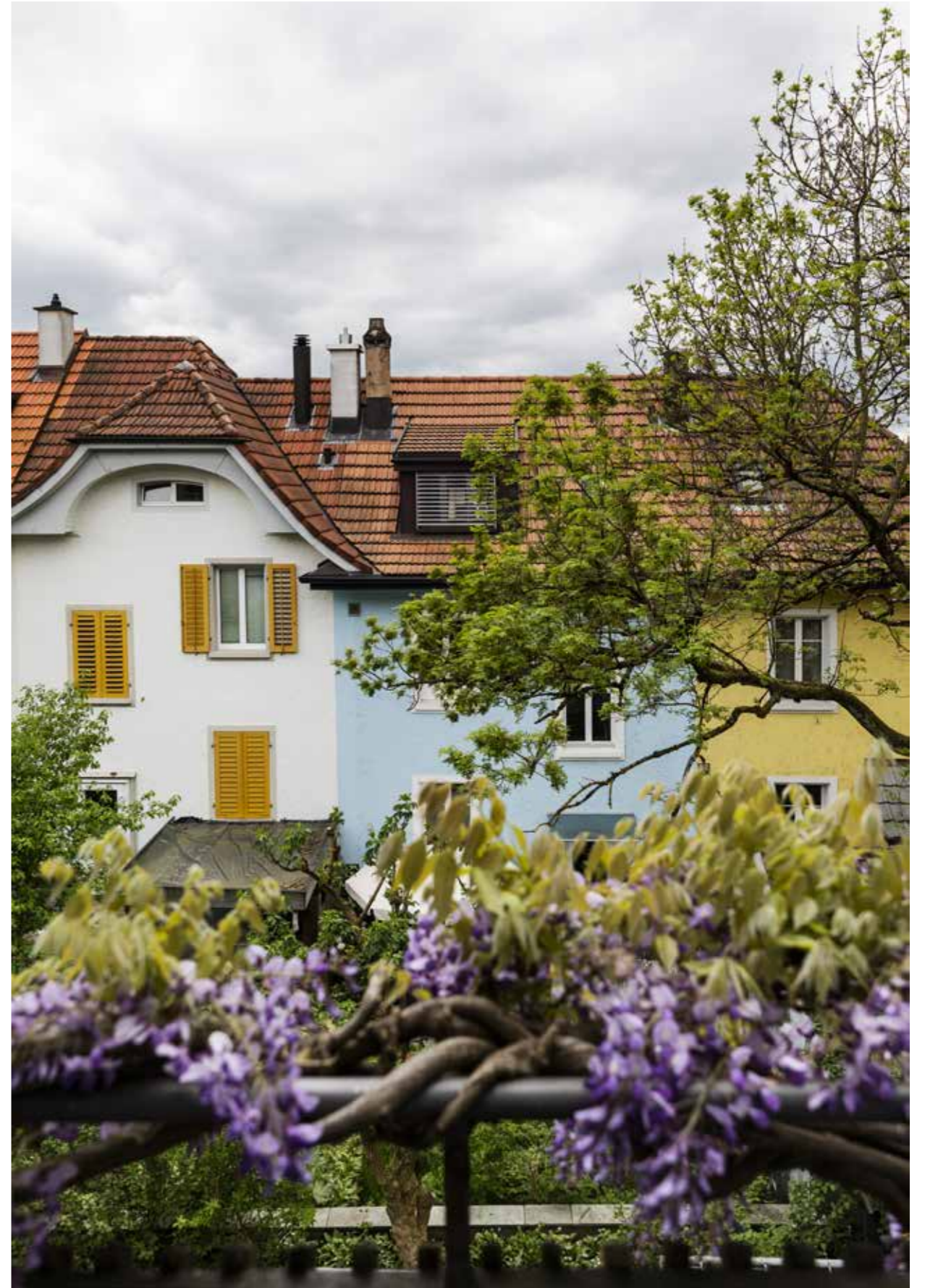
Zahlreiche Sympathisanten unserer Vereinigung haben uns in der Pionierphase Darlehen zur Verfügung gestellt. Dafür sind wir bis heute sehr dankbar. Mit dieser Unterstützung konnten wir unser Ziel verwirklichen, Wohnraum der Spekulation zu entziehen. Die Verträge wurden zum Teil noch in zinshistorischen Hoch-Zeiten abgeschlossen. Wir werden sie nun kündigen und den Darlehensgeberinnen und -gebern neue Verträge mit heute üblichen Zinssätzen (0.5% unter dem Referenzzinssatz des Bundes) vorlegen. Natürlich hoffen wir, dass das Engagement mit den neu gezeichneten Anteilscheinen weitergehen kann.
Rolf Wagner



6



7

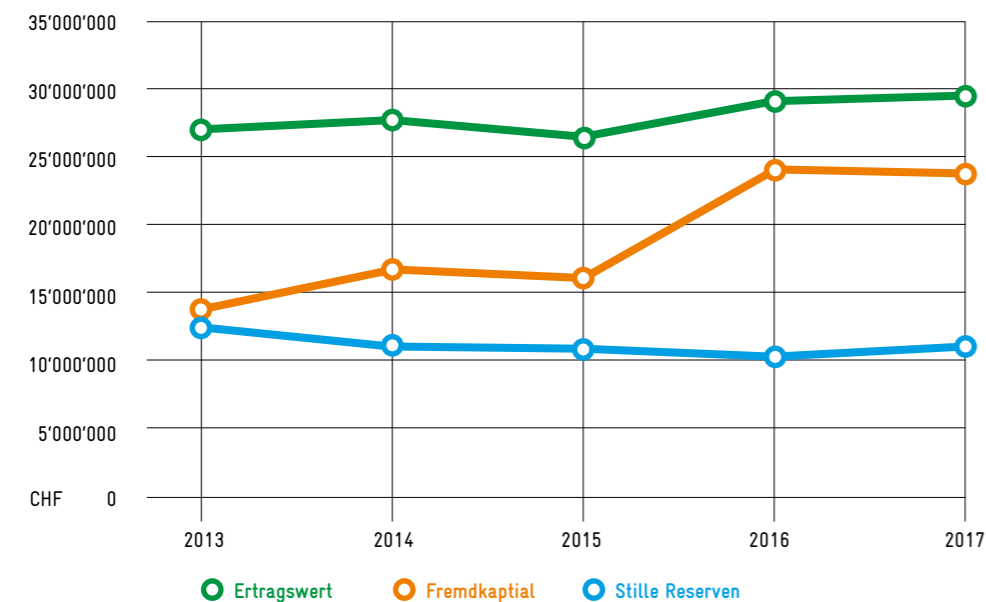


8

LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	LEERSTÄNDE ANZAHL MONATE		
		2015	2016	2017
Fröhlichstrasse Brugg	3	0	6	1
Feldstrasse Wettingen	8	0	0.5	0
Wassergasse Rheinfelden	14	8	2.5	0.5
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0
Obertorplatz Rheinfelden	6	4	0	2.5
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	0	1	0
Martinsbergstrasse Baden	7	0	0	0
Klarastrasse Olten	3	0	8	1
Maienstrasse 7 Olten	3	0	0	0
Maienstrasse 11 Olten	3	7	0	0
Reiserstrasse Olten	6	0	3	0
Aarauerstrasse Biberstein	23	-	40	26.5
Total	96	19	61	31.5

ENTWICKLUNG ERTRAGSWERT



BILANZ

BERICHT DER REVISIONS-
STELLE 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 2017 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, 20. April 2018

BDO AG

Thomas Schmid
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Pascal Zünd
Zugelassener Revisionsexperte

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

	31.12.2017 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
UMLAUFVERMÖGEN				
Flüssige Mittel	3'161'119.37	10.7	2'296'784.67	7.9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritte	3'354.95	0.0	9'395.80	0.0
Heizölvorrat	9'056.05	0.0	8'558.55	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	72'359.80	0.2	104'969.72	0.4
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3'245'890.17	11.0	2'419'708.74	8.3
ANLAGEVERMÖGEN				
Finanzanlagen	10'500.00	0.0	10'500.00	0.0
Sachanlagen				
Immobilie Sachanlagen				
Immobilien	33'675'234.80		33'621'608.60	
Um- und Neubauten Liegenschaften	0.00		0.00	
Kumulierte Abschreibungen	-7'346'390.30		-7'029'631.45	
	26'328'844.50	89.0	26'591'977.15	91.6
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	26'339'344.50	89.0	26'602'477.15	91.7
TOTAL AKTIVEN	29'585'234.67	100.0	29'022'185.89	100.0

PASSIVEN

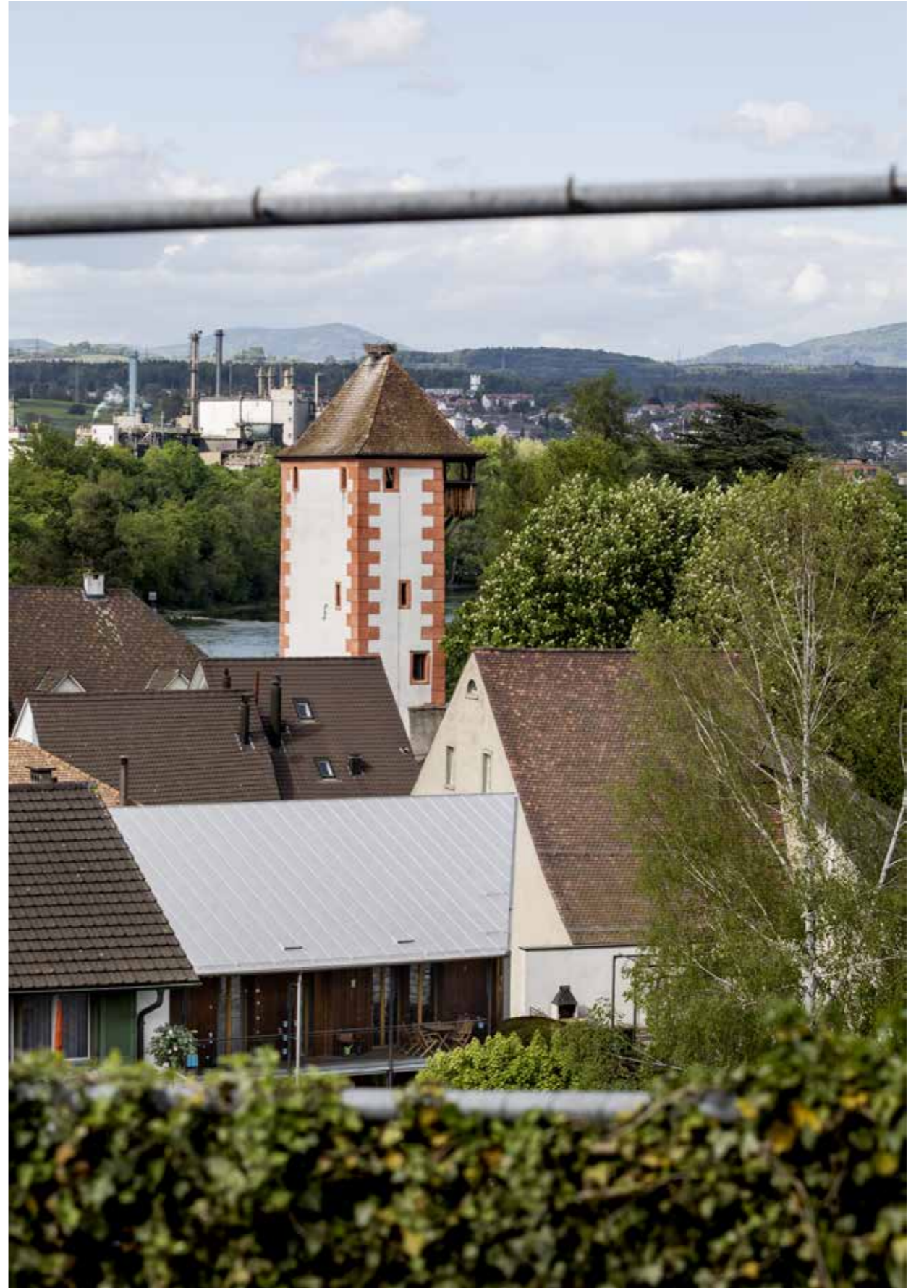
	31.12.2017 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
FREMDKAPITAL				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	117'628.10	0.4	41'419.55	0.1
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'140'000.00	3.9	792'869.25	2.7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	259'651.92	0.9	271'947.72	0.9
Passive Rechnungsabgrenzungen	0.00		83'098.50	0.3
Kurzfristige Rückstellungen	129'926.60	0.4	49'001.85	0.2
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'647'206.62	5.6	1'238'336.87	4.3
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	24'117'995.50	81.5	24'246'055.50	83.5
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	1'928'400.00	6.5	1'818'900.00	6.3
Rückstellungen	916'590.77	3.1	1'052'487.01	3.6
Total langfristiges Fremdkapital	26'962'986.27	91.1	27'117'442.51	93.4
TOTAL FREMDKAPITAL	28'610'192.89	96.7	28'355'779.38	97.7
EIGENKAPITAL				
Anteilscheine Bewohnerinnen	292'000.00	1.0	268'000.00	0.9
Anteilscheine allgemein	251'909.60	0.9	288'000.00	1.0
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	110'406.51		102'280.59	
Jahresgewinn	320'725.67		8'125.92	
	431'132.18	1.5	110'406.51	0.4
TOTAL EIGENKAPITAL	975'041.78	3.3	666'406.51	2.3
TOTAL PASSIVEN	29'585'234.67	100.0	29'022'185.89	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

	2017 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Mietzinseinnahmen	1'668'000.50		1'563'162.00	
BETRIEBLICHER GESAMTERTRAG	1'668'000.00	100.0	1'563'162.00	100.0
Übriger betrieblicher Aufwand				
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren und Bewilligungen	25'477.80		15'045.00	
Verwaltungsaufwand	174'035.85		193'301.50	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	7'002.89		5'113.88	
	206'516.54	12.4	213'460.38	13.7
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	1'461'483.96	87.6	1'349'701.62	86.3
Zuweisung Rückstellung Amortisation/ Erneuerung	234'816.00		156'545.00	
Abschreibungen auf Immobilien	316'758.85		966'163.45	
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	909'909.11	54.6	226'993.17	14.5
Finanzerfolg	-457'074.54		-476'142.01	
Finanzaufwand	-457'074.54	-27.4	-476'142.01	-30.5
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	-452'834.57	27.1	-249'148.84	-15.9
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	0.00		283'762.91	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0.00		283'762.91	18.2
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	452'834.57	27.1	34'614.07	2.2
Direkte Steuern	132'108.90	7.9	26'488.15	1.7
JAHRESGEWINN	320'725.67	19.2	8'125.92	0.5



9



10

ANHANG

31.12.2017 (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 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	316'758.85	316'163.45
Einzelwertberichtigung Immobilie	0.00	650'000.00
Abschreibungen auf Immobilien	316'758.85	966'163.45

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	26'328'844.50	26'591'977.15
Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	26'328'844.50	26'591'977.15

5. AUSSERORDENTLICHE, EINMALIGE ODER PERIODENFREMDE POSITIONEN

Gewinn aus der Veräusserung von Sachanlagen	0.00	283'762.91
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	0.00	283'762.91

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>2017 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
<u>VORTRAG AM 1.1.</u>	110'406.51	102'280.59
Jahresgewinn	320'725.67	8'125.92
<u>BILANZGEWINN AM 31.12.</u>	<u>431'132.18</u>	<u>110'406.51</u>
<u>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</u>	<u>431'132.18</u>	<u>110'406.51</u>

LIEGENSCHAFTSDATEN

Liegenschaft	Brandversicherungs- wert ohne Land	Buchwert inkl. Abschreibungen	Darlehen Anleihen	Hypotheken	Belehnung	Miet- erträge
	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in %	in Fr.
Fröhlichstrasse 53 Brugg	1'157'000	1'157'970		642'500	55%	59'254
Feldstrasse 20 Wettingen	2'710'000	2'678'819	130'000	1'633'750	66%	150'120
Wassergasse 8 Rheinfelden	4'898'000	3'088'233		1'730'500	56%	223'722
Marktgasse 23 Rheinfelden	1'877'000	1'259'263		608'000	48%	59'568
Obertorplatz 2 Rheinfelden	2'233'000	1'768'496		1'030'750	58%	102'348
Limmatauweg 20 Ennetbaden	2'430'000	2'345'981		1'405'000	60%	161'973
Hans Hässig Str. 24+26 Aarau	3'150'000	3'536'790	1'100'000	1'140'000	63%	141'840
Martinsbergstrasse 11 Baden	2'054'000	2'371'194		1'219'250	51%	133'968
Klarastrasse 20 Olten	1'131'620	1'093'446	300'000	399'250	64%	58'520
Maienstrasse 7 Olten	794'500	582'579		352'675	61%	35'520
Maienstrasse 11 Olten	890'820	1'031'191	300'000	333'750	61%	55'524
Reiserstrasse 76 Olten	1'232'000	1'224'491	300'000	740'000	85%	76'944
Aarauerstrasse 11,13,17 Biberstein	10'044'000	11'536'782	1'004'340	9'159'000	88%	410'085
Total alle Liegenschaften	34'601'940	33'675'235	3'134'340	20'394'425	70%	1'669'386







WETTBEWERB

Leckeres
Nachessen für
zwei Personen
zu gewinnen

Welches Aussichtsbild gehört zu welcher Liegenschaft? Setzen Sie bei den Liegenschaften bei der richtigen Bildnummer ein Kreuz.

Bildnummer:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Fröhlichstrasse 53 Brugg													
Feldstrasse 20 Wettingen													
Wassergasse 8 Rheinfelden													
Marktgasse 23 Rheinfelden													
Obertorplatz 2 Rheinfelden													
Limmatauweg 20 Ennetbaden													
Hans Hässig Str. 24+26 Aarau													
Martinsbergstrasse 11 Baden													
Klarastrasse 20 Olten													
Maienstrasse 7 Olten													
Maienstrasse 11 Olten													
Reiserstrasse 76 Olten													
Aaraustrasse 11,13,17 Biberstein													

NAME

VORNAME

STRASSE

PLZ/ORT

Einsendefrist: 22. Juni 2018

Verlosung: An der GV

Preis: Leckeres Nachtessen für zwei Personen
zusammen mit dem Vorstand

Einsenden an:

Wogenoaargau, Limmatauweg 20, 5408 Ennetbaden

ÜB/
ER
UNS

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.

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