

GE SCHÄFTS BE RICHT/ 2018



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

Umschlag: Baden, Martinsbergstrasse

PRO TO/ KOL LL

DER 35. ORDENTLICHEN
GENERALVERSAMMLUNG
DER WOGENO AARGAU

28. Juni 2018
Sitzungszimmer der Metron, Stahlrain 2,
5200 Brugg um 18.40 Uhr

Anwesend

Vorstand: Wagner Rolf, Präsident
Faulstich Alexander, Gloor Karin,
Witschi Urs

Mitglieder: Froelich Martin, Kaiser Edith,
Keller Susanne, Kissling Koni, Koller
Christian, Kunz Kathrin, Kutner Zwi,
Lenzhofer Christine, Lingg Pia, Mahler
Verena, Müller Ueli, Niemann Markus,
Schär-Sommer Raphael, Schenker Mario,
Schwank Lukas, Sommer Bettina, Voumard
Marlise, Wattinger Thomas, Wey Isabel,
Zumstein Werner

Gemiwo: Hauser Dieter, Messerli Hansjörg

Revisions-Stelle: BDO AG, Herr Schmid T.

Entschuldigt

Vorstand: Wittmer Markus

Mitglieder: Berner Silvia, Berner Seraina,
Bürgi Petra, Diemer Susi, Flury Rainer,
Hirzel Julia, Marzahn Benedikt, Morel
Natalia, Morel Oliver, Reusser Barbara,
Ryter Tinu, Schaller Heinz, Schneider
Isabelle, Schüler Petra, Sager Philip

BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Feststellung Anzahl Stimmberechtigter – Genehmigung Traktandenliste

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Anwesend sind: 4 Vorstandsmitglieder, 20 GenossenschafterInnen Stimmrechtsvertretungen:
Christine Lenzhofer für Tinu Ryter
Total Stimmberechtigte: 25
Sowie 2 Personen von der Verwaltung und 1 Person der Revisions-Stelle.
Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

PROTOKOLL DER 34. ORDENTLICHEN GV VOM 28. JUNI 2017

Ergänzung zum Protokoll 2017, Traktandum 5 – Machbarkeitsstudie Feldstrasse:
Im Anschluss an die Diskussion haben die Antragsteller die Anträge 2 und 3 zurückgezogen, so dass keine Abstimmung darüber stattgefunden hat. Der Vorstand gab die Zusicherung, dass zur Kompetenzregelung des Vorstandes die Arbeitsgruppe Finanzen einen Vorschlag ausarbeiten werde, den sie an der nächsten GV präsentieren werde und dass von der Arbeitsgruppe auch die Mitwirkung von Hausgemeinschaften bei Umbauprojekten geprüft werde.

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 28. Juni 2017 wird einstimmig genehmigt.

JAHRESBERICHT 2017

Der Jahresbericht 2017 wurde auf der Homepage unter www.wogenoaargau.ch/downloads aufgeschaltet.

Rolf Wagner weist die Versammlung darauf hin, dass im Geschäftsbericht neu auch Daten zu den Liegenschaften publiziert werden. Bezüglich den Leerständen in den Liegenschaften erläutert er, dass 2017 in Biberstein wegen der Neuvermietung noch einige Leerstands-Monate zu verzeichnen waren, mittlerweile jedoch alle Wohnungen vermietet sind. Bei einzelnen Liegenschaften gab es häufiger Mieterwechsel und dadurch auch eher Leerstands-Monate. Grundsätzlich könne man aber festhalten, dass in der Wogeno eine gute Vermietungssituation besteht.

Dem Jahresbericht (exkl. Rechnung) wird mit 23 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.

JAHRESRECHNUNG 2017

Behandlung und Genehmigung gemäss Antrag der Kontrollstelle

Dieter Hauser von der Gemiwo erläutert die Jahresrechnung 2017 und die Bilanz per 31.12.2017:

- Die Wogeno weist eine gesunde Finanzstruktur auf, welche eine gute Basis für die Zukunft ergibt.
- Die flüssigen Mittel haben aufgrund geringerem Erneuerungsaufwand um rund Fr. 800'000 zugenommen.

- Das Anlagevermögen hat sich durch Abschreibungen und Wertberichtigungen bei den Liegenschaften etwas verringert.
- Beim Fremdkapital ist durch eine Erweiterung externer Darlehen eine Zunahme um rund Fr. 250'000 erfolgt.
- 2017 konnten gemäss Vorgaben des Steueramtes weniger Abschreibungen getätigt werden. Dadurch hat sich der Bilanzgewinn erhöht und das Eigenkapital ist um rund Fr. 300'000 gestiegen.
- Die steuerrechtlich möglichen Rückstellungen beliefen sich auf Fr. 551'000. Im Vorjahr waren die Rückstellungen wegen Sonderabschreibungen bei der Liegenschaft Biberstein höher.
- Bei der Erfolgsrechnung erfolgte beim Liegenschaftsertrag eine leichte Zunahme, da in Biberstein weniger Leerstände zu verzeichnen waren.
- Der im Vorjahr ausgewiesene ausserordentliche Ertrag wurde durch den Verkauf einer Liegenschaft erzielt.

Aus der Versammlung wird die Frage gestellt, ob es das Ziel der Genossenschaft sei, weiterhin so hohe Gewinne zu erzielen. Hohe Gewinne würden ja vermuten lassen, dass zu hohe Mietzinserträge erzielt werden. Rolf Wagner erklärt, dass wegen den geringeren Rückstellungsmöglichkeiten durch den Vorstand geprüft wird, wie der Jahresgewinn anderweitig reduziert werden kann.

Herr T. Schmid von der Revisionsstelle BDO verliest den Revisorenbericht.

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

FINANZMODELL

Rolf Wagner informiert über die Arbeitsgruppe, welche 2017 in zwei Sitzungen das neue Finanzkonzept und die neue Kompetenzregelung erarbeitet hat und erläutert die Änderungen bezüglich des künftigen durchschnittlichen Hypothekarzinssatzes. Bei den Hypothekarzinsen besteht ein Ungleichgewicht bei den Liegenschaften, da sich der Zinssatz abhängig vom Zeitpunkt und der Laufzeit der Hypothekarverträge zwischen 1 und 2,5% bewegt. Mit dem neuen Finanzkonzept wird basierend auf der effektiven Schuld der Liegenschaften für alle ein durchschnittlicher Zinssatz angewandt, wodurch die Zielsetzung einer solidarischen Zinsbelastung erfüllt wird. Rolf Wagner stellt die neue Broschüre vor, mit welcher die Kostenmiete durch eine grafische Darstellung erklärt wird und gibt Erläuterungen zu den Prozentsätzen einzelner Kostenmiete-Positionen ab.

Er informiert, dass die neuen Kostenmieteberechnungen der Liegenschaften erstellt wurden. Der Vorstand wird über allfällige Mietzinsanpassungen entscheiden. Bei vielen Liegenschaften werden die Mietzinsen voraussichtlich gesenkt werden können. Bei Liegenschaften mit Investitionsbedarf ist der Ablauf wie folgt: Beschluss des Vorstands über Investitionen auf Basis der Zustandsanalysen 2016. Orientierung der Hausgemeinschaften. Umsetzung der Investitionen. Anpassung der Mietzinsen.



1 Biberstein, Dere Aare naa

Es folgen Fragen aus der Versammlung:

- Wie hoch sind die aktuellen Hypothekenzinsen und die Laufzeiten der Hypothekarverträge? Es bestehen rund 30 Verträge mit unterschiedlichen Laufzeiten und Zinssätze.
- Wenn zu hohe Mietzinsen bezahlt wurden, wo sind diese Erträge? Allfällige Erträge erhöhen die flüssigen Mittel. Bei Sanierungen werden diese in den Liegenschaften investiert.
- Ergeben sich aus den Investitionen wertvermehrnde Anteile, welche zu Mietzinsanpassungen führen? Die Investitionen werden in der Kostenmiete berücksichtigt.
- Bleiben getätigte Rückstellungen in den Liegenschaften? Dies wird von Rolf Wagner bestätigt.
- Welches sind die nächsten Schritte und können diese an der GV diskutiert werden? Die nächsten Schritte wurden vorgängig im Ablauf dargelegt und werden nicht an der GV diskutiert. Ueli Müller weist darauf hin, dass es die Aufgabe des Vorstands ist, über die Kostenmiete und Mietzinsanpassungen zu entscheiden.

Lukas Schwank, welcher als Mietervertreter in der Finanzgruppe mitgewirkt hat, hält fest, dass die neue Kostenmiete-Broschüre transparent über die Gestaltung der Mietzinsen informiert. Er regt jedoch an, dass im Bereich der Rückstellungen nicht generell die in der Broschüre ausgewiesenen 45% angewendet werden sollten. Der Prozentsatz sollte an den zu erwartenden Investitionsbedarf angepasst werden, damit nicht zu hohe Rückstellungen gebildet werden. Rolf Wagner weist darauf hin, dass

die Belastungen in der Kostenmiete der Liegenschaften ersichtlich sind. Dieter Hauser ergänzt, dass in der Broschüre die durchschnittlichen Prozentsätze sämtlicher Liegenschaften dargestellt werden und dass in den einzelnen Liegenschaften unterschiedliche Prozentsätze bestehen.

STATUTENÄNDERUNG

Rolf Wagner erläutert die geplante Ergänzung der Statuten unter Punkt 3.3. gemäss Antrag aus der GV 2017. Bei Inkrafttreten dieser Statutenänderung müsste über den Kauf von Grundstücken und/oder bei Erstellung von Neubauten, deren Kosten 20% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen sowie über den Rückbau von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten eine Beschlussfassung an der GV erfolgen.

Die Statutenänderungen werden einstimmig angenommen.

ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Dem Vorstand wird einstimmig Entlastung erteilt.

WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE

Wahlen: Vorstand

Alle Vorstandsmitglieder stellen sich erneut zur Verfügung. Die Vorstandsmitglieder Rolf Wagner, Alexander Faulstich, Karin Gloor, Urs Witschi und Markus Wittmer werden einstimmig wiedergewählt.

Wahlen: Revisionsstelle

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


VERSCHIEDENES

Da bis zur GV keine Wettbewerbstalons eingegangen sind, wird der Wettbewerb an der GV durchgeführt. Die anwesenden Mitglieder konnten die in der Präsentation gezeigten Bilder der Aussichten aus den Häusern auf dem Talon einer Liegenschaft zuordnen. Die abgegebenen Talons wurden nach der GV ausgewertet und die Gewinner wurden beim Apéro bekannt gegeben.

Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit. Die Generalversammlung schliesst um 20:00 Uhr, anschliessend Apéro.

Ennetbaden, den 28. Juni 2018

Der Vorsitzende:



Rolf Wagner

Der Protokollführer



Hansjörg Messerli



2 Aarau, Hans-Hässig-Strasse



3 Olten, Maienstrasse 11

JA HRE S/ BE RI CHT

In diesem Bericht werden die Zahlen des Jahres 2018 dargestellt. Er beleuchtet Ereignisse in der Periode GV 2018 bis Ende April 2019

ZAHLEN

297 Mitglieder (Vorjahr 272) sind in unserer Genossenschaft zusammengeschlossen.
165 davon sind Mieterinnen und Mieter unserer 98 Wohnungen

AKTIVITÄTEN

Der Vorstand hat sich zu neun Sitzungen getroffen und sich mit mehr oder weniger grossen strategischen Fragen auseinandergesetzt. Trotz teilweise kontroversen Diskussionen wurden die Entscheidungen im Konsens gefällt.

DARLEHEN

Die wogenaargau wurde 1983 gegründet. Viele Freunde haben uns in der Pionierphase und auch später in Form von Darlehen finanziell unterstützt.

Die damaligen Darlehensverträge wurden mit historisch hohen Zinsen abgeschlossen. Heute liegt der durchschnittliche Zins für die Hypotheken der wogena bei 1,5%, das heisst, der Zinsaufwand für die älteren Darlehen verursacht überdurchschnittlich hohe Kosten. Im Finanzreglement von 2008 hat der Vorstand festgesetzt, dass der Zinssatz an den hypothekarischen Referenzzinssatz (zurzeit 1,5%) des Bundesamtes für Wohnungswesen angebunden wird und die freien Darlehen 0,5% unter dem Referenz-

zinssatz, also zu 1% verzinst werden. Bei den altrechtlichen freien Darlehen wurde der Zinssatz vertraglich fest vereinbart, erst bei den neueren Darlehen wurde er dem jeweiligen Referenzzinssatz angepasst. Neu wird ab dem 1. Juli 2019 bei allen freien Darlehen ein einheitlicher Zinssatz (0,5% unter dem Referenzzinssatz) angewandt. Dies erforderte eine Anpassung der Darlehensverträge. Darum haben wir die betreffenden Darlehen gekündigt und einen neuen Vertrag angeboten. Die meisten Darlehensgeber haben ihr Engagement erneuert oder sogar erhöht.

BIBERSTEIN, DERE AARE NAA

Auf der westlich von unserer Siedlung liegenden Parzelle hat ein Investor ein Mehrfamilienhaus geplant. Bei der Sichtung des Baugesuches sind wir zum Schluss gekommen, dass der Baute die landschaftliche Einordnung fehlte. Sie nahm kaum Bezug auf die Bauten in der Nachbarschaft oder auf die Nähe zum Fluss. In seiner Wirkung trat das Bauprojekt eher als Gewerbebaute denn als Wohnhaus in Erscheinung. Vertreten durch einen Rechtsanwalt, hat der Vorstand Einsprache erhoben. Unter anderem haben wir beantragt, dass ein Gutachten über die Einordnung erbracht werden muss. Der Projektverfasser konnte anscheinend die Einordnung nicht nachweisen und hat der Gemeinde mitgeteilt, dass das Vorhaben von der Baukontrolle

abgeschrieben werden könne und neu zwei Einfamilienhäuser geplant würden. Wir sind gespannt.

Stromtankstelle

Auf Initiative der Hausgemeinschaft wird die erste Ladestation installiert. Die Investition geht zulasten des Unterhaltskontos. Die Stromkosten werden den Bezüglern verrechnet.

BRUGG, FRÖHLICHSTRASSE

Zurzeit sind zwei der drei Wohnungen nicht vermietet, die oberste schon seit einem Jahr. Als erste Massnahme werden die knarrenden Böden saniert. Sollten trotz dem verbesserten Wohnkomfort die Leerstände weiter andauern, muss sich der Vorstand, der Not gehorchend, über einen Verkauf Gedanken machen. Die Entscheidung trifft letztlich die Generalversammlung.

ENNETBADEN, LIMMATAUWEG 20

Der Erfolg der im Jahr 2017 realisierten Fundamentverstärkung wurde durch eine Präzisionshöhenmessung bestätigt. Das Fundament senkt sich nicht weiter.

EXPANSION

Ennetbaden

Der Vorstand hat sich zum Ziel gesetzt, neue Projektentwicklungen zu evaluieren. Wir haben ein Gespräch mit den zustän-

digen Behördenmitgliedern von Ennetbaden, Gemeindeammann Pius Graf und Gemeinbeschreiber Anton Laube, über eine Mitwirkung der wogeno bei der gemeinnützigen Wohnbauentwicklung der Gemeinde geführt. Wir wurden informiert, dass frühestens im Jahre 2025 eventuell eine Möglichkeit hierfür auf dem Areal der Grundwasserfassung Limmatau besteht; ob der Souverän dem Baurecht für eine gemeinnützige Genossenschaft zustimmt, ist von der dannzumaligen politischen Wetterlage abhängig.

Baden, Wohnüberbauung Areal Brisgi

Die Stadt Baden hat 2012 eine Wohnbaustiftung gegründet mit dem Ziel, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Sie hat für das Areal Brisgi im nördlichen Teil von Baden einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Das siegreiche Projekt der Architektengemeinschaft Meier Leder, Baden, und Müller Sigrüst, Zürich (Kalkbreite), sieht drei Cluster mit je 60 Wohnungen und Gewerberäumen vor. Für zwei Cluster hat die Wohnbaustiftung gemeinnützige Bauträger als Partner gesucht. Der Vorstand hat die alleinige Investition der wogeno (ca. 28 Mio. CHF) in ein Cluster als zu risikoreich beurteilt und darum die Gemiwo AG als Partner angefragt. Leider kam die Kooperation nicht zustande und wir mussten unsere Bewerbung zurückziehen. Letztlich hätte aber die Generalversammlung über eine Beteiligung entschieden.

KOSTENMIETE

Wie angekündigt hat unsere Verwaltung die Kostenmiete jeder Liegenschaft neu berechnet. Basis ist das neu erarbeitete Kostenmodell mit dem harmonisierten Zinssatz. Ebenfalls ist der aus den Zustandsanalysen resp. Machbarkeitsstudien resultierende Unterhaltsbedarf in die Berechnung eingeflossen. Bei sechs Liegenschaften erlaubte uns das positive Ergebnis, die Mieten ab 1. April 2019 zu senken. Bei sieben Häusern mussten wir leider eine Unterdeckung zur Kenntnis nehmen oder der Unterhaltsbedarf war so gross, dass eine Mietzinssenkung nicht zu verantworten war. Wir werden in Zukunft die Kostenmiete alle drei Jahre neu überprüfen und die notwendigen Anpassungen vornehmen.

GESCHÄFTSLEITUNG GEMIWO

Mitte 2000 haben wir die Verwaltung unserer Genossenschaft an die Gemiwo AG ausgelagert. Von Anfang an haben wir mit Dieter Hauser, dem Geschäftsleiter, intensiv zusammengearbeitet. Er hat uns auf unserem Weg in eine erfolgreiche Zukunft eng begleitet. Nun verabschiedet er sich Ende Mai in den Ruhestand. Wir danken ihm für sein grosses, oft über den Auftrag hinausgehendes Engagement und wünschen ihm viel Vergnügen im neuen Lebensabschnitt. Seine Nachfolge tritt Stephan Bircher, dipl. Architekt ETH SIA, dipl. NDS ETHZ in Betriebswissenschaften, an. Wir wünschen ihm Erfolg und Spass in seiner neuen Aufgabe. Rolf Wagner

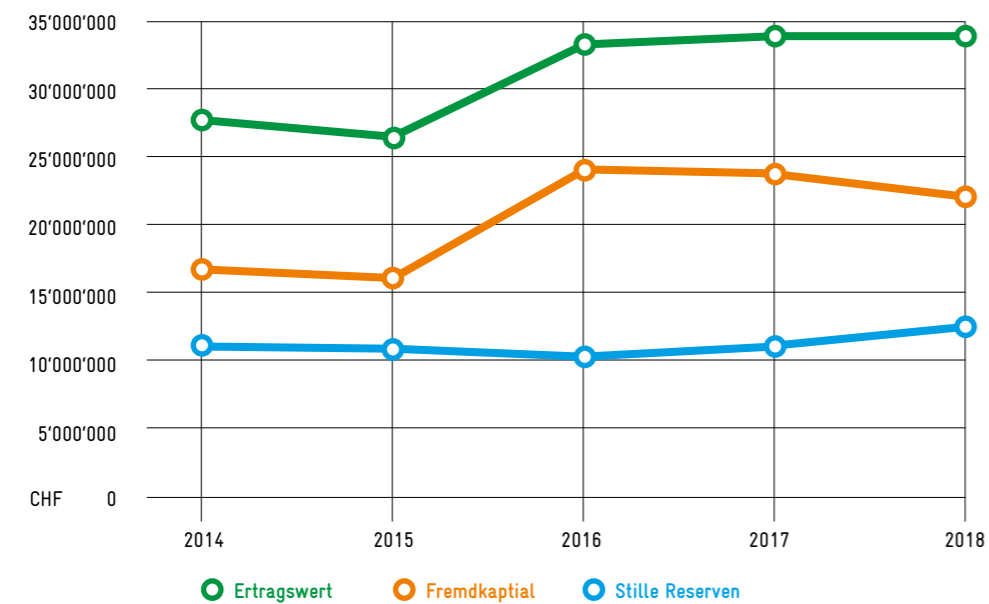


6 Ennetbaden, Limmatauweg

LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	LEERSTÄNDE ANZAHL MONATE		
		2016	2017	2018
Fröhlichstrasse Brugg	3	6	1	9
Feldstrasse Wettingen	8	0.5	0	0.5
Wassergasse Rheinfelden	14	2.5	0.5	0
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0
Obertorplatz Rheinfelden	6	0	2.5	0
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	1	0	0
Martinsbergstrasse Baden	7	0	0	3
Klarastrasse Olten	3	8	1	1
Maienstrasse 7 Olten	3	0	0	3
Maienstrasse 11 Olten	4	0	0	0
Reiserstrasse Olten	7	3	0	3
Aarauerstrasse Biberstein	23	40	26.5	0
Total	98	61	31.5	19.5

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 2018 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, 9. April 2019

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

UMLAUFVERMÖGEN	31.12.2018 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Flüssige Mittel	2'393'726.22	8.4	3'161'119.37	10.7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritte	1'362.50	0.0	3'354.95	0.0
Heizölvorrat	10'197.85	0.0	9'056.05	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	110'260.80	0.4	72'359.80	0.2
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	2'515'547.37	8.8	3'245'890.17	11.0
ANLAGEVERMÖGEN				
Finanzanlagen	10'500.00	0.0	10'500.00	0.0
Sachanlagen				
Immobilie Sachanlagen				
Immobilien	33'642'036.50		33'675'234.80	
Kumulierte Abschreibungen	-7'662'961.35		-7'346'390.30	
	25'979'075.15	91.2	26'328'844.50	89.0
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	25'989'575.15	91.2	26'339'344.50	89.0
TOTAL AKTIVEN	28'505'122.52	100.0	29'585'234.67	100.0

PASSIVEN

	31.12.2018 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
FREMDKAPITAL				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	228'945.75	0.8	117'628.10	0.4
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0.00		1'140'000.00	3.9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	304'917.27	1.1	259'651.92	0.9
Passive Rechnungsabgrenzungen	550.00	0.0	0.00	
Kurzfristige Rückstellungen	90'906.40	0.3	129'926.60	0.4
Total kurzfristiges Fremdkapital	625'319.42	2.2	1'647'206.62	5.6
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	23'884'935.50	83.8	24'117'995.50	81.5
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	1'881'000.00	6.6	1'928'400.00	6.5
Rückstellungen	794'191.77	2.8	916'590.77	3.1
Total langfristiges Fremdkapital	26'560'127.27	93.2	26'962'986.27	91.1
TOTAL FREMDKAPITAL	27'185'446.69	95.4	28'610'192.89	96.7
EIGENKAPITAL				
Anteilscheine Bewohnerinnen	330'000.00	1.2	292'000.00	1.0
Anteilscheine allgemein	264'000.00	0.9	251'909.60	0.9
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	431'132.18		110'406.51	
Jahresgewinn	294'543.65		320'725.67	
	725'675.83	2.5	431'132.18	1.5
TOTAL EIGENKAPITAL	1'319'675.83	4.6	975'041.78	3.3
TOTAL PASSIVEN	28'505'122.52	100.0	29'585'234.67	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

	2018 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Mietzinseinnahmen	1'689'256.00		1'668'000.50	
Unterhalt Liegenschaften	-252'325.35		0.00	
BETRIEBLICHER GESAMTERTRAG	1'436'930.65	100.0	1'668'000.50	100.0
Übriger betrieblicher Aufwand				
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren und Bewilligungen	27'620.05		25'477.80	
Verwaltungsaufwand	175'720.65		174'035.85	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2'338.70		7'002.89	
	205'679.40	14.3	206'516.54	12.4
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	1'231'251.25	85.7	1'461'483.96	87.6
Zuweisung Rückstellung Amortisation/ Erneuerung	152'765.00		234'816.00	
Abschreibungen auf Immobilien	316'571.05		316'758.85	
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	761'915.20	53.0	909'909.11	54.6
Finanzerfolg	-412'138.55		-457'074.54	
Finanzaufwand	-412'138.55	-28.7	-457'074.54	-27.4
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	349'776.65	24.3	452'834.57	27.1
Direkte Steuern	55'233.00	3.8	132'108.90	7.9
JAHRESGEWINN	294'543.65	20.5	320'725.67	19.2

ANHANG

31.12.2018 (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	316'571.05	316'758.85
Einzelwertberichtigung Immobilie	0.00	0.00
Abschreibungen auf Immobilien	316'571.05	316'758.85

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	25'979'075.15	26'328'844.50
Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	25'979'075.15	26'328'844.50

5. 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>2018 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
<u>VORTRAG AM 1.1.</u>	431'132.18	110'406.51
Jahresgewinn	294'543.65	320'725.67
<u>BILANZGEWINN AM 31.12.</u>	<u>725'675.83</u>	<u>431'132.18</u>
<u>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</u>	<u>725'675.83</u>	<u>431'132.18</u>



7 Olten, Klarastrasse

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		632'500	55%	46'614
Feldstrasse 20 Wettingen	2'710'000	2'678'819	130'000	1'613'750	65%	149'320
Wassergasse 8 Rheinfelden	4'898'000	3'088'233		1'704'500	55%	225'687
Marktgasse 23 Rheinfelden	1'877'000	1'259'263		596'000	47%	59'568
Obertorplatz 2 Rheinfelden	2'233'000	1'768'496		1'015'750	57%	104'808
Limmatauweg 20 Ennetbaden	2'430'000	2'345'981		1'377'000	59%	162'288
Hans Hässig Str. 24+26 Aarau	3'150'000	3'479'126	1'100'000	0	32%	141'840
Martinsbergstrasse 11 Baden	2'054'000	2'371'194		1'198'250	51%	130'029
Klarastrasse 20 Olten	1'131'620	1'093'446	300'000	394'250	63%	58'895
Maienstrasse 7 Olten	794'500	582'579		348'275	60%	32'640
Maienstrasse 11 Olten	890'820	1'031'191	300'000	328'750	61%	55'524
Reiserstrasse 76 Olten	1'232'000	1'224'491	300'000	740'000	85%	74'097
Aarauerstrasse 11,13,17 Biberstein	10'044'000	11'561'247	958'680	9'059'000	87%	449'290
Total alle Liegenschaften	34'601'940	33'642'036	3'088'680	19'008'025	66%	1'690'600



8 Rheinfelden, Obertorplatz

STIMMEN DER BEWOHNENDEN

1 Dere Aare Naa, Biberstein – Ein kleines Paradies für unsere Kinder

Für unsere 15 Kinder im Alter von 0-8 der Siedlung in Biberstein wurden seit dem Erstbezug dank der tatkräftigen Hilfe der Eltern, Vereinsmitgliedern und der Wogeno eine Vielzahl von Spielmöglichkeiten und Aktivitäten eingerichtet. Neben der obligatorischen Spielwiese, Sandkasten und der Nestschaukel stehen mittlerweile ein ausgedientes Boot, eine Rutschbahn und ein Kletterbaum zur Verfügung. In einem der drei Gemeinschaftsräume kann mit Legos, Spielküche und Verkäuferliladen gespielt werden, ein Bällelibad sowie eine Kletterwand laden zum aktiven Bewegen ein. Kreativ austoben können sich die Kinder im Atelier, wo permanent Farben, Papier und Pinsel bereitstehen.



Damit die Kinder sich mit Bobby-Cars, Velos und Traktoren auch sicher auf dem Radweg an der Aare bewegen können, wurde durch die Gemeinde Biberstein im letzten Jahr eine Boden-Signalisierung angebracht. Damit nicht genug: in Planung und Bau sind derzeit ein Wasserspiel mit

Pumpe, ein Weidenhaus und ein Pumptrack. Die Ideen gehen hier also nicht so schnell aus und wachsen mit den Kindern.

2 Hans-Hässig-Strasse, Aarau – Wir sind nun auch beim Stromverbrauch eine Gemeinschaft



Seit 2012 produziert unser Dach an der Hans Hässig-Strasse fleissig Strom: pro Jahr rund 42 Megawattstunden*. Bis anhin mussten wir „unseren“ Solarstrom ins Netz zurückspeisen und ihn somit dem EW günstig verkaufen. Alles was wir aus dem Netz bezogen, wurde uns zu den üblichen Preisen verrechnet. Für eine kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) standen wir leider ganz hinten auf der Warteliste.

Dank einer Gesetzesänderung betr. der Vergütung für Stromeinspeisung können wir nun unseren Strom selber nutzen. Kurzerhand schlossen wir uns im letzten Jahr zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft zusammen. Alle Bewohner nutzen nun den eigenen Dachstrom und dem EW verkaufen wir nur noch den Überschuss.

Um dies möglich zu machen, wurde die Strommesstechnik von der Firma Imowatec umgebaut. Zämtliche EW-Zähler wurden

durch eigene Geräte ersetzt und liefern die Stromverbrauchsdaten an unsere Verwaltung. Die Abrechnung läuft neu über die Nebenkosten. (Die Photovoltaikanlage selber ist Teil der Liegenschaft und wird über die Kostenmiete amortisiert).

Die Rechnung geht auf, denn die Miete für die EW-Zähler fällt weg, unser Dachstrom ist günstiger als der Netzstrom und wir verbrauchen mit unseren 8 Wohnungen und dem Allgemeinstrom nur ca. 2/3 der jährlichen Produktionsmenge.

* = 42 000 Kilowattstunden. Jahresverbrauch einer 4-Zimmer-Wohnung: ca. 4000 Kilowattstunden.

3 Maienstrasse 11, Olten

Sali zäme! Ich bin eben 5 Jahre alt geworden und lebe an der Maienstrasse 11 in Olten. Meine Eltern sagen mir Herbert, obwohl der nette Mann unten im Haus mich Sidi nennt. Aber das ist mir eigentlich egal, ich fühle mich überall wohl, wo ich zu fressen bekomme, und wo ich merke, dass ich willkommen bin. Und das bin ich. Manchmal fast zu viel – das ständige Gestreichelt-werden und Jöö und öhhh wird mir manchmal etwas zu viel.

Aber auch egal – dann gehe ich aus und ziehe in der Gegend herum, da habe ich ganz viele Gschpändli. Die schüchterne Mia, die herzige Patricia (da bereue ich es manchmal, dass man mir unten was weggeschnitten hat), aber auch der olle schwarzweisse Murrliputz von neben an. Nur vor dem fetten Xaver habe ich etwas Respekt – der benimmt sich, wie wenn das ganze Quartier ihm gehörte – ganz schön bossy, irgendwie. Aber ich soll euch ja etwas über das

Haus erzählen. Toll ist es – ich muss sagen, die gelbe Farbe steht ihm! Noch prächtiger finde ich aber, was es ums Haus hat: Allerhand Sträucher und Pflanzen und Chrüütli – hmm, wie die duften – gerade jetzt in dieser Zeit! Und Käfer und Schnäggli gibt es, die könnte ich stundenlang betrachten und mit ihnen spielen.

Aha, wer drinnen im Haus wohnt? Viele liebe Menschen, die mich verwöhnen, hertzen und streicheln (wobei, eben – siehe oben...). Vor dem Mann ganz oben im Haus habe ich etwas Respekt, wenn er mit seiner Ledermontur auf seinem grossen Brumm-Brumm nach Hause kommt. Aber ich glaube, er ist kein Böser, jedenfalls nicht so bossy wie der fette Xaver. Weiter unten leben zwei ganz liebe Leute. Wobei... ich staune manchmal scho chli – die Frau steht manchmal am Morgen, dann wenn ich rasch raus gehe für mein Morgenbisi (natürlich in Nachbars Garten) im Garten und macht viele Bewegungen – wunderschön harmonische zwar, aber dass man sooo früh aufstehen kann...! Und der Mann bäschelet die Pflänzli wie's sonst andere Menschen nur mit meinesgleichen tun. Und noch weiter unten wohnen meine ‚Eltern‘. Da bin ich zuhause. Also sagen wirs so – da schlafe ich meistens... zuhause bin ich chli überall. Die Frau habe ich am liebsten – sie gibt mir immer feines Zfressen. Wobei... manchmal kann sie stur sein, wenn ich mein Zfressen nicht mag. Aber meistens bin dann noch sturer als sie, und sie gibt mir dann was Feineres. Der Mann ist chli e Komische. Manchmal macht er Grimassen und will mich dann streicheln. Dann beisse ich

ihn. Unten wohnt noch ein lustiger Mann, der ist aber ganz nett. Zwar stinkt er manchmal nach Feuerstengel, aber dafür gibt er mir immer feiner Zfressen, wenn meine Mama von oben es nicht macht. Am liebsten bin ich bei ihm, wenn er singt und so auf einem komischen Brett lustige Töne drückt. Das könnte ich nie (ich probiere zwar manchmal zu singen, aber ich glaube es ist nicht so der Hammer), und ich finde ich amigs wunder-wunderschön. Ja, ich lebe gern in der Maienstrasse Nummer 11!

Herbert, 24. April 2019

4 Feldstrasse, Wettingen



Alle Jahre wieder wachsen die Knospen des Lindenbaumes. Sie spriessen und die zartgrünen Blätter entfalten sich. Der Lindenbaum wurde vor 28 Jahren vom Wogeno-Vorstand zur Gründung der selbstverwalteten Hausgemeinschaft als Geschenk überreicht. Der junge Baum, dessen Stamm so dünn war, dass man ihn mit den Händen umspannen konnte, brauchte 3 dicke Pfosten zur Unterstützung. Nun ist er ein ansehnlicher Baum geworden. In der warmen Jahreszeit geniessen wir seinen Schatten auf dem lauschigen Vorplatz, zur Blütezeit duftet es wunderbar.

Im Haus gab es letztes Jahr einen Wohnungswechsel. Franziska und Roland sind mit ihren Töchtern, Annika und Mathilda eingezogen. Zudem wurde im letztem Herbst der alte Ölbrenner durch eine neue Gasheizung ersetzt.

Als gemeinschaftliche Aktivitäten fand im Frühsommer ein Brunch im Garten statt. Dabei kamen ehemalige, neueingezogene und langjährige BewohnerInnen zusammen. Zu Beginn der Winterzeit genossen wir eine feine von Isabel gekochte Kürbissuppe. Zum «Jubiläum 1 Jahr Feldstrasse» luden die neuen Mieter die Hausgemeinschaft zu sich in die Wohnung ein. Nebst gemeinsamen Arbeiten (Garten, Räumen u.a.) trifft sich die Hausgemeinschaft 2mal im Jahr zu einer Haussitzung. Dabei werden Arbeiten, Anschaffungen, Ämtlis verteilt und allfälligen Probleme besprochen. ...und jetzt im Frühling sind wir gespannt auf eine neue Saison mit und unter unserem Lindenbaum.

Marlise Voumard und Franziska Steinmann

5 Marktgasse, Rheinfelden



Die Marktgasse 23 bei der jährlichen Haussitzung am 12. April. Höhepunkt war das Traktandum Planung Grillparty.

6 Limmatauweg, Ennetbaden

Dieses Jahr wird unser Haus 22 Jahre alt. Die Bewohnerschaft hat sich in dieser Zeit ziemlich geändert. Nur 2 Menschen sind seit Beginn an dabei, alle andern sind später eingezogen. Neu dabei ist unter anderem eine afghanische Flüchtlingsfamilie, die jetzt schon 1 ½ Jahre mit uns wohnt – ein junges Ehepaar mit 2 Kindern. Sie haben sich prächtig eingelebt, und wir können gegenseitig vieles erfahren und lernen.

Das Konzept des Hauses hat sich voll bewährt. Einerseits ist die klare und konsequente Architektur immer noch aktuell (hat ja damals auch eine Auszeichnung bekommen), andererseits entsprechen die variablen Grundrisse voll unseren Bedürfnissen: je nach Situation der einzelnen Bewohner oder Familien können die Wohnungsabgrenzungen mit wenig Aufwand versetzt werden, und davon haben wir bis jetzt mehrmals

Gebrauch gemacht. Und die Lage direkt an der Limmat ist nach wie vor phänomenal, wir fühlen uns wie in den Ferien.

7 Klarastrasse, Olten

Mit viel Kreativität und Tatendrang machte sich die Klarastrasse im April 2018 an die Gartenplanung. Bei Gyros und Wein sprudeln die Ideen: Ich habe bereits Kürbis... Wir haben Tomatensetzlinge... Was sind da alles für Samen vorhanden? ... Schnell wurde klar, wir brauchen mehr Platz für unsere Sprösslinge. Mit viel Liebe wurde unser Tomatenhaus errichtet, welches später von grünen, gelben und roten Tomätli bewohnt wurde. Neben der Sandkasten, er erlebte ein Upcycling – da keine Kinder mehr im Haus sind, wurde er kurzerhand zum Kürbis und Zucchetti Beet umfunktioniert und vom Gartenzwerg bewacht. Nicht zu vergessen der Apfelbaum. Wer hat Zeit zum Verarbeiten? Schon wieder eine neue Kiste voll Äpfel.. Sie halten uns auf Trab, und das Apfelmus begleitet uns über den ganzen Winter. Nach getaner Arbeit, darf an der Klarastrasse aber auch der gemütliche Teil mit dem Feuerteufel nicht fehlen. Unser sommerlicher Treffpunkt – der Garten, ein Ort zum sich ausleben, feiern, Sonne tanken, und sich einfach zuhause fühlen.



8 Obertorplatz, Rheinfelden

Unser Haus am Obertorplatz im Rheinfelden wurde 1996 renoviert und wieder als WoGenoHaus eingesetzt. Die ersten Jahre wurden noch voller Pioniergeist Anlässe wie Hausfeste, Kinotage im Estrich und gemeinsame Weihnachtsessen im Keller oder im Restaurant durchgeführt.

Dies obwohl die gemeinschaftlich benutzbaren Räumlichkeiten sich beschränkten auf die wunderschöne Dachterasse, die allerdings nur im Sommer gebraucht werden kann und den Keller, den wir zu Eventzwecken damals mit viel Eigenkraft vom Gemüse Keller zum Partykeller umgebaut hatten.

Seither gab es dann aber einige, zum Teil turbulente Wechsel in der Mitbewohnerschaft, man hadderte immer wieder aufs Neue mit den Regelungen innerhalb des Hauses, die häufigen Wechsel machten diese Aufgabe nicht leichter.

Wichtig ist zu wissen, dass wirklich darauf geachtet wird schon beim Bewerbungsgespräch für neue Mieter, ob den Bewerbenden klar ist, was ein WoGenoHaus bedeutet, welches Philosophie dahinter steht. Mir scheint, dass dies für viele nicht mehr sehr klar ist.

Nun endlich haben wir aber ein System entwickelt, welches für alle BewohnerInnen zufriedenstellend ist. Zur Zeit sind wir 9 Erwachsene, 2 Kinder, eine Katze und ein Hund. Haussitzungen gibt's zweimal jährlich, einmal jährlich ein Weihnachtsessen.

Eva Szeszak vom Bewohnerverein „Schwarzer Schlüssel“

9 Martinsbergstrasse, Baden

M usik im Garten: Pamplona Grup!
A uf Einladung von Natalie und Mario
R aus in den Garten
T anzen
I m Juni 2018
N achbarn
S ommer, Sonne und Sandalen
B ier und Wein
E ssen und Trinken
R indshuftsteak und Cervelat
G rillfest
S alatbuffet
T rompeten und Trommeln
R und ums Haus

E in schöner Abend
L achen
F reunde und Familie

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