

# GE SCHÄFTS BE RICHT/ 2019

## 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

Stephan Bircher  
Geschäftsleiter  
T 056 460 88 80  
stephan.bircher@gemiwo.ch

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

Wogenoaargau  
Limmatauweg 20  
5408 Ennetbaden  
info@wogenoaargau.ch  
www.wogenoaargau.ch



# IN/ HALT

<u>PROTOKOLL</u>	3
<u>JAHRESBERICHT</u>	8
<u>BILANZ</u>	15
<u>STIMMER DER BEWOHNENDEN</u>	25
<u>ÜBER UNS</u>	31

Umschlag: Rheinfelden, Wassergasse

# PRO TO/ KO LL

## DER 36. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER WOGENO AARGAU

27. Juni 2019  
«Roschtige Hund», Ziegelrain in Aarau

### Anwesend

Vorstand: Rolf Wagner, Präsident  
Alexander Faulstich  
Karin Gloor  
Markus Wittmer

Mitglieder: Aebli Maya, De sa Sousa José,  
Ebner Ann-Kathrin, Fischer Ruedi,  
Flury Rainer, Fritsche Jürg (SWB), Fröhlich  
Martin, Hasspacher Beate, Iseli Ruedi,  
Kaiser Edith, Kissling Konrad, Koller  
Christian, Kutner Zwi, Lenzhofer Christine,  
Lingg Pia, Müller Ueli, Reusser Barbara,  
Rosendo Maria, Ryter Tinu, Schenker Mario,  
Schüler Petrella, Sommer Bettina,  
Wattinger Thomas, Wey Isabel, Ziegler Aila

Gemiwo: Stephan Bircher  
Hansjörg Messerli

Revisions-Stelle: BDO AG,  
Herr Thomas Schmid

### Entschuldigt

Vorstand: Urs Witschi

Mitglieder: Berner Seraina,  
Berner Silvia, Bürgi Kaspar,  
Diemer Susanna, Keller Susanne,  
Mahler Verena, Marzahn Benedikt,  
Voumard Marlise, Zumstein Werner

## BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

### Feststellung Anzahl Stimmberechtigter – Genehmigung Traktandenliste

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Anwesend sind:

4 Vorstandsmitglieder

25 GenossenschafterInnen

2 Personen von der Verwaltung

1 Person der Revisions-Stelle

2 Gäste

Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

## PROTOKOLL DER 35. ORDENTLICHEN GV VOM 28. JUNI 2018

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 28. Juni 2018 wird einstimmig genehmigt.

## JAHRESBERICHT 2018

Der Jahresbericht 2018 wurde auf der Homepage unter [www.wogenoaargau.ch/downloads](http://www.wogenoaargau.ch/downloads) aufgeschaltet.

Rolf Wagner informiert die Versammlung über folgende Punkte:

Durch die Anpassung der hohen Darlehenszinssätze bei den älteren freien Darlehensverträgen auf den neu geltenden Zinssatz (Referenzzinssatz des Bundes abzüglich 0,50%) sind die Einlagen bei den

freien Darlehen von Fr. 617'000 auf Fr. 509'000 gesunken (- Fr. 108'000), da einzelne DarlehensgeberInnen auf die Fortführung des Vertrages zu den neuen Zinsbedingungen verzichtet haben. Erfreulicherweise wurde bei einigen Verträgen das Engagement auch erhöht. Die Einsparungen beim Zinsaufwand betragen rund Fr. 10'000.- pro Jahr. Die Leerstände in den Liegenschaften sind 2018 auf rund 20 Monate gesunken (Vorjahr 32 Monate). Davon entfielen 9 Monate auf die Fröhlichstrasse, wo unter anderem wegen Schallproblemen zwei Wohnungen längere Zeit nicht vermietet werden konnten. Es wurden jetzt neue Böden mit Trittschalldämmung eingebaut und ab 1. August ist die Liegenschaft wieder voll vermietet. Der Ertragswert ist nahezu gleich wie im Vorjahr. Das Fremdkapital ist durch die Rückzahlung einer Hypothek um rund 1,40 Mio. gesunken wodurch die stillen Reserven im selben Umfang gestiegen sind. Der Brandversicherungswert der Liegenschaften betrug per Ende 2018 rund 33 Mio. und entspricht dem Buchwert. Der Fremdkapitalanteil beträgt rund 66%, bestehend aus Darlehen über 3 Mio. und Hypotheken über 19 Mio. Der einheitliche Zinssatz des Fremdkapitals betrug 1,526%. Die Mieterträge beliefen sich auf 1.69 Mio. Es wurde geprüft, wie die Wohnungsauslastung wäre, wenn in allen Liegenschaften die Belegungsvorschrift erfüllt wäre (maximal 1 Zimmer mehr als Anzahl Personen). Bei der Wogeno Aargau wären dies pro Person 36m<sup>2</sup>, bei der Wogeno Zürich sind es 35m<sup>2</sup> und im Kanton Aargau beansprucht eine Person 50m<sup>2</sup>. Es wird demnächst noch eine Erhebung der Anzahl Personen pro Wohnung erfolgen, um die

effektive Wohnungsauslastung zu ermitteln. Die Berechnung der Kostenmiete 2018 ermöglichte eine Mietzinssenkung bei 6 Liegenschaften. Bei diversen Liegenschaften bestehen zu geringe Mietzinseinnahmen. Die Kostenmiete wird in drei Jahren wieder überprüft. Aquisitionen: Da das Wohnbauprojekt «Brisgi-Areal, Baden» mit rund 66 Wohnungen für die Wogeno alleine zu gross ist und eine Partnerschaft mit der Gemiwo nicht realisiert werden konnte, erfolgte eine Absage. Es haben Gespräche mit dem Gemeindeammann und dem Gemeindevorstand der Gemeinde Ennetbaden stattgefunden betreffend ein Grundstück für eine Überbauung von ungefähr 45 Wohnungen. Aufgrund der raumplanerischen Rahmenbedingungen wäre dieses jedoch frühestens in fünf Jahren verfügbar.

Zum Jahresbericht werden aus der Versammlung folgende Fragen beantwortet:

- Was bedeutet im Anhang des Jahresabschlusses der Hinweis auf die Anzahl der Vollzeitstellen (Anzahl Personen)?
- Der Revisor erklärt, dass es sich bei den Angaben um eine gesetzliche Vorschrift handelt. Weniger als 10 Vollzeitstellen sind ein Kriterium, dass keine ordentliche Revision erforderlich ist.
- Welche Risiken bestanden beim Projekt Brisgi?
- Der Vorstand erläutert, dass sich mit den zusätzlichen 66 Wohnungen zu den bestehenden 100 Wohnungen ein grösseres Leerstandsrisiko ergeben hätte. Der Bedarf an genügend Reserven für Sanierungen wäre schwieriger zu decken gewesen. Beim Cluster der Wogeno wäre wegen den Pflichtdarlehen gegen-

über den beiden anderen Cluster ohne diese Vermietungsbedingung eine 1.-Vermietung wesentlich schwieriger gewesen.

- Was ist gemeint mit «Unterdeckung» gemäss Pos. 9.1 und 9.2 bei der Kostenmieteberechnung?
- Rolf Wagner erklärt, dass jedes Haus autark die Liegenschaftskosten über die Mietzinseinnahmen decken muss. Wenn die Unterhalts-/Sanierungskosten nichtgedeckt sind, ist keine Mietzinssenkung möglich.

Dem Jahresbericht (exkl. Rechnung) wird einstimmig zugestimmt.

## JAHRESRECHNUNG 2018

### Behandlung und Genehmigung gemäss Antrag der Kontrollstelle

Dieter Hauser von der Gemiwo erläutert die Jahresrechnung 2018 und die Bilanz per 31.12.2018:

- Die flüssigen Mittel sind wegen der Rückzahlung der Hypothek der Hans-Hässig-Strasse über 1.1 Mio. entsprechend gesunken.
- Das Anlagevermögen hat sich durch die getätigten Abschreibungen bei den Immobilien um 400'000 reduziert.
- Das kurzfristige Fremdkapital hat sich durch die erwähnte Rückzahlung der Hypothek um 1 Mio. und das langfristige Fremdkapital durch die Amortisationen bei den Hypotheken um 400'000 reduziert.
- Die Reduktion der Bilanzsumme bei den Passiven von 1 Mio. stellt keine Verschlechterung der Situation dar. Es bestehen entsprechend kleinere Hypothekarschulden und dadurch weniger

- flüssige Mittel.
- Trotz tiefer ausgewiesenem Liegenschaftsertrag entsprechen die Mieterträge dem Vorjahr. Der Grund für den tieferen Wert liegt darin, dass beim Liegenschaftsertrag aus steuerlichen Gründen erstmals ein direkter Abzug von Unterhaltskosten im Betrag von 252'000 erfolgte.
- Der Aufwand beim Finanzertrag ist dank tieferer Hypothekarzinsen gesunken.
- Der Jahresgewinn ist etwas gesunken. Ziel ist es, durch Mietzinssenkungen und Investitionen den Gewinn weiter zu reduzieren um weitere Steuersenkungen zu erreichen.
- In der Gesamtbeurteilung liegt ein guter Jahresabschluss der gesamten Wogeno vor. Die erfolgten Mietzinssenkungen ermöglichen ein faires Mietangebot. Liegenschaftserneuerungen erfolgen laufend und gewährleisten ein solides Immobilienportfolio. Weitere flüssige Mittel sind vorhanden und es besteht eine gesunde Finanzlage.

Herr T. Schmid von der Revisionsstelle verliest den Revisorenbericht.

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

## ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Dem Vorstand wird einstimmig Entlastung erteilt und die geleistete Arbeit wird mit einem herzlichen Applaus verdankt.

## WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE

### Wahlen: Vorstand

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

### Wahlen: Revisionsstelle

Als Kontrollstelle wird die Firma BDO AG, Aarau einstimmig wiedergewählt

## GEMIWO: VON DIETER HAUSER ZU STEPHAN BIRCHER

Anfangs hatte die Wogeno eine eigene Geschäftsstelle bevor mit der Gemiwo ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen wurde. Während den 18 Jahren der Zusammenarbeit mit dem Geschäftsleiter Dieter Hauser hat sich ein grosses, gegenseitiges Vertrauen entwickelt. Dieter hat die Wogeno in allen Belangen, insbesondere auch im Bereich Finanzwesen immer gut und kompetent beraten. Dieter geht nun in Pension und der Vorstand verabschiedet ihn mit etwas Wehmut, einem Geschenk und Blumen und wünscht ihm zu seinem Ruhestand alles Gute. Von der Versammlung wird Dieter mit herzlichem Applaus verabschiedet. Dieter gibt einen kurzen Rückblick auf seine 23-jährige Tätigkeit bei der Gemiwo und die Zusammenarbeit mit der Wogeno. Anfangs waren die Wogeno-Häuser noch selbstverwaltet. Mit der Zusammen-

führung aller Buchhaltungen erfolgte der erste Schritt zur externen Verwaltung durch die Gemiwo. Der Wogeno-Vorstand war seither für die strategischen Ziele zuständig und die Gemiwo war mit den Verwaltungsarbeiten betraut. Dieter weist darauf hin, dass aus Sicht der Gemiwo der Vorstand stets eine hervorragende und engagierte Arbeit geleistet hat. Er bedankt sich für die langjährige gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen. Seinem Nachfolger Stephan Bircher wünscht er alles Gute. Als Schlusspunkt der Verabschiedung spielt Marcel Lüscher noch einen «Abschieds-Blues». Im Anschluss stellt sich der neue Geschäftsleiter, Stephan Bircher der Versammlung vor. Er hat seine Arbeit vor einem Monat aufgenommen und freut sich über die gute Aufnahme im Gemiwo-Team. Er arbeitet sich derzeit ein und ist in Bezug auf die Zusammenarbeit mit der Wogeno zuversichtlich. Stephan gibt Einblicke in seinen beruflichen Werdegang und sein persönliches Umfeld. Er wird vom Vorstand und der Versammlung herzlich willkommen geheissen.

## AUSBLICK

Rolf Wagner orientiert darüber, dass in Biberstein in der Mitte zwischen den Wogeno-Häuser ein Haus mit 1'350m<sup>2</sup> Land für rund 1,35 Mio. zum Verkauf steht. Des Weiteren hat der Vorstand eine Anfrage für ein Haus mit 11 Wohnungen in Niderlenz erhalten, welche geprüft wird.


## VERSCHIEDENES

Aus der Versammlung folgt die Anregung, dass das Protokoll früher einsehbar sein und auf der Wogeno-Webseite publiziert werden sollte. Ob gemäss der Frage eines Mitglieds bei der Vermietung eine Einkommens-Plafonierung möglich wäre, wird durch den Vorstand zu einem späteren Zeitpunkt thematisiert. Rolf Wagner weist darauf hin, dass dafür eine geeignete Methode zur Einkommensermittlung gefunden werden müsste. Rolf Wagner bedankt sich bei der Gemiwo und seiner Kollegin/seinen Kollegen des Vorstands für die gute Zusammenarbeit.

Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit.

Die Generalversammlung schliesst um 20:30 Uhr Ennetbaden, den 26. Juni 2019

Der Vorsitzende:

  
Rolf Wagner

Der Protokollführer

  
Hansjörg Messerli

# JA HRE S/ BE RI CHT

Dieser Bericht stellt Zahlen des Jahres 2019 dar und beleuchtet Begebenheiten im Zeitabschnitt GV 2019 bis April 2020.

## ZAHLEN

Wir wachsen moderat weiter. Unsere Genossenschaft zählt 304 Mitglieder, 7 mehr als im Vorjahr. Davon wohnen 149 in unseren 15 Häusern mit 98 Wohnungen.

## AKTIVITÄTEN

Die fünf Mitglieder des Vorstands haben zehnmal getagt, um über die laufenden Geschäfte zu diskutieren, abzuwägen und zu entscheiden.

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Am 17. März 2020 hat der Bundesrat den Lockdown verordnet. Der Vorstand der Genossenschaft wogenaargau verfolgt die Ereignisse und trifft bei Bedarf die notwendigen Massnahmen, z. B. die Verschiebung der GV. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Insbesondere ist es aktuell nicht möglich, Dauer und Schwere einer mittlerweile erwarteten Rezession sowie deren Auswirkungen auf unsere Genossenschaft zuverlässig abzuschätzen. Der Vorstand der wogenaargau sieht die Genossenschaft aus heutiger Sicht als nicht gefährdet.

## NUTZFLÄCHE PRO BEWOHNENDEN

Laut Publikation der Wohnbaugenossenschaftlichen Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, beanspruchen in der Schweiz Genossenschaftsbewohner 36,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf. Bei den Mietern der kommerziell bewirtschafteten Wohnungen sind es 42,4 m<sup>2</sup> und bei den Eigentümern sogar 52,2 m<sup>2</sup>. In unseren Wohnungen beanspruchen die Bewohner durchschnittlich 38 m<sup>2</sup> pro Kopf, somit sind wir leicht über dem Schnitt aller Schweizer Genossenschaftlichen und tragen auch dazu bei, sparsam mit Wohnflächen umzugehen. Ein Vergleich mit dem Jahre 2000 macht deutlich, dass sich die Unterschiede im Wohnbauflächenverbrauch in den letzten Jahren vergrössert haben. Bewohner gemeinnütziger Wohnungen weisen den geringsten Anstieg des Flächenverbrauchs pro Kopf auf.

## BIBERSTEIN, DERE AARE NAA

### **Nachbarn**

Anstelle der ursprünglich geplanten vier Wohneinheiten westlich unserer Siedlung sind dank unserer Einsprache nun zwei schlichte Einfamilienhäuser im Bau. Ihre architektonische Ausprägung wird wohl nicht in die Architekturgeschichte eingehen. Durch unsere Einsprache konnten ein Blendschutz beim nachbarlichen Autounterstand und eine Sichtschutzhecke mit

verschiedenen einheimischen Sträuchern erwirkt werden.

Das bestehende ältere Einfamilienhaus zwischen den Häusern Aarauerstrasse 13 und 17 stand längere Zeit zum Verkauf. Mit unserem Angebot konnten wir leider beim Verkaufspreis nicht mithalten. Die hohen Landkosten hätten zu mindestens 15% höheren Mieten als bei den bestehenden Wohnungen geführt. Ein viertes Haus an der Aare wäre zu schön gewesen.

### **Fotovoltaik**

Die Bilanzierung des Stromhaushaltes über drei Jahre zeigt folgendes Bild: Die Stromproduktion pro Jahr liegt im Schnitt über drei Jahre (2017–2019) bei 72'100 kWh pro Jahr, der Verbrauch bei 92 kWh, der Eigenverbrauch bei 24'500 kWh. Dies entspricht einem Eigenverbrauchsanteil von 34%. 47'000 kWh mussten zu einem schlechten Preis ins Netz eingespeist werden. Um den Bedarf in der sonnenlosen Zeit zu decken, waren wir gezwungen, 60'000 kWh teuer einzukaufen. Eine Erhöhung der Eigenverbrauchsquote muss das Ziel sein. Eine marginale Steigerung kann mit einer besseren Bewirtschaftung des Stromverbrauchs, z. B. Waschen und Backen bei Sonnenschein, erreicht werden. Eine wesentliche Erhöhung kann nur durch einen elektrischen Speicher realisiert werden. Leider sind Batterien zurzeit noch nicht wirtschaftlich. Wir bleiben dran. Übrigens: Die 211 t eingesparten CO<sup>2</sup>-Emissionen entsprechen dem durchschnittlichen Ausstoss von 48 Köpfen (CH) im Jahr oder 84% der Bewohnenden von «dere Aare naa».

## BRUGG, FRÖHLICHSTRASSE

Letztes Jahr mussten wir berichten, dass zwei Wohnungen längere Zeit nicht vermietet werden konnten. Nachdem wir die knarrenden Holzböden restauriert haben, sind alle Wohnungen wieder bewohnt.

## ENNETBADEN, LIMMATAUWEG

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

## WETTINGEN, FELD- STRASSE – INSTAND- SETZUNG ANNEXBAU

Der zweigeschossige Annexbau wurde im Jahre 1990 mit minimalem Aufwand in eine grossflächige WG-Wohnung umgebaut. Eine externe Zustandsanalyse im Jahre 2016 hat einen wesentlichen Investitionsbedarf ergeben. Insbesondere das Dach muss umfassend saniert werden. Beim Umbau wurde auf ein Unterdach verzichtet. Die marginale Dämmung zwischen den Sparren ist löchrig und weist Spuren von Kondensat auf, nicht wärmedämmte Fenster belichten den grossen Dachraum nur knapp. Daraus resultiert ein gesundheitsgefährdender Schimmelbefall. Beim Umbau muss das Dach neu aufgebaut werden. Dies ermöglicht

den Einbau von zwei Maisonettewohnungen (5½ und 3½ Zimmer) mit direktem Zugang zum Garten. Entsprechend dem Gebäudecharakter sind drei neue Lukarnen auf der Nordseite vorgesehen. Sie belichten den Dachraum und stellen einen beeindruckenden Landschaftsbezug her. Die Kostenschätzung landet bei einem Betrag von CHF 790'000.–. Ende April ist das Baugesuch bei der Gemeinde Wettingen eingereicht worden.

## EXPANSION

Einige Hauseigentümer haben ihre Liegenschaft unserer gemeinnützigen Genossenschaft angeboten. Nach seriöser Prüfung mussten wir alle Anfragen ablehnen. Kein Objekt hat unseren strategischen Zielen entsprochen. Sie waren zu klein, zu sanierungsbedürftig oder zu teuer. Einer Anfrage für ein Projekt «Wohnen ü 55» in Niederlenz standen wir verhalten optimistisch gegenüber. Unsere Bedingungen wie Kostenmiete und Mindestbelegung haben allem Anschein nach dazu geführt, dass sich die Initianten einer weniger fundamentalen Genossenschaft angeschlossen haben.

## WOHNUNGSBELEGUNG

In der Vergangenheit wurde die Vergabe von leeren Wohnungen in den Häusern sehr unterschiedlich abgewickelt. Laut Statuten muss, wer eine Wohnung der Genossenschaft wogeno aargau mietet, Mitglied der Genossenschaft sein oder

werden. Bewerber, die bei der Ausschreibung schon Mitglied sind, sollen bevorzugt werden. Damit wir dies gewährleisten können, muss der Ablauf der Vergabe sauber definiert sein. Der Vorstand hat darum ein Manual für den Prozess Wohnungsbelegung erarbeitet. Seit Vorstandsbeschluss vom 2.9.2019 wird dieses zwingend umgesetzt.

## MASSNAHMEN ZUR INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG

2016 haben wir von einem erfahrenen Fachmann eine externe Zustandsanalyse aller Liegenschaften durchführen lassen. Daraus sind Massnahmen für die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude definiert worden. Zusammen mit unserer Liegenschaftsverwaltung haben wir die Unterhaltsplanung aktualisiert und die noch ausstehenden Arbeiten in einen Investitionsplan aufgenommen. Das Ziel ist, diesen trotz Pandemie im Jahre 2020 umzusetzen. Die approximative Kostensummenstellung zeigt einen Aufwand von CHF 660'000.–. Der grösste Posten sind die neuen, ökologischeren Wärmepumpen in den Liegenschaften in Olten. So werden unsere zwei letzten Ölheizungen ersetzt und die dritte Wärmepumpenanlage mit Erdsonden in Betrieb genommen.

## JAHRESRECHNUNG

Die GEMIWO AG hat mithilfe von Fachleuten von BDO (Revisionsstelle) Teile

der Jahresrechnung, speziell die Steuerbuchhaltung, neu strukturiert. Mit dieser Massnahme kann unter anderem der Steuererwerb (CHF 45'463.– im Jahre 2019) gesenkt werden.

### **Flüssige Mittel**

Für die flüssigen Mittel zahlt uns die Bank keinen Zins oder im schlimmsten Fall müssen wir sogar einen Negativzins berappen. Der Vorstand hat beschlossen, die Erneuerung von zwei fälligen Festhypotheken bei der Alternativen Bank Schweiz (ABS) über 4,5 Mio. um 1 Mio. CHF zu reduzieren, zusätzlich werden wir alle variablen Hypotheken der ABS (CHF 251'525.–) zurückzahlen. Mit diesen Zahlungstransaktionen können im Jahr fast CHF 15'000.– Zins eingespart werden. Bei einer grösseren Investition, zum Beispiel in ein neues Projekt, können die Hypotheken wieder aufgestockt werden.

Durch die beiden Aktionen, Investition in den Unterhalt der Liegenschaften und Reduktion des Fremdkapitals, reduzieren sich die flüssigen Mittel (2,6 Mio. CHF 2019) auf ca. CHF 600'000.–.

## REFERENZZINSSATZ

Der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen wurde ab 3. März 2020 um 0,25 % auf 1,25 % gesenkt. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken und wird jeweils auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet.



Für uns heisst das:

Die Senkung wirkt sich auf unser Kostenmietmodell nicht direkt aus – dies im Gegensatz zur Marktmiete. Unsere realen Hypothekarzinssätze folgen aber in der Tendenz auch dieser Senkung. Zudem sind die Mieten der Genossenschaften im Durchschnitt 15% günstiger als diejenigen im freien Markt.

Neu gelten für uns folgende Zinssätze, die immer noch höher sind als die der Banken:

- Wohnungsanteile zu 1.25 %
- Freie Darlehen zu 0.75 %

## INDUKTIONSKOCHHERDE

In vielen Wohnungen stehen noch Kochherde mit alten Gusskochplatten mit einem hohen Energieverbrauch. Viele sind am Ende ihrer Lebensdauer. Ein Ersatz ist in naher Zukunft angesagt. Der Vorstand hat sich mit der Frage beschäftigt, ob das neue Kochsystem mit Glaskeramik- oder Induktionskochfeldern mit dem geringsten Energieverbrauch ausgestattet werden soll. Die gesundheitlichen Risiken durch die Feldstrahlenbelastung der Induktionsherde sind noch wenig erforscht. Eine BAG-Untersuchung aus dem Jahr 2006 hat eine Überschreitung des zulässigen Grenzwertes ergeben. In Abwägung der Vor- und Nachteile hat der Vorstand entschieden, dass darum bei einer Neuananschaffung Glaskeramikherde eingebaut werden.

## AUSBLICK

### **Belegungsvorschriften**

In der Regel gilt bei der Vergabe der Wohnungen: Anzahl Personen plus ein Zimmer. So geben es die Statuten vor. In der Vergangenheit wurde diese Regelung zu large angewandt. Der Vorstand ist der Meinung, dass die Belegungsvorschriften zwingend umgesetzt werden müssen. Bei einigen Liegenschaften kann dieser Grundsatz nicht eins zu eins umgesetzt werden, sind doch die Zimmer zu klein oder die Wohnungsstruktur nicht geeignet. Darum soll die Mindestbelegung der Wohnungen durch den Vorstand pro Liegenschaft festgelegt werden. Diese Festlegung ist eine Pendezenz des Vorstandes. Wir werden diese nächstens erledigen. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass elf Wohnungen über die Regel hinaus belegt sind.

## VON DER GESCHÄFTSSTELLE

Bereits seit zwanzig Jahren führt die Gemeiwo die Geschäftsstelle für die Wogeno Aargau. Ein Jubiläum, welches Anlass für einen besonderen Dank an eine unserer wichtigsten Auftraggeberinnen ist. Zwar hat es anfänglich einen Moment gedauert, bis die Abgrenzung der Aufgaben zwischen den beiden Gesellschaften klar und das gegenseitige Vertrauen aufgebaut war. Heute ist die Kultur der Wogeno in der Gemeiwo aber fest verankert und die Wogeno aus unserem Alltag nicht wegzudenken. Alles andere als Alltag ist dieses Jahr.

Zwar sind wir bemüht, unsere gewohnten Aufgaben zu erfüllen und so viel Normalität wie möglich zu erhalten. Aufgrund der aktuellen Pandemie sind wir aber gerade dabei, bewährte Abläufe auf den Kopf zu stellen und neu zu denken. Vermutlich wird einiges, was sich in den letzten Wochen so plötzlich verändert hat, wohl nicht so schnell wieder aus unserem Alltag verschwinden, wie es aufgetaucht ist. Für mich persönlich war im vergangenen Jahr ohnehin alles neu. Gut vorbereitet und hervorragend unterstützt durch ein motiviertes Team, konnte ich mich in meine neuen Aufgaben als Geschäftsleiter einarbeiten. Bei der Begleitung von Projekten, beim Lösen von Problemen, bei Beratungen, Begehungen und Veranstaltungen hatte ich Gelegenheit, den Vorstand der Wogeno Aargau und einige Genossenschaftlerinnen kennenzulernen. Aus den persönlichen Begegnungen konnte ich dabei viel Vertrauen und positive Eindrücke mitnehmen.

Im vergangenen Jahr stand die Instandhaltung der Liegenschaften im Fokus. In Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle wurden im Abschluss 2019 steuerliche Bereinigungen vorgenommen.

Im neuen Jahr stehen verschiedene Projekte an, welche wir von unserer Seite begleiten und soweit notwendig unterstützen. An der Reiserstrasse und an der Maienstrasse in Olten werden die Heizungsanlagen erneuert. An der Feldstrasse in Wettingen soll der Anbau erneuert werden. Auf unserer Geschäftsstelle wird Angela Christl diesen Herbst das Team

verlassen und mit der Pension in einen neuen Lebensabschnitt starten. Wir sind bestrebt, diese Lücke bestmöglich wieder zu schliessen. Markus Liniger hat die Weiterbildung zum Immobilienbewirtschaftler gestartet und wird diese im nächsten Frühjahr abschliessen.

Eine Bewohnerin hat die aktuelle Situation als «Bruch der Gewohnheiten» beschrieben und mit Licht verglichen, das beim Eintritt ins Wasser gebrochen wird. Daraus entsteht ein Spektrum von neuen Farben oder eben neuer Gewohnheiten. Ein hoffnungsvolles Bild, welches mich und hoffentlich auch Sie, zuversichtlich für die Zukunft stimmt.

## LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	LEERSTÄNDE ANZAHL MONATE			DURCHSCHNITTLICHE LEERWOHNUNGSRATE
		2017	2018	2019	
Fröhlichstrasse Brugg	3	1	9	10	18.5%
Feldstrasse Wettingen	8	0	0.5	1	0.5%
Wassergasse Rheinfelden	14	0.5	0	1	0.3%
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0	0.0%
Obertorplatz Rheinfelden	6	2.5	0	0	1.2%
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0	0.0%
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	0	0	2	0.7%
Martinsbergstrasse Baden	7	0	3	0	1.2%
Klarastrasse Olten	3	1	1	2	3.7%
Maienstrasse 7 Olten	3	0	3	0	2.8%
Maienstrasse 11 Olten	4	0	0	0	0.0%
Reiserstrasse Olten	7	0	3	3	2.4%
Aarauerstrasse Biberstein	23	26.5	0	0	3.2%
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>61</b>	<b>19.5</b>	<b>19.5</b>	<b>2.0%</b>

## MIETDAUER IN DEN WOGENO-LIEGENSCHAFTEN

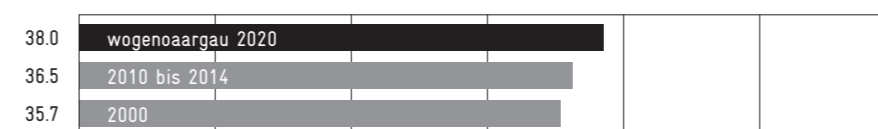
	SEIT	ANZAHL JAHRE	ANZAHL WOHNUNGEN	ANZAHL MIETERWECHSEL	DURCHSCHNITTLICHE MIETDAUER IN MONATEN
Fröhlichstrasse Brugg	2000	19	3	15	46
Feldstrasse Wettingen	2000	19	8	19	96
Wassergasse Rheinfelden	2000	19	14	72	44
Marktgasse Rheinfelden	2000	19	3	12	57
Obertorplatz Rheinfelden	2000	19	6	11	124
Limmatau Ennetbaden	2000	19	9	11	187
Hans Hässig-Strasse Aarau	2000	19	8	19	96
Martinsbergstrasse Baden	2000	19	7	18	89
Klarastrasse Olten	2007	12	3	10	43
Maienstrasse 7 Olten	2007	12	3	13	33
Maienstrasse 11 Olten	2007	12	4	6	96
Reiserstrasse Olten	2007	12	7	16	63
Aarauerstrasse Biberstein	2016	3	23	6	138
<b>Total</b>			<b>98</b>	<b>228</b>	<b>81</b>

## WOHNUNGSWECHSEL

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	WOHNUNGSWECHSEL			DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSRATE
		2017	2018	2019	
Fröhlichstrasse Brugg	3	1	0	2	33%
Feldstrasse Wettingen	8	0	1	2	13%
Wassergasse Rheinfelden	14	3	4	3	24%
Marktgasse Rheinfelden	3	0	1	0	11%
Obertorplatz Rheinfelden	6	1	0	0	6%
Limmatau Ennetbaden	9	1	0	1	7%
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	0	0	1	4%
Martinsbergstrasse Baden	7	0	2	0	10%
Klarastrasse Olten	3	1	1	1	33%
Maienstrasse 7 Olten	3	0	1	0	11%
Maienstrasse 11 Olten	4	0	0	0	0%
Reiserstrasse Olten	7	0	0	1	5%
Aarauerstrasse Biberstein	23	1	3	2	9%
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>19.5</b>	<b>12%</b>

## QUADRATMETER WOHNFLÄCHE PRO PERSON

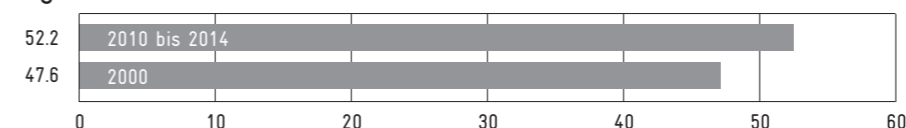
### Genossenschaft



### Miete

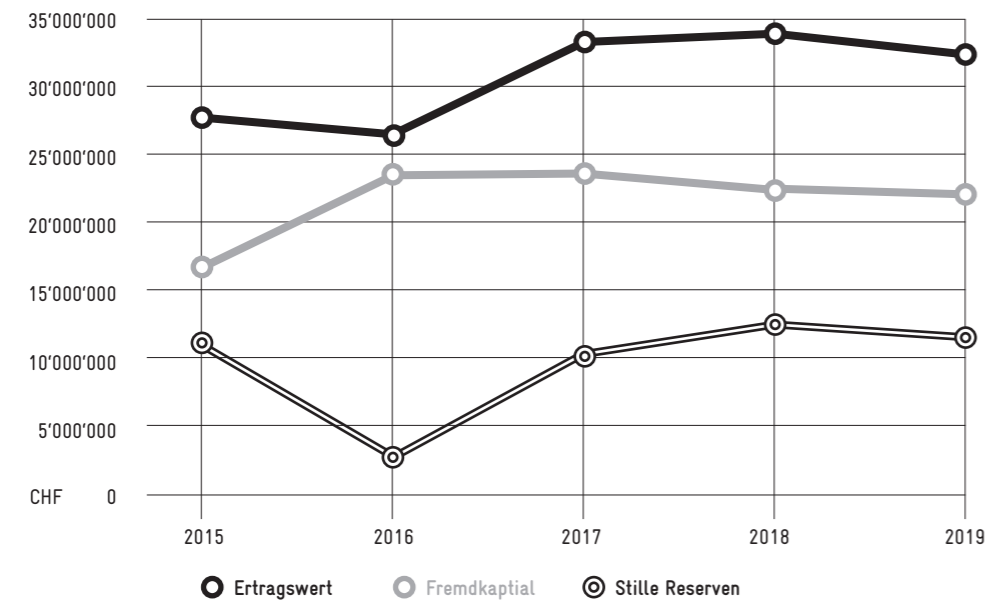


### Eigentum





### 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 2019 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, 24. April 2020

BDO AG

Thomas Schmid

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Pascal Zünd

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen  
 Jahresrechnung  
 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

## AKTIVEN

UMLAUFVERMÖGEN	31.12.2019 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Flüssige Mittel	2'655'231.45	9.3	2'393'726.22	8.4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritte	2'163.70	0.0	1'362.50	0.0
Heizölvorrat	5'075.70	0.0	10'197.85	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	66'075.85	0.2	110'260.80	0.4
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>2'728'546.70</b>	<b>9.6</b>	<b>2'515'547.37</b>	<b>8.8</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
Finanzanlagen	10'500.00	0.0	10'500.00	0.0
Sachanlagen				
Immobilie Sachanlagen				
Immobilien	33'684'031.50		33'642'036.50	
Kumulierte Abschreibungen	-7'947'851.45		-7'662'961.35	
	25'736'180.05	90.4	25'979'075.15	91.2
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>25'746'680.05</b>	<b>90.4</b>	<b>25'989'575.15</b>	<b>91.2</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>28'475'226.75</b>	<b>100.0</b>	<b>28'505'122.52</b>	<b>100.0</b>

**PASSIVEN**

	31.12.2019 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
<b>FREMDKAPITAL</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	33'902.15	0.1	228'945.75	0.8
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'000'000.00	3.5	0.00	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	267'426.62	0.9	304'917.27	1.1
Passive Rechnungsabgrenzungen	24'311.10	0.1	550.00	0.0
Kurzfristige Rückstellungen	81'612.35	0.3	90'906.40	0.3
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'407'252.22</b>	<b>4.9</b>	<b>625'319.42</b>	<b>2.2</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	22'567'875.50	79.3	23'884'935.50	83.8
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	1'923'000.00	6.8	1'881'000.00	6.6
Rückstellungen	681'190.77	2.4	794'191.77	2.8
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>25'172'066.27</b>	<b>88.4</b>	<b>26'560'127.27</b>	<b>93.2</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>26'579'318.49</b>	<b>93.3</b>	<b>27'185'446.69</b>	<b>95.4</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>				
Anteilscheine Bewohnerinnen	298'000.00	1.0	330'000.00	1.2
Anteilscheine allgemein	310'000.00	1.1	264'000.00	0.9
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	725'675.83		431'132.18	
Jahresgewinn	562'232.43		294'543.65	
	<b>1'287'908.26</b>	<b>4.5</b>	<b>725'675.83</b>	<b>2.5</b>
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>1'895'908.26</b>	<b>6.7</b>	<b>1'319'675.83</b>	<b>4.6</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>28'475'226.75</b>	<b>100.0</b>	<b>28'505'122.52</b>	<b>100.0</b>

**ERFOLGSRECHNUNG**

	2019 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Mietzinseinnahmen	1'591'763.10		1'689'256.00	
Unterhalt Liegenschaften	-266'797.85		-252'325.35	
<b>BRUTTOGEWINN</b>	<b>1'324'965.25</b>	<b>100.0</b>	<b>1'436'930.65</b>	<b>100.0</b>
Übriger betrieblicher Aufwand				
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren und Bewilligungen	25'458.05		27'620.05	
Verwaltungsaufwand	152'649.75		175'720.65	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	3'269.90		2'338.70	
	181'377.70	13.7	205'679.40	14.3
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)</b>	<b>1'143'587.55</b>	<b>86.3</b>	<b>1'231'251.25</b>	<b>85.7</b>
Veränderung Rückstellung Amortisation/Erneuerung	-113'001.00		152'765.00	
Abschreibungen auf Immobilien	284'890.10		316'571.05	
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)</b>	<b>971'698.45</b>	<b>73.3</b>	<b>761'915.20</b>	<b>53.0</b>
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-364'002.77		-412'138.55	
	-364'002.77	-27.5	-412'138.55	-28.7
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>	<b>607'695.68</b>	<b>45.9</b>	<b>349'776.65</b>	<b>24.3</b>
Direkte Steuern	45'463.25	3.4	55'233.00	3.8
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>562'232.43</b>	<b>42.4</b>	<b>294'543.65</b>	<b>20.5</b>



**ANHANG**

31.12.2019 (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	284'890.10	316'571.05
Einzelwertberichtigung Immobilie	0.00	0.00
<b>Abschreibungen auf Immobilien</b>	<b>284'890.10</b>	<b>316'571.05</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	25'736'180.05	25'979'075.15
<b>Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>	<b>25'736'180.05</b>	<b>25'979'075.15</b>

**5. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 (sog. «Coronavirus») als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Der Vorstand der Genossenschaft Wogeno Aargau verfolgt die Ereignisse und trifft bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Insbesondere ist es aktuell nicht möglich, Dauer und Schwere einer mittlerweile erwarteten Rezession sowie deren Auswirkungen auf die Genossenschaft Wogeno Aargau zuverlässig abzuschätzen. Der Vorstand der Genossenschaft Wogeno Aargau sieht die Fortführungsfähigkeit aus heutiger Sicht als nicht gefährdet.

**ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES**

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

	<u>2019 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
<u>VORTRAG AM 1.1.</u>	725'675.83	431'132.18
Jahresgewinn	562'232.43	294'543.65
<u>BILANZGEWINN AM 31.12.</u>	1'287'908.26	725'675.83
<u>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</u>	1'287'908.26	725'675.83

## LIEGENSCHAFTSDATEN

Liegenschaft	Wohnungen	Brandver-	Buchwert inkl.	Darlehen	Hypotheken	Fremd-	Belehnung	Miet-
	Anzahl	sicherungswert ohne Land	Abschreibungen	Anleihen	in Fr.	belehnung	Wogeno (Eigenmittel)	erträge
		in Fr.	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in % des Buchwertes	in % des Buchwertes	in Fr.
Fröhlichstrasse 53 Brugg	3	1'157'000	1'177'125		622'500	53%		54'507
Feldstrasse 20 Wettingen	8	2'710'000	2'678'819	130'000	1'593'750	64%		132'372
Wassergasse 8 Rheinfelden	14	4'898'000	3'088'233		1'678'500	54%		225'936
Marktgasse 23 Rheinfelden	3	1'877'000	1'274'563		584'000	46%		63'768
Obertorplatz 2 Rheinfelden	6	2'233'000	1'768'496		1'000'750	57%		97'725
Limmatauweg 20 Ennetbaden	9	2'430'000	2'345'981		1'349'000	58%		143'829
Hans Hässig Str. 24+26 Aarau	8	3'150'000	3'486'666	1'100'000 (Eigenmittel)	1'140'000	32%	33%	141'840
Martinsbergstrasse 11 Baden	7	2'054'000	2'371'194		1'177'250	50%		109'860
Klarastrasse 20 Olten	3	1'131'620	1'093'446	300'000	389'250	63%		60'600
Maienstrasse 7 Olten	3	794'500	582'579		343'875	59%		35'520
Maienstrasse 11 Olten	4	890'820	1'031'191	300'000	323'750	60%		55'524
Reiserstrasse 76 Olten	7	1'232'000	1'224'491	300'000	740'000	85%		76'944
Aarauerstrasse 11,13,17 Biberstein	23	10'044'000	11'561'247	913'020	8'959'000	85%		429'762
<b>Total alle Liegenschaften</b>	<b>98</b>	<b>34'601'940</b>	<b>33'684'031</b>	<b>3'043'020</b>	<b>19'901'625</b>	<b>68%</b>	<b>33%</b>	<b>1'628'187</b>

# STIMMEN DER/ BEWOHNEN- DEN

## Kommunikationswege «dere-Aare-naa»

Seit bald zwei Jahren leben wir in der Genossenschaft «dere-Aare-naa». Und waren zu Beginn überrascht, über all die WhatsApp-Gruppen, die da existieren. So gibt es in jedem der drei Häuser eine Gruppe, eine Gruppe für die ganze Genossenschaft und einen Kids-Club, für alle Familien mit kleinen Kindern. Sehr schnell haben wir diese Möglichkeiten des Austausches zu schätzen gelernt. So z.B. am Sonntagabend... endlich haben wir uns für ein Menü entschieden und jetzt ist die Brennpaste im Rechaud zu Ende... kein Problem, eine kurze Nachricht im Hauschat und in der Regel ist innerhalb der nächsten halben Stunde die erlösende Nachricht da... oder die Brennpaste direkt an die Tür geliefert. Ein Kind ist krank und das zweite möchte unbedingt nach draus-

sen... hier eignet sich der Kids-Club-Chat hervorragend... meist hat jemand in der Siedlung Zeit und Kapazität um das gesunde



Kind in das Spiel im Freien zu integrieren. Und wenn das Wetter, wie derzeit, so sonnig vom Himmel scheint, so ist der Gedanke die Grillschale einzuheizen nicht weit. Weils natürlich mehr Spass macht, wenn man zuvielt ist, eine Meldung in den Chat für die ganze Genossenschaft und spontan ergibt sich ein gemütliches Zusammensein am Feuer. So ist unsere Überraschung zu Beginn einer grossen Freude über diese Kommunikationswege gewichen.

## 2 Marktgasse 23 Rheinfelden

2019 stand bei uns im Zeichen von Sanierungsmassnahmen. So wurde z. B. Gasheizung/Boiler erneuert und im Estrich wurde der Boden isoliert.



## 3 Limmatauweg 20, Baden Erfahrungen mit unserer Flüchtlingsfamilie

Seit mehr als 2 Jahren wohnen sie bei uns, die Flüchtlingsfamilie aus Afghanistan. Obwohl unsere Wohnungen an der Limmat sehr begehrt sind, haben wir damals die frei gewordene 3-Zi Wohnung dieser Familie zur Verfügung gestellt.

Nicht wie bei allen andern neuen Bewerbern, welche unsere Hausgemeinschaft jeweils aussucht, hat sie der Kanton uns zugewiesen. Wir hatten aber Glück: es



sind sehr liebenswürdige Menschen, ein Ehepaar und 2 Mädchen, eines ruhig, das andere quirlig, beide besuchen die Primarschule, und beide sprechen bereits besser Deutsch als ihre Eltern. Von zu Hause aus ist sich die Familie gewohnt, auf eigenen Füessen zu stehen und möchte nicht vom Staat abhängig sein: so haben sie auch hier Arbeit gefunden – er in einer Shisha Bar, sie in einem Take Away Shop. Einzig die Corona-Krise hat sie in eine hoffentlich vorübergehende Arbeitslosigkeit geworfen.

Ein Glück, dass Denise und Urs, die nebenan wohnen, pensioniert sind. So bleibt genug Zeit für Hilfestellungen z.B. für administrativen Fragen, für Hausaufgaben der Kinder, bei Begleitungen zu Ärzten und Behörden oder Elterngesprächen in den Schulen. Es gibt aber auch sonst viel Austausch: Spezialitäten aus der Küche, gegenseitige Einladungen, Hausanlässe

usw., jedenfalls können wir viel voneinander erfahren und lernen. Die Familie ist schon gut integriert, und es gefällt ihnen hier so sehr, dass sie in der Schweiz bleiben möchten.

## 4 Klarastrasse

Seit Februar 2019 haben wir eine neue Mitbewohnerin an der Klarastrasse – Emma! Nach ihrer Zeit als Kampagnen-Kuh genießt sie ihren wohlverdienten Ruhestand bei uns. Kein Anlass geht ohne sie über die Bühne. So lädt sie nach ihrem Einzug zu einem grossen Hausfest ein und begrüsst die beiden Neueinzüger Beate und Ruedi direkt in ihrer Wohnung. Sie bewacht an unserem Strassenfest die Strassensperrung und gratuliert persönlich zum Geburtstag. Alles, was eine

gut erzogene Kuh so tut – nur leider gibt sie bisher keine Milch. Ihren Wohnort wechselt sie zwischen Treppenhaus und EG-Wohnung, wo sie sich gemäss Bewohner wohl fühlt und täglich frisches Gras bekommt. Die anderen Bewohner\*innen an der Klarastrasse 20 bezweifeln dies jedoch und retten Emma jeweils wieder aus der Wohnung, damit sie ihren Lieblingsplatz im Treppenhaus beziehen kann.

## 5 Casa Nostra

Der gemeinsame Gartentag im Herbst 2019 wird mir in Erinnerung bleiben. Nebst den alljährlichen Gartenarbeiten haben wir letztes Jahr ein grosses Projekt in Angriff genommen. Der Entscheid war kurz zuvor gefallen: Die grosse Birke auf der nördlichen Grundstücksgrenze







muss in diesem Jahr weg. Kein einfaches Unterfangen bei den beengten Platzverhältnissen zwischen den Häusern. Erschwerend kam noch hinzu, dass direkt am Fuss der Birke ein neu bedachter Unterstand für Gartengeräte steht, welcher nach Möglichkeit auch stehen bleiben sollte. Zum Glück hat sich der mitbetroffene Nachbar, seinerseits erfahren im Umgang mit der Motorsäge und Kletterseil, bereit erklärt das Fällen der Birke zu übernehmen. Positiver Nebeneffekt ist, dass der Holznachschub für die Grillsaison damit auf längere Zeit gesichert ist. Eine Grillsaison, die leider dieses Jahr aufgrund der aktuellen Entwicklungen deutlich später starten wird. Dafür dann mit gut durchgetrocknetem Holz.

#### 6 Feldstrasse 20

Im letzten Juni bin ich an die Feldstrasse 20 in Wettingen gezogen. Kurz nachdem

ich die ersten Moebel reingestellt hatte, habe ich Wehen bekommen. Ein grosser voller Mond lag über Wettingen. Seither sind wir also zu zweit in der einen Dachwohnung und fast gleichzeitig zog auch unser Nachbar vom gleichen Stock ein. Nach 10 Monaten kann ich schon einiges über die Hausgemeinschaft berichten. Aber noch viel besser Bescheid wissen die Kinder im Haus, wie ich immer wieder feststellte. Als zum Beispiel ein Schlüssel gefunden wurde, wussten sie sofort, wem er gehört. Sie haben mir geholfen, einen Beitrag zu unserem Haus zu schreiben.

Wenn man einmal Hilfe braucht, kann man ganz bestimmt an eine Tür klopfen. Das ist unglaublich toll!

Unser Haus ist gross und hellgrün. Es ist auch lang und so gross, dass wir sozusagen ein ganzes Quartier in einem einzigen Haus sind. Bis zum Dach hin ist es gefüllt und auch der Keller wird aktiv genutzt. Von unten bis oben ist immer etwas los! Das Haus hat grosse Balkone mit gelben Sonnenschirmen und einen grossen Garten. In diesem kann man sogar Zelten mit der Familie und muss nicht einmal das

Zahnbürstli einpacken. Denn man kann zu Hause die Zähne putzen und dann im Zelt in den Schlafsack schlüpfen. Und nicht nur im Garten, auch auf den Balkonen wird fleissig gegärtnert und manchmal wandert ein Tomaetli von einem Balkon zum andern und noch viel öfters ein froehliches Hallo! Allgemein ist auffällig, dass ab und zu einander kleine Geschenke vor die Tür gelegt werden. Am liebsten hätten wir aber ein grosses Haus-Fest

unter dem schönen grossen Lindenbaum beim Eingang und dazu ein grosses Feuer im Garten, wo wir eine Wurst und ein Schlangenbrot brutzeln können. Ein Highlight ist neben unserer Strasse die Muristrasse, wo man super spielen kann. Und Velofahren tun wir gerne. Die Rebberge sind auch nicht weit weg zum Spazieren. Wenn man einmal Hilfe braucht, kann man ganz bestimmt an eine Tür klopfen. Das ist unglaublich toll!



## ZU DEN SKIZZEN WOGENOAARGAU HÄUSER

Im Herbst 2019 war im Gluri Suter Huus in Wettingen eine Ausstellung zu sehen in deren Rahmen die urban sketchers (<http://switzerland.urbansketchers.org>) die ca. 2.5 km lange Wettinger Landstrasse beidseitig in unterschiedlichsten Techniken in freier Skizzenform abbildeten. Ich hatte dort auch ein paar Zeichnungen hängen und Rolf Wagner, inspiriert durch diese Ausstellung, fragte mich, ob ich alle wogeno Liegenschaften so illustrieren könnte. Das schien mir eine schöne Idee und zur Vorgehensweise gibt das Manifest der urban sketchers vor: «Wir zeichnen vor Ort, drinnen oder draussen, nach direkter Beobachtung.» Mit dem Frühling und dem schönen Wetter zog auch das Virus ins Land und vergällte die Freude am draussen zeichnen. Aufgrund des stay home Postulats und meines Risikoalters zog ich verschämt im ausgeliehenen PW los und sammelte an den 13 Lokalitäten schnelle, konzept- und anspruchlose Handyschnappschüsse. Jedoch, Fotos abzeichnen ist ein No-Go, dem Manifest zuwiderlaufend, sketcher\*innen suchen die Herausforderung. Aufgrund dieser Erkenntnis entschloss ich

mich im homeoffice das Sammelsurium an perspektivischen Aufnahmen in eindimensionale Ansichten umzusetzen, also sozusagen die Rückgängigmachung des Abbildungsprozesses, ganz ohne Pläne als Grundlage. Die Verhältnisse Höhe zu Breite musste mittels verschiedener Fotos eruiert werden. Firsthöhen, die aus der Froschperspektive gar nicht sichtbar waren, bestimmte ich unter Zuhilfenahme von google maps unter Abschätzung der Gebäudetiefe zu deren Breite und unter Annahme der Dachneigung. Es mag sein, dass nicht alle Proportionen stimmen und die jeweiligen Bewohner\*innen auf die Unterschlagung gewisser Fakten stossen werden. Auf Farben verzichtete ich, weil meine Schnappschüsse das subjektive Empfinden der Buntheit niemals zu transportieren vermochten. Die Zeichnungen wurden auf schwarz-weiss reduziert, allein der Schattenwurf blieb um die Fassaden zu modellieren. Die Häuser wurden im Hochformat dargestellt, weil dieses für die meisten Objekte am geeignetsten war und auch um die Einheitlichkeit der Dokumentation zu gewähren.

Wie eine Genossenschafterin anregte, ergibt die Aneinanderreihung eine wogenoaargau Strasse und man wünschte sich, diese möge weiter in die Länge wachsen.

# ÜB/ ER UNS

## WOGENOAARGAU

Die wogeno Aargau ist eine 1983 gegründete Wohngenossenschaft, die gemeinschaftliches und preisgünstiges Wohnen fördert. In verschiedenen Städten des Kantons Aargau und im angrenzenden Solothurn bietet sie attraktiven Wohnraum an – sei es in historischer Altstadtumgebung, im ruhigen Wohnquartier oder am Wasser. Die meisten Liegenschaften wurden in den 80iger und 90iger Jahren aufgekauft, um sie der Spekulation zu entziehen.

---

Layout: Stillhart Konzept, Zürich  
Fotografie Cover + S.16–17: Sophie Stieger