

GENOSSENSCHAFT
wogenoaargau

GE SCHÄFTS BE RICHT 2020



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

Umschlag: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

PRO TO/ KO LL

DER 37. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER WOGENO AARGAU

27. August 2020

«Thik» Theater im Kornhaus,
Kronengasse 10, 5400 Baden

Anwesend

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

Mitglieder: Albrecht Silvia, Berger Bettina,
Blunshi Urs, Deflorin Sebastian, Egli
Evelyne, Flury Rainer, Froelich Martin,
Hasspacher Beate, Iseli Ruedi, Kaiser Edith,
Koller Christian, Lenzhofer Christine, Lingg
Pia, Morel Oliver, Müller Ueli, Murbach
Dimitri, Noti Sabrina, Rehmann Adrian,
Riedo Denise, Rindlisbacher Simone, Roscha
Arthur, Schenker Mario, Voumard Marlise,
Wattinger Thomas, Wyss Viola, Ziegler Aila

Gemiwo: Stephan Bircher, Hansjörg Messerli

Gäste: Sugaya Beni, Inauen Brigitta

Revisions-Stelle: BDO AG, Herr Pascal Zünd

Entschuldigt

Berner Seraina, Berner Silvia, Sager Philip,
Schneider Isabelle, Morel Natalia, Müller
Katharina, Müller Markus, Wohler Bruno,
Zumstein Werner

BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Feststellung Anzahl Stimmberechtigter – Genehmigung Traktandenliste

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Anwesend sind:

5 Vorstandsmitglieder

26 GenossenschafterInnen

2 Personen von der Verwaltung

2 Gäste

1 Person der Revisions-Stelle

Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

PROTOKOLL DER 36. ORDENTLICHEN GV VOM 27. JUNI 2019

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 27. Juni 2019 wird einstimmig genehmigt.

JAHRESBERICHT 2019

Der Jahresbericht 2019 wurde mit der Einladung zur GV allen Mitgliedern und den Darlehensgeberinnen und Darlehensgeber zugestellt und auf der Homepage unter www.wogenoaargau.ch/downloads aufgeschaltet. Rolf Wagner informiert die Versammlung über folgende Punkte:

Die Mitgliederanzahl ist 2019 moderat auf 304 gestiegen. Da gemäss Statuten Mitglieder bei der Wohnungsvergabe den Vorrang

haben, ist der Zuwachs zum Teil auch auf den Beitritt von Mietinteressenten zurückzuführen. 149 der Mitglieder wohnen in den 15 Wogeno-Häuser mit 98 Wohnungen. Die durchschnittliche Leerwohnungsrate liegt über die letzten drei Jahre bei tiefen 2%. Bei der Liegenschaft Fröhlichstrasse mit einer durchschnittlichen Leerwohnungsrate von 18.5% wurden für eine bessere Vermietbarkeit bauliche Massnahmen gegen die Schallübertragung der Böden getroffen. Die Mietdauer über die gesamte Betriebsdauer der Liegenschaften beträgt im Durchschnitt 81 Monate. Es gibt Liegenschaften mit langer durchschnittlicher Mietdauer von 96 bis 187 Monate und solche mit einem eher tiefen Wert von 33 bis 46 Monate. Die Rate der Wohnungswechsel von 2017 bis 2019 betrug im Schnitt 12%. Dieser Wert liegt in einem guten Bereich und ist mit jenem der Gemeinwo in etwa auf gleichem Niveau. Der Wohnflächenverbrauch pro Person liegt bei der Wogeno Aargau mit 38.0 m² nur leicht höher als der Schnitt aller Schweizer Genossenschaften mit 36.5 m². Durch die Umsetzung der Mindestbelegungsvorgaben dürfte sich dieser Wert künftig weiter verbessern. Die Mieter kommerziell bewirtschafteter Wohnungen belegen 42.4 m² und Eigentümer sogar 52.2 m². Die Entwicklung des Ertragswerts steht in ausgewogenem Verhältnis zur Entwicklung des Fremdkapitals und der stillen Reserven. Die Werte haben sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht verändert. Die erfolgten Mietzinssenkungen sowie die Amortisationen von Hypotheken haben zur Verringerung der stillen Reserven beigetragen. Orientierung zum Bauvorhaben Feldstrasse 20, Wettingen: Der Anexbau wird saniert und

es entstehen neu eine 5,5-Zimmer- und eine 2,5 Zimmerwohnung. Die bisherige Mietpartei hat eine neue Wohnung gefunden und zieht aus. Eine Einsprache gegen das Bauprojekt konnte bereinigt werden und die Baubewilligung ist im September zu erwarten. Der Baubeginn ist 2021 geplant. Der Vorstand prüft zwei Möglichkeiten zur Expansion der Wogeno. In Gebenstorf entscheidet der Gemeinderat im Herbst über zwei Varianten einer Überbauungsstudie. Die Wogeno hat ihr Interesse angemeldet. Sie ist interessiert, sofern ein Baurecht möglich ist. Es liegt ein Angebot vor für den Erwerb einer Liegenschaft in Frick mit 8 Wohnungen. Der Vorstand wird prüfen, ob diese zur Wogeno passt. Aus der Versammlung werden keine Fragen zum Jahresbericht gestellt. Dem Jahresbericht (exkl. Rechnung) wird einstimmig zugestimmt.

JAHRESRECHNUNG 2019

Behandlung und Genehmigung gemäss Antrag der Kontrollstelle

Stephan Bircher von der Gemiwo erläutert die Bilanz per 31.12.2019 und die Erfolgsrechnung 2019:

Aktiven:

Das Total der Aktiven ist gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert geblieben. Die flüssigen Mittel haben im vergangenen Jahr um gut CHF 210'000 zugenommen. Im gleichen Zeitraum hat sich das Anlagevermögen aufgrund der getätigten Abschreibungen um CHF 240'000 verringert.

Passiven:

Das kurzfristige Fremdkapital wurde im Hinblick auf die geplante Ablösung von diversen variablen Hypotheken gegenüber dem Vorjahr um knapp CHF 800'000 erhöht. Zusammen mit den getätigten Amortisationen konnte das langfristige Fremdkapital so um beinahe CHF 1.4 Mio. reduziert werden.

Erfolgsrechnung:

Die Mieterträge sind aufgrund der vom Vorstand beschlossenen Senkung per 1. April 2019 um rund CHF 110'000 gesunken. Abschreibungen und Rückstellungen wurden im Rahmen der gesetzlich zulässigen Möglichkeiten vorgenommen. Die Veränderung der Rückstellungen und die Zunahme des Jahresgewinns ist auf die Bereinigung der Steuersituation und die damit verbundene Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen. In der Gesamtbeurteilung liegt ein guter Jahresabschluss der Wogeno vor. Die erfolgten Mietzinssenkungen ermöglichen ein faires Mietangebot. Liegenschaftserneuerungen erfolgen laufend und gewährleisten ein solides Immobilienportfolio. Es besteht eine gesunde Finanzlage. Herr Pascal Zünd von der Revisionsstelle verliest den Revisorenbericht und informiert die Versammlung über die 2019 getätigten Steuerbereinigungen. Die Steuerbehörden hatten 2015 und 2016 nicht alle Abschreibungen akzeptiert und es wurden daher Rückstellungen gebildet. Diese versteuerten stillen Reserven konnten jetzt aufgelöst werden. Künftig sind wieder optimale Abschreibungen möglich. Der Revisor empfiehlt der Versammlung die Jahresrechnung zur Annahme. Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.



Limmatauweg 20



Martinsbergstrasse 11



Feldstrasse 20



ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Dem Vorstand wird einstimmig Entlastung erteilt.

WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE

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.

AUSBLICK

Demnächst wird eine Sanierungsplanung erstellt auf Grundlage der Zustandsanalysen, welche alle 2 Jahre vorgesehen sind. Ebenfalls geplant ist eine Überprüfung der Kostenmiete.

Die Frage eines Versammlungsteilnehmers, wie und wer über geplante Sanierungen informiert werde, wird wie folgt beantwortet: die Projekte werden den betroffenen Hausgemeinschaften vorgestellt und deren Anregungen / Wünsche werden nach Möglichkeit berücksichtigt.

Bei den Liegenschaften in Olten wurden alle Heizungen saniert. Damit sind jetzt auch die letzten Ölheizungen weggefallen.

Generell gilt bei der Vermietung eine Belegungsvorschrift, nach welcher maximal ein Zimmer mehr als die Anzahl der Bewohnenden gemietet werden kann.

Bei Wohnungen mit kleinen Zimmern oder speziellen Raumsituationen soll geprüft werden, ob eine von der Zimmeranzahl unabhängige Mindestbelegung festgelegt werden soll. Es werden daher in nächster Zeit alle Häuser dahingehend geprüft.

Aus der Versammlung erfolgt die Anregung, dass die Belegungsvorschrift in bestimmten Fällen mit Augenmass angewendet werden sollte. Dies beispielsweise beim Wegzug von Kindern, Trennungssituationen oder bei Todesfällen. Rolf Wagner weist darauf hin, dass die Vorschrift bereits in diesem Sinne angewandt wird.

In der Vergangenheit wurde die Vergabe von Wohnungen in den Häusern sehr unterschiedlich abgewickelt. Damit die Bestimmungen der Statuten, nach welchen Bewerber die bei der Ausschreibung bereits Mitglied sind, bevorzugt werden sollen, hat der Vorstand ein Manual für den Prozess der Wohnungsbelegung erarbeitet. Seit dem Vorstandsbeschluss vom 2.9.2019 wird dieses zwingend umgesetzt und demnächst auch im Newsletter und auf der Homepage publiziert.

Rolf Wagner informiert darüber, dass in zwei Liegenschaften Mieterkonflikte bestehen und diese durch eine Mediation gelöst werden sollen.

Ein Genossenschafter stellt die Frage, worin der Unterschied zwischen Hausverein und Hausgemeinschaft besteht. Rolf Wagner

erklärt, dass der Begriff Hausverein noch aus der Zeit der Selbstverwaltung der Häuser stammt, welche sich damals in einem Verein organisierten. Es gibt auch heute noch Häuser mit einem Hausverein, wie beispielsweise die Siedlung «dere Aare naa» in Biberstein. Unabhängig von der Organisationsform gelten die Bewohnenden einer Liegenschaft als Hausgemeinschaft.

Urs Witschi informiert die Versammlung über die Neuerungen betreffend dem Solidaritätsfonds. Neu wird der Fonds in der Buchhaltung separat ausgewiesen. Geöffnet wird der Solidaritätsfonds aus Mieterbeiträgen (Fr. 0.10/m² und Monat, ca. Fr. 10'800 pro Jahr), Risikoprämien für Mietzinsausfälle (0.1% der Anlagekosten, ca. Fr. 33'700 pro Jahr) und ev. weiteren Zuwendungen. Dies ergibt eine Äufnung von ca. Fr. 44'500 pro Jahr. Der Solidaritätsfonds dient zur Unterstützung von Einzelpersonen in schwierigen finanziellen Situationen, zum Ausgleich von Mietzinsausfällen und Leerständen (ca. Fr. 30'000 bis 40'000 pro Jahr), für Beiträge an ökologische Sanierungen und zur Abfederung von Mietzinsaufschlägen bei Neukauf und grossen Sanierungen. Informationen zur Verwendung des Fonds erfolgen im Jahresbericht und an der GV.

Ein Mitglied möchte wissen, weshalb der Solidaritätsfond bisher nicht so transparent ausgewiesen wurde. Rolf Wagner beantwortet die Frage damit, dass bisher nur ein kleiner Bedarf bestand ausser bei Leerständen. Durch die aktuelle Corona-Situation habe der Fonds jedoch an Bedeutung gewonnen.

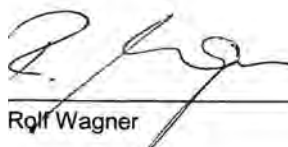
VERSCHIEDENES

Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit. Die Generalversammlung schliesst um 20:00 Uhr. Es folgt eine spannende und unterhaltsame Show des Magiers und Mentalisten Arthur Roscha – www.showtherapy.ch

Im Anschluss findet der Apéro statt

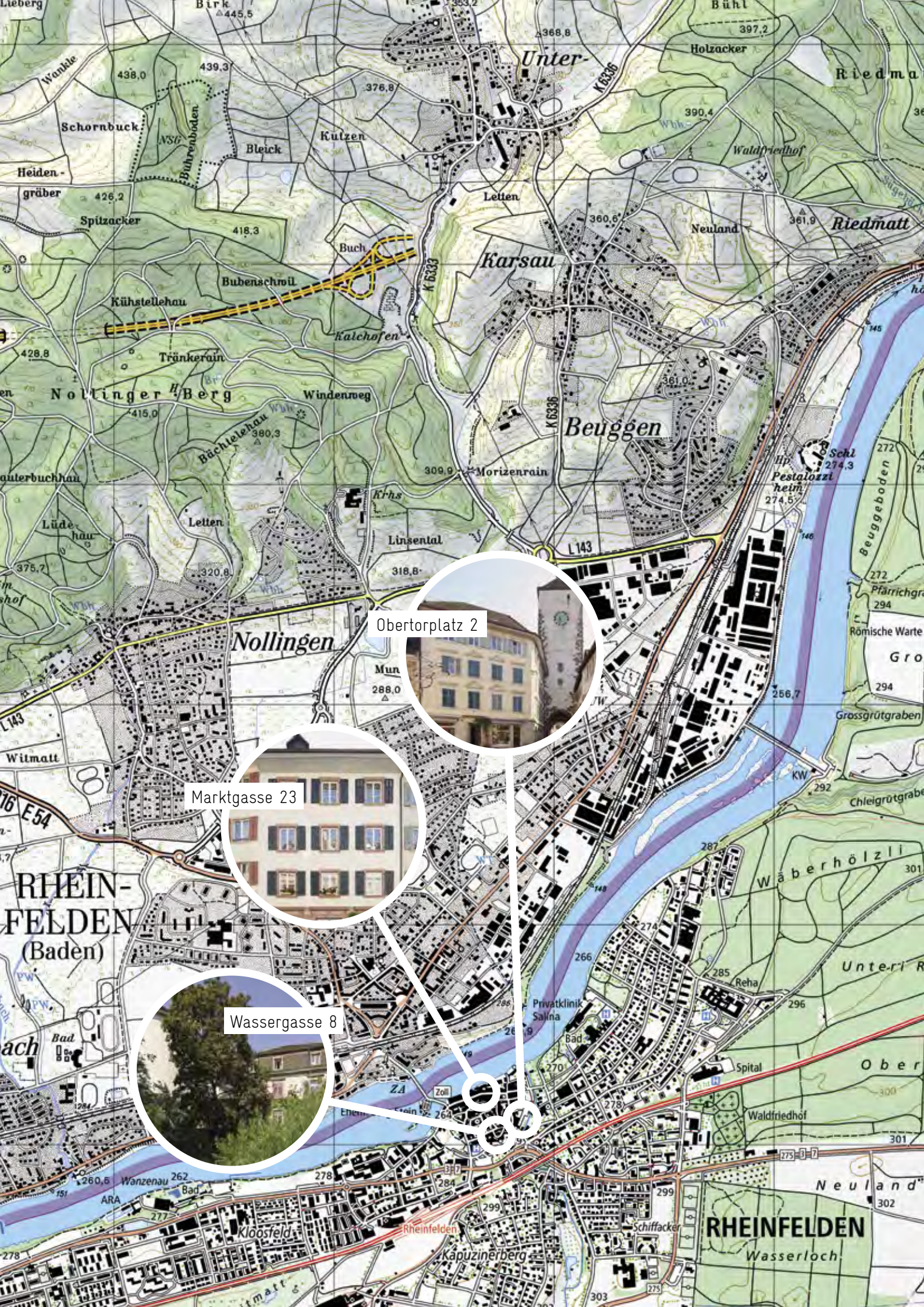
Baden, den 27. August 2019

Der Vorsitzende:


Rolf Wagner

Der Protokollführer:


Hansjörg Messerli



Obertorplatz 2

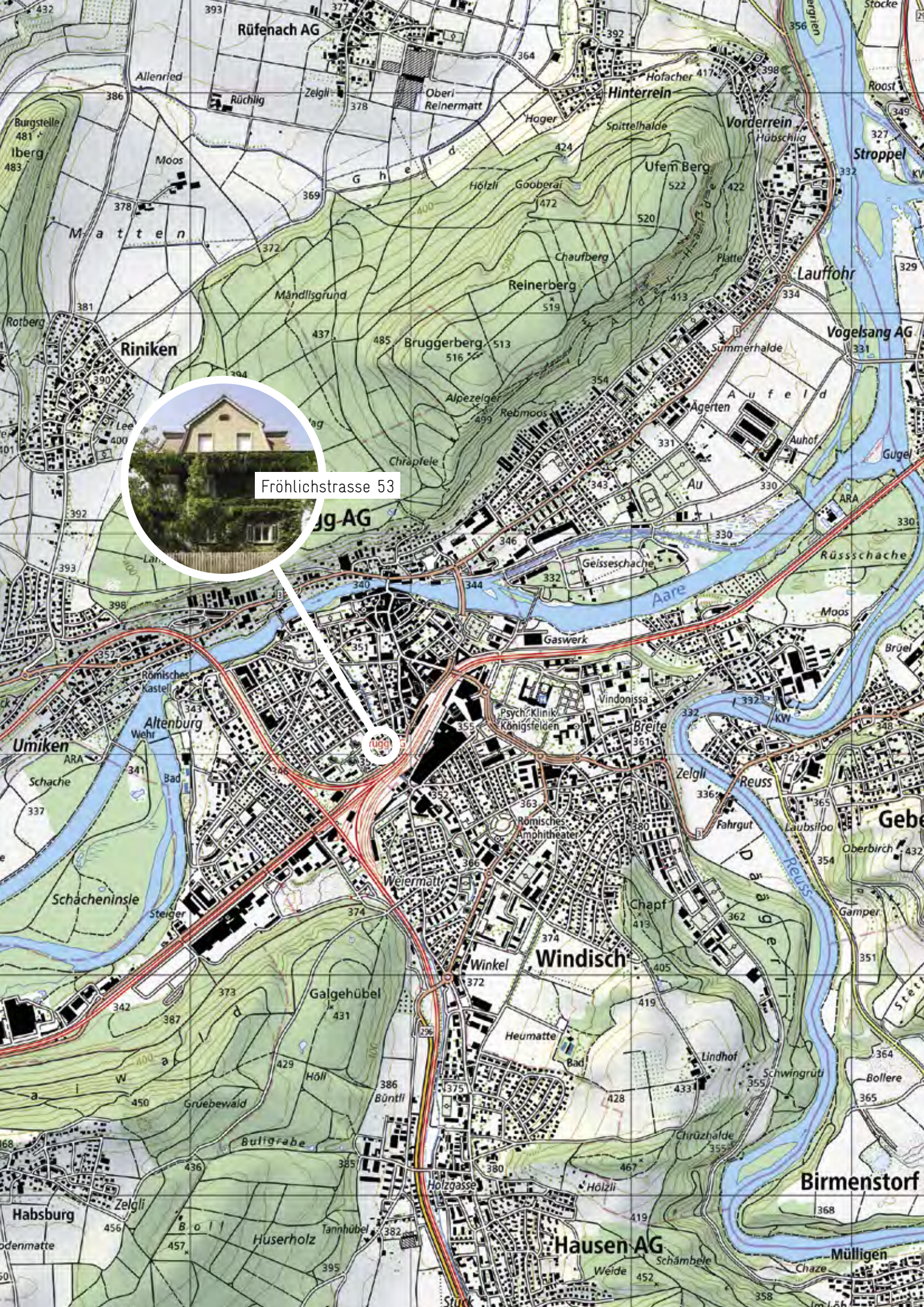


Marktgasse 23



Wassergasse 8





Fröhlichstrasse 53

JA HRE S/ BE RI CHT

Dieser Bericht stellt Fakten und Zahlen des Jahres 2020 dar und beleuchtet auch Begebenheiten bis April 2021.

ZAHLEN

Wir wachsen moderat weiter. Unsere Genossenschaft zählt 313 Mitglieder – 9 mehr als im Vorjahr. Davon wohnen 152 in unseren 15 Häusern mit 98 Wohnungen.

AKTIVITÄTEN

Die 5 Mitglieder des Vorstands tagten 8 Mal. Die Covid-Massnahmen haben auch die Arbeitsweise des Vorstandes beeinflusst. Ende 2020 und im Frühling 2021 haben wir nur per Mail kommuniziert und auch entschieden. Den rigorosen Massnahmen geschuldet, wurde die ordentliche GV auf den 27. August 2020 verschoben. Im Theater im Kornhaus (ThiK) in Baden haben sich 31 Genossenschafterinnen und Genossenschafter und 2 Gäste maskiert getroffen. Entschädigt wurden die Teilnehmenden durch eine sehr unterhaltsame kurze Darbietung des Magiers und Mentalisten Arthur Roscha, eines unserer Bewohner in Biberstein «Dere Aare naa». Der Vorstand musste sich auch mit weniger erfreulichen Geschäften befassen. Eine Schlichtungsverhandlung beim Mietgericht und eine Moderation bei einem in einem Bewohnerverein ausgebrochenen Streit seien an dieser Stelle erwähnt.

ZUSTANDSANALYSEN UND MASSNAHMEN ZUR IN-STANDHALTUNG UND IN-STANDSETZUNG

Im Auftrag des Vorstandes hat Stefan Bircher, Geschäftsführer der Gemiwo, die Zustandsbeurteilung aller Liegenschaften mit grossem Aufwand sorgfältig auf den neusten Stand gebracht. Auf dieser Grundlage ist der Instandsetzungsplan entwickelt worden. Dieser zeigt auf, dass sich der approximative Aufwand für die Umsetzung der Massnahmen bis 2025 auf ca. 1,8 Mio. CHF beläuft. Das liegt im Rahmen der branchenüblichen durchschnittlichen Unterhaltskosten von 2% der Anlagekosten. Ebenso wurden die approximativen Kosten über diesen Zeithorizont hinaus geschätzt. Auch sind einige Kennzahlen wie Versicherungswert, jährliche Instandsetzungskosten usw. dargestellt. Dieses Instrument ermöglicht uns eine seriöse Finanzplanung für die Zukunft.

BIBERSTEIN, «DERE AARE NAA» ENERGIEBILANZ

Der Gesamtenergieverbrauch hat in den 4 Jahren von 2017 bis 2020 um 25% markant zugenommen. Wir werden diese erstaunliche Entwicklung analysieren und mit dem Hausverein entsprechende Massnahmen diskutieren.

KLARASTRASSE

Die Heizungssanierung mittels Erdsonden und Wärmepumpe konnte im Herbst 2020 abgeschlossen werden. Zusätzlich wurde auch der Keller moderat aufgefrischt. Der letzte Öltank unserer Genossenschaft ist nun Vergangenheit.

REISERSTRASSE

Die Ölheizung ist liquidiert und die Wärmeerzeugung durch einen Gasbrenner ersetzt worden – aus ökologischer Sicht eine suboptimale Sanierung. Eine umweltfreundlichere Lösung war leider technisch nicht machbar.

Dachsanierung

Seit Jahren ist im Dachgeschoss der nachträglich eingebauten Wohnung periodisch Regenwasser eingedrungen. Mehrere Handwerker (Dachdecker, Spengler, Fensterbauer) haben versucht, die Ursache zu ergründen, und haben uns jahrelang Pflasterli-Massnahmen vorgeschlagen. Nichts hat gefruchtet. Anfang Jahr haben wir uns entschlossen, dem Übel radikal auf den Grund zu gehen. Über das aufgestellte Gerüst konnte die Dachfensterkonstruktion überprüft werden. Grosse Teile des Holzwerkes, der Isolation und der Ziegel (Frost) wiesen durch das eingedrungene Wasser irreparable Schäden auf. Das ganze Dach und teilweise die Unterkonstruktion müssen ersetzt werden. Die Kosten belaufen sich auf circa CHF 150'000. Die Arbeiten werden im Sommer 2021 durchgeführt.

WETTINGEN, FELDSTRASSE

Instandsetzung Annexbau

Die Gemeinde Wettingen hat uns am 3.9.2020 nach dem Rückzug der Einsprache eines Nachbarn die Baubewilligung erteilt. Die Detailstudien und die Baupläne wurden vom Architekten Toni Hürzeler zügig in Angriff genommen. Der Baubeginn ist auf den 1. April 2021 festgesetzt worden und die Arbeiten sollten bis Ende September 2021 abgeschlossen sein. Angestrebter Bezugstermin für die zwei Maisonettewohnungen (5½ und 3½ Zimmer) ist der 1. Oktober 2021.

JAHRESRECHNUNG

Flüssige Mittel

Der Vorstand hat sein Ziel, die flüssigen Mittel durch die Ablösung von variablen und ausgelaufenen Festhypotheken auf ca. CHF 500'000 zu beschränken, nicht erreicht. Wir haben alle Möglichkeiten ausgeschöpft und Hypotheken im Wert von CHF 1'890'785 abgelöst und amortisiert. Wie es die Jahresrechnung ausweist, konnten die flüssigen Mittel durch die umgesetzten Massnahmen auf CHF 1'188'901.88 abgebaut werden.

Reingewinn

Aufgrund der steuerlichen Bereinigung im Jahr 2019 konnten im Jahr 2020 erstmals wieder Rückstellungen für die Erneuerung gebildet werden. Aus diesem Grund reduziert sich das ausgewiesene Betriebsergebnis vor Steuern um CHF 307'774.70. Damit halbiert sich der Jahresgewinn gegenüber dem Vorjahr praktisch. Mit CHF

282'209.13 liegt dieser in etwa auf dem Niveau der vorletzten Jahresrechnung von 2018.

SOLIDARITÄTSFONDS

Aus Anlass der aktuellen coronabedingten finanziellen Situation einiger Genossenschafter*innen beschliesst der Vorstand, den in den Statuten festgelegten Solidaritätsfonds zu öffnen und in der Buchhaltung auszuweisen. Dieser Fonds wird aus den Solidaritätsbeiträgen der von den Mitgliedern gemieteten Nettowohn- und Gewerberaumflächen von CHF 0.10 pro m² und Monat (ca. CHF 8'000) und von 0,1% der Anlagekosten (ca. CHF 33'000) gespeist. Diese Beiträge müssen von der nächsten GV beschlossen werden.

Aus dem Fonds können folgende Leistungen finanziert werden:

- Unterstützung von Einzelpersonen in finanziellen Schwierigkeiten
- Abfederung von Mietzinsen nach dem Erwerb oder grösseren Sanierungen von Liegenschaften
- Beiträge an ökologische Sanierungen
- Ausgleich von Mietzinsausfällen

RADONMESSUNGEN

Radon ist ein radioaktives Gas, das natürlich im Boden vorkommt. Es entsteht beim Zerfall von Uran im Gestein. Durch undichte Stellen kann Radon in Gebäude eindringen. Nach dem Rauchen ist Radon die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs. Der Kanton Aargau hat eine Selbstbeurteilungsmatrix entwickelt. Nach dieser werden bei 3 unse-

rer Liegenschaften Radonmessungen empfohlen oder sogar als notwendig erachtet. In der Feldstrasse, der Martinsbergstrasse und der Wassergasse wurden darum Dosimeter platziert.

REFERENZZINSSATZ

Der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen ist stabil geblieben und beträgt 1,25%. Er stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken und wird jeweils auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet. Es gelten wie gehabt folgende Zinssätze, die immer noch höher sind als die der Banken:

- Wohnungsanteile 1,25%
- Freie Darlehen 0,75%

Einheitlicher Zinssatz

Der seit dem neuen Finanzmodell 2018 harmonisierte Zinssatz über alle Schulden ist von 1,446 auf 1,415% gesunken. Durch die Ablösung einiger Fest- und der variablen Hypotheken im letzten Jahr wird sich der Zinssatz Ende 2021 weiter reduzieren.

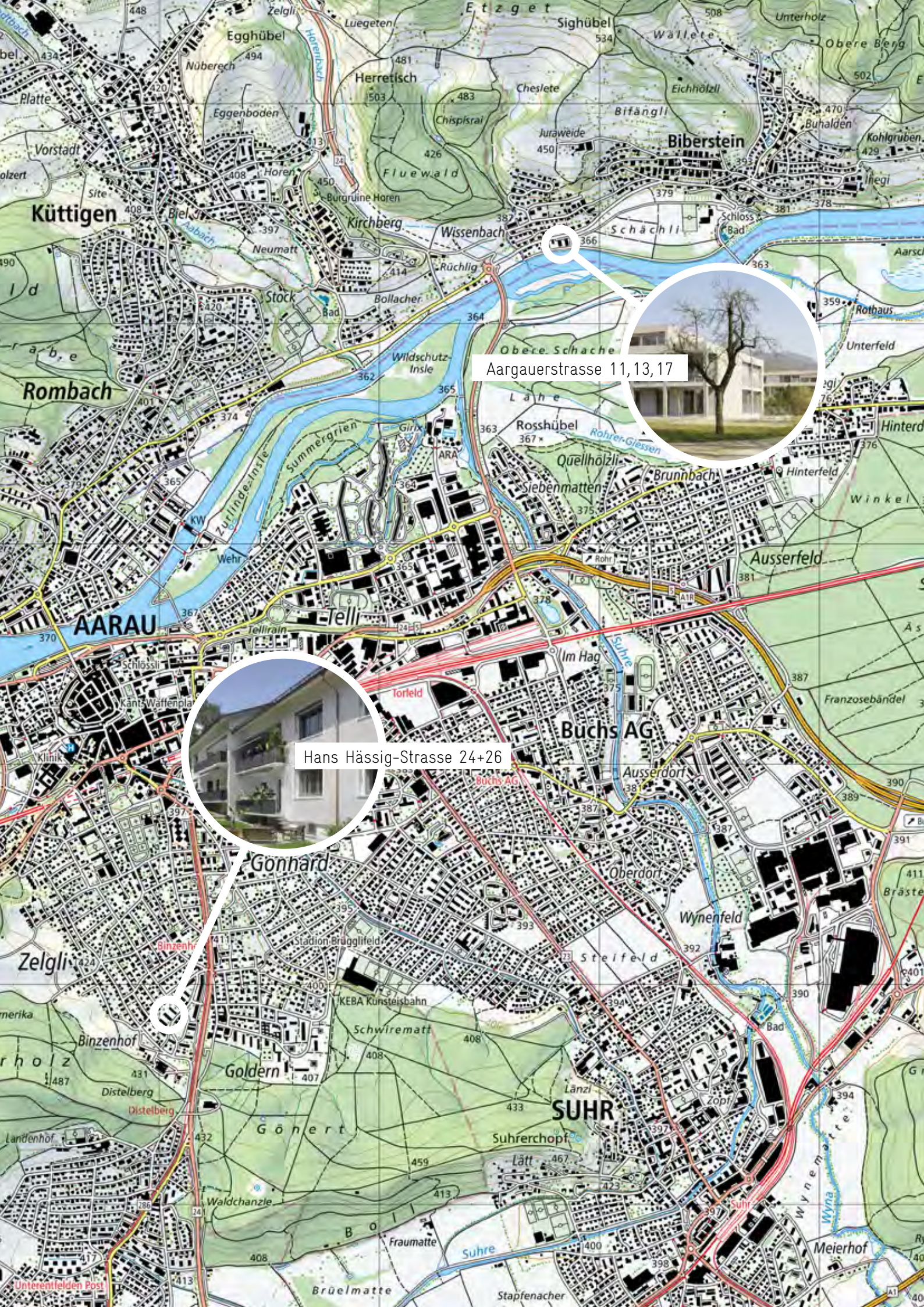
DIETER HAUSER †

Dieter Hauser hat uns als Geschäftsführer der Gemiwo 18 Jahre begleitet und bis zu seiner Pensionierung stets kompetent beraten. Ende 2020 ist er nach kurzer und schwerer Krankheit verstorben. Wir werden ihn immer in guter Erinnerung behalten.

AUSBLICK

Wir werden den Instandsetzungsplan in den folgenden Jahren konsequent in die Tat umsetzen. Ebenso werden wir versuchen, unsere Expansionspolitik wie bisher weiter voranzutreiben. Damit wir wachsen können, suchen wir Bauland sowie Liegenschaften, die unseren strategischen Zielen entsprechen.

Rolf Wagner



Aargauerstrasse 11,13,17



Hans Hässig-Strasse 24+26



MIETDAUER IN DEN WOGENO-LIEGENSCHAFTEN

	SEIT	ANZAHL JAHRE	ANZAHL WOHNUNGEN	ANZAHL MIETERWECHSEL	DURCHSCHNITTLICHE MIETDAUER IN MONATEN
Fröhlichstrasse Brugg	2000	20	3	15	48
Feldstrasse Wettingen	2000	20	8	19	101
Wassergasse Rheinfelden	2000	20	14	74	45
Marktgasse Rheinfelden	2000	20	3	12	60
Obertorplatz Rheinfelden	2000	20	6	11	131
Limmatau Ennetbaden	2000	20	9	11	196
Hans Hässig-Strasse Aarau	2000	20	8	19	101
Martinsbergstrasse Baden	2000	20	7	18	93
Klarastrasse Olten	2007	13	3	10	47
Maienstrasse 7 Olten	2007	13	3	14	33
Maienstrasse 11 Olten	2007	13	4	6	104
Reiserstrasse Olten	2007	13	7	16	68
Aarauerstrasse Biberstein	2016	4	23	7	158
Total			98	232	84

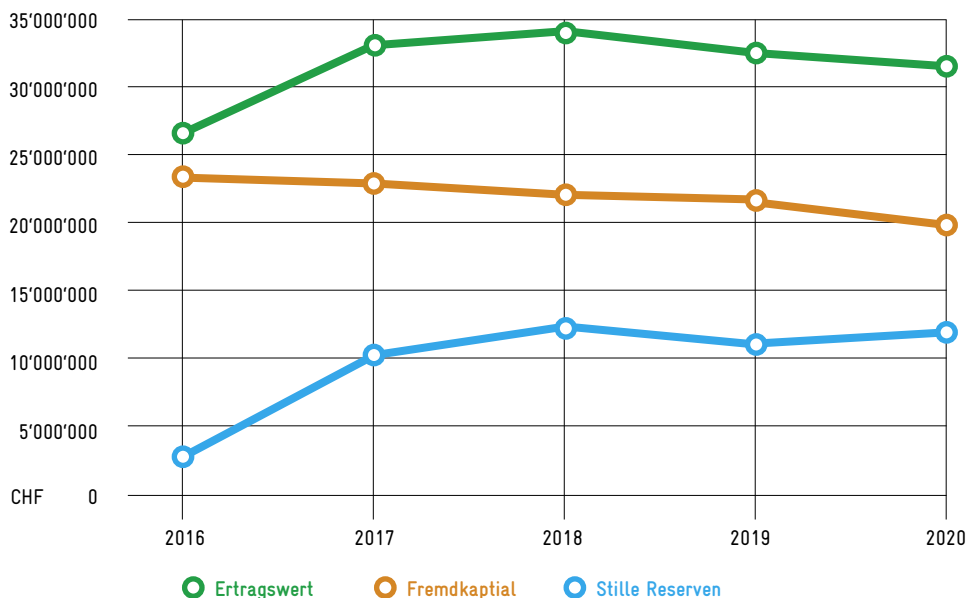
WOHNUNGSWECHSEL

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	WOHNUNGSWECHSEL			DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSRATE
		2018	2019	2020	
Fröhlichstrasse Brugg	3	0	2	0	22%
Feldstrasse Wettingen	8	1	2	0	13%
Wassergasse Rheinfelden	14	4	3	2	21%
Marktgasse Rheinfelden	3	1	0	0	11%
Obertorplatz Rheinfelden	6	0	0	0	0%
Limmatau Ennetbaden	9	0	1	0	4%
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	0	1	0	4%
Martinsbergstrasse Baden	7	2	0	0	10%
Klarastrasse Olten	3	1	1	0	22%
Maienstrasse 7 Olten	3	1	0	2	33%
Maienstrasse 11 Olten	4	0	0	0	0%
Reiserstrasse Olten	7	0	1	1	10%
Aarauerstrasse Biberstein	23	3	2	0	7%
Total	98	13	13	5	11%

LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	LEERSTÄNDE ANZAHL MONATE		
		2018	2019	2020
Fröhlichstrasse Brugg	3	9	10	3
Feldstrasse Wettingen	8	0.5	1	2
Wassergasse Rheinfelden	14	0	1	0
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0
Obertorplatz Rheinfelden	6	0	0	0
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	0	2	0
Martinsbergstrasse Baden	7	3	0	0
Klarastrasse Olten	3	1	2	0
Maienstrasse 7 Olten	3	3	0	1
Maienstrasse 11 Olten	4	0	0	3
Reiserstrasse Olten	7	3	3	0
Aarauerstrasse Biberstein	23	0	0	0
Total	98	19.5	19	9

ENTWICKLUNG ERTRAGSWERT





Klarastrasse 20



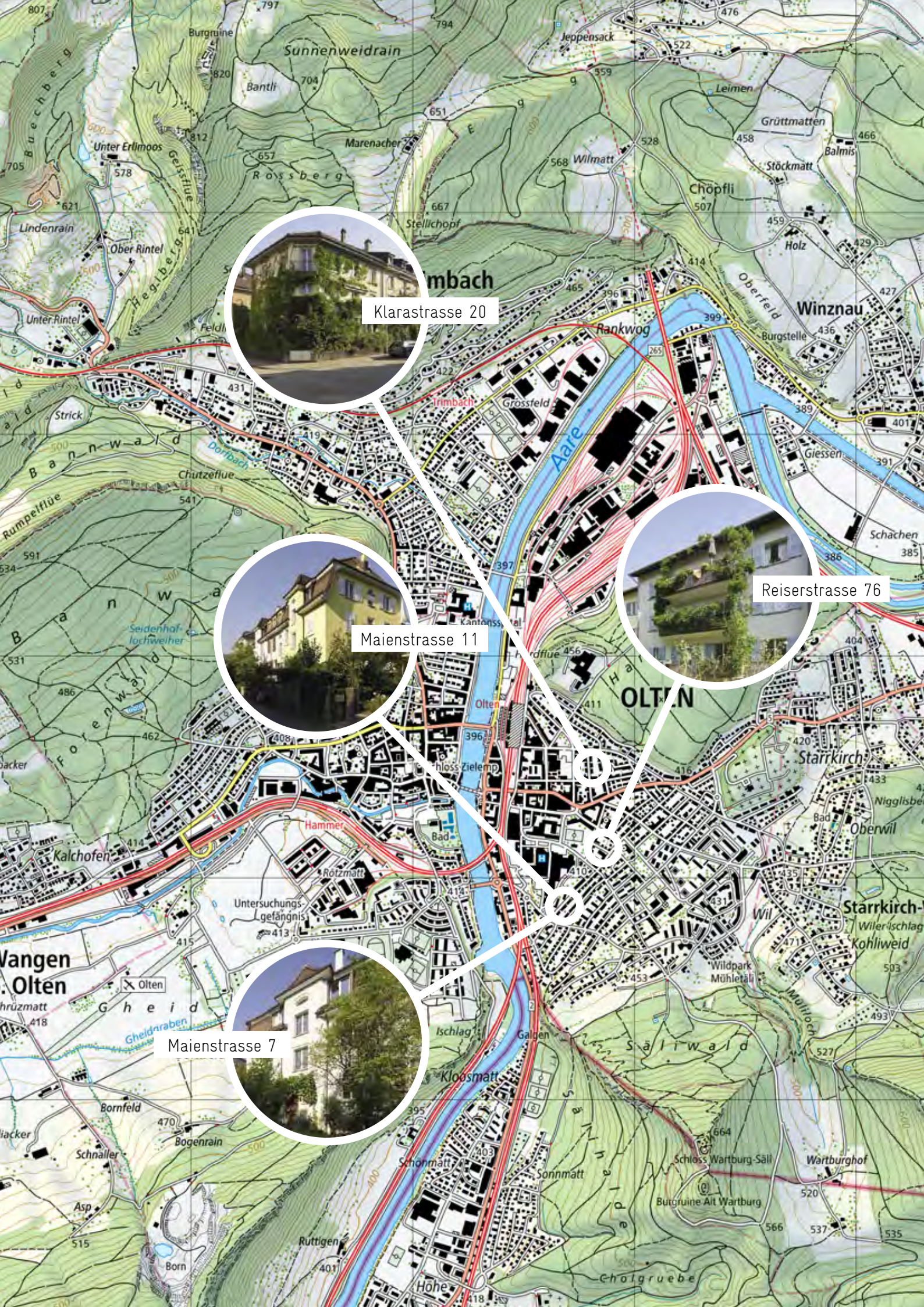
Maienstrasse 11



Reiserstrasse 76



Maienstrasse 7



BILANZ ANZ

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 2020 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, 1. April 2021

BDO AG

Thomas Schmid

Zugelassener Revisionsexperte

Pascal Zünd

Leitender Revisor
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	31.12.2020 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Flüssige Mittel	1'188'901.88	4.4	2'655'231.45	9.3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'474.85	0.0	2'163.70	0.0
Heizölvorrat	0.00		5'075.70	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	38'347.30	0.1	66'075.85	0.2
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	1'229'724.03	4.6	2'728'546.70	9.6
ANLAGEVERMÖGEN				
Finanzanlagen	15'500.00	0.1	10'500.00	0.0
Sachanlagen				
Immobilien	34'044'683.85		33'684'031.50	
Kumulierte Abschreibungen	-8'269'329.30		-7'947'851.45	
	25'775'354.55	95.4	25'736'180.05	90.4
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	25'790'854.55	95.4	25'746'680.05	90.4
TOTAL AKTIVEN	27'020'578.58	100.0	28'475'226.75	100.0

PASSIVEN

FREMDKAPITAL	31.12.2020 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	63'036.60	0.2	33'902.15	0.1
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0.00		1'000'000.00	3.5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	276'248.07	1.0	267'426.62	0.9
Passive Rechnungsabgrenzungen	8'998.45	0.0	24'311.10	0.1
Kurzfristige Rückstellungen	68'684.40	0.3	81'612.35	0.3
Total kurzfristiges Fremdkapital	416'967.52	1.5	1'407'252.22	4.9
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	21'689'090.50	80.3	22'567'875.50	79.3
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	1'879'000.00	7.0	1'923'000.00	6.8
Rückstellungen	833'955.77	3.1	681'190.77	2.4
Solidaritätsfonds	5'447.40	0.0	0.00	
Total langfristiges Fremdkapital	24'407'493.67	90.3	25'172'066.27	88.4
TOTAL FREMDKAPITAL	24'824'461.19	91.9	26'579'318.49	93.3
EIGENKAPITAL				
Anteilscheine Bewohnerinnen	304'000.00	1.1	298'000.00	1.0
Anteilscheine allgemein	322'000.00	1.2	310'000.00	1.1
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	1'287'908.26		725'675.83	
Jahresgewinn	282'209.13		562'232.43	
	1'570'117.39		1'287'908.26	
	1'570'117.39	5.8	1'287'908.26	4.5
TOTAL EIGENKAPITAL	2'196'117.39	8.1	1'895'908.26	6.7
TOTAL PASSIVEN	27'020'578.58	100.0	28'475'226.75	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

	2020 (CHF)	%	VORJAHR (CHF)	%
Mietzinseinnahmen	1'566'991.00		1'591'763.10	
Unterhalt Liegenschaften	-205'483.00		-266'797.85	
BRUTTOGEWINN	1'361'508.00	100.0	1'324'965.25	100.0
Übriger betrieblicher Aufwand				
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren und Bewilligungen	24'037.40		25'458.05	
Verwaltungsaufwand	192'435.55		152'649.75	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1'421.05		3'269.90	
	217'894.00	16.0	181'377.70	13.7
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	1'143'614.00	84.0	1'143'587.55	86.3
Veränderung Rückstellung Amortisation/Erneuerung	152'765.00		-113'001.00	
Abschreibungen auf Immobilien	321'477.85		284'890.10	
Zuweisung Solidaritätsfonds	10'466.40		0.00	
Verwendung Solidaritätsfonds	-5'019.00		0.00	
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	663'923.75	48.8	971'698.45	73.3
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-337'841.27		-364'002.77	
	-337'841.27	-24.8	-364'002.77	-27.5
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	326'082.48	24.0	607'695.68	45.9
Direkte Steuern	43'873.35	3.2	45'463.25	3.4
JAHRESGEWINN	282'209.13	20.7	562'232.43	42.4

ANHANG

31.12.2020 (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	321'477.85	284'890.10
Einzelwertberichtigung Immobilien	0.00	0.00
Abschreibungen auf Immobilien	321'477.85	284'890.10

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	25'775'354.55	25'736'180.05
Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	25'775'354.55	25'736'180.05

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

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

	<u>2020 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
<u>VORTRAG AM 1.1.</u>	1'287'908.26	725'675.83
Jahresgewinn	282'209.13	562'232.43
<u>BILANZGEWINN AM 31.12.</u>	1'570'117.39	1'287'908.26
<u>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</u>	1'570'117.39	1'287'908.26

LIEGENSCHAFTSDATEN

	Brandversicherungs- wert ohne Land	Buchwert inkl. Abschreibungen	Darlehen Anleihen	Hypotheken	Fremd- belehnung	Belehnung Wogeno	Miet- erträge
Liegenschaft	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in %	in %	in Fr.
Fröhlichstrasse 53 Brugg	1'157'000	1'177'125		612'500	52%		47'859
Feldstrasse 20 Wettingen	2'710'000	2'697'396		1'264'000	47%		123'372
Wassergasse 8 Rheinfelden	4'898'000	3'088'233		1'624'000	53%		226'496
Marktgasse 23 Rheinfelden	1'877'000	1'274'563		564'000	44%		59'568
Obertorplatz 2 Rheinfelden	2'233'000	1'858'988		970'000	52%		95'364
Limmatauweg 20 Ennetbaden	2'430'000	2'345'981		1'290'000	55%		136'776
Hans Hässig Str. 24+26 Aarau	3'150'000	3'486'666	1'100'000	1'140'000 Eigenmittel	32%	33%	141'840
Martinsbergstrasse 11 Baden	2'054'000	2'371'194		1'156'250	49%		101'484
Klarastrasse 20 Olten	1'131'620	1'235'699	300'000	370'000	54%		60'600
Maienstrasse 7 Olten	794'500	582'579		278'000	48%		34'520
Maienstrasse 11 Olten	890'820	1'031'191	300'000	318'750	60%		51'363
Reiserstrasse 76 Olten	1'232'000	1'333'822	300'000	740'000	78%		76'944
Aarauerstrasse 11,13,17 Biberstein	10'044'000	11'561'247	867'360	7'859'000	75%		415'634
Total alle Liegenschaften	34'601'940	34'044'684	2'867'360	18'186'500	62%	33%	1'571'820

STIMMEN DER/ BEWOHNEN- DEN



Limmataweg, Ennetbaden – Zwei Mal in Blüte!

Der Mirabellenbaum vor unserem Haus blühte dieses Jahr zwei Mal: im Januar und im März. Die erste Schnee-Blüte ist im Zeitalter der Klimaerwärmung selten geworden, aber dieses Jahr umso prächtiger, und die zweite Blust erfreut uns jedes Jahr wieder. Der weit in den Fluss herausragende Baum wächst sozusagen aus der Ufermauer heraus und stand bereits bevor unser Haus 1997 gebaut wurde. Baumexperten prophezeiten damals,

dass er nicht mehr lange leben würde, doch er lebt immer noch und immer besser, und er trägt auch jedes Jahr Früchte. Nur ist es schwierig, diese vom Wasser aus zu ernten. Und diejenigen, die vom Weg aus erreichbar sind, werden von Liebhabern noch grün, hart und sauer gepflückt. Jedenfalls wird unser blühender Begleiter all unsere Bewohnerinnen und Bewohner und vielleicht auch das Haus und Beton und Glas überleben und weiter blühen, manchmal auch zwei Mal.



Hans Hässig-Strasse, Aarau

Covid-19 hat auch das Leben in unserem Haus beeinflusst im Jahr 2020. So konnten leider weniger gemeinsame Aktivitäten stattfinden als sonst. Der Gartentag konnte im Herbst 2020 durchgeführt werden unter der Einhaltung der Abstandsregeln mit einem gemeinsamen Mittagessen draussen im Stehen. Haussitzungen wurden ebenfalls im Freien abgehalten – immerhin waren wir so alle an der frischen Luft. Im Falle der Quarantäne konnte auf die Unterstützung der HausbewohnerInnen gezählt werden. Es wurden Einkäufe erledigt und zusammen mit kleinen Überraschungen vor die Haustüre gestellt, es wurden Spielsachen ausgeliehen und Spielideen vor die Türe geliefert, herzige Zeichnungen und andere Überraschungen gehörten auch dazu. In Zeiten wie diesen ist es schön, auf die Hausgemeinschaft zählen zu können.

Klarastrasse, Olten

Das Jahr 2020 stand an der Klarastrasse im Zeichen des Heizungsumbau. Die alte Ölheizung wurde auf Wunsch der Bewohner*Innen nicht durch eine Gasheizung, sondern durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde ersetzt. Die über 40-jährige Ölheizung hätte durchaus in

einem historischen Museum Platz gefunden. Dieses monatelange Projekt verfolgten wir interessiert. So gab es immer wieder Überraschungen, wie die imposante Bohrmaschine die eines Tages unseren Garten in Beschlag nahm. Es stand aber auch einiges im Zeichen des Neuanfangs. So wurde im Zuge der Heizungssanierung der Keller gedämmt und gemalt und ein neuer Raum entstand dank der Entfernung des Öltanks. Dieser soll in Zukunft der Haustreffpunkt bei schlechtem Wetter sein. Auch durften wir mitbestimmen, wie unser Eingangsbereich und Garten der Zukunft aussehen wird, und werden uns gärtnerisch auch im Jahr 2021 noch weiter austoben können. Dank unserer neuen Wärmepumpe heizen wir nun CO₂-neutral. Das Prinzip ist sehr einfach. Die Wärmepumpe «pumpt» Energie von der kälteren Erdsonden-Seite auf die wärmere Haus-Seite zur Warmwasser- und Heizwärme-Produktion. Dazu benötigt die Wärmepumpe Strom. Bei Erdsonden wird typischerweise aus einer Kilowattstunde Strom rund 4 Kilowattstunden Wärme produziert. Die drei «zusätzlichen» Kilowattstunden gewinnt das System aus dem Boden, welcher konstant rund 10 °C warm ist.

Aarauerstrasse, Biberstein – Wir sind die Ökofritzen mit Turnschuhen und Caps

Es wartet viel Arbeit auf uns, denn der Garten ist eine eigensinnige Fläche, wild verwachsen. Wir alle sind draussen und bearbeiten das Wilde, versuchen es zu zähmen. Es ist Gartentag. Da holt jemand Steine aus dem Dreck, dort wird Unkraut entfernt. «Unkraut ist solange da, bis man es nicht mehr als solches betrachtet,» sagt eine erfahrene Gärtnerin plötzlich. Das sind Weisheiten, die hier auf offene Ohren stossen, und trotzdem ackern wir alle fleissig weiter. Wir lieben

das Wilde und überlassen unseren Garten trotzdem nicht der Wildnis. Wir sind nicht die Hippies mit den Birkenstöcken, die meisten von uns jedenfalls nicht. Trotzdem leben viele von uns sehr bewusst und ernähren sich gesund. Wir achten das Unkraut, machen Tee aus Brennnesseln und schaffen trotzdem Ordnung in unserem Gärtchen. Die Welt ist komplex geworden und wir sind es auch. In

unserer Siedlung hat es einen Tesla, es parken hier SUV und natürlich hat es viele Velos. Ins Klischee der typischen Genossenschafter passen wir nicht. «Seid ihr von einem Verein?» Fragt eine Spaziergängerin. Nein, wir sind von der Gnossi, aus dem ökologischen Betonbunker, den Zwieback-Häusern mit Solardächern und wir tragen Turnschuhe und Caps.

Gartentag an der Aarauerstrasse in Biberstein



(Till Burgherr)



(Till Burgherr)

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

