

GE  
SCHÄFTS  
BE  
RICHT/  
2022



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

Martin Froelich  
Aarauerstrasse 13  
5023 Biberstein  
P 062 891 60 77  
martin.froelich@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

Sabrina Kamer  
Fröhlichstrasse 53  
5200 Brugg  
P 078 753 06 67  
sabrina.kamer@wogenoaargau.ch

Simone Rindlisbacher  
Martinsbergstrasse 11  
5400 Baden  
P 056 525 60 91  
simone.rindlisbacher@wogenoaargau.ch

VERWALTUNG

Gemiwo AG  
Stahlrain 2  
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

# PRO TO/ KO LL

## DER 39. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER WOGENO AARGAU

23. Juni 2022  
Rheinfelden,  
Rotes Haus bei der Schiffflände

### Anwesend

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

Mitglieder: Maya Aebli, Kaspar Bürgi,  
Susanne Carrard, Rainer Flury,  
Benjamin Gygax, Beate Hasspacher,  
Edith Kaiser, Sabrina Karner, Susanne  
Keller, Pia Lingg, Ueli Müller, Cade  
Sobye, Roger Trottmann (Metron),  
Marlise Voumard, Thomas Wattinger

Verwaltung: Stephan Bircher (Gemiwo),  
Hansjörg Messerli (Gemiwo)  
Gäste: Max Lässer, Brigitta Inauen  
Revisionsstelle: Pascal Zünd (BDO AG)

### Entschuldigt

Mitglieder: Martin Froelich, Rosmarie  
Graber, Verena Mahler, Rudolf Fischer,  
Peter Schmidlin, Tinu Ryter, Barbara  
Reusser, Viola Wyss, Rebekka Premach-  
andran, Petra Bürgi-Schenker, Mario  
Schenker, Halina Hug, Ruedi Iseli

## BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden Gäste, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie Max Lässer, welcher die GV musikalisch bereichern wird.

Anwesend sind:

- 5 Vorstandsmitglieder
- 15 GenossenschafterInnen  
(20 Stimmberechtigte)
- 2 Personen von der Verwaltung
- 1 Person der Revisions-Stelle
- 2 Gäste

Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

## PROTOKOLL DER 38. ORDENTLICHEN GV VOM 24. JUNI 2021

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 24. Juni 2021 wird einstimmig genehmigt.

## JAHRESBERICHT 2021

Der Jahresbericht 2021 wurde auf der Homepage unter [www.wogenoaargau.ch/downloads](http://www.wogenoaargau.ch/downloads) aufgeschaltet.

Rolf Wagner präsentiert die Statistiken zum Geschäftsjahr 2021:

**Leerstände:** Wegen der Sanierung des Annexbaus in der Feldstrasse 20 sind höhere Leerstände zu verzeichnen. Von den gesamthaft 22.5 Leerstands-Monaten entfallen 11.5 auf die Feldstrasse. Für die Wiedervermietung von Leerwohnungen muss noch ein Weg gefunden werden um die Leerstands-Rate weiter zu reduzieren.

**Mietdauer:** Die Mietdauer über die gesamte Betriebsdauer der Liegenschaften liegt im Durchschnitt bei 85 Monaten. Die kürzeste Dauer weist mit 36 Monaten die Maienstrasse 7 aus und die längste Mietdauer besteht beim Limmatauweg mit 206 Monaten.

**Wohnungswechsel:** Die Rate der Wohnungswechsel von 2019 bis 2021 betrug im Schnitt 10 %. Bei den Liegenschaften Fröhlichstrasse, Feldstrasse und der Maienstrasse 7 waren mehr Wohnungswechsel zu verzeichnen mit Raten von über 20 %.

**Ertragswert:** Das Fremdkapital wurde durch Rückzahlungen von Hypotheken weiter reduziert. Bei einem künftigen Finanzbedarf können die Hypotheken wieder aufgestockt werden. Der Ertragswert und die stillen Reserven sind leicht gestiegen.

Es folgt eine Bildpräsentation zum Umbau in der Feldstrasse. Das Projekt kann auf der Homepage eingesehen werden unter [www.wogenoaargau.ch/downloads](http://www.wogenoaargau.ch/downloads) (Aktuelle Projekte – Wettingen Feldstrasse: neuer Annexbau)

Projektwettbewerb Erlinsbacherstrasse Aarau: Am 19. August 2021 wurde an einer ausserordentlichen GV über die Teilnahme am Projektwettbewerb und die allfällige Investition von rund Fr. 16 Mio. bei einem ersten Preis abgestimmt. Alle Anwesenden stimmten ausnahmslos dafür.

Am 17. Dezember hat ein Team aus Mitgliedern der Wogeno, Gemiwo und Metron das Wettbewerbsdossier eingereicht.

Markus Wittmer erläutert der Versammlung den Projektwettbewerb mit einer Präsentation:

Ausgangslage:

- Eniwa gibt Grundstück nördlich des Kraftwerkskanals im Baurecht ab
- hohe Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit und städtebaulicher Qualität
- Vorbildfunktion für Region
- Hohe Wohnqualität und bezahlbare Mieten

Ablauf:

- Bewerbung für Teilnahme: metron/gemiwo/wogeno reichen Dossier ein.
- ao GV 19. August
- Einladung Kandidaten bis Ende August. Wir sind dabei!
- Ausarbeitung Projekt

Projektentwicklung:

- Projektteam unter Leitung Katrin Seidel
- Entwicklung eines Leitbildes für die neue Siedlung
- Architektur und Umgebung Leitbild für «Generator»
- Bauten gut eingebettet

- Wohnungen für jede Lebensphase und -situation
- Zumietbare Räume
- Vielfältiger Wohn- und Gewerbemix
- Öffentliche Räume
- Verbindung der Gebäude über gemeinsame Angebote
- Nachhaltig und Suffizient
- «Sharing» und «Caring»
- Zentraler Platz mit Restaurant und Gemeinschaftsraum
- Umgebung mit privaten Grünräumen

Leider hat die Wogeno den Wettbewerb nicht gewonnen. Gemäss Jurybericht waren dafür hauptsächlich städtebauliche Kriterien ausschlaggebend. Die Zweiteilung der Anlage und die Strassenseite des Langhauses wurden als Nachteil bewertet.

Markus Wittmer hält fest, dass die Zusammenarbeit mit der Metron und der Gemiwo sehr konstruktiv war und für künftige Projekte wertvolle Erfahrungen gesammelt werden konnten.

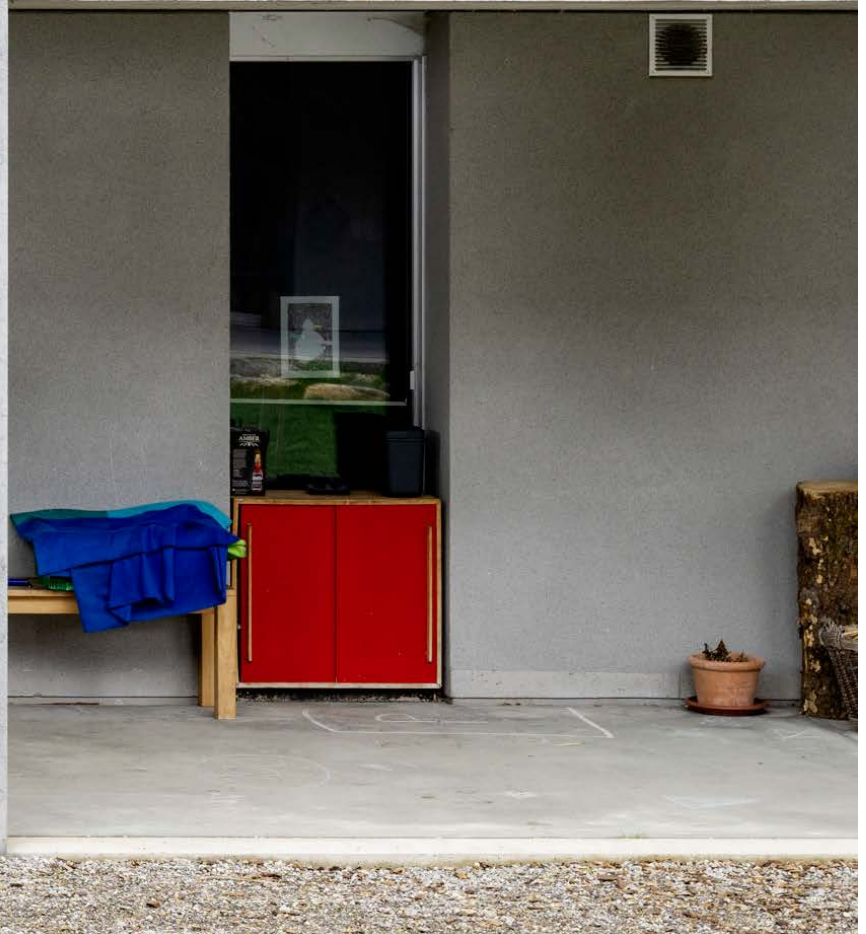
Der Jurybericht ist auf der Homepage [www.wogenoaargau.ch/downloads](http://www.wogenoaargau.ch/downloads) zu finden (aktuelle Projekte, Jurybericht Erlinsbacherstrasse Aarau)

Rolf Wagner informiert über weitere Punkte aus dem Geschäftsjahr 2021:

Die Wogeno Aargau zählte im April 2022 329 Mitglieder und damit 25 mehr als im Vorjahr. Davon wohnen 151 in den 99 Wohnungen der Wogeno. Im Berichtsjahr ist eine neue Wohnung in der Feldstrasse in Wettingen dazugekommen.



Biberstein, Aaraustrasse



Auf Initiative der Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaften Klarastrasse 20 in Olten und Wassergasse 8 in Rheinfelden wurde je eine frei gewordene Wohnung vorerst für ein Jahr für die Nutzung durch Geflüchtete aus der Ukraine reserviert. In Olten wurde die Wohnung wegen fehlendem Bedarf wieder zur regulären Vermietung freigegeben. In Rheinfelden ist eine Ukrainische Gastfamilie (ein Ehepaar mit Tochter und zwei Enkelkinder) eingezogen. Die Mietkosten werden dem Solidaritätsfonds belastet.

Im Kelleratelier in der Feldstrasse in Wettingen, in welchem 2020 die Laboranalyse der Radonmessung leicht erhöhte Werte ergab, wurden im Zuge der Umbauarbeiten entsprechende Massnahmen getroffen. Die Werte konnten durch die Sanierung deutlich reduziert werden.

Der einheitliche Zinssatz für die Fremdfinanzierung der Liegenschaften ist 2021 durch weitere Rückzahlungen von Hypotheken von 1.415 % auf 1.182 % gesunken. Wie die Prognosen voraussagen, ist in nächster Zukunft mit leicht steigenden Zinssätzen zu rechnen.

- Der Jahresbericht (exkl. Rechnung) wird einstimmig genehmigt.

## JAHRESRECHNUNG 2021: BEHANDLUNG UND GENEHMIGUNG GEMÄSS ANTRAG DER KONTROLL- STELLE

Stephan Bircher von der Gemiwo erläutert die Jahresrechnung 2021 und beantwortet Fragen der Versammlung.

### **Bilanz**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um weniger als 1% verändert. Sie hat um knapp CHF 270'000 zugenommen und lag 2021 bei CHF 27'288'000.

### **Aktiven**

Umlaufvermögen: Das Umlaufvermögen konnte um etwa CHF 170'000 reduziert werden und lag Ende Berichtsjahr bei CHF 1'060'000.

Anlagevermögen: Der Immobilienbestand hat um rund CHF 450'000 zugenommen und lag 2021 bei CHF 26'213'000. In Wettingen an der Feldstrasse und in Olten an der Reiserstrasse wurden im Berichtsjahr rund CHF 800'000 investiert. Auf der anderen Seite wurden Abschreibungen in der Höhe von knapp CHF 330'000 vorgenommen.

### **Passiven**

Fremdkapital: Trotz Investitionen konnte das langfristige Fremdkapital aufgrund



von Amortisationen um knapp CHF 160'000 reduziert werden. Ende Jahr verfügte die Genossenschaft über Fremdkapital in der Höhe von CHF 24'765'000.

Eigenkapital: Aufgrund von zusätzlich gezeichneten Anteilscheinen und des Gewinnvortrags konnte das Eigenkapital um knapp CHF 330'000 auf CHF 2'522'000 erhöht werden.

### **Erfolgsrechnung**

Mietzinseinnahmen: Die Mietzinseinnahmen blieben gegenüber dem Vorjahr beinahe unverändert. Aufgrund der höheren Unterhaltsaufwendungen reduzierte sich der Bruttogewinn um knapp CHF 90'000 auf CHF 1'272'000.

Betriebsaufwand: Der betriebliche Aufwand war im vergangenen Jahr rund CHF 15'000 tiefer.

Rückstellungen: Für die Amortisation und die Erneuerung konnten knapp CHF 80'000 zurückgestellt werden. Der Solidaritätsfonds wurde aufgrund des fehlenden Bedarfs netto um rund CHF 9'000 erhöht.

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern: Das Ergebnis lag mit CHF 654'000 beinahe auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Der Finanzaufwand reduzierte sich aufgrund der getätigten Amortisationen und der Erneuerung von Hypotheken um knapp CHF 50'000.

Jahresgewinn: Der Jahresgewinn lag gegenüber dem letzten Jahr um CHF 26'000 höher bei CHF 308'000.

Aus der Versammlung wird die Frage gestellt, was im «Betrieblichen Aufwand» enthalten ist. In dieser Position ist nicht liegenschaftsbezogener Aufwand wie Verwaltungs- und Vorstandsaufwand sowie allgemeiner Aufwand (z.B. Studien/Wettbewerb/ Akquisition) enthalten.

Die Revisionsstelle bestätigt, dass es, wie in ihrem Bericht festgehalten, keine Beanstandungen zur Jahresrechnung gibt.

- Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

## **ENTLASTUNG DES VORSTANDES**

Die Revisionsstelle führt die Abstimmung über die Dechargeerteilung an den Vorstand durch.

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

## **WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE**

Bestehender Vorstand: Alle bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich erneut zur Verfügung.

- Die Vorstandsmitglieder Rolf Wagner, Alexander Faulstich, Karin Gloor, Urs Witschi und Markus Wittmer werden in globo einstimmig wiedergewählt.

Neue Vorstandsmitglieder: Der bestehende fünfköpfige Vorstand hat beschlossen, sich zukunftsfähig zu machen, indem er sich erweitert, respektive verjüngt. Nach dem

Aufruf an alle Genossenschaftsmitglieder haben zur Freude des Vorstands vier Kandidat\*innen ihr Interesse bekundet. Zum gegenseitigen Kennenlernen haben alle einzeln an einer Vorstandssitzung teilgenommen.

Der Vorstand schlägt folgende Kandidat\*innen zur Wahl vor:

- Sabrina Karner, Brugg
- Simone Rindlisbacher, Baden
- Martin Froelich, Biberstein

Sabrina Karner und Simone Rindlisbacher stellen sich der Versammlung vor. Da sich Martin Froelich für die GV entschuldigt hat, gibt Rolf Wagner über ihn Auskunft.

Die Wahl der Kandidatinnen und des Kandidaten erfolgt einzeln.

- Sabrina Karner, Simone Rindlisbacher und Martin Froelich werden alle einstimmig gewählt.

Sie werden von der Versammlung mit herzlichem Applaus als neue Vorstandsmitglieder willkommen geheissen.

Wahlen: Revisionsstelle

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



Der Vorsitzende  
Rolf Wagner

## AUSBLICK

Der neue Vorstand wird an der nächsten Sitzung die Zuständigkeiten für die Vorstandsarbeiten besprechen und festlegen. Das Pflichtenheft soll erneuert/aktualisiert werden.

Die Kostenmiete soll neu berechnet werden.

Damit die Genossenschaft wachsen kann, werden Kirchgemeinden angefragt, ob diese Liegenschaften oder Bauland zu verkaufen haben.

Bei drei Liegenschaften wird die Sonne zur Energiegewinnung genutzt. Für die restlichen soll die Machbarkeit geprüft werden. Für eine grobe Beurteilung stehen uns die Drohnenaufnahmen zur Verfügung.

## VERSCHIEDENES

Rolf Wagner dankt den Vorstandsmitgliedern und der Gemiwo AG für die gute Zusammenarbeit. Er muntert die Versammlung dazu auf, im Bekanntenkreis Werbung für eine Investition in die Wogeno über freie Darlehen zu machen.

Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit.



Der Protokollführer  
Hansjörg Messerli



Aarau, Hans Hässig-Strasse



Baden, Martinsbergstrasse



Ennetbaden, Limmatauweg



Olten, Reiserstrasse

# JA HRE S/ BE RI CHT

Dieser Bericht gibt Auskunft über die Fakten und Zahlen des Jahres 2022 und beleuchtet darüber hinaus die Ereignisse bis April 2023.

## ZAHLEN

Wir wachsen weiter. Unsere Genossenschaft zählte im April 2023 348 Mitglieder und damit 25 mehr als im Vorjahr. Davon wohnen 158 in unseren 15 Häusern mit 99 Wohnungen.

## AKTIVITÄTEN

Die fünf Mitglieder des alten Vorstands tagten im Berichtsjahr bis zur GV 2022 fünfmal, mit den drei neu gewählten Mitgliedern bis Ende Jahr noch viermal.

Wie jedes Jahr wurden wir mehrmals angefragt, ob wir Interesse am Kauf von Liegenschaften bekunden. Wir haben alle Anfragen sorgfältig geprüft. Letztlich entsprach aber leider keines der Angebote unseren Vorstellungen beziehungsweise Anforderungen.

Der Vorstand hat nach der GV in seiner neuen Zusammensetzung die Arbeit aufgenommen. Die grösste Herausforderung ist, den neuen Mitgliedern das Wissen der altgedienten weiterzugeben. Der Anfang wurde mit der Klausur im November 2022 und dem Workshop Ende April gemacht.

## VORSTAND IN KLAUSUR

An der letzten GV konnten wir drei neue Mitglieder für den Vorstand gewinnen. Dies ist wichtig für eine Verjüngung und zugleich kontinuierliche Fortsetzung, wenn Ältere das Gremium einmal verlassen. Mit nun acht Mitgliedern bot uns dies zudem die Gelegenheit, unsere Zusammenarbeit neu zu überdenken und die Wogeno als Ganzes weiterzuentwickeln. Wir nahmen uns deshalb am 26. November 2022 einen ganzen Tag Zeit, zusammen mit der externen Moderatorin Anita Bäumli diese Themen zu bearbeiten:

- Zukunft/Vision der Wogeno
- Strukturierung der internen Zusammenarbeit
- Organisation der Weiterarbeit

Die Retraite war sehr erfolgreich. Zum Ersten haben wir eingehend über die Wogeno-Strategie diskutiert: Welche Ziele soll die Wogeno verfolgen, wie soll sie sich weiterentwickeln? Für uns wurde klar, dass wir zwar auf dem richtigen Weg sind, aber uns noch mehr nach vorn ausrichten müssen, denn das Angebot an günstigen, nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Wohnungen ist viel zu gering. Das bedingt, dass wir unsere Visionen und unsere Ziele genauer formulieren und unsere Kommunikation nach aussen verstärken müssen. Wir wollen nicht nur unsere Wohnungen verwalten, sondern wir möchten bauen oder erneuern und auch neue Wohnformen ausprobieren, kurz: Wir streben eine innovative Wogeno an. Zum Zweiten haben wir uns über die Zusammenarbeit Gedanken gemacht: Wie organi-

sieren wir uns, damit wir professioneller und effektiver werden? Bei unserem Vorstandsteam von acht Mitgliedern bot es sich an, die Rollen und Verantwortlichkeiten neu aufzuteilen. Wir haben Ressorts gebildet mit je zwei oder drei Mitgliedern für Präsidiales, Finanzen, Kommunikation, Organisation, Unterhalt/Bau usw., um so strukturierter arbeiten zu können.

Und zum Dritten haben wir uns dies gefragt: Was packen wir an, welche konkreten Ideen und Weiterentwicklungen prüfen wir? Zuerst mussten wir unseren Zielen entsprechende Projekte und Aufgaben skizzieren, um sie dann an einem Folgeworkshop Anfang 2023 zu formulieren. Jedenfalls ergab sich schon Folgendes: Kommunikation mit den Hausgemeinschaften, Arbeitsteilung und Schnittstelle zwischen Vorstand und Verwaltung, Standardisierung von Prozessen, zum Beispiel Mieterwechsel, Unterhalts- und Reparaturwesen, Jahresabschluss usw. Und auf alle Fälle ist die Vernetzung nach aussen wichtig – wir möchten ja das Interesse von Gemeinden, Stiftungen und auch Privaten für die Zusammenarbeit mit uns wecken.

So werden uns die Vorhaben aus dieser Retraite 2023 und 2024 vollumfänglich beanspruchen, und hoffentlich werden unsere Bewohnerinnen und Bewohner daraus auch einen entsprechenden Nutzen ziehen.

Urs Witschi

## DER VORSTAND STELLT SICH VOR



**Sabrina**

Seit 2020 bin ich in der in der Wogeno-Liegenschaft in Brugg und geniesse das gemeinschaftliche Leben in vollen Zügen. Es ist schön, zu wissen, dass immer jemand im Haus ist und man sich über alltägliche Dinge wie Garten oder Waschküche austauschen kann. Neben meiner Tätigkeit in einem Architekturbüro bin ich viel beschäftigt mit einer Weiterbildung, Yoga oder Tanzen. Tanzen und Yoga sind für mich ideal, um damit den Alltagsstress zu vergessen und mich ausgeglichen zu fühlen. Jetzt, wo wir den Garten auf Vordermann gebracht haben, freue ich mich umso mehr auf den Sommer: auf die Ernte unserer Gemüseansaat, eine Yogaeinheit unter unserem schönen Magnolienbaum oder einfach darauf, nach der Arbeit ein kühles Bier in der Gartenlounge zu geniessen.



**Simone**

In meinem professionellen Arbeitsfeld geht um die Frage, wie Menschen ihre Gesundheit und ihre Selbstbestimmung erhalten oder verbessern können. Die meisten Ansätze betreffen die individuelle Ebene, obwohl sogenannte Verhältnisfaktoren wie finanzieller Spielraum, Mitbestimmungsmöglichkeiten, soziale Ein-

bettung und Qualität des Wohnumfeldes offensichtlich wichtig sind. Als langjähriges Wogeno-Mitglied kann ich dies nur bekräftigen. In der Freizeit setze ich mich gerne dafür ein, dass mehr Menschen sich getrauen, ihr Wohnen als gestaltbar wahrzunehmen. Haus- und Landeigentümerinnen und -eigentümer sowie Gemeindepolitikerinnen und -politiker sollten erkennen, wie wertvoll es ist, Gebäude und Land im Baurecht an Partner zu übertragen, deren Motivation darin liegt, nachhaltige und den Bewohnenden dienende Bauten zu erhalten und zu schaffen. Ebenso wichtig ist mir als ehemalige Hauskontaktperson auch, die Wogeno-Bewohnerinnen und -Bewohner dafür zu begeistern und denjenigen, die sich in den Häusern dem Erhalt der Bausubstanz und der Wohnkultur verpflichtet fühlen, Wertschätzung zu zeigen und sie nach Möglichkeit in Entscheidungen einzubeziehen.



**Alex**

Im Jahr 2009 wurde mein Wogeno-Mieterdasein durch meinen Nachbar Urs Witschi sanft «gestört», als er mich fragte, ob ich mir die Mitarbeit im Vorstand vorstellen könnte. Meine berufliche Tätigkeit als Elektroingenieur füllte mich zwar aus, das Interesse war geweckt und nach einer Schnuppersitzung und bestandener Wahl öffnete sich mir ein weites Bestätigungsfeld mit noch unbekanntem Stolpersteinen. Anfänglich hatte ich den Eindruck, dass viele Vorstandsaufgaben eher technischer Natur sein würden. Für technische Probleme gibt es meistens gradlinige technische

Lösungen. Doch zunehmend rückt der Faktor Mensch mehr in den Vordergrund – man muss sich aus der Komfortzone herausbewegen: Wie tickt ein Architekt? Warum ist jetzt die Mietpartei vergrätzt? Ist es meine Schuld? Wie könnte ich besser kommunizieren? Sind jetzt alle zufrieden? Besonders erfreut mich die geglückte Erweiterung des Vorstands im letzten Jahr. Mit Sabrina, Simone und Martin können wir uns verbessern und auf die Zukunft vorbereiten.



**Markus**

wogeno aargau – ein Daheim mit kleinen Freiheiten und etwas Verantwortung  
Seit 2005 bin ich Wogeno-Genossenschafter und seit 2009 im Vorstand. Ich wohne an der Hans-Hässig-Strasse in Aarau. Wir haben dort einen grossen Umschwung und geniessen es, dass wir bei der Nutzung Freiheiten haben. Eine Gartengruppe bewirtschaftet den Gemüsegarten und eine Hühnergruppe kümmert sich um die sechs bis acht Hühner. In einer Ecke haben wir einen Kinderbereich mit Sandkasten eingerichtet.

Dieses Gemeinschaftliche schätze ich sehr. Es entspricht auch der ursprünglichen Idee der Genossenschaft. Entstanden sind die ersten vor 150 Jahren, um gemeinsame Interessen zu bündeln. So lässt sich vieles erreichen, was ein Mensch allein nicht schafft. Die Grundidee der Genossenschaft bleibt für mich wichtig und gibt Antworten auf aktuelle Themen: Günstige Mietzinse, nachhaltiges Bauen und Angebote für neue Wohnformen sind einige

Beispiele. Zurück zum selbstverwalteten Hausumschwung. Natürlich gibt dessen Pflege auch Arbeit. Aber da beginnt die Pflicht und plötzlich machen nur noch wenige mit. Ich wünsche mir deshalb, dass sich unsere Mitglieder nicht primär als Mieterinnen und Mieter sehen, sondern als aktiver Teil einer engagierten Gemeinschaft.



**Rolf**

Im Jahre 1997 bin ich als erster Bewohner einer Wogeno-Liegenschaft in den Vorstand berufen worden. Keines der Vorstandsmitglieder wohnte damals in der wogeno. 2003 wurde ich an der GV ohne Gegenkandidatur zum Präsidenten gewählt. Ich wollte in meiner Funktion etwas gegen die Spekulation im Wohnungsmarkt im Rahmen meiner Möglichkeiten unternehmen. Wohnen ist ein Grundrecht, das Kapital darf sich daran nicht bereichern. Ebenso finde ich wichtig, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von Wogeno-Liegenschaften sich einbringen und ihre Wohnkultur gemeinschaftlich gestalten können, wenn sie das wollen. Es ist mir auch ein Anliegen, dass wir unseren Wohnraum besser nutzen – Stichwort Wohnungsnot. Und es braucht auch vermehrt Anstrengungen und Einflussnahmen, dass die Gemeinden Land im Baurecht an Genossenschaften abgeben. Viele Menschen wollen, wenige wohnen in Genossenschaften. Eine Zeitenwende ist nicht in Sicht. Wir haben einiges erreicht, vieles ist noch zu tun.





**Karin**

Nach verschiedenen interessanten Wohnformen und schönen Wohnorten in Aarau bin ich seit 2012 an der Hans-Hässig-Strasse zu Hause: eine Liegenschaft der wogeno aargau mit acht Parteien, idyllisch von Natur umrandet und nahe der Waldgrenze gelegen.

Das Leben in einer Genossenschaftswohnung und einer selbstverwalteten Hausgemeinschaft gestaltet sich farbig und ist stets in Bewegung. Mir gefällt die Vielfältigkeit – von Rückzugsmöglichkeit bis zu gemeinsamen Aktivitäten. Es ist aber auch immer wieder eine Herausforderung mit Toleranz, Respekt, Hilfsbereitschaft und dem Setzen von Grenzen.

Die Philosophie der wogeno aargau, Liegenschaften der Spekulation zu entziehen und mit dem Modell der Kostenmiete zu unterhalten und zu betreiben sowie ökologisch und nachhaltig zu handeln, überzeugt mich sehr. Seit 2017 bin als Vorstandsmitglied engagiert und hauptsächlich für die Finanzen zuständig. Dies ist auch eine der Brücken zu meiner beruflichen Tätigkeit als Geschäftsführerin in Basel.



**Urs**

Ich bin nun schon seit über 20 Jahren im Vorstand. Seither hat sich die Wogeno von einer eher basisdemokratisch gepräg-

ten Selbsthilfeorganisation zu einer professionellen Wohnbaugenossenschaft entwickelt. Und sie hat nichts von ihren Idealen verloren – im Gegenteil, in der heute schwierigen Wohnsituation leistet sie einen wichtigen Beitrag an die Gesellschaft. Für mich ist Vorstandsarbeit jedenfalls sehr sinnvoll und zukunftsgerichtet, geht es doch nicht nur um die Bewirtschaftung und die Erstellung von Liegenschaften, sondern auch um gesellschaftliche Trends, neue Wohnformen und technische Entwicklungen. Ich liebe die Zusammenarbeit in einem kreativen Team!



**Martin**

1978 die Genossenschaft Choschthuis, dann die Genossenschaft Bären Veltheim, Zigarri usw.: Sie begleiten mich, diese Genossenschaften. 1000 Sitzungen und Protokolle, Auseinandersetzungen und Feste. Ein Leben ohne wäre öde und langweilig! Als prägendes Erlebnis gab's einen alt Oberrichter Baumann aus Aarau, der uns beim Aufbau einer Genossenschaft vor 45 Jahren half. Der war 85 Jahre alt und immer noch sehr begeistert von dieser Rechtsform. Die Wogeno-Gründung führte für mich damals eher zu einer Genossenschaft für Mittelständlerinnen und Mittelständler, die gar nicht so wohnten, aber die Idee gut fanden.



Olten, Klarastrasse



## JAHRESRECHNUNG 2022

Die Bilanzsumme blieb gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Sie hat um gut CHF 180'000 zugenommen und liegt bei CHF 27'472'000. Das Umlaufvermögen hat leicht zugenommen und liegt Ende Jahr bei CHF 1'166'000. Der Immobilienbestand hat um rund CHF 70'000 zugenommen und liegt bei CHF 26'284'000.

Im vergangenen Jahr ist im Zusammenhang mit dem Umbau der Feldstrasse in Wettingen ein Aufwand von rund CHF 240'000 angefallen. Daneben wurde an der Wassergasse in Rheinfeldern für die Estrichbodendämmung knapp CHF 60'000 aufgewendet. An der Martinsbergstrasse in Baden wurde für knapp CHF 20'000 das Einlegezimmer mit einer Nasszelle ausgestattet und an der Klarastrasse in Olten für gut CHF 80'000 die Geschosdecken mit Schallschutzmassnahmen ertüchtigt. Andererseits wurde auf den Liegenschaften gut CHF 330'000 abgeschrieben.

Trotz Investitionen konnte das langfristige Fremdkapital aufgrund von Amortisationen um gut CHF 150'000 reduziert werden. Ende Jahr verfügte die Genossenschaft über Fremdkapital in der Höhe von CHF 24'586'000. Aufgrund von zusätzlich gezeichneten Anteilscheinen und dem Gewinnvortrag konnte das Eigenkapital um gut 360'000 auf CHF 2'885'000 erhöht werden.

Die Mietzinseinnahmen blieben gegenüber dem Vorjahr beinahe unverändert. Aufgrund der höheren Unterhaltsaufwendungen reduzierte sich der Bruttogewinn um gut CHF 50'000 auf CHF 1'218'000. Der

betriebliche Aufwand war im vergangenen Jahr rund CHF 20'000 tiefer. Für Amortisation und Erneuerung konnten knapp CHF 20'000 zurückgestellt werden. Der Solidaritätsfonds wurde netto um rund 7'000 erhöht. Der Jahresgewinn liegt gegenüber dem letzten Jahr um knapp CHF 17'000 höher bei CHF 325'000.

## REFERENZZINSSATZ

Der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) 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. Diese sind immer noch höher als die der Banken und sollten zum Anlegen ermuntern:

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

Es muss damit gerechnet werden, dass der Referenzzinssatz im Juni 2023 um ein Viertelprozent auf neu 1,5% steigt. Das heisst, die Zinsen für die Wohnungsanteile und freie Darlehen erhöhen sich um 0,25%. Es wird prognostiziert, dass weitere Erhöhungen des Referenzzinssatzes folgen werden.

## EINHEITLICHER ZINSSATZ

Der seit dem neuen Finanzmodell 2018 harmonisierte Zinssatz über alle Schulden ist weiter von 1,182% auf einen Tiefstand von 1,118% gesunken. Mit den stei-

genden Hypothekarzinsen wird er sukzessive wieder angehoben.

## KOSTENMIETE

Im Jahre 2017 wurde die Kostenmiete das letzte Mal berechnet. Das war die Grundlage für die Festsetzung der Mieten. In der Zwischenzeit wurde eine neue Zustandsanalyse der Liegenschaften erarbeitet, die als Grundlage für den Investitionsplan dient. Die finanzielle Vergangenheit, das heisst die Resultate der Geschäftsjahre 2000 bis 2022 und die Mittel, die in den nächsten fünf Jahren für Unterhalt und Erneuerung budgetiert werden, dienen als Grundlage für die neue Kostenmieteberechnung. Die Umsetzung ist für 2024 geplant.

## GEMEINDE AG ENNETBADEN

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 10. November 2022 wurden alle Liegenschaften und freien Grundstücke der Gemeinde Ennetbaden in eine Gemeinde-AG ausgelagert. Alleinige Aktionärin ist die Gemeinde. Urs und ich haben an der Orientierungs- und später an der Gemeindeversammlung dagegen argumentiert und uns für Lösungen mit Wohnbaugenossenschaften stark gemacht. Leider wurden unsere Bemühungen nicht von Erfolg gekrönt.

## UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

### In der Planungsphase:

- Martinsbergstrasse:  
Wärmekonzept/PV-Anlage
- Limmatauweg:  
PV-Anlage, Erneuerung Dachhaut

### In der Realisierungsphase:

- Wassergasse:
  - Ersatz der über 40-jährigen Fenster
  - Ersatz der Eingangstüren

### Ausgeführt:

- Obertorplatz: Überholung der Forster-Küchen nach 27 Jahren
- Wassergasse: Estrichbodendämmung

## AUSBLICK

Ende 2023 wird die wogeno aargau 40 Jahre alt. Ist das ein Grund für eine Würdigung und wenn ja in welcher Form? Mit dieser Frage setzt sich der Vorstand intensiv auseinander. Wie seit am Anfang unseres Wirkens sind auf der Suche nach Expansionsmöglichkeiten. Wir suchen Bauland sowie Liegenschaften, die unseren strategischen Zielen entsprechen.

## ZULETZT NOCH DIES

Wohnungsnot, Überbevölkerung und Mietzinssteigerung sind Themen, die zunehmend die Presse und die Menschen umtreiben. Die Lösung dieses akuten Problems liegt nicht nur darin, mehr zu bauen oder

den Bestand zu verdichten. Wenn es uns ernst ist, die Versiegelung zu stoppen, dann müssen wir die richtigen Konsequenzen daraus ziehen. Jede Einzelne und jeder Einzelne muss weniger Raum beanspruchen. Suffizienz ist angesagt. Ein frommer Wunsch? Die Wogeno macht's vor. In der Schweiz beansprucht jede Person durchschnittlich 47 m<sup>2</sup>. Die Wohnenden in der wogeno aargau begnügen sich mit 36 m<sup>2</sup>. Auch die Mietzinse steigen rasant an. Im Kanton Aargau liegt der Durchschnitt bei 21 CHF/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat, im Kanton Zürich sogar bei 34 CHF/m<sup>2</sup>. Wir bewegen uns im Rahmen von 16 CHF/m<sup>2</sup>. In unseren Leitlinien setzen wir uns zum Ziel, langfristig kostengünstigen Wohnraum zu bauen und zu erhalten. Ich denke, wir haben es zu einem grossen Teil erreicht.

Rolf Wagner

## ABSCHIEDSWORTE ZWEIER URGESTEINE

Dieses Jahr kommt der Bericht von uns persönlich, da wir nach 27 Jahren ausziehen werden. Wir sind in dieses Haus am Obertorplatz in Rheinfelden im Frühling 1996 eingezogen als bestehende Interessengemeinschaft von sechs Parteien. Das Haus war für einen Umbau vorgesehen, man hatte ursprünglich für jeden Stock eine Wohnung geplant. Aber da wir als ganze Gemeinschaft angefragt hatten, beschloss man, sechs einzelne Wohneinheiten, also zwei pro Stock, zu realisieren und uns einziehen zu lassen. Türen waren noch keine im Haus, als wir einzogen,

sie wurden von überallher organisiert und so sieht keine Tür aus wie die andere. Die wunderschöne Eichentreppe im Gang wurde gegen eine zweckmässigere, wenn auch anonymere eingetauscht. Am Anfang bestand sehr viel Eigenleistung von uns:

Der Estrich musste ausgeräumt werden, per Kran von der Dachterrasse her, im untersten Stock halfen wir mit bei der Einrichtung des Bodenbalkons und der Keller wurde von einem Obst- und Weinkeller zu einem Eventkeller umfunktioniert: Die kopfgrossen Steine mussten herausgerissen und wegtransportiert, die Wände geweißelt und der Boden planiert werden. Wir organisierten dichte Kellerfenster und schauten für den Strom und die Lüftung im Keller. Durch die ganzen Jahre wurden immer wieder verschiedene Events im Haus organisiert, wir waren (fast) eine Familie! Mittlerweile sind die Kinder alle erwachsen, die meisten Ursprünglichen ausgezogen und die Gedanken des Wohngenossenschaftlichen ruhen etwas.

Jetzt, wo wir dieses geliebte Haus verlassen, weil wir ein anderes geliebtes gefunden haben, wünschen wir den Verbleibenden, dass sie ein bisschen von diesem Pioniergeist der Anfänge zurückholen können, Forderungen und Eigenleistungen etwas mehr in Einklang bringen und so für das Haus besorgt sein werden, wie wir es damals waren.

Eeva Szeszak und  
Maurits de Wijs

## MIETDAUER IN DEN WOGENO-LIEGENSCHAFTEN

	SEIT	ANZAHL JAHRE	ANZAHL WOHNUNGEN	ANZAHL MIETERWECHSEL	DURCHSCHNITTLICHE MIETDAUER IN MONATEN
Fröhlichstrasse Brugg	2000	22	3	18	44
Feldstrasse Wettingen	2000	22	9	23	103
Wassergasse Rheinfelden	2000	22	14	77	48
Marktgasse Rheinfelden	2000	22	3	13	61
Obertorplatz Rheinfelden	2000	22	6	13	122
Limmatau Ennetbaden	2000	22	9	11	216
Hans Hässig-Strasse Aarau	2000	22	8	19	111
Martinsbergstrasse Baden	2000	22	7	18	103
Klarastrasse Olten	2007	15	3	10	54
Maienstrasse 7 Olten	2007	15	3	16	34
Maienstrasse 11 Olten	2007	15	4	8	90
Reiserstrasse Olten	2007	15	7	16	79
Aarauerstrasse Biberstein	2016	6	23	13	127
<b>Total</b>			<b>99</b>	<b>255</b>	<b>87</b>

## WOHNUNGSWECHSEL

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	WOHNUNGSWECHSEL			DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSRATE
		2020	2021	2022	
Fröhlichstrasse Brugg	3	0	1	2	33 %
Feldstrasse Wettingen	9	0	4	0	15 %
Wassergasse Rheinfelden	14	2	2	1	12 %
Marktgasse Rheinfelden	3	0	1	0	11 %
Obertorplatz Rheinfelden	6	0	0	2	11 %
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0	0 %
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	0	0	0	0 %
Martinsbergstrasse Baden	7	0	0	0	0 %
Klarastrasse Olten	3	0	0	0	0 %
Maienstrasse 7 Olten	3	2	0	2	44 %
Maienstrasse 11 Olten	4	0	1	1	17 %
Reiserstrasse Olten	7	1	0	0	5 %
Aarauerstrasse Biberstein	23	0	3	3	9 %
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>9 %</b>

## LIEGENSCHAFTSDATEN

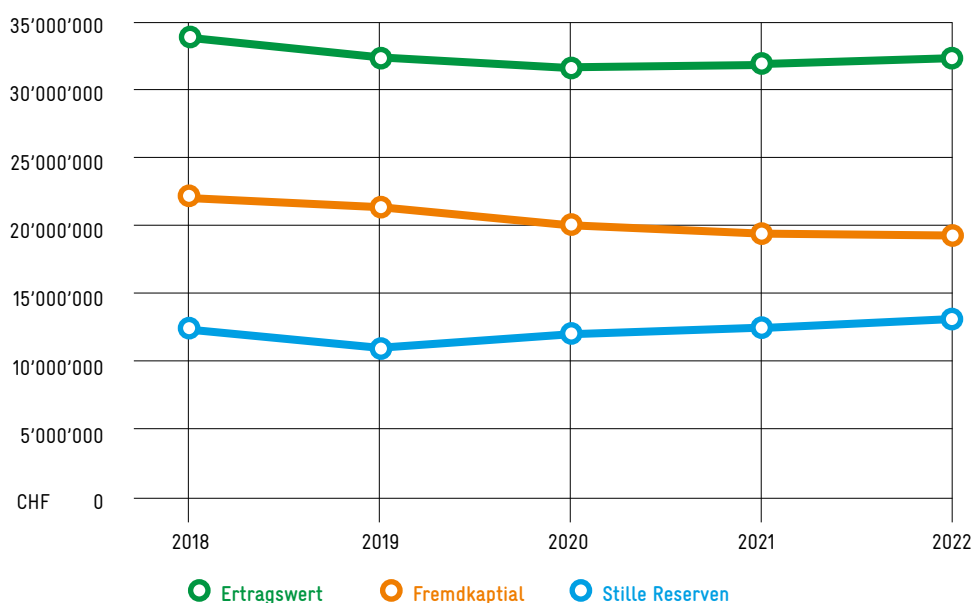
Liegenschaft	Brandversicherungs- wert ohne Land	Buchwert inkl. Abschreibungen	Darlehen Anleihen	Hypotheken	Belehnung	Miet- erträge
	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in %	in Fr.
Fröhlichstrasse 53 Brugg	1'184'000	814'072		592'500	73 %	52'344
Feldstrasse 20 Wettingen	2'772'000	2'766'236		1'264'000	46 %	133'559
Wassergasse 8 Rheinfelden	5'008'000	2'077'709		1'624'000	78 %	228'048
Marktgasse 23 Rheinfelden	1'920'000	867'853		564'000	65 %	63'768
Obertorplatz 2 Rheinfelden	2'283'000	1'186'711		970'000	82 %	86'436
Limmatauweg 20 Ennetbaden	2'485'000	1'545'906		1'290'000	83 %	137'496
Hans Hässig Str. 24+26 Aarau	3'222'000	2'223'728	1'100'000	1'140'000	49 %	141'840
Martinsbergstrasse 11 Baden	2'101'000	1'776'196		1'114'250	63 %	101'484
Klarastrasse 20 Olten	1'172'432	909'286	300'000	370'000	74 %	58'800
Maienstrasse 7 Olten	793'365	368'547		278'000	75 %	35'520
Maienstrasse 11 Olten	889'548	650'402	300'000	308'750	94 %	53'280
Reiserstrasse 76 Olten	1'230'241	994'180	300'000	740'000	105 %	86'628
Aarauerstrasse 11,13,17 Biberstein	10'272'000	10'103'223	776'040	7'659'000	83 %	421'884
<b>Total alle Liegenschaften</b>	<b>35'332'586</b>	<b>26'284'049</b>	<b>2'776'040</b>	<b>17'914'500</b>	<b>79 %</b>	<b>1'601'087</b>



## LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	ANZAHL WOHNUNGEN	LEERSTÄNDE ANZAHL MONATE		
		2020	2021	2022
Fröhlichstrasse Brugg	3	3	0.5	0
Feldstrasse Wettingen	9	2	11.5	0
Wassergasse Rheinfelden	14	0	2.5	0
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0
Obertorplatz Rheinfelden	6	0	3	11
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0
Hans Hässig-Strasse Aarau	8	0	0	0
Martinsbergstrasse Baden	7	0	0	0
Klarastrasse Olten	3	0	0	10
Maienstrasse 7 Olten	3	1	0	8.5
Maienstrasse 11 Olten	4	3	4	1
Reiserstrasse Olten	7	0	0	0
Aarauerstrasse Biberstein	23	0	1	1
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>9</b>	<b>22.5</b>	<b>31.5</b>

## ENTWICKLUNG ERTRAGSWERT





Olten, Maienstrasse 11



Olten, Maienstrasse 7

**BI  
LA/  
N  
Z**

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  
www.bdo.ch  
aarau@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 2022 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 Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Aarau, 14. April 2023

BDO AG

Thomas Schmid

Zugelassener Revisionsexperte

Pascal Zünd

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen  
Jahresrechnung  
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

## AKTIVEN

<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>31.12.2022 (CHF)</b>	<b>%</b>	<b>Vorjahr (CHF)</b>	<b>%</b>
Flüssige Mittel	1'107'206.68	4.0	1'022'750.63	3.7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	11'311.75	0.0	2'592.50	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	47'869.10	0.2	34'043.65	0.1
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'166'387.53</b>	<b>4.2</b>	<b>1'059'386.78</b>	<b>3.9</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
Finanzanlagen	21'500.00	0.1	15'500.00	0.1
Sachanlagen				
Immobilien	35'213'264.04		34'810'272.45	
Kumulierte Abschreibungen	-8'929'214.60		-8'597'430.75	
	26'284'049.44	95.7	26'212'841.70	96.1
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>26'305'549.44</b>	<b>95.8</b>	<b>26'228'341.70</b>	<b>96.1</b>
<b><u>TOTAL AKTIVEN</u></b>	<b><u>27'471'936.97</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>27'287'728.48</u></b>	<b><u>100.0</u></b>



Rheinfelden, Marktgasse



## PASSIVEN

<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>31.12.2022 (CHF)</b>	<b>%</b>	<b>Vorjahr (CHF)</b>	<b>%</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	13'214.70	0.0	47'112.25	0.2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	274'288.02	1.0	279'326.62	1.0
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'705.00	0.0	4'049.25	0.0
Kurzfristige Rückstellungen	63'846.15	0.2	59'301.80	0.2
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>355'053.87</b>	<b>1.3</b>	<b>389'789.92</b>	<b>1.4</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	21'379'770.50	77.8	21'533'430.50	78.9
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	1'897'000.00	6.9	1'915'000.00	7.0
Rückstellungen	933'955.77	3.4	912'955.77	3.3
Solidaritätsfonds	20'704.25	0.1	14'118.60	0.1
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>24'231'430.52</b>	<b>88.2</b>	<b>24'375'504.87</b>	<b>89.3</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>24'586'484.39</b>	<b>89.5</b>	<b>24'765'294.79</b>	<b>90.8</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>				
Anteilscheine Bewohnerinnen	314'000.00	1.1	304'000.00	1.1
Anteilscheine allgemein	368'000.00	1.3	340'000.00	1.2
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	1'878'433.69		1'570'117.39	
Jahresgewinn	325'018.89		308'316.30	
	2'203'452.58		1'878'433.69	
	2'203'452.58	8.0	1'878'433.69	6.9
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>2'885'452.58</b>	<b>10.5</b>	<b>2'522'433.69</b>	<b>9.2</b>
<b><u>TOTAL PASSIVEN</u></b>	<b><u>27'471'936.97</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>27'287'728.48</u></b>	<b><u>100.0</u></b>



## ERFOLGSRECHNUNG

	2022 (CHF)	%	Vorjahr (CHF)	%
Mietzinseinnahmen	1'568'291.45		1'555'290.00	
Unterhalt Liegenschaften	-349'882.91		-282'485.35	
<b>BRUTTOGEWINN</b>	<b>1'218'408.54</b>	100.0	<b>1'272'804.65</b>	100.0
Übriger betrieblicher Aufwand				
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren und Bewilligungen	22'478.05		27'728.85	
Verwaltungsaufwand	151'449.95		170'152.75	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	8'543.75		5'107.65	
	182'471.75	15.0	202'989.25	15.9
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)</b>	<b>1'035'936.79</b>	85.0	<b>1'069'815.40</b>	84.1
Veränderung Rückstellung Amortisation/ Erneuerung	21'000.00		79'000.00	
Abschreibungen auf Immobilien	331'783.85		328'101.45	
Zuweisung Solidaritätsfonds	10'195.20		10'195.20	
Verwendung Solidaritätsfonds	-3'609.55		-1'524.00	
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)</b>	<b>676'567.29</b>	55.5	<b>654'042.75</b>	51.4
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-291'373.55		-289'053.60	
	-291'373.55	-23.9	-289'053.60	-22.7
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>	<b>385'193.74</b>	31.6	<b>364'989.15</b>	28.7
Direkte Steuern	60'174.85	4.9	56'672.85	4.5
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>325'018.89</b>	26.7	<b>308'316.30</b>	24.2

## ANHANG

31.12.2022 (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	331'783.85	328'101.45
Einzelwertberichtigung Immobilien	0.00	0.00
<b>Abschreibungen auf Immobilien</b>	<b>331'783.85</b>	<b>328'101.45</b>

### 3. VOLLZEITSTELLEN IM JAHRESDURCHSCHNITT

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt in beiden Jahren nicht über 10.

### 4. ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETE AKTIVEN UND AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT

Restbuchwerte der Liegenschaften	26'284'049.44	26'212'841.70
<b>Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>	<b>26'284'049.44</b>	<b>26'212'841.70</b>

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

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

	<u>2022 (CHF)</u>	<u>VORJAHR (CHF)</u>
<u>VORTRAG AM 1.1.</u>	1'878'433.69	1'570'117.39
Jahresgewinn	325'018.89	308'316.30
<u>BILANZGEWINN AM 31.12.</u>	2'203'452.58	1'878'433.69
<u>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</u>	2'203'452.58	1'878'433.69



Rheinfeld, Wassergasse



Wettingen, Feldstrasse



Rheinfelden, Obertorplatz



Brugg, Fröhlichstrasse

# 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.

---

Drohnenbilder: René Rötheli  
Layout: Stillhart Konzept, Zürich  
Druck: Kasimir Meyer AG, Wohlen



Wogenoaargau  
Limmatauweg 20  
5408 Ennetbaden  
[info@wogenoaargau.ch](mailto:info@wogenoaargau.ch)  
[www.wogenoaargau.ch](http://www.wogenoaargau.ch)

Verwaltung:  
Gemiwo AG  
Stahlrain 2, 5200 Brugg  
056 460 88 88  
[info@gemiwo.ch](mailto:info@gemiwo.ch)  
[www.gemiwo.ch](http://www.gemiwo.ch)