



Jahresbericht



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)
stephan.bircher@gemiwo.ch

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

VORSTAND

Alexander Faulstich
Limmatauweg 20
5408 Ennetbaden
alexander.faulstich@wogenoaargau.ch

Markus Wittmer (Präsident)
Hans Hässig-Strasse 26
5000 Aarau
markus.wittmer@wogenoaargau.ch

Martin Froelich
Aarauerstrasse 13
5023 Biberstein
martin.froelich@wogenoaargau.ch

Urs Witschi
Limmatauweg 20
5408 Ennetbaden
urs.witschi@wogenoaargau.ch

Sabrina Kamer
Fröhlichstrasse 53
5200 Brugg
sabrina.kamer@wogenoaargau.ch

Simone Rindlisbacher
Martinsbergstrasse 11
5400 Baden
simone.rindlisbacher@wogenoaargau.ch

Jahresbericht wogeno aargau 2025

Dieser Bericht gibt
Auskunft über die
Zahlen und Fakten
des Jahres 2025

Aktivitäten und Erreichtes

RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2025

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen steigt und steigt. Aus diesem Grund nehmen auch die Mitglieder zu, die eine Wohnung suchen: mit über 300 Mitgliedern sind es weit mehr als die 155 Mitglieder, die in einer unserer Wohnungen leben. Als Genossenschaft haben wir daher nicht nur das Ziel, unseren Liegenschaftsbestand zu erhalten, sondern auch die Pflicht, einen Beitrag an die Allgemeinheit zu leisten, indem wir weitere Wohnungen erwerben oder bauen. Im Berichtsjahr war es diesbezüglich ruhig, aber mit dem bevorstehenden Wettbewerb in Windisch bietet sich wohl eine Gelegenheit.

Immerhin konnten wir Ende 2024 die Kronengasse 22/24 in Baden erwerben, dessen gesamte Bewohnerschaft die Mitgliedschaft unterzeichnete und sich damit voll in unsere Gemeinschaft integrierte.

2025 fand ein Präsidentenwechsel statt: Rolf Wagner hat nach 3 Jahren Vorstand und 24 Jahren als Präsident unseren Vorstand verlassen. Während über eines Viertel Jahrhunderts hat er sich mit Herzblut für unsere Gemeinschaft engagiert und unsere Genossenschaft wesentlich geprägt. Etliche Liegenschaften sind in seiner Zeit dazugekommen (vier in Olten, eine Siedlung in Biberstein und ein Altstadthaus in Baden), und einige bestehende Liegenschaften wurden umfassend renoviert. Darüber hinaus wurde die Organisation der Gründerzeit wesentlich professionalisiert.

Als neuer Präsident wurde einstimmig das Vorstandsmitglied Markus Wittmer gewählt, der nun im zweiten Halbjahr mit neuem Drive die Arbeit aufgenommen hat.

UNTERHALT UND INSTANDSETZUNGEN UNSERER LIEGENSCHAFTEN

Aus den Liegenschaftskäufen in den Gründungsjahren und mit der damaligen Fusion mit Olten besitzt unsere Wogeno einen grossen Anteil an Altliegenschaften, die sehr unterhaltsintensiv sind. Im Berichtsjahr war

die Dachwohnung an der Reiserstrasse in Olten an der Reihe: Infolge der undichten Fensterreihe und des ungünstigen Grundrisses wurde die ganze Wohnung erneuert und ist nun ein echtes Bijou geworden



Ein weiteres Objekt war die Maienstrasse 7 in Olten: wir kamen zur Einsicht, dass eine Gesamtanierung unumgänglich ist. Wir gingen die Projektierung dafür an. Ausgeführt werden die Arbeiten im Folgejahr.

Ein schönes Beispiel einer Initiative mit Eigenleistung der Hausgemeinschaft ist Biberstein: sie wollte ein WC für den Gemeinschaftsraum einbauen. Dazu hat sie einen detaillierten Vorschlag mit Offerte und Kostenfolgen für das Haus erarbeitet, der vom Vorstand unterstützt und bewilligt werden konnte.

Wir achten nicht nur auf die Bausubstanz, sondern auch auf die umgebende Natur:

- Auf den meisten unserer Grundstücke haben wir einen Baumbestand, dem wir Sorge tragen wollen. Aus diesem Grund haben wir einen Baumspezialisten damit beauftragt, unser Bäume regelmässig zu kontrollieren und zu pflegen
- Die Hausgemeinschaft an der Hans Hässig-Strasse in Aarau hat beim Programm «Natur findet stadt» mitgemacht. Der bereits recht biodiverse Umschwung ist nun um einige Elemente erweitert worden. Unter fachkundiger Anleitung eines Gartenbauers



GROSS UND KLEIN SETZEN RUDERALPFLANZEN AUF EINEN NEUEN WANDKIESHÜGEL.

haben die Bewohnerinnen und Bewohner im Herbst tatkräftig geschaufelt und gepflanzt.

NEUE PROJEKTE

Im Berichtsjahr hat sich der Vorstand mit vier möglichen Neubauprosjekten beschäftigt. Beim Projekt «Erweiterung Alte Schoggifabrik Aarau» waren mehrere Bauträger im Rennen. Wir sind leider nur auf dem undankbaren 2. Platz gelandet.

Dann wurden wir von zwei privaten Grundstückeigenthümern kontaktiert, welche die Idee hatten, uns ihr Land für ein Wohnbauprojekt zu verkaufen. Da die Landfläche unseren Mindestanforderungen entsprachen, haben wir Gespräche geführt und Vorabklärungen gemacht. Die Eigentümer haben sich danach aus unterschiedlichen Gründen

zurückgezogen. Die in der Diskussion angedachten Ideen können deshalb nicht weiter verfolgt werden. Wertvoll waren jedoch die Diskussionen im Vorstand, welche die gemeinsamen Ziele für Bauprojekte schärften.

Im Herbst erhielten wir die Information, dass die Gemeinde Windisch ein Grundstück im Baurecht abgeben will. Es geht um eine Fläche von 5'300 m². Für die Vergabe ist ein kombinierter Wettbewerb (Architekturbüro und Bauträger) geplant. Der Startschuss kann jedoch erst erfolgen, wenn die Stimmbevölkerung im März 26 einer Baurechtsvergabe zustimmt. Der Vorstand hat nach Abklärungen der Wirtschaftlichkeit entschieden, beim Wettbewerb mitzumachen und dafür an der nächsten GV die Zustimmung der Mitglieder einzuholen.

MEETING MIT DEN HAUSVERANTWORTLICHEN

Am 7. Mai fand das zweite Treffen unserer Hausverantwortlichen statt. Es konnten wiederum Themen ausgetauscht und diskutiert werden, welche für das Zusammenleben in den Häusern wichtig sind, unter anderem:

- Vorgehen bei Schäden bzw. notwendigen Reparaturen: was übernehmen die Häuser selber, wann schalten sie die Verwaltung ein, wie ist das Vorgehen im Notfall, usw.?
- Auswahl neuer Mieterschaft: nach Vorprüfung durch die Verwaltung darf die Hausgemeinschaft bekanntlich selber entscheiden, wer neu in eine ausgeschriebene Wohnung einziehen darf. Dies ist nun in einem dokumentierten Prozess genauer beschrieben.
- Einreichung von Projekten und Mitsprache bei Umbauten: hier hat der Vorstand die Hausaufgabe erhalten, wie Genossenschafter in die Planung einbezogen werden können.

Ein weiteres Treffen wird ausdrücklich gewünscht. Dies soll in Biberstein stattfinden, um so gegenseitig die Häuser kennenzulernen.

ORGANISATION UND VORSTAND

Vorstands-Retraite: am 22. Nov. nahm sich der Vorstand einen Tag Zeit, um über die eigene Arbeit zu reflektieren. Ein kritischer Rückblick auf die letzten Jahre ergab, dass wir doch einiges erreicht haben: die neue Ressortorganisation hat sich bewährt, wesentliche Prozesse und Rollenbeschreibungen sind definiert, die Kommunikation mit den Hausverantwortlichen hat sich verbessert und die systematische Instandhaltung und Investitionsplanung funktioniert. Woran wir aber u.a. arbeiten müssen: das Ressort Bau und Unterhalt muss durch externe Projektleiter entlastet werden, die Regelungen und Prozesse sind in den Hausgemeinschaften noch nicht etabliert, und die Kommunikation mit den Bewohnerinnen und Bewohnern muss noch besser werden.

Neuer Vertrag mit Gemiwo: Die Schnittstelle zwischen Vorstand und Verwaltung wurde neu definiert und infolgedessen der Vertrag mit der Gemiwo AG erneuert. Das jährliche Honorar ist leicht höher als bisher, da die Verwaltung zusätzliche Aufgaben übernimmt

Auflösung WBG Regionalverband Aargau: Unsere Wogeno ist Mitglied der Wohnbaugenossenschaften (WBG) Schweiz. Dieses Kompetenzzentrum bietet uns Dienstleistungen wie Information, Beratungen, Finanzierung oder Rechtsdienst an. Bisher waren wir dem Regionalverband Aargau zugeordnet, der im Berichtsjahr aufgelöst wurde; neu sind wir im Regionalverband Zürich dabei

Solidarität mit dem Kulturzentrum Bremgarten: Der Eigentümer wollte die Liegenschaft verkaufen, was das Ende für das Kulturzentrum bedeutet hätte. Die Spendenaktion, an der wir uns mit Fr. 1'000.- beteiligt haben, war erfolgreich: der Verein KUZEB konnte die Liegenschaft selber kaufen und damit den Kulturbetrieb retten.

Protokoll

42. ordentliche
Generalversammlung
der wogeno aargau

26. JUNI 2025

AHA Aeschbachhalle,
Aeschbachweg 8, 5000 Aarau,
um 19:00 Uhr

VORSTAND

Rolf Wagner – Präsident
Alexander Faulstich
Martin Froelich
Sabrina Kamer
Simone Rindlisbacher
Urs Witschi
Markus Wittmer

MITGLIEDER

Pascal Benz
Jacqueline Bürgi
Marco Burri
Rudolf Fischer
Rainer Flury
Katrin Greber
Beate Hasspacher
Susanne Jäggi
Edith Kaiser
Hülya Karatay
Konrad Kissling
Christian Koller
Christine Lenzhofer
Pia Lingg
Nick Meier
Nicole Meier
Oliver Morel
Dimitri Murbach
Matthias Neff
Thomas Oswald
Barbara Reusser
Manuel Rohr
Andreas Ruf
Tinu Ryter
Angela Strässle
Thomas Wattinger
Daniel Zihlmann

GEMIWO

Stephan Bircher
Hansjörg Messerli

REVISIONSSTELLE

Gruber Partner AG,
Frau Alexandra Flammer

GÄSTE

Brigitta Inauen

ENTSCHULDIGT

Urs Blunski
Susanna Diemer
Ursula Dietrich
Evelyne Egli
Daniel Eglin
Rosmarie Graber
Benjamin Gyga
Martin Kallen
Matthias Klaiss
Anna Maria Landini-Gaio
Reto Lanzendörfer
Natalia Morel
Sabrina Noti
Ben Reusser
Judith Schlapbach
Dominik Tobler
Sabine Trüb
Werner Zumstein

BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG – FESTSTELLUNG ANZAHL STIMMBERECHTIGTER – GENEHMIGUNG TRAKTANDENLISTE

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden
Genossenschafterinnen und Genossen-
schafter, Darlehensgeberinnen
und Darlehensgeber, Gäste, die Kolle-
ginnen und Kollegen vom Vorstand
und die Mitarbeitenden der Geschäfts-
stelle der Gemiwo AG und der Revi-
sionsstelle.

Anwesend sind

7 Vorstandsmitglieder
27 GenossenschafterInnen
(34 Stimmberechtigte)

2 Personen von der Verwaltung
1 Person der Revisionsstelle
1 Gäste

Die Einladung wurde fristgerecht
versandt und es sind keine Anträge
für weitere Traktanden eingereicht
worden.

DIE VORLIEGENDE TRAKTANDENLISTE WIRD
EINSTIMMIG GENEHMIGT.

PROTOKOLL DER 41. ORDENTLICHEN GV VOM 2. JUNI 2024

Seitens der Versammlung bestehen keine Einwände zum Protokoll der GV 2024.

ABSTIMMUNG UND BESCHLUSS
DAS PROTOKOLL DER ORDENTLICHEN GV VOM
27. JUNI 2024 WIRD EINSTIMMIG GENEHMIGT.

GESCHÄFTSBERICHT 2024

Rolf Wagner informiert die Versammlung über folgende Punkte:

Vernetzungstreffen mit den Hausgemeinschaften

Am 7. Mai 2024 fand das erste Treffen der hausverantwortlichen Personen statt, mit Vertreter:innen fast aller Liegenschaften. Auf Basis einer Umfrage wurden Erfahrungen zu wiederkehrenden Herausforderungen diskutiert im Bereich Organisation, Reparaturen, Gebrauchsanleitungen, Kommunikation mit dem Vorstand, Ideen / Einbezug der Bewohnenden bei Projekten, Auswahl neue Mieter:innen. Eine Folgesitzung ist geplant, um Themen zu vertiefen und über eine Verstetigung des Austauschs zu entscheiden.

Eine Beschreibung der Organisation und Rollen in der Wogeno wurde besprochen und überarbeitet. Künftig laufen alle Anliegen aus den Häusern über das Präsidium zum Vorstand und werden von dort an die Ressorts weitergeleitet.

Belegungsvorschriften

An der Generalversammlung 2024 wurde ein Entwurf des Belegungsreglements vorgestellt. Die zahlreichen Rückmeldungen wurden sorgfältig geprüft und führten zu Präzisierungen. Das Reglement wurde vom Vorstand im November 2024 verabschiedet und Anfang 2025 allen Genossenschafter:innen zugestellt.

Berechnung der Kostenmiete

Die Kostenmiete wurde 2024 neu berechnet. Diese setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen: Kapitalkosten, Versicherungen, Abschreibungen, Verwaltungskosten, Steuern, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Aufgrund einer Prüfung durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz wurden gewisse methodische Anpassungen vorgenommen, um die Berechnung transparenter zu gestalten und juristisch abzusichern. Eine Neubewertung erfolgt alle fünf Jahre.

Aus der 2024 erstellten Kostenmieteberechnung resultierte für sechs Liegenschaften eine Mietzinssenkung. Bei einer Liegenschaft wurde der Mietzins erhöht. Die Mietzinsanpassungen wurden den Mietparteien mit dem amtlichen Formular mitgeteilt.

Kauf Kronengasse

Die Liegenschaft Kronengasse 22/24 in Baden konnte dank der kooperativen Haltung der bisherigen Eigentümerfamilie zu einem fairen Preis erworben werden. Das historische Gebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert, welches direkt an der Limmat liegt, umfasst sieben sehr unterschiedlichen Wohnungen - vom Atelier bis zur 5 ½ Zimmerwohnung. Aktuell wird zusammen mit einem Architekturbüro die Sanierungsstrategie hinsichtlich Grundrissoptimierung und Energieeffizienz erarbeitet.

ABSTIMMUNG UND BESCHLUSS
DER JAHRESBERICHT (EXKL. RECHNUNG) WIRD
EINSTIMMIG GENEHMIGT.

JAHRESRECHNUNG 2024: BEHANDLUNG UND GENEHMIGUNG GEMÄSS ANTRAG DER KONTROLLSTELLE

Stephan Bircher von der Gemiwo AG erläutert die Jahresrechnung 2024:

Jahresrechnung 2024

Die Genossenschaft Wogeno Aargau blickt auf ein finanziell stabiles Geschäftsjahr 2024 zurück.

Bilanz Aktiven

Per 31. Dezember 2024 belaufen sich die Gesamtkonten auf CHF 29.45 Mio., was einer Zunahme von rund CHF 2.08 Mio. gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf Investitionen in den Liegenschaftsbestand zurückzuführen (Kauf Liegenschaft Kronengasse 22/24 Baden). Das Umlaufvermögen bleibt mit CHF 1.13 Mio. auf stabilem Niveau. Der Bestand an

flüssigen Mitteln beträgt CHF 1.0 Mio. Die Sachanlagen steigen von CHF 26.22 Mio. auf CHF 28.30 Mio.

Bilanz Passiven

Auf der Passivseite erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten infolge von Investitionen und Finanzierungen von 23.58 Mio. auf CHF 25.19 Mio. Die Eigenkapitalbasis konnte durch den erzielten Jahresgewinn weiter gestärkt werden und liegt nun bei CHF 3.51 Mio. (Vorjahr: CHF 3.20 Mio.).

Fonds und Rückstellungen

Die Genossenschaft bewirtschaftet die beiden zweckgebundenen Fonds, den Erneuerungsfonds: CHF 891'000 und den Solidaritätsfonds: CHF 14'000.

Diese Mittel bilden die Grundlage für ausgeglichene Investitionen in Unterhalt und die solidarische Abfederung von Wohnungsleerständen. Diese Fonds sind durch die flüssigen Mittel gedeckt, jedoch nicht durch separate Geldkonten abgebildet.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen liegen bei CHF 1.61 Mio. und damit leicht über dem Vorjahreswert. Die Betriebskosten blieben mit CHF 942'000 auf konstantem Niveau.

Im Finanzaufwand (CHF 350'000) sind auch Baurechtszinse in der Höhe von CHF 49'000 für langfristig gepachtete Grundstücke enthalten.

Der Jahresgewinn beträgt CHF 272'000. Dies entspricht einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr (CHF 284'000), was hauptsächlich auf leicht gestiegene Unterhaltsaufwendungen sowie Abschreibungen zurückzuführen ist.

Verwendung des Jahresgewinns

Das Jahresergebnis von 272'000 wird zum bestehenden Bilanzgewinn aus den Vorjahren addiert und beträgt so CHF 2.76 Mio. Gemäss Antrag aus dem Vorstand soll dieser (Bilanzgewinn) vollständig auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

Ausblick

Die Genossenschaft Wogeno Aargau steht weiterhin auf einem gesunden finanziellen Fundament. Die vorliegende Jahresrechnung bestätigt den verantwortungsvollen Umgang mit den Genossenschaftsressourcen und bietet eine verlässliche Basis für die Umsetzung unserer Ziele im Bereich gemeinnützigen Wohnens.

Referenzzinssatz

Im Jahr 2024 betrug der hypothekarische Referenzzinssatz in der Schweiz durchgehend 1,75%. Dieser Satz wurde am 2. Dezember 2023 festgelegt und blieb bis zum 3. März 2025. Er bildet die Basis für die Festlegung der Zinssätze für Pflichtdarlehen (1,75%) und Freie Darlehen (1,25%)

Einheitlicher Zinssatz

Der harmonisierte Zinssatz aller Hypothekarschulden (Verabschiedung Finanzmodell 2018) befand sich 2022 auf einem Tiefstand von 1,118%. Mit der Ablösung /Erneuerung von Hypotheken zu höheren Zinssätzen beträgt der harmonisierte Zinssatz neu 1,320% (Stand 31.12.).

Aus der Versammlung bestehen keine Fragen zur Jahresrechnung 2024.

Es wird auf den im Geschäftsbericht publizierten Bericht der Revisionsstelle verwiesen und beantragt, die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.

ABSTIMMUNG UND BESCHLUSS
DIE JAHRESRECHNUNG 2024 WIRD
EINSTIMMIG GENEHMIGT.

ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Rolf Wagner beantragt, dass dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Decharge erteilt wird.

ABSTIMMUNG UND BESCHLUSS
DEM VORSTAND WIRD EINSTIMMIG
ENTLASTUNG ERTEILT.

WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE

Folgende Vorstandsmitglieder stellen sich erneut zur Verfügung:

Urs Witschi
Markus Wittmer
Alexander Faulstich
Simone Rindlisbacher
Sabrina Kamer
Martin Froelich

ABSTIMMUNG UND BESCHLUSS:
DIE SICH ERNEUT ZUR VERFÜGUNG STELLENDEN
VORSTANDSMITGLIEDER WERDEN IN GLOBO
EINSTIMMIG WIEDERGEWÄHLT.

Wahlen: Revisionsstelle

Der Vorstand schlägt die Revisionsstelle Gruber Partner AG, Aarau zur Wiederwahl vor.

ABSTIMMUNG UND BESCHLUSS
DIE FIRMA GRUBER PARTNER AG, AARAU
WIRD EINSTIMMIG WIEDERGEWÄHLT.

DER NEUE PRÄSIDENT MARKUS WITTMER STELLT SICH VOR

Markus Wittmer bedankt sich beim Vorstand für seine Wahl zum Präsidenten.

Er gibt Einblicke in seine beruflichen Tätigkeiten als Agronom und sein Engagement für die Wogeno Aargau. Als Projektleiter Landwirtschaft der Stadt Zürich war er unter anderem zuständig für Biodiversität und dafür, bei den Schrebergärten der Stadt das bauliche im Griff zu halten. Des Weiteren war er verantwortlich im Bereich Bau und Unterhalt von Bauernhöfen und bei einem Pächterwechsel in Wollishofen hat er das Bauprojekt geleitet und das Mitwirkungsverfahren mit der Bevölkerung begleitet.

Seit 2009 ist er im Vorstand der Wogeno Aargau. 2012 hat er die energetische Sanierung der Wogeno-Liegenschaft Hans Hässig-Strasse 24 und 26 in Aarau begleitet, welche mit dem Solarpreis 2013 ausgezeichnet wurde.

Seit dem Januar 2025 ist er Pensionist und geniesst das Grosspapa sein, Freundschaften zu pflegen, Velos und Bikes regelmässig zu bewegen und als Imker mit eidgenössischem Fachausweis die Imkerei Jurahonig zu führen.

Den Hausgemeinschaften macht er das Angebot, an einer Hausversammlung teilzunehmen, falls dies gewünscht wird.

Ausblick: In der neu erworbenen Liegenschaft Kronengasse 22/24 in Baden soll die Integration der Bewohnenden in die Wogeno bis Ende 2025 abgeschlossen werden. Im laufenden Jahr werden ein neues Bauprojekt und diverse Sanierungsprojekte behandelt. Des Weiteren wird eine Vorstandretraite bezüglich Zusammenarbeit durchgeführt. Der Vorstand wird auch die Strategie der Wogeno überprüfen. Die neue Strategie wird dann an der GV behandelt.

VERABSCHIEDUNG ROLF WAGNER

Urs Witschi verabschiedet Rolf Wagner, welcher nach einer Amtszeit von vierundzwanzig Jahren als Präsident der Genossenschaft Wogeno Aargau zurücktritt.

In dieser Zeit hat sich vieles ereignet. Nach der Gründung bestand die Wogeno Aargau aus selbstverwalteten Hausvereinen mit einer Geschäftsstelle. Im Jahr 2000 wurde die Verwaltung der Gemiwo AG übertragen. Im Jahr 2007 erfolgte die Fusion mit der Wogeno Olten. 2016 wurde in Biberstein das Neubauprojekt der Siedlung «dere Aare naa» mit drei Häuser realisiert. Weitere grössere Projekte waren die energetische Sanierung der Hans Hässig-Strasse in Aarau, die Erweiterung der Feldstrasse 20 in Wettinigen und der Einbau von Dachwohnungen in der Martinsbergstrasse in Baden. 2024 konnte mit dem Kauf der Kronengasse 22/24 in Baden eine weitere Liegenschaft erworben werden.

Als Präsident war Rolf ein hervorragender Vernetzer und Teamplayer, hat viele Projekte an Land gezogen und zusammen mit dem Vorstandsteam hat er die Wogeno wesentlich entwickelt und geprägt. Er hinterlässt markante Spuren und eine gesunde Organisation, auf welche die Wogeno Aargau mit voller Energie weiter aufbauen kann. Rolf wird mit grossem Applaus verabschiedet.

Stephan Bircher von der Gemiwo AG
spricht Rolf den Dank der Verwaltung
für die lange und erfolgreiche
Zusammenarbeit aus.

Rolf Wagner bedankt sich bei den
Genossenschafterinnen und Genossen-
schafter, dem Vorstand und der
Verwaltung für das Vertrauen und
die Unterstützung während seiner
Amtszeit als Präsident.

Er wünscht seinem Nachfolger Markus
Wittmer bei seinen Aufgaben viel
Erfolg. Einen grossen Dank spricht
er auch seiner Partnerin Edith
Kaiser aus, welche ihn all die Jahre
stark unterstütz hat.

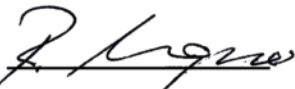
Zum Abschied gibt Rolf, begleitet
von Hendrix Ackle, zur Freude der
Versammlung noch ein Abschieds-
Ständchen:

«Gute Nacht Freunde – Es wird Zeit
für mich zu geh'n – Was ich noch
zu sagen hätte, dauert (k)eine
Zigarette und ein letztes Glas im
Steh'n» (Reinhard Mey).

Mit der Verabschiedung endet die
Generalversammlung um 20:00 Uhr.
Der Präsident dankt den Anwesenden
für die Aufmerksamkeit.

Der Abend klingt aus mit einem Aperó
des Aeschbachhallen-Caterings,
untermalt mit musikalischer Darbie-
tung von Hendrix Ackle, welcher
die GV bereits zwischen den Traktan-
den mit musikalischen Einlagen
bereichert hat.

ENNETBADEN, DEN 26. JUNI 2025



DER VORSITZENDE:
Rolf Wagner



DER PROTOKOLLFÜHRER:
Hansjörg Messerli

Zahlen und Fakten



MIETDAUER IN DEN WOGENO-LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFTEN	SEIT	ANZAHL JAHRE	ANZAHL WOHNUNGEN	ANZAHL MIETWECHSEL	∅ MIETDAUER IN MONATEN
Fröhlichstrasse Brugg	2000	26	3	18	45
Feldstrasse Wettingen	2000	26	9	24	85
Wassergasse Rheinfelden	2000	26	14	79	47
Marktgasse Rheinfelden	2000	26	3	13	59
Obertorplatz Rheinfelden	2000	26	6	15	89
Limmatau Ennetbaden	2000	26	9	11	140
Hans Hässig Strasse Aarau	2000	26	8	22	83
Martinsbergstrasse Baden	2000	26	7	19	84
Klarastrasse Olten	2007	19	3	14	40
Maienstr. 7 Olten	2007	19	3	18	33
Maienstr. 11 Olten	2007	19	4	9	70
Reiserstrasse Olten	2007	19	7	19	61
Aarauerstrasse Biberstein	2016	10	23	23	60
Kronengasse Baden	2024	2	7	2	19
Total		296	106	286	69

WOHNUNGSWECHSEL

LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL WOHNUNGEN	2023	2024	2025	∅ FLUKTU- ATIONSRATE
Fröhlichstrasse Brugg	3	0	0	0	0%
Feldstrasse Wettingen	9	0	1	0	4%
Wassergasse Rheinfelden	14	0	0	2	5%
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0	0%
Obertorplatz Rheinfelden	6	2	0	0	11%
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0	0%
Hans Hässig Strasse Aarau	8	0	2	0	8%
Martinsbergstrasse Baden	7	1	0	0	5%
Klarastrasse Olten	3	1	2	1	44%
Maienstr. 7 Olten	3	1	0	1	22%
Maienstr. 11 Olten	4	0	0	1	8%
Reiserstrasse Olten	7	1	1	1	14%
Aarauerstrasse Biberstein	23	2	3	5	14%
Kronengasse Baden	7	–	0	2	10%
Total	106	8	9	13	9%

LIEGENSCHAFTSDATEN 2025

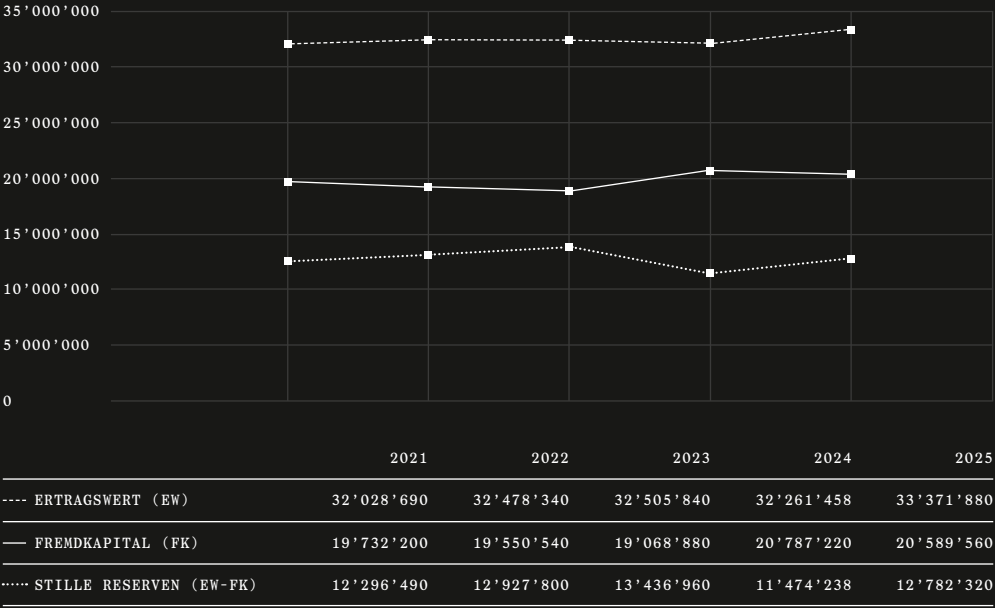
LIEGENSCHAFT	BRANDVERSICHERUNGSWERT OHNE LAND (IN CHF)	BUCHWERT INKL. ABSCHREIBUNGEN (IN CHF)
Fröhlichstrasse 53 Brugg	1'331'000	1'177'125
Feldstrasse 20 Wettingen	3'483'000	3'557'138
Wassergasse 8 Rheinfelden	5'633'000	3'445'973
Marktgasse 23 Rheinfelden	2'159'000	1'321'791
Obertorplatz 2 Rheinfelden	2'568'000	1'858'988
Limmatauweg 20 Ennetbaden	2'795'000	2'353'520
Hans Hässig Str. 24+26 Aarau	3'624'000	3'486'666
Martinsbergstr. 11 Baden	2'363'000	2'398'558
Klarastrasse 20 Olten	1'320'036	1'320'621
Maienstrasse 7 Olten	893'245	607'953
Maienstrasse 11 Olten	1'001'536	1'032'478
Reiserstrasse 76 Olten	1'385'120	1'578'389
Aarauerstrasse 11,13,17 Biberstein	11'553'000	11'561'247
Kronengasse 22/24 Baden	2'622'000	2'300'000
Total alle Liegenschaften	42'730'937	38'000'449

DARLEHEN/ANLEIHEN (IN CHF)	HYPOTHEKEN (IN CHF)	FREMD BELEHNUNG (IN ‰)	MIETERTRÄGE (IN CHF)
	562'500	48 $\frac{0}{0}$	52'344
	1'420'000	65 $\frac{0}{0}$	138'956
	2'130'000	62 $\frac{0}{0}$	193'952
	600'000	45 $\frac{0}{0}$	59'568
	970'000	52 $\frac{0}{0}$	95'364
	1'880'000	80 $\frac{0}{0}$	131'745
1'100'000		64 $\frac{0}{0}$	128'736
	1'185'250	49 $\frac{0}{0}$	98'730
300'000	370'000	51 $\frac{0}{0}$	57'840
	330'000	54 $\frac{0}{0}$	35'584
300'000	293'750	58 $\frac{0}{0}$	52'103
300'000	800'000	70 $\frac{0}{0}$	61'356
639'060	5'525'000	62 $\frac{0}{0}$	435'231
	1'884'000	82 $\frac{0}{0}$	97'350
2'639'060	17'950'500	62 $\frac{0}{0}$	1'638'858

LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL WOHNUNGEN	2023	2024	2025	Ø LEERWOH- NUNGSRATE
Fröhlichstrasse Brugg	3	0	0	0	0.0%
Feldstrasse Wettingen	9	0	0	0	0.0%
Wassergasse Rheinfelden	14	0	0	2	0.4%
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0	0.0%
Obertorplatz Rheinfelden	6	7	0	0	3.2%
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0	0.0%
Hans Hässig Strasse Aarau	8	0	0.5	0	0.2%
Martinsbergstrasse Baden	7	0	0	0	0.0%
Klarastrasse Olten	3	2	1	3	5.6%
Maienstr. 7 Olten	3	0	0	6.5	6.0%
Maienstr. 11 Olten	4	0	0	2.5	1.7%
Reiserstrasse Olten	7	1	9	2	4.8%
Aarauerstrasse Biberstein	23	0.5	0	1	0.2%
Kronengasse Baden	7	–	1	1	0.8%
Total	106	10.5	11.5	18	1.0%

ENTWICKLUNG ERTRAGSWERT



MITGLIEDER-ENTWICKLUNG

ANTEILSCHEINE MIETER	2021	2022	2023	2024	2025
Kapital	284'000	294'000	294'000	300'000	310'000
Anzahl Mitglieder	142	147	147	150	155
Veränderung	–	5	–	3	5

ANTEILSCHEINE EXTERNE	2021	2022	2023	2024	2025
Kapital	360'000	388'000	420'000	466'000	486'000
Anzahl Mitglieder	180	194	210	233	243
Veränderung	–	14	16	23	10

**Wer wohnt über
diesem Keller?**

**Eine Entdeckungs-
reise in den
Untergrund unserer
Häuser**

Auflösung ab S.36



1 Ein grosszügig
ausgebautes Atelier
im Keller: da ist
jemand kreativ ...in
welchem Haus?



2 Grünpel nebst
wunderschönen
Bergbildern – wohnt
hier ein Künstler?



3 Ups; diese Gasflaschen sind nicht konform gelagert, aber ein stimmungsvoller historischer Keller mit Bar und Billardtisch



4 Ein Spielzimmer im Keller – in welchem unserer Häuser sind so viele Kinder?



5 Das gibt's ja nicht:
ein Velokeller
mit Aussicht auf einen
Fluss...



6 In diesem Keller gibt es in einem der vielen Lattenverschlge einen wertvollen Schatz zu entdecken. In welchem Haus muss man suchen?

Bilanz

**Bericht der
Revisionsstelle zur
eingeschränkten
Revision**

**Aktiven, Passiven
Erfolgsrechnung
Anhang**

**Antrag über die
Verwendung
des Bilanzgewinnes**

AKTIVEN	31.12.2025 (CHF)	Vorjahr (CHF)
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'433'162	999'538
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	345
Übrige kurzfristige Forderungen	162	162
Aktive Rechnungsabgrenzungen	114'057	134'314
Total Umlaufvermögen	1'547'381	1'134'359
Finanzanlagen	15'500	19'500
Sachanlagen	28'031'030	28'298'118
Immobilien	38'000'448	37'913'700
Kumulierte Abschreibungen	–9'969'418	–9'615'582
Total Anlagevermögen	28'046'530	28'317'618
TOTAL AKTIVEN	29'593'911	29'451'977

PASSIVEN	31.12.2025 (CHF)	Vorjahr (CHF)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160'377	238'479
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	197'660	197'660
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	263'093	296'527
Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	91'413	27'934
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	712'543	760'600
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	24'194'131	24'279'791
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	22'222'131	22'402'791
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	1'972'000	1'877'000
Rückstellungen	597'527	905'511
Erneuerungsfonds	593'615	891'117
Solidaritätsfonds	3'912	14'394
Total langfristige Verbindlichkeiten	24'791'658	25'185'302
Anteilscheinkapital	796'000	746'000
Gewinn- oder Verlustvortrag	2'760'075	2'487'790
Jahresergebnis	533'635	272'285
Total Eigenkapital	4'089'710	3'506'075
Total Passiven	29'593'911	29'451'977

ERFOLGSRECHNUNG	31.12.2025 (CHF)	Vorjahr (CHF)
Mietzinseinnahmen	1'636'186	1'612'973
Betriebserlös	1'636'186	1'612'973
Übriger betrieblicher Aufwand	-298'108	-589'403
Unterhalt, Reparaturen, Ersatzaufwendungen	-345'488	-433'390
Auflösung/Zuweisung Erneuerungsfonds	300'934	104'838
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-32'857	-28'259
Verwaltungsaufwand und Informatikaufwand	-217'354	-230'123
Übriger betrieblicher Aufwand	-3'343	-2'469
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-353'836	-352'546
Betriebskosten	-651'944	-941'949
Jahresergebnis vor Zinsen und Steuern	984'242	671'024
Finanzaufwand und Finanzertrag (4.3.1)	-364'763	-350'345
Veränderung Solidaritätsfonds	10'483	-1'371
Zuweisung Solidaritätsfonds	-10'807	-10'807
Entnahme Solidaritätsfonds	21'290	9'436
Jahresergebnis vor Steuern	629'962	319'308
Direkte Steuern	-96'327	-47'023
Jahresergebnis	533'635	272'285

4 ANHANG (INKL. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN)

4.1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

4.1.1 Über das Unternehmen

Die Genossenschaft Wogeno Aargau wurde am Freitag, 25. November 1983 unter Berücksichtigung des Schweizer Rechts gegründet und bezweckt ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe durch Finanzierung und Kauf preiswerte Liegenschaften zu erhalten und diese der Spekulation zu entziehen. Durch Realisierung von Neubauten werden, im Rahmen einer langfristigen Wirtschaftlichkeit, alternative Wohn- und Arbeitsmodelle gefördert.

4.2 WESENTLICHE BILANZIERUNGS-
UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE4.2.1 Grundsätze der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

4.2.2 Schätzungen und Annahmen

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

4.3 INFORMATIONEN ÜBER BILANZ-
UND ERFOLGSRECHNUNGSPOSTEN4.3.1 Finanzaufwand und Finanzertrag

	31.12.2025 (CHF)	Vorjahr (CHF)
Bankzinsen und Gebühren	314'980	301'529
Baurechtszinsen	49'803	49'036
Zinsertrag	-20	-220
Total	364'763	350'345

4.4 ÜBRIGE INFORMATIONEN

4.4.1 Informationen über die durchschnittlich jährlichen Vollzeitstellen

Die Genossenschaft Wogeno Aargau hat jährlich einen Durchschnitt von bis zu 10 Vollzeitstellen (2023: bis zu 10 Vollzeitstellen).

4.4.2 Langfristige Baurechtsverträge

Für die langfristigen Baurechtsverträge, welche weder innerhalb von zwölf Monaten verfallen noch beendet werden können, werden folgende Jahreszinsen bezahlt:

Baurecht Limmatauweg Ennetbaden, Laufzeit bis am 30.09.2076	6'312	5'545
Baurecht Aarauerstrasse Biberstein, Laufzeit bis a 31.12.2110	43'491	43'491
Total	49'803	49'036

4.4.3 Gepfändete oder abgetretene Vermögenswerte, um eigene Verbindlichkeiten und Vermögenswerte unter Eigentumsvorbehalt zu sichern

Verpfändetes Vermögen (Liegenschaften) in der Höhe von CHF 28'031'030 (2024 - CHF 28'298'118).

4.4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der vorliegenden Jahresrechnung beeinträchtigen bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

5 VORSCHLAG DES VORSTANDS ÜBER DIE
VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR PER
31. DEZEMBER 2025

	31.12.2025 (CHF)	Vorjahr (CHF)
Gewinn- oder Verlustvortrag	2'760'075	2'487'790
Jahresergebnis	533'635	272'285
Bilanzgewinn	3'293'710	2'760'075
Vortrag auf neue Rechnung	3'293'710	2'760'075

An die Generalversammlung der
Genossenschaft Wogeno Aargau, Ennetbaden

Aarau, 31. März 2026

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Wogeno Aargau für das am 31. Dezember 2025 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. Demnach ist eine 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Gruber Partner AG



Alexandra Flammer
zugelassene Revisionsexpertin
(Leitende Revisorin)



Alexandre du Bois de Dunilac
zugelassener Revisionsexperte



Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

**Wer wohnt über
diesem Keller?**

**Auflösung der
Kellerrätsel aus
S. 20 bis 26**



- 1 An der Feldstrasse in Wettingen finden wir Tinu's Atelier "whitebox"; hier entstehen Objekte aus PET, Altholz, Metall usw. So z.B. Leuchten oder auch ziemlich abstrakte Gebilde!



- 2 Ja, hier an der Kronengasse in Baden wohnt und malt der Bergmaler Reto, der auch Alphirt und Rebbauer ist! Der Keller dient auch als Galerie!



- 3 Ein so wunderschöner Keller ist nur in Rheinfelden zu finden, nämlich am Obertorplatz 2! Eignet sich für Feste bis zu 50 Personen!



- 4 In diesem Haus an der Fröhlichstrasse in Brugg wohnen keine Kinder, aber es gibt eine Praxis für Kinderpsychiatrie, und für die kleinen Patienten ist dieses Bastelzimmer gedacht.



- 5 Das Haus in Ennetbaden hat einen multifunktionalen Keller: Gemeinschaftsraum, Waschmaschinen, Veloparking. Eine Wohnung lässt sich hier wegen Hochwassergefahr nicht einbauen.



- 6 In Biberstein wird man fündig: hier wohnt der Weinliebhaber Oli. Ob wohl die ganze Hausgemeinschaft davon profitiert?

Über uns

Über uns

WOGENO AARGAU

Die Genossenschaft Wogeno Aargau wurde am Freitag, 25. November 1983 unter Berücksichtigung des Schweizer Rechts gegründet und bezweckt ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe durch Finanzierung und Kauf preiswerte Liegenschaften zu erhalten und diese der Spekulation zu entziehen. Durch die Realisierung von Neubauten werden im Rahmen einer langfristigen Wirtschaftlichkeit alternative Wohn- und Arbeitsmodelle gefördert. Derzeit bietet die Wogeno in verschiedenen Städten und Gemeinden des Kantons Aargau und im angrenzenden Solothurn attraktiven Wohnraum an - sei es in historischer Altstadtumgebung, im ruhigen Wohnquartier oder am Wasser.

IMPRESSUM

Bilder: Eigene Aufnahmen
Layout: Stillhart Schindler, Zürich
Druck: Typotron, St. Gallen
Auflage: 500



wogeno aargau

