

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

Jahresbericht 2023

Dieser Bericht gibt Auskunft über die Zahlen und Fakten des Jahres 2023 und beleuchtet darüber hinaus die Ereignisse bis April 2024.

ZAHLEN

Wir verzeichnen auch im Berichtsjahr eine moderate Zunahme von 17 Mitgliedern. Unsere Genossenschaft zählt demnach Ende April 24: 365 Mitglieder. Davon sind 158 Wohnende. Die meisten Neugenossenschafter:innen stammen aus der Region Baden. Dem angespannten Wohnungsmarkt sei Dank.

AKTIVITÄTEN

Der auf acht Mitglieder angewachsene Vorstand tagte im Berichtsjahr zehnmal. Drei Vorstandsmitglieder haben in der Projektgruppe Jubiläumsveranstaltung «40 Jahre Wogeno Aargau» mitgearbeitet. Wie schon im Vorjahr erwähnt, sind uns auch in diesem Jahr einige Liegenschaften angeboten worden. Leider hat keine in unser Portfolio gepasst. Entweder zu teuer oder zu klein oder beides.

UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

- Wassergasse 8, Rheinfelden
- Die über 40-jährigen Fenster und die noch viel älteren Hauseingangstüren sind ersetzt worden. Wie stark sich diese Massnahmen auf die Energiebilanz auswirken, wird sich bei der nächsten Nebenkostenabrechnung zeigen.
- Marktgasse 23, Die trostlose Fassade vom Hinterhaus (Kuttelgasse) ist im Zuge einer Sanierung des angebauten Nachbargebäudes aufgefrischt worden.

KOSTENMIETE

Die Wogeno Aargau bestimmt die Mieten für ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete. Grundsätzlich werden die Mieten von der Wogeno alle fünf Jahre neu pro Liegenschaft berechnet. Sprunghafte Mietzinserhöhungen sollen so vermieden werden.

Bei wesentlichen und grösseren Investitionen muss die Kostenmiete situativ unabhängig vom Fünfjahresrhythmus neu berechnet und angepasst werden.

Die Kostenmiete setzt sich aus den folgenden Aufwendungen zusammen:

- Kapitalkosten
- Versicherungsprämien
- Abschreibungen
- Verwaltungskosten
- Steuern
- Rückstellungen
- Instandhaltungskosten (Unterhalt)
- Instandsetzungskosten (Erneuerung/Grossunterhalt)

Die Kostenmieten für unsere Liegenschaften werden vorausschauend berechnet. D.h., die zukünftige Kostenentwicklung wird bestmöglich abgeschätzt und in der Berechnung berücksichtigt. Folgende Faktoren fliessen daher ebenfalls in die Berechnung mit ein:

- Allgemeine Kostensteigerung
- Entwicklung Kapitalkosten resp. Referenzzinssatz
- Entwicklung Bauteuerung
- Durchschnittliche Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten der vergangenen Jahre
- Geplante Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten für die kommenden Jahre

Wie im letzten Jahresbericht informiert, wird die Kostenmiete 2023/2024 mit dem Zeithorizont 2029 neu berechnet und in der Folge sukzessive umgesetzt.

PRÄZISIERUNG BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

Wie die meisten Wohnbaugenossenschaften haben auch wir Vorschriften, wie viele Personen maximal wie viele Räume beanspruchen dürfen. Der Sinn ist, möglichst vielen Menschen günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Grundsatz der Mindestbelegung wurde in unseren Statuten an der GV 2015 verankert: * Anzahl Personen + 1 = maximale Anzahl Räume. So dürfen z.B. drei Personen maximal 4 bzw. 4½ Zimmer belegen. Diese Formel kann aber nicht in allen Wohnungen eins zu eins angewendet werden, denn es gibt Grundrisse mit z.B. winzigen oder gefangenen Zimmern – hier müssen Ausnahmen gemacht werden. Wir haben deshalb für alle Häuser eine Tabelle mit den entsprechenden Raumzuteilungen erstellt. Bis heute wurde diese Regelung bei Neuvermietungen umgesetzt. Trotzdem sind viele Wohnungen unterbelegt. Klar ist, dass bei einer Unterbelegung der Wechsel in eine kleinere passende Wohnung erst vollzogen werden kann, wenn in derselben Liegenschaft eine entsprechende Wohnung frei wird. Wir sind aber daran, einen Vorschlag für detaillierte Verfahrensregeln auszuarbeiten: Wie werden Belegungsänderungen transparent gemacht, wie laufen die Informationen, welches sind die Fristen zum Wohnungswechsel, wie werden Härtefälle gelöst usw. Dieses Reglement werden wir an der GV vom 27. Juni vorstellen.

* AUSLÖSER WAR DAS DARLEHEN DER WBG SCHWEIZ FÜR BIBERSTEIN, WELCHES DEN ANFORDERUNGEN DER GE-MEINNÜTZIGKEIT GEMÄSS WOHNRAUMFÖRDERUNGSGESETZ WFG ENTSPRECHEN MUSSTE.

JAHRESRECHNUNG 2023

Die Jahresrechnung 2023 schliesst mit einem erfreulichen Gewinn von CHF 284'337.29 und ist leicht tiefer als der letztjährige Gewinn (-CHF 40'000.-).

Die Mietzinseinnahmen sind stabil und liegen bei rund CHF 1'600'000.-. Die Kosten des ordentlichen Unterhalts der Liegenschaften

betragen CHF 290'000.-. Im Weiteren konnten wir im Geschäftsjahr verschiedene grössere Projekte umsetzen beziehungsweise angehen:

- Wassergasse, Rheinfelden: Dachisolation, Fenster, Türen
- Marktgasse, Rheinfelden: Renovation Teilfassade
- Martinsbergstrasse, Baden: Energiekonzept
- Limmatauweg, Ennetbaden: Analyse Dachsanierung, PV-Anlage

Diese partiellen Investitionen erhöhen zum Teil den Wert der Sachanlagen um rund CHF 250'000.-. Nach Abzug der steuerlich höchstzulässigen Abschreibungen (Kt. AG/SO) beträgt der Restbuchwert der Immobilien per 31.12. CHF 26'220'000.-.

Die Kosten des Betriebsaufwandes haben sich um CHF 68'000.- erhöht. Dies resultiert zu einem grossen Teil aus höheren Versicherungsprämien und Ausgaben zum anstehenden 40-Jahre-Jubiläum der Wogeno Aargau. Im Weiteren konnten die Honorarvergütungen an den Vorstand nicht periodengerecht abgegrenzt werden.

Der Solidaritätsfonds wurde gemäss Reglement mit CHF 10'000.- gespiesen, und es erfolgte im Geschäftsjahr eine Entnahme von CHF 17'800.-. Dieser Betrag setzt sich aus der Verbuchung von Mietzinsen Wohnungsleerstände und den Nebenkosten zusammen, welche wir für unsere ukrainische Gastfamilie übernommen haben.

Für Amortisationen und Erneuerung sind Rückstellungen von CHF 62'000.- gebildet worden (2022: CHF 21'000.-).

Das höhere Zinsniveau widerspiegelt sich im Finanzaufwand; dieser beträgt CHF 336'000.- (+ CHF 44'000.-).

Beim langfristigen Fremdkapital wurden bei der Erneuerung/Ablösung von Hypotheken CHF 520'000.- amortisiert; aktuell betragen die Verbindlichkeiten CHF 20'860'000.-.

Das Eigenkapital erhöhte sich um rund CHF 316'000.- auf CHF 3'200'000.-.

Wir befinden uns in einer stabilen Finanzlage, und auch das Ampelsystem der Revisionsstelle steht bei der Bewertung der Liegenschaften und den Steuern auf grün.

REFERENZZINSSATZ

Der hypothekarische Referenzzinssatz wird vom Bundesamt für Wohnungswesen berechnet. Die Berechnung basiert auf einem Durchschnittssatz für Hypotheken, ein volumengewichteter Zinssatz der inländischen Hypothekarforderungen (Mischsatz zwischen Bestandes- und Neuhypotheken). Am 1. Juni 2023 stieg der hypothekarische Referenzzinssatz von 1,25% auf 1,5%, per 1. Dezember 2023 um ein weiteres Viertelprozent auf 1,75%.

Entgegen anderen Mietzins-Berechnungsmodellen haben diese Erhöhungen keinen unmittelbaren Einfluss auf die Mietzinse der Wogeno Aargau. Die Mietzinse sind unverändert geblieben, sie basieren auf dem Kostenmietmodell, welches letztmals 2017 berechnet wurde.

Die Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes hat auch eine positive Auswirkung, da dieser Basis für die Verzinsung von Wogeno-Darlehen ist. Seit dem 2. Dezember 2023 (gelten folgende Zinssätze:

Pflichtdarlehen:	1,75% p.a.
Freie Darlehen:	1,25% p.a.

EINHEITLICHER ZINSSATZ

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

ABSCHIEDSWORTE VON MARLISE

Im Frühjahr 1991 hatte ich das Glück, mit meinen zwei Töchtern an der Feldstrasse in Wettingen eine 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon zu erhalten. Ich hatte vorher mindestens zwei Jahre gesucht, denn damals herrschte Wohnungsnot. Und auf eine geschiedene Frau, eine Westschweizerin mit zwei Teenagerinnen, wartete niemand.

Das Haus war erst 2-3 Jahre vorher von der Wogeno erworben worden nach dem Motto: Interessante Häuser der Spekulation entziehen! In der ersten Zeit entstand viel Neues: Die Räume des ehemaligen Quartierladens im Erdgeschoss wurden nach den Richtlinien der Rudolf-Steiner-Schule umgebaut, die asphaltierte Umgebung aufgerissen, und daraus wurde ein geschützter Garten. Für einige Jahre zog der Kindergarten in unser Haus ein. Im umgebauten Anbau befand sich eine Wohngemeinschaft.

Die Hausgemeinschaft «Brockhaus» wurde gegründet. Vom Vorstand der Wogeno bekamen wir einen kleinen Lindenbaum geschenkt. Das Haus funktionierte selbstverwaltet, und es wurde viel Pionierarbeit geleistet. Es war eine Herausforderung beispielsweise Mieten selbst einzuziehen, ausreichend Geld zurückzulegen, bei jeder Hypozinsänderung (damals um 7%!) die Mietzinse zu berechnen und die Nebenkosten abzurechnen. Die allgemeinen Räume wurden in Eigenregie entrümpelt, renoviert, schöne alte Böden aufgefrischt und die Balkone begrünt. Es wurde in dieser Zeit viel diskutiert, geplant und auch gefeiert. Im Garten fand sogar eine Hochzeitsfeier statt.

Ende der 90-er Jahre wurden im oberen Stock Balkone gebaut. Im Jahr 2010 wurden anstrengende, aber gelungene Sanierungen und Umbauten im ganzen Haus durchgeführt. Die Selbstverwaltung wurde durch eine professionelle Verwaltung ersetzt. Das hat Vor- und Nachteile. Das Zusammenleben ist fast wie in einem normalen

Mietshaus mit schönen und günstigen Wohnungen. Die Entscheidungen wurden weniger transparent. Der Unterhalt in und um das Haus wird weiterhin von den Bewohner:innen organisiert und durchgeführt.

Ich wohne sehr gerne hier. Es kamen immer wieder neue, sympathische Leute. Es wurden einige Kinder hier geboren. Zurzeit wohnen hier fünf Mädchen im Alter von 0 bis 11 Jahren. Das Lindenbäumchen, welches uns der Vorstand schenkte, ist jetzt ein grosser Baum, unter dem wir gerne sitzen.

Ich verlasse die lieb gewonnene Wohnung, weil ich mit verschiedenen Alltagstätigkeiten Mühe habe. Nun hat sich eine Gelegenheit geboten, eine geeignete Wohnung zu beziehen. Lieben Dank an alle, die mir begegnet sind, mich begleitet und mir geholfen haben. Ich wünsche euch alles Gute und weitere schöne Stunden.

Anmerkung von Simone: Falls der Eindruck entstanden ist, es könnte sich bei Marlise um eine ältere Dame handeln, ist das nicht ganz falsch. Als sie mir den Text am 9. April übergab, freut sich die KlimaSeniorin allerdings gerade wie ein Kind über den Entscheid am Gerichtshof für Menschenrechte in Strassburg: Es ist nun anerkannt, dass die Schweiz in Sachen Klima die Menschenrechte verletzt. Ach schade, dass du gehst, Marlise.

Protokoll

40. ordentliche
Generalversammlung
der Wogeno Aargau

40. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG DER WOGENO AARGAU

22. JUNI 2023

ThiK, Theater im Kornhaus,
Kronengasse 10, Baden

VORSTAND

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

MITGLIEDER

Sascha Garzetti
Beatrice Jud
Edith Kaiser
Konrad Kisslin
Christian Koler
Christine Lenzhofer
Pia Lingg
Dimitri Murbach
Sabrina Noti
Denise Riedo
Tinu Ritter
Corinne Schmidlin
Roger Trottmann
Marlise Voumard
Thomas Wattinger

GEMIWO

Stephan Bircher
Hansjörg Messerli

GÄSTE

Roland Zeindler
Alternative Bank Schweiz
Moritz Meier, SODA Baden
Timo Bättig, SODA Baden
Toni Hürzeler, Hürzeler Architekten
AG Roland Meier, Meier Schmocker AG

ENTSCHULDIGT

Susanna Diemer
Martin Kallen
Verena Mahler
Katharina Müller
Barbara Reusser
Raphael Schär
Mario Schenker
Bettina Sommer
Martin Stillhart
Werner Zumstein

REVISIONSSTELLE
PASCAL ZÜND, BDO

BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG – FESTSTELLUNG ANZAHL STIMMBERECHTIGTER – GENEHMIGUNG TRAKTANDENLISTE

Rolf Wagner begrüsst die anwesenden
Genossenschafterinnen und
Genossenschafter.

Anwesend sind

8 Vorstandsmitglieder
15 GenossenschafterInnen
(23 Stimmberechtigte)

2 Personen von der Verwaltung
1 Person der Revisionsstelle
5 Gäste

DIE VORLIEGENDE TRAKTANDENLISTE WIRD
EINSTIMMIG GENEHMIGT.

PROTOKOLL DER 39. ORDENTLICHEN GV VOM 23. JUNI 2022

DAS PROTOKOLL DER ORDENTLICHEN GV VOM
23. JUNI 2022 WIRD EINSTIMMIG GENEHMIGT.

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Der Geschäftsbericht 2022
wurde auf der Homepage unter
[www. wogenoaargau.ch/downloads](http://www.wogenoaargau.ch/downloads)
aufgeschaltet.

Rolf Wagner informiert die
Versammlung über folgende Punkte:

Mitgliederbestand

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.
Es sind 7% der Mitglieder an der
heutigen GV anwesend.

Referenzzinssatz

Der hypothekarische Referenzzinssatz
des Bundesamts für Wohnungswesen
(BWO) ist stabil geblieben
und beträgt 1,25%. Er stützt
sich auf den hypothekarischen Durch-
schnittszinssatz 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 Tiefststand von 1,118% gesunken. Mit den steigenden Hypothekarzinsen wird er sukzessive wieder angehoben.

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.

Monatliche Mietzinse pro Quadratmeter

2022 war bei der Wogeno Aargau der Durchschnittspreis pro Quadratmeter bei CHF 16.00. In der Schweiz lag er bei CHF 25.80, im Aargau bei CHF 21.50 und in Zürich gar bei CHF 34.30.

Wohnflächenkonsum in Quadratmetern pro Person

Bei der Wogeno Aargau lag der Konsum im 2022 bei 38m². Die Wogeno Zürich liegt ebenfalls bei 38m². Im Kanton Zürich belief er sich auf 45m², in der Schweiz bei 47m² und im Aargau bei 50m².

Urs Witschi informiert über die Organisation des erweiterten Vorstands:

Durch den an der GV 2022 erweiterten Vorstand ergibt sich Potential für die Weiterentwicklung der Wogen Aargau.

Am 26. Nov. 2022 fand eine Klausur zu folgenden Themen statt:

- Vision/Zukunft Wogeno Aargau Organisationsstruktur
- Zusammenarbeit
- Projekte für die Weiterentwicklung

Es wurden folgende Ressorts gebildet:

- Präsidium: Rolf Wagner
- Finanzen: Karin Gloor, Rolf Wagner
- Bau und Unterhalt: Sabrina Kamer, Martin Froelich
- Link zu Gemeiwo: Rolf Wagner, Martin Froelich
- Kommunikation: Simone Rindlisbacher, Sabrina Kamer, Urs Witschi
- Organisationsentwicklung: Markus Wittmer, Urs Witschi
- Datenverarbeitung: Alex Faulstich, Simone Rindlisbacher
- Technik und Energie: Rolf Wagner, Alex Faulstich

Projekte und Vorhaben aus der Klausur:

- Vorstand: Zusammenarbeit Vorstand/ Verwaltung, Investitionsplanung, Budgetierung, Datenverarbeitung/ Archiv, Zustands-Analysen, Strategie
- Verwaltung: Reparaturen/ kleiner Unterhalt, Mieterwechsel
- Hausgemeinschaften: Hausverantwortung, Kommunikation zu Verwaltung und Vorstand
Genossenschafter: Info an Wohnungsinteressenten und Kapitalanleger
- Liegenschaftseigentümer: Info Eigentümer, Gemeinden Organisationen, Marketing Öffentlichkeit: Strategie und Ziele, Web-Auftritt, Info spezielle Mietersegmente

Die Projekte und Vorhaben werden miteinem Programm verwaltet, mit welchem Prioritäten gesetzt und die aktuellen Stände eingesehen werden können.

DEM JAHRESBERICHT (EXKL. RECHNUNG) WIRD EINSTIMMIG ZUGESTIMMT.

JAHRESRECHNUNG 2022: BEHANDLUNG UND GENEHMIGUNG GEMÄSS ANTRAG DER KONTROLLSTELLE

Stephan Bircher von der Gemiwo
erläutert die 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 auf CHF 26'284'000
zugenommen. 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 Rheinfelden
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 Genos-
senschaft über Fremdkapital in der
Höhe von CHF 24'586'000. Aufgrund
von zusätzlich gezeichneten
Anteilscheinen und dem Gewinn-
vortrag konnte das Eigenkapital
um gut 360'000 auf CHF 2'885'000
erhöht werden.

Aufgrund der höheren Unterhalts-
aufwendungen 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.
Aus der Versammlung bestehen keine
Fragen zur Jahresrechnung 2022.

Die Revisionsstelle bestätigt, dass
es wie in ihrem Bericht fest-
gehalten, keine Beanstandungen zur
Jahresrechnung gibt und empfiehlt
diese zur Genehmigung.

DIE JAHRESRECHNUNG WIRD EINSTIMMIG GENEHMIGT.

ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Die Revisionsstelle führt die
Abstimmung über die Dechargeertei-
lung an den Vorstand durch.

DIE JAHRESRECHNUNG WIRD EINSTIMMIG GENEHMIGT.

WAHLEN: VORSTAND UND KONTROLLSTELLE

Folgende Vorstandsmitglieder
stellen sich erneut zur Verfügung:
Urs Witschi, Karin Gloor,
Markus Wittmer, Alexander Faulstich,
Simone Rindlisbacher,
Sabrina Kamer, Martin Froelich,
Rolf Wagner

DIE SICH ERNEUT ZUR VERFÜGUNG STELLENDEN VOR-
STANDSMITGLIEDER WERDEN EINSTIMMIG WIEDERGEWÄHLT.

WAHLEN: REVISIONSSTELLE

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

AUSBLICK

Jubiläum

Ende 2023 wird die Wogeno Aargau
40 Jahre alt. Zu diesem Anlass wird
ein kurzer Film (10 bis 20 Min.)
produziert, welcher die Allgemein-
heit wie Organisationen, die mit
uns zusammenarbeiten könnten,
sensibilisieren und interessieren:
wer ist die Wogeno, was ist das
Besondere daran, wie engagiert sie
sich für die Allgemeinheit, usw.

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 Kostenmiete-Berechnung.

Energetische Sanierung der Liegenschaften

In der Planungsphase:

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

In der Realisierungsphase:

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

Ausgeführt:

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

Neue Projekte:

- Wie seit am Anfang unseres
Wirkens sind wir auf der Suche
nach Expansionsmöglichkeiten.
Wir suchen Bauland sowie
Liegenschaften, die unseren
strategischen Zielen entsprechen.

VERSCHIEDENES

Rolf Wagner dankt den Vorstandsmitgliedern und der Gemiwo AG für die gute Zusammenarbeit. Ein Dank geht auch an die Genossenschafter*innen, die Darlehensgeber*innen und die Gäste.

Der Präsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit.

DIE GENERALVERSAMMLUNG SCHLIESST UM 19:45 UHR.
ANSCHLIESSEND FAND EIN APÉRO STATT.

ENNETBADEN, DEN 22. JUNI 2023



DER VORSITZENDE:
Rolf Wagner



DER PROTOKOLLFÜHRER:
Hansjörg Messerli

MIETDAUER IN DEN WOGENO-LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFTEN	SEIT	ANZAHL JAHRE	ANZAHL WOHNUNGEN	ANZAHL MIETWECHSEL	∅ MIETDAUER IN MONATEN
Fröhlichstrasse Brugg	2000	24	3	18	48
Feldstrasse Wettingen	2000	24	9	23	113
Wassergasse Rheinfelden	2000	24	14	77	52
Marktgasse Rheinfelden	2000	24	3	13	66
Obertorplatz Rheinfelden	2000	24	6	15	115
Limmatau Ennetbaden	2000	24	9	11	236
Hans Hässig Strasse Aarau	2000	24	8	20	115
Martinsbergstrasse Baden	2000	24	7	19	106
Klarastrasse Olten	2007	17	3	11	56
Maienstr. 7 Olten	2007	17	3	17	36
Maienstr. 11 Olten	2007	17	4	8	102
Reiserstrasse Olten	2007	17	7	17	84
Aarauerstrasse Biberstein	2016	8	23	15	147
Total			99	264	93

WOHNUNGSWECHSEL

LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL WOHNUNGEN	2021	WOHNUNGSWECHSEL 2022	2023	∅ FLUK- TUATIONSRATE
Fröhlichstrasse Brugg	3	1	2	0	33 $\frac{0}{\text{‰}}$
Feldstrasse Wettingen	9	4	0	0	15 $\frac{0}{\text{‰}}$
Wassergasse Rheinfelden	14	2	1	0	7 $\frac{0}{\text{‰}}$
Marktgasse Rheinfelden	3	1	0	0	11 $\frac{0}{\text{‰}}$
Obertorplatz Rheinfelden	6	0	2	2	22 $\frac{0}{\text{‰}}$
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0	0 $\frac{0}{\text{‰}}$
Hans Hässig Strasse Aarau	8	0	0	0	0 $\frac{0}{\text{‰}}$
Martinsbergstrasse Baden	7	0	0	1	5 $\frac{0}{\text{‰}}$
Klarastrasse Olten	3	0	0	1	11 $\frac{0}{\text{‰}}$
Maienstr. 7 Olten	3	0	2	1	33 $\frac{0}{\text{‰}}$
Maienstr. 11 Olten	4	1	1	0	17 $\frac{0}{\text{‰}}$
Reiserstrasse Olten	7	0	0	1	5 $\frac{0}{\text{‰}}$
Aarauerstrasse Biberstein	23	3	3	2	12 $\frac{0}{\text{‰}}$
Total	99	12	11	8	10 $\frac{0}{\text{‰}}$

LIEGENSCHAFTSDATEN

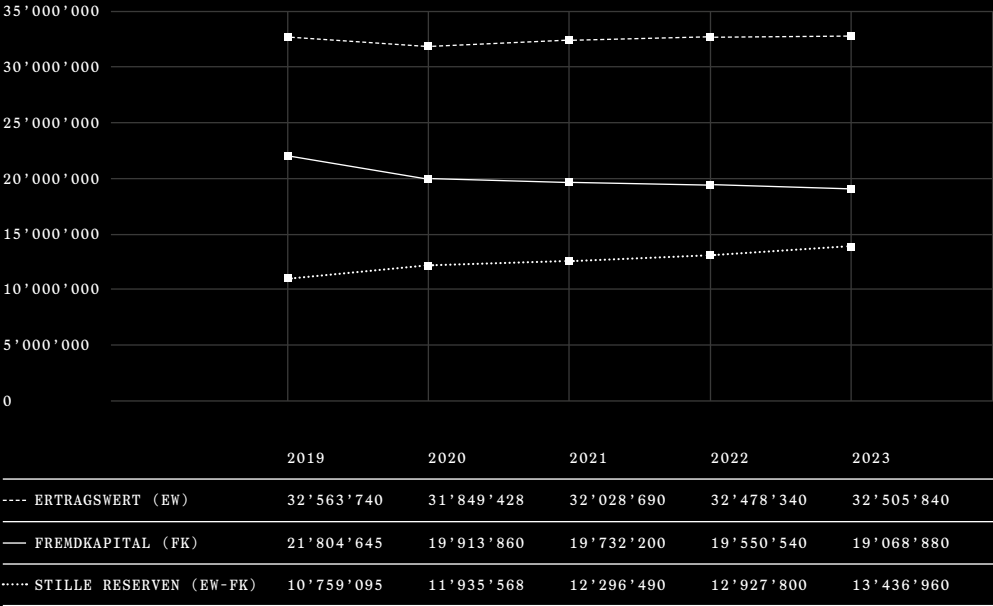
LIEGENSCHAFT	BRANDVERSICHERUNGSWERT OHNE LAND (IN CHF)	BUCHWERT INKL. ABSCHREIBUNGEN (IN CHF)
Fröhlichstrasse 53 Brugg	1'262'000	805'243
Feldstrasse 20 Wettingen	2'956'000	2'725'726
Wassergasse 8 Rheinfelden	5'340'000	2'291'673
Marktgasse 23 Rheinfelden	2'047'000	886'219
Obertorplatz 2 Rheinfelden	2'435'000	1'172'769
Limmatauweg 20 Ennetbaden	2'650'000	1'529'910
Hans Hässig Str. 24+26 Aarau	3'435'000	2'197'578
Martinsbergstr. 11 Baden	2'240'000	1'766'073
Klarastrasse 20 Olten	1'320'036	889'476
Maienstrasse 7 Olten	893'245	359'808
Maienstrasse 11 Olten	1'001'536	634'935
Reiserstrasse 76 Olten	1'385'120	972'363
Aarauerstrasse 11,13,17 Biberstein	10'953'000	9'987'610
Total alle Liegenschaften	37'917'937	26'219'384

DARLEHEN/ANLEIHEN (IN CHF)	HYPOTHEKEN (IN CHF)	FREMDE BELEHNUNG (IN ‰)	MIETERTRÄGE (IN CHF)
	582'500	49‰	52'344
	1'264'000	36‰	151'608
	1'624'000	48‰	224'508
	564'000	43‰	59'568
	970'000	52‰	85'863
	1'290'000	55‰	136'776
1'100'000	1'140'000	64‰	141'840
	793'250	33‰	102'312
300'000	370'000	51‰	58'720
	278'000	48‰	35'520
300'000	303'750	59‰	55'524
300'000	740'000	72‰	75'995
730'380	7'559'000	72‰	418'605
2'730'380	17'478'500	57‰	1'599'183

LEERSTÄNDE IN DEN LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL WOHNUNGEN	LEERSTÄNDE ANZAHL MONATE			≙ LEER- WOHNUNGSRATE
		2021	2022	2023	
Fröhlichstrasse Brugg	3	0.5	0	0	0.5%
Feldstrasse Wettingen	9	11.5	0	0	3.5%
Wassergasse Rheinfelden	14	2.5	0	0	0.5%
Marktgasse Rheinfelden	3	0	0	0	0.0%
Obertorplatz Rheinfelden	6	3	11	7	9.7%
Limmatau Ennetbaden	9	0	0	0	0.0%
Hans Hässig Strasse Aarau	8	0	0	0	0.0%
Martinsbergstrasse Baden	7	0	0	0	0.0%
Klarastrasse Olten	3	0	10	2	11.1%
Maienstr. 7 Olten	3	0	8.5	0	7.9%
Maienstr. 11 Olten	4	4	1	0	3.4%
Reiserstrasse Olten	7	0	0	1	0.4%
Aarauerstrasse Biberstein	23	1	1	0.5	0.3%
Total	99	22.5	31.5	10.5	1.8%

ENTWICKLUNG ERTRAGSWERT









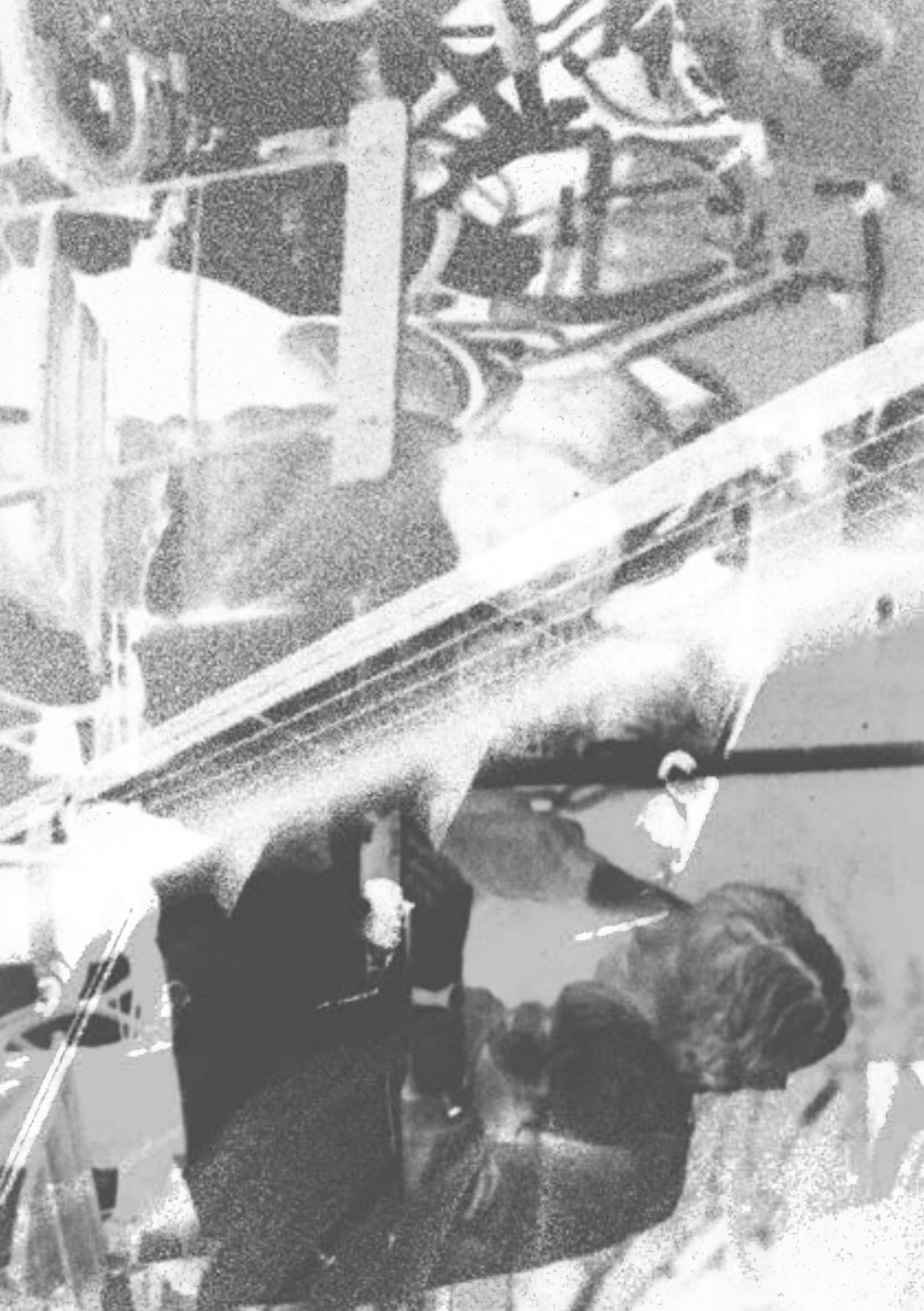


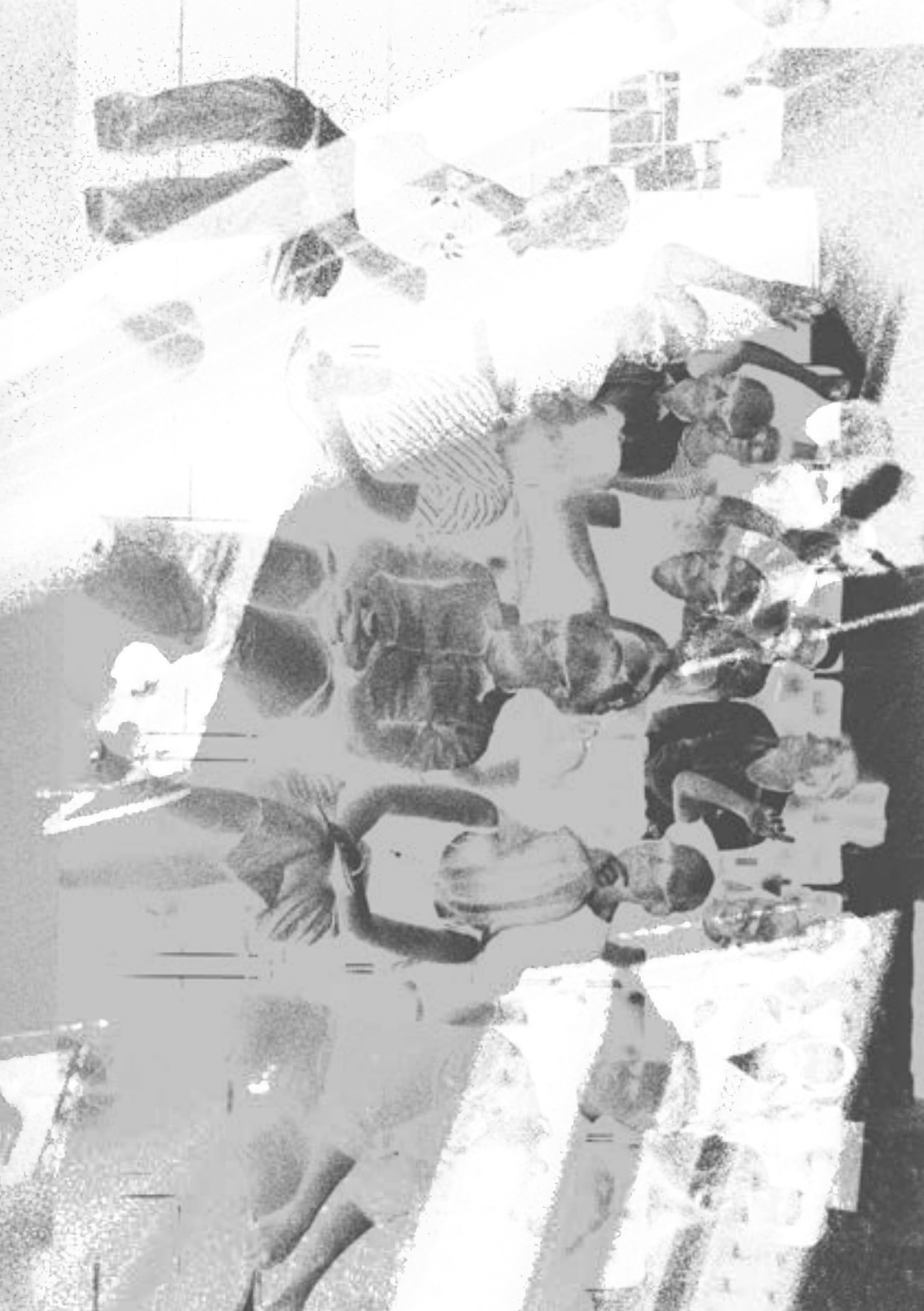








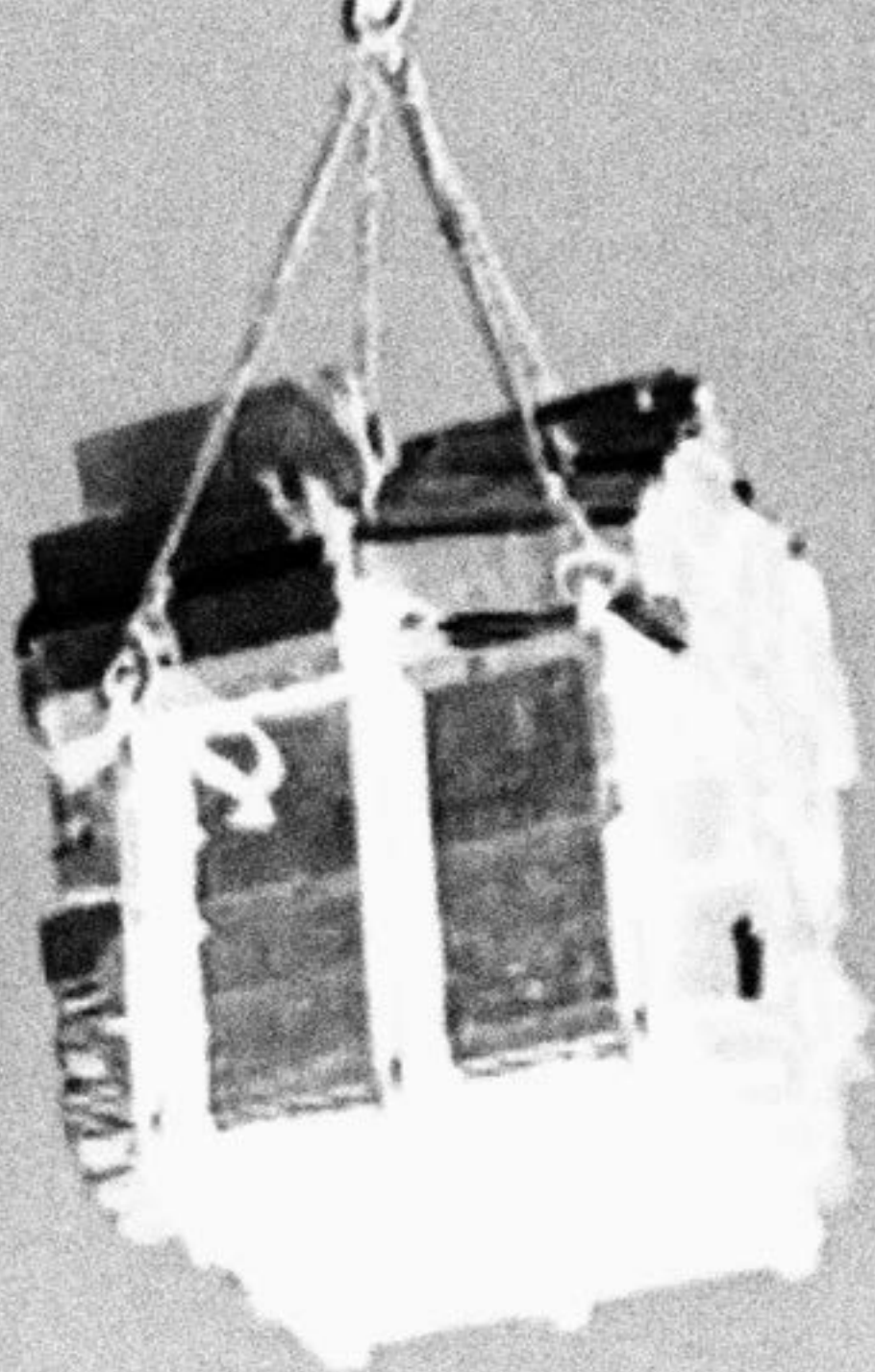






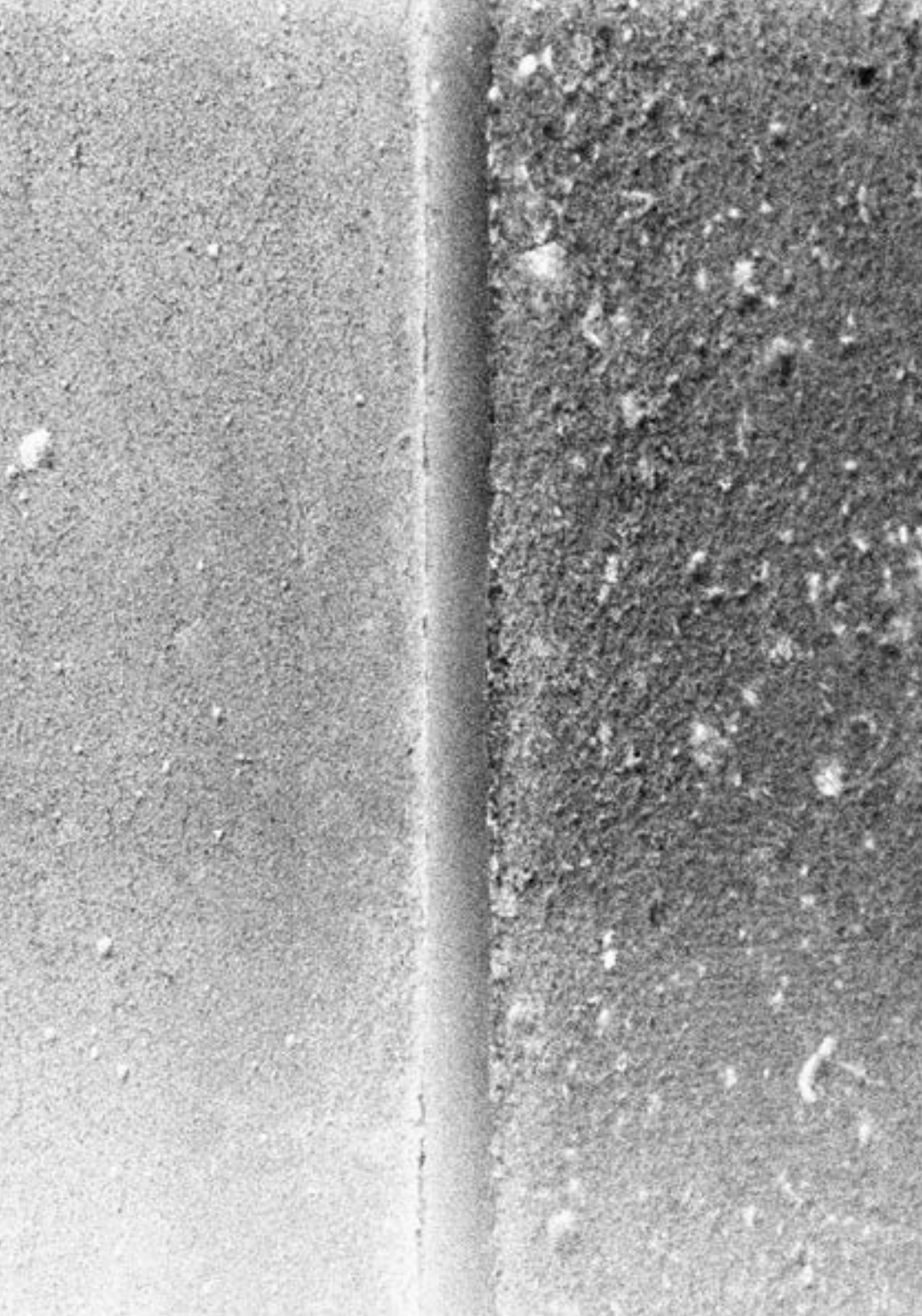














40 Jahre wogeno aargau

Wogeno aargau ist ein Unternehmen, das sich seit 40 Jahren für die Förderung der Wirtschaft und der Entwicklung in der Region Aargau engagiert.

Das Unternehmen hat sich in den letzten 40 Jahren zu einem der führenden Unternehmen in der Region Aargau entwickelt.

Wogeno aargau ist ein Unternehmen, das sich für die Förderung der Wirtschaft und der Entwicklung in der Region Aargau engagiert.

Das Unternehmen hat sich in den letzten 40 Jahren zu einem der führenden Unternehmen in der Region Aargau entwickelt.

Wogeno aargau ist ein Unternehmen, das sich für die Förderung der Wirtschaft und der Entwicklung in der Region Aargau engagiert.

Das Unternehmen hat sich in den letzten 40 Jahren zu einem der führenden Unternehmen in der Region Aargau entwickelt.

Wogeno aargau ist ein Unternehmen, das sich für die Förderung der Wirtschaft und der Entwicklung in der Region Aargau engagiert.

Das Unternehmen hat sich in den letzten 40 Jahren zu einem der führenden Unternehmen in der Region Aargau entwickelt.

Im Jahre 1983 hat sich im Aargau eine Gruppe mutiger und innovativer Leute zusammengetan, um nach dem Vorbild der Wogeno Zürich Liegenschaften der Spekulation zu entziehen. Im Protokoll der Gründungsversammlung im Restaurant Speck in Aarau am 25. November 1983 wurde Folgendes festgehalten: «Die Idee der Gründung ist, eine Organisation zu bilden, die schnell Liegenschaften kaufen kann, sie ebenso schnell wieder an Leute abgibt, die darin wohnen und sich selbst verwalten. Vor allem soll die Idee weiterverbreitet werden und sich im Wohnungsmarkt zu einer Kraft entwickeln.»

Dieses Ziel haben wir nur teilweise erreicht. Wir sind aber kontinuierlich gewachsen, haben 13 Liegenschaften gekauft und vier davon durch eine Fusion mit der Wogeno Olten dazugewonnen. Zwei Liegenschaften, eine in Rheinfelden und eine in Lenzburg, die nicht unseren inhaltlichen und wirtschaftlichen Zielen entsprachen, haben wir an Genossenschafter:innen verkauft. So leben heute circa 160 Menschen in 99 Wohnungen, die das Zusammenleben weitgehend selbst regeln können. Nebst der hohen Wohnsicherheit liegen die Mieten zwischen 15-25% unter den durchschnittlichen Marktpreisen. Im Laufe der Zeit hat sich unsere Organisation stetig weiterentwickelt. Die Bewirtschaftung der anfänglich selbst verwalteten Häuser wurde aus administrativen und wirtschaftlichen Gründen professionalisiert. Die Verantwortung für den Werterhalt und die Erneuerung der Häuser wurde dem Vorstand übergeben. Die Genossenschafter:innen können ihr gemeinschaftliches Wohnen selbstständig gestalten. Sie regeln das Zusammenleben weitgehend selbst. Die Auswahl neuer Mitbewohner:innen fällt in die Kompetenz der Hausgemeinschaft.

Zu diesem Erfolg haben viele Mitstreiter:innen beigetragen. Diesen danken wir herzlich. Im Speziellen den vielen Vorständen, GPK-Mitgliedern und Mitarbeiter:innen, die ich hier namentlich und chronologisch erwähnen will:

Lucia Vettori, Hanspeter Thür, Peter Gruber, Michael Lauber, Willi Rogger, Susann Jäggi, Ruedi Dietiker, Christine Imhof, Anita Spalinger, Klaus Steiner, Claudia Campi, Franz-Josef Steiger, Werner Hospach, Renate Steiner, Alfred Saam, Margrit Schwaninger, Willi Däpp, Adrian Rehmann, Jürg Caflisch, Jan Cervenka, Rolf Wagner, Gisela Kroneberger (†), Heidi Schönenberger, Simone Bürgi, Evelyne Egli, Urs Witschi, Martin Schwager, Hannes Egli, Thomas Segessenmann, Markus Wittmer, Alex Faulstich, Isabelle Schneider, Karin Gloor, Sabrina Kamer, Simone Rindlisbacher, Martin Froelich.

Im Zeitraum von 40 Jahren haben die oben erwähnten mitbeteiligten Personen für die Wogeno nebst vielen Konzepten, Reglementen, Leitlinien, Statuten usw. 40 Geschäftsberichte und 600 Protokolle von ebenso vielen Sitzungen zusammengestellt und verfasst.

Auch danken wir der Gemiwo AG, speziell Stephan Bircher und Hansjörg Messerli, die seit 2001 unsere Geschäfte treuhänderisch führen. Traurig gedenken wir Dieter Hauser, ehemals Geschäftsleiter der Gemiwo AG, der am 30.12.2021 kurz nach seiner Pensionierung verstorben ist.

JUBILÄUMSFEIER 40 JAHRE WOGENO AARGAU

In Zusammenarbeit mit der Organisation «Zeitgeschichte Aargau», vertreten durch den Gesamtprojektleiter Fabian Furter, haben wir über unsere Geschichte und Gegenwart einen Film gedreht: <https://youtu.be/jpQxN5KspYY> Die Filmpremiere mit Rahmenprogramm, die im Kulturhaus Royal stattfand, sollte die Öffentlichkeit – insbesondere die Städte und Gemeinden – auf uns aufmerksam machen und sie animieren, uns Land oder Liegenschaften im Baurecht zu überlassen. Unsere Hoffnung bleibt, dass wir in Zukunft weiterwachsen können.



KINQ

**Einladung zur Filmpremiere
«Genossenschaftliches
Wohnen im Aargau»**

**40 Jahre
wogeno aargau**

**ZEITGESCHICHTE
AARGAU**

GENOSSENSCHAFT
wogenaargau

**Zeit
ist
wenn**

**im Kulturhaus Royal
Baden, 20 Uhr** Eintritt frei

Bilanz

Bericht der
Revisionsstelle zur
eingeschränkten
Revision

Aktiven, Passiven
Erfolgsrechnung
Anhang

Antrag über die
Verwendung
des Bilanzgewinnes

AKTIVEN		31.12.2023 (CHF)		Vorjahr (CHF)	
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		1'075'910.45	3.9	1'107'206.68	4.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		6'541.10	0.0	11'311.75	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		48'154.92	0.2	47'869.10	0.2
Total Umlaufvermögen		1'130'606.47	4.1	1'166'387.53	4.2
Anlagevermögen					
Finanzanlagen		19'500.00	0.1	21'500.00	0.1
Sachanlagen					
Immobilie Sachanlagen	Immobilien	35'482'419.64		35'213'264.04	
	Kumulierte Abschreibungen	-9'263'035.95		-8'929'214.60	
		26'219'383.69	95.8	26'284'049.44	95.7
		26'219'383.69		26'284'049.44	
Total Anlagevermögen		26'238'883.69	95.9	26'305'549.44	95.8
TOTAL AKTIVEN		27'369'490.16	100.0	27'471'936.97	100.0

PASSIVEN	31.12.2023		Vorjahr	
	(CHF)	0	(CHF)	0

FREMDKAPITAL

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	116'445.60	0.4	13'214.70	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	239'528.12	0.9	274'288.02	1.0
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'505.90	0.0	3'705.00	0.0
Kurzfristige Rückstellungen	44'131.40	0.2	63'846.15	0.2
Total kurzfristiges Fremdkapital	402'611.02	1.5	355'053.87	1.3

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	20'858'110.50	76.2	21'379'770.50	77.8
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	1'898'000.00	6.9	1'897'000.00	6.9
Rückstellungen	995'955.77	3.6	933'955.77	3.4
Solidaritätsfonds	13'023.00	0.0	20'704.25	0.1
Total langfristiges Fremdkapital	23'765'089.27	86.8	24'231'430.52	88.2

Total Fremdkapital	24'167'700.29	88.3	24'586'484.39	89.5
--------------------	---------------	------	---------------	------

EIGENKAPITAL

Anteilscheine Bewohnerinnen	316'000.00	1.2	314'000.00	1.1
Anteilscheine allgemein	398'000.00	1.5	368'000.00	1.3

Freiwillige Gewinnreserven

Bilanzgewinn	Vortrag am 1.1.	2'203'452.58	1'878'433.69
	Jahresgewinn	284'337.29	325'018.89
		2'487'789.87	2'203'452.58
		2'487'789.87	9.1
		2'203'452.58	8.0
Total Eigenkapital		3'201'789.87	11.7
		2'885'452.58	10.5

TOTAL PASSIVEN	27'369'490.16	100.0	27'471'936.97	100.0
----------------	---------------	-------	---------------	-------

ERFOLGSRECHNUNG	2023 (CHF)		Vorjahr (CHF)	
		0		0
Mietzinseinnahmen	1'598'622.10		1'568'291.45	
Unterhalt Liegenschaften	-288'464.81		-349'882.91	
Bruttogewinn	1'310'157.29	100.0	1'218'408.54	100.0
Übriger betrieblicher Aufwand				
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren und Bewilligungen	30'395.60		22'478.05	
Verwaltungsaufwand	217'353.41		151'449.95	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1'757.96		8'543.75	
	249'506.97	19.0	182'471.75	15.0
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg, Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen (EBITDA)	1'060'650.32	81.0	1'035'936.79	85.0
Veränderung Rückstellung Amortisation/Erneuerung	62'000.00		21'000.00	
Abschreibungen auf Immobilien	333'821.35		331'783.85	
Zuweisung Solidaritätsfonds	10'195.20		10'195.20	
Verwendung Solidaritätsfonds	-17'876.45		-3'609.55	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	672'510.22	51.3	676'567.29	55.5
Finanzerfolg Finanzaufwand	-335'870.68		-291'373.55	
	-335'870.68	-25.6	-291'373.55	-23.9
Jahresgewinn vor Steuern	336'639.54	25.7	385'193.74	31.6
Direkte Steuern	52'302.25	4.0	60'174.85	4.9
Jahresgewinn	284'337.29	21.7	325'018.89	26.7

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 immobilen 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	333'821.35	331'783.85
Einzelwertberichtigung Immobilien	0.00	0.00
Abschreibungen auf Immobilien	333'821.35	331'783.85

3. VOLLZEITSTELLEN IM JAHRESDURCHSCHNITT

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

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

Restbuchwerte der Liegenschaften	26'219'383.69	26'284'049.44
Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	26'219'383.69	26'284'049.44

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

2023
(CHF)

0
0

Vorjahr
(CHF)

0
0

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

Vortrag am 1.1.	2'203'452.58	1'878'433.69
Jahresgewinn	284'337.29	325'018.89
Bilanzgewinn am 31.12.	2'487'789.87	2'203'452.58
Vortrag auf neue Rechnung	2'487'789.87	2'203'452.58

Unsere Liegenschaften





































Über uns

WOGENO AARGAU

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.

IMPRESSUM

Bilder: Film «Genossenschaftliches Wohnen im Aargau, Wogeno
Layout: Stillhart Konzept, Zürich
Druck: Typotron, St. Gallen
Auflage: 500



2

wogeno aargau

0