



Inhalt

1	Einladung / Traktandenliste GV	3
2	Protokoll der 67. GV vom 5.5.2023	4
3	Jahresbericht des Präsidenten	9
4	Finanzen und Heizung	17
4.1	Bilanz per 31.12.2023	17
4.2	Erfolgskontrolle	19
4.3	Anhang per 31.12.2023	20
4.4	Verwendung des Bilanzgewinnes	21
4.5	Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision	23
4.6	Heizabrechnung	24
4.7	Liegenschaften	25
5	Genossenschaftler	27
5.1	Vorstand und Verwaltung	27
5.2	Externe Kontrollstelle	27
5.3	Interne Kontrollstelle	27
5.4	Hauswarte, Heizwarte, Gärtner, Reparatere, SiBe, NBD	28
5.5	Unsere Neumitglieder (01.01. – 31.12.2023)	29
5.6	Ehrung unserer Verstorbenen	30
6	Statistiken	31
6.1	Liegenschaften per 31.12.2023	31
6.2	Wohnungswechsel	32
6.3	Beschlüsse Vorstand / Aufwand Nachbarschaftsdienst	32
6.4	Unterhalt, Reparaturen	33
7	Ehrungen	35
8	Zum Abschluss einige Impressionen	36

Aus Gründen der Lesbarkeit wird nur die männliche Form verwendet,
es werden alle Geschlechter gleichermassen angesprochen.

Titelbild:
Impressionen Fenstersanierung Kornfeld, 2023

1 Einladung / Traktandenliste GV

zur 68. ordentlichen Generalversammlung
Freitag, 3. Mai 2024, um 19.00 Uhr
in der Campus-Mensa der FHNW in Windisch

Traktanden

1. Begrüssung, Präsenz
2. Wahl der Stimmzähler
3. Protokoll der Generalversammlung vom 5. Mai 2023
4. Jahresbericht des Präsidenten (Rück- und Ausblick)
5. Mitglieder-Info
 - 5.1 Neumitglieder
 - 5.2 Verstorbene
6. Jahresrechnung per 31. Dezember 2023 und Revision
 - 6.1 Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
 - 6.2 Verwendung des Bilanzverlustes / -gewinnes
 - 6.3 Heizabrechnung
7. Berichte der internen und externen Kontrollstelle
8. Entlastung des Vorstandes
9. Anträge der Genossenschafter gemäss Art. 26 Abs. 2 der Statuten
10. Ehrungen
11. Diverses / Umfrage

2 Protokoll der 67. GV vom 5.5.2023

Kurzprotokoll der 67. Generalversammlung vom Freitag, 5. Mai 2023
19:00 – 20:45 Uhr im Campus FHNW Aargau, Windisch

1 Begrüssung, Präsenz

- Präsident Marcel Frauchiger heisst alle Genossenschafter und Gäste herzlich willkommen.
 - Anträge sind eingegangen:
 - Schriftliche Abstimmung Wahlen Vorstand an GV → wird später an dieser GV behandelt
 - Umstellung Wärmeversorgung auf nachhaltige Energie → Antrag zurückgezogen
 - Wiedereinführung Sonntagswaschverbot → Antrag vorerst zurückgezogen
 - Anschlussfertige Steckdosen für Spülmaschinen in allen Wohnungen → Analyse folgt (zu kurzfr. Antrag)
-

2 Wahl der Stimmzähler

- Stimmzähler werden mit 114 Stimmen gewählt: Conus Michel, Hassler Dorina, Nagel Peter (Ersatz von Riccio Silvestro), Stalder Sibylle, Wahl Uta, Toni Markov (Ersatz von Studer Simon)
 - Anwesenheit: Stimmberechtigt sind 146, absolutes Mehr beträgt 74.
-

3 Protokoll GV 6. Mai 2022

- Das Protokoll wird mit 110 Stimmen genehmigt.
-

4 Jahresbericht des Präsidenten

- Die Details sind auf den Seiten 7-13 im Jahresbericht aufgeführt.
- **Rückblick:**

Im vergangenen Jahr wurden wir durch Energieknappheit, explodierende Energiepreise, die Rückkehr der Inflation, den Krieg in der Ukraine und personelle Veränderungen im Vorstand vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Trotz dieser Widrigkeiten konnte der Vorstand erfolgreich zahlreiche Projekte umsetzen, was dem grossen Einsatz des Teams und der aktiven Unterstützung aller zu verdanken ist. Wir möchten besonders unseren langjährigen Vorstandsmitgliedern Iris Gerber für ihr grosses Engagement, Ruedi von Arx, aktiv bis zum letzten Tag vor seinem Hinschied und Günter Schumacher als weiterhin gefragten Experten danken.
- **Projekt 1: Einführung neue Software Immotop 2:**

Die Software ermöglicht eine EDV-gestützte Abbildung der wichtigsten Prozesse für mittelfristig effizienteres Arbeiten, mit Fokus auf Zahlen und Fakten. Durch die Umstellung aller relevanten Daten in die EDV verabschieden wir uns von handgeführten Listen, was mehr Sicherheit, Zuverlässigkeit und Transparenz in der Zukunft gewährleistet.
- **Projekt 2: Elektronische Erfassung der Wohnungsübergabe**

Sie bietet mehr Sicherheit durch lückenlose und zuverlässige Dokumentation, die bei Bedarf mit Bildern hinterlegt werden kann. Die Abwicklung erfolgt rasch, was zu einer schnelleren, systematischeren und zuverlässigeren Bearbeitung führt. Gleichzeitig werden Ressourcen eingespart.
- **Projekt 3: Elektronische Schaden- und Reparaturmeldungen**

Jede Wohnung verfügt jetzt über einen QR-Code für einfache Schaden- und Reparaturmeldungen. Einfach scannen, Fehlerbeschreibung hinzufügen, so wird der Prozess beschleunigt. Mit Fotos können Schäden besser dokumentiert werden. Bevorzugt sind QR-Code-Meldungen, die herkömmliche Meldekarte bleibt jedoch weiterhin aktiv.
- **Projekt 4: Sicherheit**

Der Sicherheitsmassnahmenplan wurde erfolgreich umgesetzt: Auflösung von Bedenken bezüglich Elektrofahrzeugen in Tiefgaragen, verbesserte Kennzeichnung von Fluchtwegen/Löschposten, neue Feuerlöscher, Löschdecken in allen Wohnungen. Die Inspektion der Hochhäuser durch den Kanton verlief ohne Beanstandung – dank an Reto Winter als Sicherheitsbeauftragter und allen Genossenschafter für die Einhaltung der Vorgaben. Eine Sensibilisierung für dieses Thema hat nicht nur unsere Sicherheit gestärkt, sondern auch zu einem Gewinn für unser Gemeinschaftsleben geführt (Brandschutzübung).
- **Projekt 5: Veloständer und Veloschiene (Antrag der letztjährigen GV)**

Mit leichter Verzögerung konnte mit den Montagen begonnen werden. Danke für die eingereichten Verbesserungsvorschläge.
- **Projekt 6: Notfallprogramm Energieausfall**

Im Juni haben wir mobile Heizzentralen reserviert – eine vorausschauende Investition für den Fall einer Wärmeversorgungsunterbrechung. Aufgrund hoher Nachfrage wären sie nur einen Monat später nicht mehr verfügbar gewesen. Durch diese Sicherheitsmassnahme konnten wir einige Menschen beruhigen. Glücklicherweise waren die Heizanlagen nicht nötig. Die Anbindung an die Öltanks wäre innerhalb von 24 Stunden sichergestellt worden.

• **Projekt 7: Neue Fenster 1. Etappe**

- Die bereits erfolgten Infoveranstaltungen werden fortgesetzt. Das Ingenieurbüro WNC wurde für die umfassende Energie-Analyse (GEAK) ausgewählt. Die Gründe für das Projekt sind vielfältig, darunter statutarische und nachhaltige Verpflichtungen, alternde Heizungen, massive Unterdeckung bei Nebenkosten sowie Energieverlust durch das Verteilnetz.
- Die Analyseergebnisse zeigen, dass Gebäude und Fassaden in gutem Zustand sind, aber Handlungsbedarf beim Energiesparen besteht, insbesondere durch den Einsatz moderner Wärmeschutzfenster mit einem Einsparungspotenzial von 15-25%. Die wirtschaftlichste Lösung, die Nutzung von Erdwärme, wird angestrebt. Das Gutachten der Probebohrungen liegt vor, jedoch warten wir auf Rückmeldungen von Spezialisten für Tiefenbohrungen «Grundwassersee», die aktuell stark ausgelastet sind. Eine grobe Kostenschätzung von Herrn Neumann liegt bereits vor. Solarpanels eignen sich nur für die kleineren Häuser im Kornfeld und Am Rain. Langfristig ist das Ziel, unseren Strom selbst zu produzieren oder zu verkaufen, mit einer geschätzten Zielgrösse für die Mieter von 10% günstiger als beim Anbieter.
- Die Priorisierung der **Terminierung** des Sanierungsprozesses wurde aufgrund der Analyse folgendermassen festgelegt (1. Kleine Häuser Kornfeld, 2. Hochhäuser Kornfeld, 3. Am Rain, 4. Weiermatt), ebenso die Priorisierung der Sanierungsthemen (1. Energiesparen, 2. Nachhaltiges günstiges Heizen und Warmwasser, 3. Energiegewinnung). Darauf basierend wurde der Grobplan 2022-2027 erstellt.
- Der Vorstand ist stolz darauf, dank einer soliden finanziellen Lage, den Verpflichtungen und Aufgaben nachkommen zu können. Die langfristigen Massnahmen tragen zu ökologischen und wirtschaftlichen Zielen bei. Das übergeordnete Ziel ist es, niedrige Nebenkosten zu gewährleisten und erschwinglichen Wohnraum auch für Genossenschaftsmitglieder mit begrenztem Budget zu bieten. Dabei sollen die erhebliche Unterdeckung der Nebenkosten reduziert und eine finanzielle Ausgewogenheit erreicht werden.

• **Projekt 8: Neugestaltung Grillplatz**

Wir erfreuen uns ab der regen Benutzung des Grillplatzes seit dem Umbau.
Danke allen für die Mithilfe bei der Umgestaltung.

• **Projekt 9: Entrümpelung – mehr Ordnung**

Auch diese Aktion war ein Erfolg. Danke an alle Mitbeteiligten.

• **Projekt 10: Neue Organisation von Verwaltung und Vorstand**

Das Organigramm der Zusammensetzung des Vorstands wird präsentiert. Erster Kontakt bei **sämtlichen** Anliegen ist unsere Geschäftsstelle (Brigitte Geisseler, Ardiana Tahiri), persönlich/telefonisch erreichbar vormittags. Termine ausserhalb dieser Zeiten sind nach Absprache möglich.

• **Ausblick 2023/2024**

«**Energie**» ist unser Hauptprojekt, das uns langfristig beschäftigt und Ressourcen erfordert, was zum nächsten Projekt führt «**Umgebungsgestaltung**». Die durch Probebohrungen beeinträchtigten Grünflächen wollen wir als Chance nutzen, sie aufzuwerten – Mitwirkung erwünscht. Das neue **Vermietungsreglement** soll als Grundlage für eine faire Vermietungspolitik sorgen. Das **Mieterforum** könnte zukünftig das Bindeglied zwischen Mietenden und Vorstand bilden. Wir freuen uns auf alle Anmeldungen. Die neue **Homepage** ist in Erarbeitung, die alte wird systemtechnisch nicht mehr unterstützt und entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen. Input **Mietertreff** (gemeinschaftlicher Raum) ist präsent, liegt zurzeit jedoch nicht im Fokus. Die Optimierungen bzgl. **Verbesserung Waschkapazität Hochhäuser** ist am Laufen.

- Der Jahresbericht wird mit 120 Stimmen genehmigt.

5 Jahresrechnung per 31.12.2022 und Revision

5.1 Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

- Bilanz/Erfolgsrechnung: S. 15-20.

– **Infos Bilanz:**

Aktiven:

Bilanzsumme: CHF 18.451 Mio. (davon Wohnliegenschaften nach Abschreibungen: CHF 17.495 Mio.)

Passiven:

Kurzfristiges Fremdkapital: CHF 1'205'343 (Rückstellung neue Fenster von CHF 700'000 berücksichtigt).
Langfristiges Fremdkapital: Hypotheken: CHF 2.154 Mio. aus eigener Liquidität zurückbezahlt (reduziert den Zinsaufwand).

Erneuerungsfonds: Mit CHF 399'000 geäufnet worden = neu CHF 2.347 Mio.

Eigenkapital: CHF 8'518'035 (Vorjahr CHF 7'690'959)

Jahresgewinn: CHF 836'735 (Vorjahr: CHF 1'139'142)

Ab 1.1.23 gilt die Verzinsung Darlehen mit 1% (+0.5% gegenüber Vorjahren).

Darlehen werden gerne entgegengenommen, dies im Hinblick auf die Umsetzung der Projekte.

– **Infos Erfolgsrechnung:**

Ertrag bewegt sich im ähnlichen Rahmen wie 2021.

Aufwand vor Zinsen/Steuern: CHF 2'729'373 (Rückstellung Fenster berücksichtigt).

Betriebliches Ergebnis vor Zinsen/Steuern: CHF 1'081'564 (Vorjahr: CHF 1'484'847).

Verringerung Steuern auf CHF 169'375 (infolge tieferen Gewinns).

Jahresgewinn: CHF 836'735

– **Anhang Jahresrechnung:**

Erwähnenswert: Der Brandversicherungswert der Aargauischen Gebäudeversicherung hat sich gesamthaft für alle Liegenschaften um rund CHF 5.8 Mio. erhöht (neu CHF 79'855'000)

5.2 Verwendung des Bilanzgewinnes

- Der Vorstand beantragt vom Bilanzgewinn CHF 6'835'535.33 die Verwendung CHF 167.50 für die Verzinsung (0.5%) der Anteilscheine Nichtmieter und den restlichen Bilanzgewinn von CHF 6'835'367.83 auf die neue Rechnung vorzutragen.
- *Votum:* R. Dettwiler möchte eine Erklärung, weshalb die Fenster nicht aus dem Erneuerungsfonds bezahlt werden (Investition = Werterhaltung). Er versteht nicht, warum für die Rückstellung keine Generalversammlungsgenehmigung erforderlich ist und wo das Vorgehen zur Bildung der Rückstellung in den Statuten geregelt ist.
Antwort: Der Erneuerungsfonds unterliegt gesetzlichen Beschränkungen und kann nicht beliebig genutzt werden. Die Statuten erlauben separate Reservefonds durch Generalversammlungsbeschluss. Gemäss Statuten kann die Generalversammlung beschliessen, dass zulasten des Bilanzgewinnes separate Reservefonds gebildet werden können. Im Jahresabschluss 31.12.2022 wurde eine CHF 700'000-Rückstellung für die Fenstersanierung vorgenommen, die den Gewinn vermindert (mit Zustimmung der kantonalen Steuerbehörde). Von den Gesamtkosten von rund CHF 2 Mio. werden vom Erneuerungsfonds CHF 600'000 im Jahr 2023 aufgelöst. Der verbleibende Aufwand von CHF 1.4 Mio. wird somit auf die Jahresrechnungen 2022 und 2023 mit je CHF 700'000 aufgeteilt. Dies reduziert die Steuern 2022 um etwa CHF 126'000. Die CHF 700'000 sind keine zusätzlichen Reserven, die von der Generalversammlung als Gewinnverwendung genehmigt werden müssen, sondern Rückstellungen, die handelsrechtlich geregelt und zulässig sind.

5.3 Heizabrechnung

- Der Gasverbrauch betrug 2'087'513 kwh (= 381'599 weniger gegenüber 2021).
Gründe dafür könnte der warme Winter sein und/oder auch die Einstellung der vom Bund empfohlenen reduzierte Raumtemperaturen auf 19°C. Den Fehlbetrag von rund CHF 146'000 übernimmt die WBG.

6 Bericht der Revisionsstelle

- Als leitender Revisor kann Raymond Christen bestätigen – die Jahresrechnung 2022 ist geprüft und ist in Ordnung. Seit 19 Jahren als Revisor und an der Seite des Vorstands als Berater in Finanzierungsfragen und Steuerangelegenheiten konnte er immer feststellen, dass die WBG finanziell gesund ist.
- Der Vorstand stand immer wieder vor Herausforderungen, so auch im Jahr 2022. Es wurde vorausschauend gehandelt, was es auch ermöglichte, diverse zusätzliche (nebst den ordentlichen) Hypothekenrückzahlungen vorzunehmen (2022: CHF 2.0 Mio. / 2021: CHF 1.7 Mio. / 2020: CHF 2.0 Mio.). Dies führte zu geringeren Schuldzinsen, was allen Genossenschaftern zugutekommt. Die Fenstersanierung (ca. CHF 2 Mio.) kann aus dem «Laufenden» finanziert werden, ohne Kreditaufnahme.
- Fazit von Raymond Christen: Der Vorstand hat proaktiv gehandelt und sein Bestes für die WBG gegeben. Die interne Revision hat die Siedlung Weiermatt im Rahmen der Revision 2022 durchleuchtet. Einige Verbesserungsvorschläge werden umgesetzt. Im Bericht der Revisionsstelle auf S. 20 des Jahresberichts ist festgehalten, dass keine Verstösse gegen Gesetz und Statuten in der Jahresrechnung und im Antrag zur Gewinnverwendung vorliegen. Er beantragt die Genehmigung der Jahresrechnung und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung.
- *Votum:* R. Dettwiler hat eine Verständnisfrage. Warum steht im Bericht der Revisionsstelle nicht mehr «analytische Prüfungshandlungen» wie im Vorjahresbericht und was genau bedeutet dieser Begriff?
Antwort: Durch die Umstellung auf ImmoTop2 mussten bei der Prüfung der Jahresrechnung 2022 vertiefere und detailliertere Prüfungshandlungen vorgenommen werden, die weitreichender sind als die bei einer eingeschränkten Revisionen vorgesehenen analytisch basierten Prüfungshandlungen in den Vorjahren. Im Jahr 2023 werde wieder eine eingeschränkte Revision mit analytischen Prüfungshandlungen durchgeführt und im Bericht der Revisionsstelle so vermerkt sein.
- Die Jahresrechnung 2022 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung werden mit 111 Stimmen genehmigt.

7 Entlastung des Vorstands

- Der Vorstand wird mit 97 Stimmen entlastet.

8 Wahlen

- Sämtliche Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl. Daniel Grossen (Beisitz im Vorstand seit einem Jahr im Bereich Planung) wird als neues Vorstandsmitglied vorgestellt und vorgeschlagen.
- Antrag der schriftlichen Abstimmung bzgl. Vorstand: Der Antrag wurde von 105 signiert (99 davon unterschiftsberechtigt / weniger als die Hälfte ist heute anwesend). Gemäss Statuten muss 1/3 der Anwesenden ihre Zusage bekunden. Raymond Christen übernimmt die Vorstandswahlen.
- Die benötigte Anzahl Stimmen (ein Drittel der Stimmberechtigten = 48.6) wird mit 44 Ja-Stimmen nicht erreicht, somit ist der Antrag abgelehnt.
- *Votum:* Ilaz Kadriji kann nicht verstehen, dass Stimmen nur in Präsenz eine Gültigkeit haben. Für ältere/handicapierete Leute und Schichtarbeitende sei eine Präsenz nicht möglich und wünscht sich deshalb schriftliche Abstimmungen.
Raymond Christen erläutert: Eine schriftliche Abstimmung wäre nur nach einer Statutenänderung möglich, die beantragt und von der Generalversammlung genehmigt werden müsste. Der im Voraus bekannte GV-Termin ermöglicht jedoch eine frühzeitige Planung und Teilnahme.
- *Votum:* Susi Spicher kann den Vorwurf fehlender offener Kommunikation seitens des Präsidenten nicht nachvollziehen. Bei der heutigen Versammlung hat sie eine durchwegs transparente und offene Kommunikation erlebt. Was sie hingegen nicht wahrnimmt, ist eine offene Kommunikation von Personen, die geheime Abstimmungen fordern und im Hintergrund agieren. Sie versteht nicht, welcher Plan dahintersteckt, sollte der Präsident abgewählt werden und wünscht sich hier ebenfalls eine offene Kommunikation über die Zukunft der Genossenschaft.
- Raymond Christen betont erneut, dass es bei dieser Wahl um Sachthemen und um die Zukunft der WBG geht. Alle vom Vorstand durchgeführten und geplanten Projekte sind im Jahresbericht ausführlich dokumentiert. Es erfordert Mut und grosses Engagement vom Vorstand, sich den zukünftigen Herausforderungen zu stellen. Daher bittet er, die Genossenschaftsversammlung um die Wiederwahl bzw. Neuwahl der Vorstandsmitglieder für die kommende 3-jährige Amtsperiode (2023-2025).
- **Wahlen Vorstand:**
 - Daniel Grossen (Bauplanung/Expansion) wird mit 103 Stimmen neu gewählt.
 - Maria Andreou (Aktuarin, Homepage) wird mit 110 Stimmen wieder gewählt.
 - Daniela Winter (Soziales) wird mit 112 Stimmen wieder gewählt.
 - Gaby Lenherr (Finanzen) wird mit 109 Stimmen wieder gewählt.
 - Reto Bussmann (Vizepräsident) wird mit 107 Stimmen wieder gewählt.
 - Marcel Frauchiger (Präsident) wird mit 101 Stimmen wieder gewählt.
- Raymond Christen gratuliert dem Gesamtvorstand für die Neu-/Wiederwahl.
Der Vorstand bedankt sich für das Vertrauen.
- **Wahl Präsident:**
 - Marcel Frauchiger (Präsident) wird mit 102 wieder gewählt.
- Raymond Christen gratuliert dem Präsidenten für die Wiederwahl.
Marcel Frauchiger bedankt sich für das Vertrauen.
- **Wahl Revisionsstellen (intern/extern)**
 - Michael Bopp, Christoph Kühne, Denis Downey (intern) und SRC Christen AG (extern) werden mit 126 wieder gewählt.
- Marcel Frauchiger gratuliert den wiedergewählten Revisoren und bedankt sich für ihre grosse Unterstützung und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit. Raymond Christen bedankt sich für das Vertrauen, die Revisoren werden weiterhin ihr Bestes geben.

9 Ehrungen

- Es gibt Menschen unter uns, die nicht speziell erwähnt werden wollen, das respektieren wir.
Wir ehren sie im Stillen, zeigen tiefsten Respekt und bedanken uns für ihre grosse Leistungen.
- Wir heissen die neuen Mitglieder in unserer Genossenschaft ganz besonders herzlich willkommen.
- Wir gedenken unseren Verstorbenen Ruedi von Arx und Sonja Meister.

10 Diverses/Umfrage

- Nächste GV: 3. Mai 2024 (Anträge, sind mind. 60 Tage vorher einzureichen).
- Danke an unsere Stimmzähler für die so präzise Zählung (= Standard für die Zukunft).
- Der Präsident bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen. Er schätzt die Diskussionen, sie sind ein lebendiger Ausdruck unserer Demokratie.



Die Aargauische Kantonalbank
unterstützt Sie bei allen Fragen
rund ums Wohnen.

Aargauische Kantonalbank
Bahnhofstrasse 23
5200 Brugg
Tel. 056 448 95 95

akb.ch

*Am
richtigen
Ort.ch*



**Aargauische
Kantonalbank**

3 Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Jahr 2023 stand das umfangreiche Projekt «Energie» im Mittelpunkt unserer Arbeit. Auch vielen Genossenschaftern dürfte dieses Thema als erstes in den Sinn kommen. Abgesehen von diesem dominierenden Thema gab es zahlreiche, überwiegend positive Ereignisse und Entwicklungen. Diese haben uns motiviert, optimistisch und mit viel Elan ins 2024 zu starten.

Auffällig ist sicherlich auch die zunehmende Anzahl von Kindern und Familien, die in unserer Wohnbaugenossenschaft ein Zuhause gefunden haben. Das fröhliche Lachen, das Springen und Rufen auf den Spielplätzen sind Zeichen dafür, dass sich unsere Mieterschaft verjüngt. Es ist besonders erfreulich zu beobachten, wie langjährige Bewohner sich mit den jungen Familien austauschen, gemeinsam plaudern und lachen – oder um es mit den Worten einer Mieterin zu sagen: «Es lebt wieder mehr!».

Der Austausch mit den Genossenschaftern war ein zentrales Anliegen, um den grossen Projekten zum Erfolg zu verhelfen. Insgesamt wurden 2023 vier Infoveranstaltungen durchgeführt, mit dem Ziel, offen, klar und transparent über die Projekte und den Ablauf zu informieren. Zusätzlich wurden bei zwei Neumieterinformationen Neuzugezogene über unsere Genossenschaft und die vielfältigen Möglichkeiten des genossenschaftlichen Lebens informiert und dazu motiviert, sich aktiv zu beteiligen.



Das Jahr 2023 war jedoch auch von teilweise deutlichen Zinssteigerungen, Kostensteigerungen und Preisforderungen geprägt. Im Gegensatz zu zahlreichen anderen Genossenschaften möchten wir so lange wie möglich auf eine Erhöhung des Mietzinses verzichten. Als Konsequenz haben wir den Fokus verstärkt auf die Beschaffung gelegt, wodurch Verhandlungen härter, aber auch länger geführt werden mussten. Leider führt dies dazu, dass auch bisherige Lieferanten hinterfragt werden müssen. Unser erklärtes Ziel ist es, durch einen optimierten Einkauf von Dienstleistungen und Waren, die laufenden Kosten so niedrig wie möglich zu halten. An der Qualität und Nachhaltigkeit soll nicht gespart werden. Nicht billig ist das Ziel, sondern gut und nachhaltig günstig.

Fenster Umbau Kornfeld 1-20



Der Fenstertausch für die Liegenschaften Kornfeld 1-20 konnte erfreulicherweise wie geplant und ohne gravierende Schäden oder gar Unfälle abgeschlossen werden. Die Feinplanung, die Durchführung und auch der effektive Fenstertausch konnten nur durch die herausragende Leistung des Fensterlieferanten, der konstruktiven Mitarbeit der Mieter und der hervorragenden Abstimmung mit der Geschäftsstelle so gemeistert werden. Danke allen Beteiligten für ihren Beitrag.



Durch die neuen Fenster sind wesentliche Energieeinsparungen möglich und es konnte ein Komfortgewinn für die Bewohner realisiert werden. Durch eine deutlich grössere Glasfläche werden die Wohnungen heller und freundlicher, durch die spezielle, flächenbündige Konstruktion von Rahmen und Fenster der Reinigungsaufwand gesenkt. Die Wohnungen wirken moderner und der Schallschutz wurde markant verbessert.

Motivierend für das ganze Team ist das positive Feedback, das von zahlreichen Mietern zurückgekommen ist. Und die Zahlen zeigen: Die angestrebten Ziele der Energieeinsparung, aber auch der Gewinn an Wohnqualität werden erreicht.

Fensterumbau in Zahlen:

Kosten Total alle Handwerker und Baukontrolle	1'990'960.00
Budget	2'100'000.00
Budgetunterschreitung	-109'040.00
Anzahl renovierte Wohnungen	140
Anzahl montierte Fenster	1'094
Fensterfläche m ²	2'003
Vergrößerung der Fensterfläche ca.	10%
Bisherige Energieeinsparung gegenüber nicht sanierten Bauten im Kornfeld (1. Periode Oktober-Dezember 2023)	-18.20%

Erkenntnisse Bohrungen «Unterwasser-See»

Bei der Planung wurde konsequent auf die Daten und Bewertungen des Kantons abgestützt. Leider hat sich durch die Bohrungen gezeigt, dass die Gegebenheiten des Unterwassersees nicht zu 100% den Angaben und Bewertungen des Kantons entsprechen. Die im Oktober durchgeführten Testbohrungen haben ergeben, dass das unter unseren Gebäuden K2-8 und K1-3 liegende Grundwasser nutzbar ist. Leider erreicht es nicht die erhoffte Kapazität von 100%, sondern liegt bei etwa 60%. Das bedeutet, dass die Häuser K2-8 von der Wärme des Unterwassersees profitieren können, während für das Haus K1-3 wie auch für die übrigen Häuser des Kornfelds eine konventionelle Tiefenbohrung erforderlich ist.



Auf Grund der doch positiven Testresultate wurde die finale Bohrung und der Bau des Brunnens vorgezogen und auch bereits die Anschlussleitungen an die betroffenen Häuser gelegt. Dieses Vorziehen der Arbeiten erspart uns ein zweimaliges Einrichten des Bauplatzes und des aufwändigen Transports der schweren Maschinen.

«Aktives Genossenschaftsleben»



Die WBG fördert das aktive Zusammenleben in der Genossenschaft. Sie unterstützt Vorhaben zur Förderung der genossenschaftlichen Gemeinschaft und der Solidarität. Das Ziel der Aktionen ist es, die bei uns wohnenden Menschen zusammenzuführen, sich besser kennen zu lernen und ein gesellschaftliches Leben zu fördern. 2023 konnte dank der Initiative aller ein breites Angebot an Aktivitäten durchgeführt werden – unter anderem:

- Spiel und Plauschtag
- WBG-Ausflug mit Besuch der Firma Kambly
- Seniorentreffen und Grillplauschs
- Adventsapéro
- Neuzuzüger-Apéros
- Und vieles, was auch auf die Initiative einzelner Mitglieder zurückzuführen ist

Nachdenkliches

Zahlungsmoral / Ausstände

Die Zahl der Ausstände seitens der Mieter hat im Verlauf des Jahres erheblich zugenommen. Die abnehmende Zahlungsmoral hat die Administration ausserordentlich belastet. Dank hartnäckigem Nachfassen und ständigem Mahnen konnten die Ausstände – bis auf einen Fall – deutlich reduziert oder sogar ganz gelöst werden. Der dafür erforderliche administrative Aufwand belastet die Organisation weit über Gebühr und steht nicht im Einklang mit dem genossenschaftlichen Gedanken. Um unsere sehr günstigen Mieten aufrechtzuerhalten, muss auch die gesamte Organisation schlank und effizient bleiben und nicht unnötig durch säumige Zahler belastet werden. Daher hat der Vorstand beschlossen, bei notorischen Zahlungsverzügen, ein noch konsequenteres Vorgehen anzuwenden.

In einem bedauerlichen Fall musste der Rechtsweg eingeschlagen werden, indem die Polizei und Anwälte hinzugezogen wurden und eine gerichtliche Ausweisung aus der Wohnung angestrebt wurde. Dieser erschreckend langwierige Prozess konnte im Januar 2024 abgeschlossen werden. Leider musste die Wohnung am Ende in einem desolaten Zustand übernommen werden. Die entstehenden Kosten für Gericht, Anwälte, Instandsetzung und die ausstehenden Mieten werden voraussichtlich deutlich über CHF 30'000 betragen. Die WBG wird zwar versuchen, diesen Betrag auf dem Rechtsweg einzutreiben, doch besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die WBG auf dem Schaden sitzen bleibt.



Vandalismus



Im Kornfeld kam es mehrfach zu Vorfällen, die über gewöhnliche Lausbubenstreiche hinausgingen und eindeutig dem Vandalismus zuzuordnen waren. Dank der aufmerksamen Beobachtung der Bewohner und auch der verstärkten Polizeipatrouillen konnte das Problem entschärft werden. Ein zentraler Punkt in Prävention gegen Vandalismus sind Ordnung im und um die Häuser, die Aufmerksamkeit und das frühe Melden und Intervenieren. Danke an alle, die hier aktiv mitarbeiten und die Zivilcourage aufbringen, direkt einzugreifen.

Asylzentrum

Seit dem 30. November 2020 befindet sich in Brugg ein Asylzentrum, das in den Fahrzeughallen des Militärs untergebracht ist und bis maximal 440 Personen als temporären Aufenthaltsort in der Schweiz dient. Einige Anwohner der Siedlung «Am Rain» fühlen sich durch die Anwesenheit der Asylanten verunsichert. Diese Verunsicherung wurde von Bewohnern direkt ans Asylzentrum gemeldet, aber auch durch den Vorstand in der Begleitgruppensitzung vorgebracht.



Es ist wichtig, dass Vorfälle direkt und zügig von den Betroffenen bei der Polizei gemeldet werden, um eine unmittelbare Reaktion zu ermöglichen. Das Asylzentrum hat in dieser Hinsicht die Sicherheitsmassnahmen verstärkt, um so die Prävention zu optimieren. Der Vertrag für das Asylzentrum soll 2026 auslaufen und wir hoffen, dass dann der einzig störende Faktor der Lärm der Militärfahrzeuge sein wird.

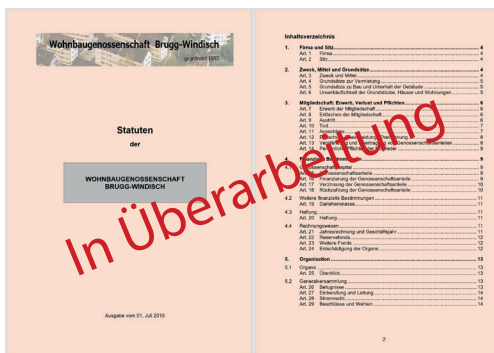
Sicherheit in der WBG



Das Projekt «Sicherheit in der WBG verbessern» konnte abgeschlossen werden. Verbesserungen der Sichtbarkeit in den Tiefgaragen – Beschriftung der Fluchttüren, Verteilung Feuerlöscher, Beschriftung Alarmknöpfe, Wasserentnahmepunkte in Hochhäusern Kornfeld, Einbau Brandschutztüre Parkhaus Kornfeld sowie das Anbringen von rutschhemmenden Streifen sollen das Sturzrisiko minimieren sowie die Orientierung bei Stromausfall oder bei Brand deutlich verbessern.

Stand weiterer Projekte

Statuten und Vermietungsreglement



Die rechtlich notwendige Überarbeitung der Statuten sowie die Erarbeitung des neuen Vermietungsreglements sind weit fortgeschritten. Die juristische Überprüfung durch die Fachstellen bei «Wohnen-Schweiz» (dem Zentralverband der schweizerischen Wohnbaugenossenschaften) hat stattgefunden. Zurzeit sind die letzten Feinabstimmungen in Erarbeitung. Sobald möglich, werden wir weiter informieren.

Mieterforum / Mietertreff

Die Idee wurde aufgenommen und die Umsetzung angegangen. Schnell hat sich aber gezeigt, dass diese Idee keinem grossen Bedürfnis entspricht. Als Konsequenz wurde das Projekt eingestellt und die Idee vorerst auf Eis gelegt. – Vielleicht war die Zeit einfach noch nicht reif dazu.

Neue Homepage

Unsere Website ist in die Jahre gekommen, entspricht nicht mehr den aktuellen Sicherheitsanforderungen und ist nicht benutzerfreundlich. Zudem fehlt es an Barrierefreiheit für unterschiedliche Geräte wie Computer, Tablets und Handys. Unser Ziel ist es, eine zeitgemässe Plattform zu schaffen, die nicht nur einen verbesserten Mieterservice für unsere GenossenschafterInnen bietet, sondern auch potenzielle neue Mitglieder anspricht.

Durch die Implementierung von Reservationstools, beispielsweise für Grillplätze und Bügelparkplätze, möchten wir Prozesse vereinfachen. Auf der neuen Website sind nicht nur wichtige Informationen, sondern auch Dokumente wie Reglemente, Statuten und Formulare abrufbar. Aktivitäten werden prägnant publiziert. Die Website soll nicht nur informativ sein, sondern auch einladend wirken und die Neugier wecken – «Was gibt es Neues?». Wir laden alle herzlich dazu ein, Beiträge zu liefern.



Waschkapazität K22/24



Im Juni fand die Infoveranstaltung zum Thema «Mehr Waschkapazität in den Hochhäuser Kornfeld» statt. Es wurde auch seitens Vorstands erwartet, dass die Umsetzung bald erfolgen könnte. Leider kam es zu Verzögerungen, die einerseits durch das dringend notwendige Engagement im Projekt Fenster, andererseits durch die mühsam verlaufenden Preisverhandlungen mit den Lieferanten bedingt waren. Inzwischen konnten die Verhandlungen abgeschlossen und nachhaltige Einsparungen erzielt werden. Der Ausbau der Waschkapazität erfolgt im Februar 2024.

So lassen Sie die Heiz- kosten kalt.

Fenster tauschen und bis
zu 30% Energie sparen



Internorm
PROJECT AG

Internorm
Fenster – Haustüren

**Vielen Dank für den Auftrag und die hervorragende
Zusammenarbeit an die Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch.**

4 Finanzen und Heizung

4.1 Bilanz per 31.12.2023

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	894'713.28	826'173.78
Forderungen aus Mieten und Leistungen Beteiligte	33'161.80	34'340.20
Delkredere	-23'000.00	-12'000.00
Anzahlung an Lieferanten	0.00	24'154.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen	68'178.82	65'649.40
Total Umlaufvermögen	<u>973'053.90</u>	<u>938'317.68</u>
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Maschinen und Apparate	5'401.00	9'001.00
Büroeinrichtung und Informatik	10'000.00	8'000.00
Wohnliegenschaften	17'216'400.00	17'495'200.00
Total Anlagevermögen	<u>17'231'801.00</u>	<u>17'512'201.00</u>
TOTAL AKTIVEN	<u>18'204'854.90</u>	<u>18'450'518.68</u>

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- Dritte	214'825.32	149'424.40
- Beteiligte und Organe	32'027.00	30'996.05
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0.00	77'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	32'381.88	27'551.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	215'602.75	220'371.35
Rückstellung Sanierung Fenster	500'000.00	700'000.00
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>994'836.95</u>	<u>1'205'343.05</u>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- Darlehen Beteiligte und Organe	1'731'558.50	1'880'140.30
- Hypotheken Dritte	4'500'000.00	4'500'000.00
Erneuerungsfonds	2'168'000.00	2'347'000.00
Langfristiges Fremdkapital	<u>8'399'558.50</u>	<u>8'727'140.30</u>
Total Fremdkapital	<u>9'394'395.45</u>	<u>9'932'483.35</u>
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	1'284'500.00	1'282'500.00
Gesetzliche Gewinnreserve/Reservefonds	400'000.00	400'000.00
Gewinnvortrag	6'835'367.83	5'998'799.85
Jahresgewinn	290'591.62	836'735.48
Bilanzgewinn	<u>7'125'959.45</u>	<u>6'835'535.33</u>
Total Eigenkapital	<u>8'810'459.45</u>	<u>8'518'035.33</u>
TOTAL PASSIVEN	<u>18'204'854.90</u>	<u>18'450'518.68</u>

4.2 Erfolgskontrolle

	2023	2022
	CHF	CHF
ERTRAG		
Nettomieteinnahmen	3'813'310.40	3'807'737.50
Übriger betrieblicher Ertrag	3'550.00	3'200.00
Betriebsertrag	3'816'860.40	3'810'937.50
AUFWAND		
Personalaufwand	-254'214.85	-251'437.25
Gebäudeunterhalt innen	-462'968.40	-382'514.95
Gebäudeunterhalt aussen	-33'022.85	-78'195.45
Sanierung Fenster K 1 - 20	-1'983'349.95	-700'000.00
Auflösung Rückstellung Fenstersanierung K 1-20	700'000.00	0.00
Auflösung Erneuerungsfonds Fenstersanierung K 1-20	600'000.00	0.00
Heizungssanierung K 1 - 20	-167'050.20	0.00
Sanierung Fenster K 22/24	-500'000.00	0.00
Umgebungsarbeiten	-108'865.15	-140'840.05
Allgemeine Betriebskosten	-116'819.35	-75'182.60
Überschuss Betriebskosten	-120'960.45	-181'910.25
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	-98'412.55	-108'414.85
Übriger betrieblicher Aufwand	-16'550.25	-16'279.00
Abschreibungen	-390'474.60	-395'599.00
Zuweisung Erneuerungsfonds	-421'000.00	-399'000.00
Aufwand vor Zinsen und Steuern	-3'373'688.60	-2'729'373.40
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	443'171.80	1'081'564.10
Finanzaufwand	-100'680.43	-91'835.37
Finanzertrag	0.00	0.00
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	342'491.37	989'728.73
Ausserordentlicher / Periodenfremder Ertrag	-1'700.00	16'381.65
Direkte Steuern	-50'199.75	-169'374.90
JAHRESGEWINN	290'591.62	836'735.48

4.3 Anhang per 31.12.2023

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (Art 957 bis 962 OR) erstellt.		
Vollzeitstellen		
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr und im Vorjahr nicht über 10.		
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Verpfändete Aktiven		
Immobilien (Wohnliegenschaften)	17'216'400	17'495'200
Nominalbetrag der bestehenden Pfandrechte	29'981'100	29'981'100
hinterlegt bei Banken und Darlehensgebern	25'981'100	29'181'100
Grundpfandgesicherte Kredite	6'231'558	6'457'140
Brandversicherungswerte der Sachanlagen (inkl. Neuwertzusatz)		
Wohnliegenschaften	84'224'000	79'855'000
Einrichtungen, Maschinen und Apparte	200'000	200'000
Zusätzliche Angaben zu Bilanzpositionen		
Zusammensetzung Passive Rechnungsabgrenzungen		
Abgrenzung Steuern	0.00	22'000.00
Abgrenzung Diverse	12'000.00	12'028.00
Vorausbezahlte Mieten Beteiligte	203'602.75	186'343.35
	215'602.75	220'371.35

4.4 Verwendung des Bilanzgewinnes

(Antrag des Vorstandes)

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	6'835'367.83	5'998'799.85
Jahresgewinn	290'591.62	836'735.48
Bilanzgewinn	<u>7'125'959.45</u>	<u>6'835'535.33</u>
Verzinsung Anteilscheine Nichtmieter	<u>-355.35</u>	<u>-167.50</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u>7'125'604.10</u>	<u>6'835'367.83</u>

Beratung, Planung und Projektleitung für die energetische Erneuerung in Gebäuden, Gewerbe und Industrie.

www.w-neumann.ch, info@w-neumann.ch



4.5 Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision



an die Generalversammlung der
Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch
Windisch

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und Statuten entsprechen.

In unserer Prüfungsaussage ist das Prüfergebnis der internen Revision mitberücksichtigt.

Aarau, 21. März 2024

SRC Christen AG



Raymond Christen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Beilage:

– Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

4.6 Heizabrechnung

Gaslieferungen

Januar	- Dezember	WEIERMATT		136'326 kWh	19.478 Rp.	26'553.45 CHF
Januar	- Dezember	KORNFELD	8	750'329 kWh	19.171 Rp.	143'845.65 CHF
Januar	- Dezember	AM RAIN	2	572'567 kWh	18.568 Rp.	106'314.65 CHF
Januar	- Dezember	KORNFELD	24	571'444 kWh	18.752 Rp.	107'157.45 CHF
Verbrauch und Kosten GAS				2'030'666 kWh	18.904 Rp.	383'871.20 CHF

Total HEIZMATERIALKOSTEN (Kto. 4510)

383'871.20 CHF

Verbrauch	2022	2023	Differenz
Januar	345'526 kWh	305'890 kWh	-39'636 kWh
Februar	289'465 kWh	312'629 kWh	23'164 kWh
März	260'724 kWh	244'709 kWh	-16'015 kWh
April	198'181 kWh	216'958 kWh	18'777 kWh
Mai	86'288 kWh	103'015 kWh	16'727 kWh
Juni	47'860 kWh	44'257 kWh	-3'603 kWh
Juli	35'660 kWh	35'790 kWh	130 kWh
August	36'712 kWh	38'512 kWh	1'800 kWh
September	88'322 kWh	38'715 kWh	-49'607 kWh
Oktober	108'380 kWh	128'334 kWh	19'954 kWh
November	228'490 kWh	231'452 kWh	2'962 kWh
Dezember	361'905 kWh	330'405 kWh	-31'500 kWh
Total	2'087'513 kWh	2'030'666 kWh	-56'847 kWh

Nebenkosten

Kto. 4580	Kaminfeger, Service, Wartung	30'203.10 CHF	
Kto. 4300	Versicherung	700.00 CHF	
Kto. 4520	Strom	26'400.00 CHF	57'303.10 CHF

Subtotal

441'174.30 CHF

zuzüglich 1½% Verwaltungskosten

6'617.60 CHF

Total HEIZKOSTEN zu Lasten der Mieter

447'791.90 CHF

Vorschüsse der Mieter 2023

341'661.00 CHF

zuwenig bezahlte Vorschüsse = Fehlbetrag

106'130.90 CHF

Belastung laufende Rechnung 2023 (Betriebskosten)

106'130.90 CHF

Saldo per 31.12.2023

0.00 CHF

4.7 Liegenschaften

(Landkosten und aktueller Gebäudewert in der Bilanz = Kto.-Gruppe 16 AV Immobilien)

	BRUGG 1 LG 10 / 8002	WINDISCH 1 LG 20 / 8020	WINDISCH 2 LG 30 / 8030	WINDISCH 3 LG 40 / 8040	WINDISCH 4 LG 40 (18/20) / 8040	BRUGG 2 LG 50 / 8001	WINDISCH 5 LG 60 / 8060	TOTAL
ursprüngl.								
Erstell.kosten	528'257.40	1'282'177.40	1'733'744.80	1'258'652.95	418'191.00	4'477'890.25	5'550'931.85	15'249'845.65
davon Land	44'400.00	66'500.00	120'300.00	90'600.00	34'000.00	677'400.00	623'000.00	1'656'200.00
reine Baukosten	483'857.40	1'215'677.40	1'613'444.80	1'168'052.95	384'191.00	3'800'490.25	4'927'931.85	13'593'645.65
Zuwachs in Vorjahren	1'722'998.00	1'295'072.95	2'252'673.65	2'119'942.30	855'148.10	4'481'021.90	4'341'964.55	17'068'821.45
Zuwachs im Geschäftsjahr		104'517.35 *						104'517.35
Verminderung in Vorjahren	2'206'855.40	2'615'267.70	3'866'118.45	3'287'995.25	1'239'339.10	8'281'512.15	9'269'896.40	30'766'984.45
ANLAGEKOSTEN	2'196'355.40	2'565'478.70	3'663'841.25	3'085'639.95	1'212'817.40	8'157'621.70	9'055'902.75	29'937'657.15
Abschreibungen in Vorjahren	-857'155.40	-1'253'161.35	-1'786'841.25	-1'420'639.95	-596'817.40	-3'715'621.70	-4'363'902.75	-13'994'139.80
Abschreibung im Geschäftsjahr	-41'600.00	-33'717.35	-38'000.00	-34'000.00	-13'000.00	-89'000.00	-134'000.00	-383'317.35
Wert per 31.12.2023	1'297'600.00	1'278'600.00	1'839'000.00	1'631'000.00	603'000.00	4'353'000.00	4'558'000.00	15'560'200.00
plus Landkosten	44'400.00	66'500.00	120'300.00	90'600.00	34'000.00	677'400.00	623'000.00	1'656'200.00
Bilanzwert per 31.12.2023	1'342'000.00	1'345'100.00	1'959'300.00	1'721'600.00	637'000.00	5'030'400.00	5'181'000.00	17'216'400.00

* Velounterstände/Rampe K1-20, AR, WE

Versicherungswert

per 01.01.2024 5'700'000.00 10'012'000.00 11'293'000.00 9'683'000.00 3'340'000.00 22'093'000.00 22'103'000.00 84'224'000.00

weibeli maler

JAHRE
100



5 Genossenschafter

5.1 Vorstand und Verwaltung

Vorstand

Marcel Frauchiger

056 441 28 42 (Zentrale)
marcel.frauchiger@wbgbruggwindisch.ch

Präsident

Reto Bussmann

076 419 95 97
reto.bussmann@wbgbruggwindisch.ch

Vizepräsident

Gabriela Lenherr

056 441 28 42 (Zentrale)
gabriela.lenherr@wbgbruggwindisch.ch

Finanzen

Daniel Grossen

056 441 28 42 (Zentrale)
daniel.grossen@wbgbruggwindisch.ch

Bauplanung

Daniela Winter

077 534 17 80
daniela.winter@wbgbruggwindisch.ch

Soziales

Maria Andreou

056 441 28 42 (Zentrale)
maria.andreou@wbgbruggwindisch.ch

Aktuarin / Homepage

Verwaltung/Geschäftsstelle

Brigitte Geisseler

Verwaltungsbüro Kornfeldstrasse 24, 5210 Windisch
056 441 28 42

Leiterin Administration

Ardiana Tahiri

Verwaltungsbüro Kornfeldstrasse 24, 5210 Windisch
056 441 28 42 | 076 704 20 30

Leiterin Technik/Unterhalt
und Umgebung

5.2 Externe Kontrollstelle

Raymond Christen

SRC Christen AG, Aarau

5.3 Interne Kontrollstelle

Christoph Kühne, Brugg

Michael Bopp, Ruppertswil

Denis Downey, Windisch

5.4 Hauswarte, Heizwarte, Gärtner, Reparateure, SiBe, NBD

Hauswarte

Kornfeldstrasse Martin Wettstein (K24, Tiefgaragen), Thambiah Mohanathas (K22)

Heizwarte

Kornfeldstrasse Fritz Lehner (K1-20), Hansruedi Bopp (K22/24)

Am Rain Reto Bussmann

Weiermattring Coray Patrick

Gärtner

Kornfeldstrasse Gerhard Fortunati, Jean-Perre Leuenberger, Lucky Huber

Am Rain Mladen Isailovic

Weiermattring David Isailovic

Pachtgärten Fritz Lehner

Reparateure

Kornfeld, Am Rain, Weiermattring Fritz Lehner, Ilaz Kadriji, Oliver Markov, Toni Markov

Sicherheitsbeauftragter

Kornfeld, Am Rain, Weiermattring Reto Winter

Nachbarschaftsdienst

Kornfeld, Am Rain, Weiermattring Ruki Ramadani, Romina Scuglia, Büsra Kahramann, Maria Nazaré Vieira Romao, Edagül Tasdere, Kezban Sazpinari, Hans Bühler

5.5 Unsere Neumitglieder (01.01. – 31.12.2023)

Inkl. interne Wechsel

Wir heissen alle unsere neuen Genossenschafter herzlich willkommen

Am Rain 1a	Imhof Rafael
Am Rain 2	Lauener Pascal
Am Rain 2	Steiner Karin
Am Rain 3b	Schröder Jaqueline
Am Rain 4b	Meier Nadia und Resendiz David

Kornfeldstrasse 1	Kamberi Vjollca
Kornfeldstrasse 2	Kofler Nicole
Kornfeldstrasse 2	Gisiger Laura
Kornfeldstrasse 2	Spicher Dimitri
Kornfeldstrasse 3	Salihu Darton und Klosi Endrit
Kornfeldstrasse 4	Kovacs Helene
Kornfeldstrasse 9	Berisha Nahit und Almire
Kornfeldstrasse 13	Kaufmann Corinne
Kornfeldstrasse 15	Goetschi Linda
Kornfeldstrasse 16	Kazior Adam und Karolina
Kornfeldstrasse 16	Yagmur Noel und Springer Nilüfer
Kornfeldstrasse 18	Bytyqi Teuta
Kornfeldstrasse 22	Wagner Peter
Kornfeldstrasse 24	Linde Marina
Kornfeldstrasse 24	Bührer Walter
Kornfeldstrasse 24	Marino Di Nardo Rosetta
Kornfeldstrasse 24	Sommer Julia und Preisler Hannes
Kornfeldstrasse 24	Winter Viktor und Gerlinde

Weiermatt	keine Wechsel
-----------	---------------

Gesamt neu zugezogene Genossenschafter

Weiermattring	0
Kornfeldstrasse	18
Am Rain	5

5.6 Ehrung unserer Verstorbenen

In stiller Trauer nehmen wir Abschied von unseren Genossenschafterinnen und unseren Genossenschäftern.

Anna Stöckli-Horber

20.6.23 (89 Jahre)

Antonio Galati

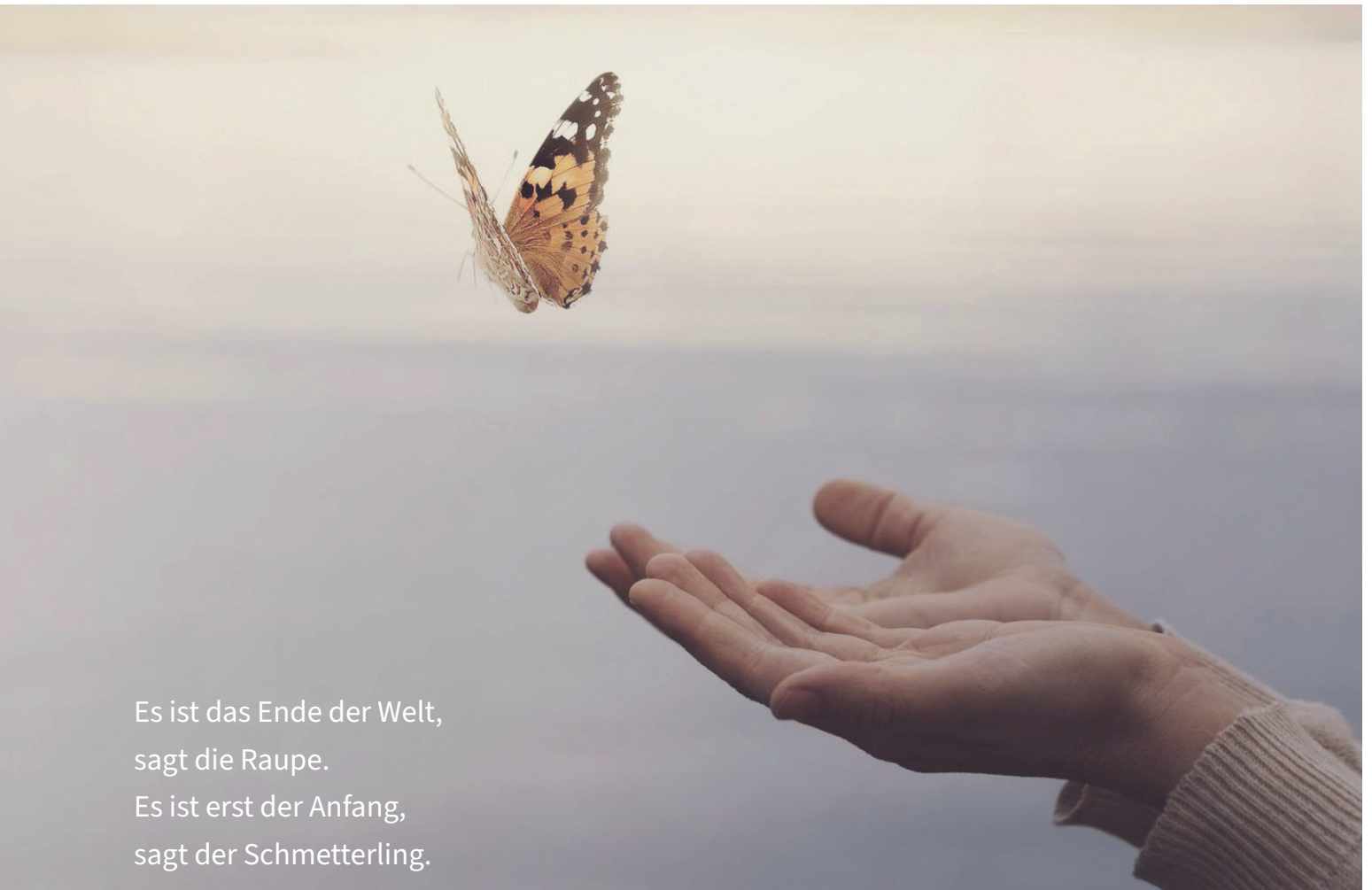
28.6.23 (75 Jahre)

Erica Koch-Ellenried

9.8.23 (90 Jahre)

Oskar Müller-von Allmen

14.9.23 (90 Jahre)



Es ist das Ende der Welt,
sagt die Raupe.
Es ist erst der Anfang,
sagt der Schmetterling.

6 Statistiken

6.1 Liegenschaften per 31.12.2023

				Total
				368
Wohnungsbestand	Weiermattring	am Rain	Kornfeld	
5½-Zimmerwohnungen	-	6	8	
4½-Zimmerwohnungen	6	33	92	
3½-Zimmerwohnungen	6	31	77	
2½-Zimmerwohnungen	4	7	23	
1½-Zimmerwohnungen	1	-	2	
Total Wohnungen	17	77	202	296

Parkplätze

Einzelgaragen	-	5	18	
Hallenplätze (inkl. Motorrad/Mofa/Roller/Fahrrad)	17	59	156	
Aussenparkplätze	2	43	47	
E-Bike-Plätze	-	-	12	
Total Parkplätze	19	107	233	359

Vermietete Räume

Kindergarten	-	-	1	
Hobbyräume	-	1	28	
Büro	-	-	1	
Magazine/Lager	-	2	5	
Verwaltungsräume	-	-	4	
Archiv Verwaltung (1 Archiv im ehem.Liftraum K22)	-	-	2	
Sitzungszimmer der Verwaltung	-	-	1	
Total vermietete Räume	0	3	42	45

6.2 Wohnungswechsel

Es ergaben sich folgende Veränderungen:

Umzug intern	1
Umzug wegen Orts- oder Arbeitswechsel	15
Umzug in Altersheim	7

Zusammenfassung pro Siedlung

Kornfeldstrasse	18
Am Rain	5
Weiermattring	0
Total	23

6.3 Beschlüsse Vorstand / Aufwand Nachbarschaftsdienst

Verwaltung

Vorstandssitzungen	10
Behandelte Geschäfte und Beschlüsse	61

Nachbarschaftsdienst

Hilfe für Haushalt	188
Reinigungshilfe und Nachreinigung bei Wegzügen	29
Administrative Hilfen	8
Fahrten zu Arzt/Spital/Pflegeheimen etc. (= 611 km)	26
Total	Std. 251

6.4 Unterhalt, Reparaturen

Wohnungsrenovierungen 2023 ganz oder partiell (dünne Schrift = Vorjahr)

	Böden		Maler			Böden		Maler	
Wohnzimmer	3	5	15	14	Küchen	7	11	13	13
Elternzimmer	2	6	16	14	Bad / WC	6	11	13	14
Kinderzimmer	2	8	15	18	Korridore	6	11	14	15
Diverse	0	5	0	19	Treppenhäuser	0	0	0	0

Totalaufwand für Wohnungsrenovierungen 2023 CHF 128'721.85 (CHF 175'140)

Ersatz und Reparaturen an Geräten und Apparaten 2023 durch externe Firmen

	Neuan- schaffung	Repa- raturen			
Waschmaschinen	1	16	Sanitärarbeiten	20	38
Tumbler / Secomaten	2	9	Storen	8	4
Dampfabzüge	15	7	Elektro allg.	27	25
Backöfen / Herde	4	13	Schreiner	13	14
Kühlschränke	17	16	Diverse	9	3
Keramikfeld	3		Rep. Backofen	3	
			Rep. WA u. WT	15	
			Rep. KS	4	
			Rep. Dunstabzug	2	
			Rep. GS	2	

Totalaufwand für Reparaturen und Ersatz 2023 CHF 37'870 (CHF 80'659.20)

Ausgeführte Reparaturen durch unsere Reparateure 2023

Einsätze Total	174	223	Zeitaufwand Std.	288	330
Kühlschränke	6	0	Backöfen / Herde	10	9
Wasserhähne	43	41	Waschmaschinen	1	2
Abläufe	18	20	Tumbler	2	2
Spülkästen	8	13	Secomaten	0	0
Heizung	2	8	Storen	11	14
Elektroarbeiten	40	51	Diverses	33	65

Unsere **nebenamtlichen** Reparateure und Gärtner sind ganzjährig für Sie und die WBG im Einsatz. Davon profitieren alle Genossenschafter, denn durch ihre freiwillige Arbeit können enorme Kosten gespart werden. Bei einer Auswärtsvergabe würden die Rechnungen deutlich höher ausfallen.

Haben Sie Verständnis, wenn **nichtdringende** Reparaturen nicht gleich sofort erledigt werden können. Bei Notfällen sind unsere Mitarbeiter jedoch so rasch wie möglich zur Stelle.

Wir bedanken uns bei unseren Reparatureuren und Gärtnern für ihre grosse Hilfsbereitschaft und für die Selbstverständlichkeit, einen Teil ihrer Freizeit dem Gemeinwohl zu schenken.

Seit Februar 2024 ist unser First-Level-Support aktiv. Ausserhalb der Öffnungszeiten der Geschäftsstelle können Sie sich bei technischen Notfällen an folgende Nummern wenden:

Nachmittags:	Montag - Freitag	11.30 - 17.30 Uhr	058 787 97 97
Nachts:	Montag - Freitag / Samstag + Sonntag	17.00 - 08.00 Uhr	079 867 74 19

Zu Nötfällen gehören:

Wasser fliesst in die Wohnung, Abfluss oder Toilette ist verstopft, kein Strom in der Wohnung, Wohnung ist kalt, Sie haben sich ausgeschlossen



Sanitär und Heizung

- Servicearbeiten
- Neu- und Umbauten
- Umbau von Badezimmern, Duschen und Küchen
- Heizkesselsanierungen
- Alternative Wärmeerzeugung
- Service- und Wartungsarbeiten
- Boiler entkalken
- Klimaanlage
- Austausch Schmutzwasserpumpen
- Lieferung, Einbau und Anschluss von
 - Geschirrspüler und Waschautomaten
 - Wasseraufbereitungsanlagen (Wasserenthärter)
- Druckluftinstallationen
- Installationen von Gasleitungen



Aegertenstrasse 2
5200 Brugg

Tel 056 441 83 84
Fax 056 441 37 66

www.hirt-haustechnik.ch
info@hirt-haustechnik.ch

7 Ehrungen

Danke Klaus Mier

Danke Klaus für Deinen Einsatz für die WBG und deren Bewohner. 51 Jahre lang hast Du Dich für die WBG engagiert. Zuerst neben Deinem Beruf und später als Pensionär. Neben Malerarbeiten hast Du Dich um den Ersatz defekter Fenster und vor allem für das einwandfreie Funktionieren der Waschmaschinen und Trockner gekümmert. Oft warst Du unterwegs, ohne dass die Verwaltung involviert war und hast «nach dem Rechten» geschaut. Immer gut gelaunt, mit einem Lächeln im Gesicht und stets zum Scherzen aufgelegt.

Für Deinen jahrelangen Einsatz möchten wir Dir im Namen der ganzen Genossenschaft ganz herzlich danken. Wir wünschen Dir alles Gute, vor allem Gesundheit und bitten Dich, behalte Deine positive Art.

Schön, Dich und Maria auch in Zukunft – zum Beispiel auf dem Grillplatz – zu treffen!



8 Zum Abschluss einige Impressionen





Wir freuen uns auf Inputs von allen Genossenschaftlern – schicken Sie uns kleine Episoden und Bilder, die Sie gerne teilen möchten.



WBG-Ausflug Marbach / Kambly



Spiel-Plauschtag







Bohrung



nach Bohrung - Umgebungsgestaltung folgt



Advents-Apéro

Nächste GV: 16. Mai 2025

Anträge zuhanden GV spätestens 60 Tage vorher einreichen

Fotos:
Brigitte Geisseler, Daniela Winter,
Marcel Frauchiger, Ardiana Tahiri,
Maria Andreou

Weibel

Text Bild Druck

«Druck verbindet!»



printed in
switzerland



Das Zeichen für
verantwortungsvolle
Waldwirtschaft

Weibel Druck AG
5210 Windisch
Aumattstrasse 3



056 460 90 60
www.weibeldruck.ch
info@weibeldruck.ch