

GEMIWO
Gemeinnützige Mietwohn AG
Stahlrain 8
5200 Brugg
Telefon 056 460 88 88
Fax 056 460 88 99
www.gemiwo.ch
CHE-103.743.434. MWST



Geschäftsbericht 2019

Gemiwo AG, Brugg

GEMIWO

Inhalt

2 Aus dem Verwaltungsrat

3 Von der Geschäftsstelle

Aus Liebe nach Holderbank

4 Porträt Johanna Fischer

6 Protokoll der Generalversammlung 2019

Im Schnittpunkt von Zivilisation und Natur

10 Porträt Regula Konrad und Markus Läubli

12 Jahresbericht 2019

15 Bilanz

17 Erfolgsrechnung 2019

Mein Zuhause ist mein Lebensmittelpunkt

18 Porträt Claudine Künzi

20 Anhang

Schlafen, TV-Schauen und zu Hause bleiben

22 Porträt Inge Muntwyler

24 Revisionsbericht

25 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Dieses Haus ist voller Energie

26 Porträt Didine Stauffer

28 Organisation

Aus dem Verwaltungsrat

Gerade jetzt in Krisenzeiten zeigt sich, wie bedeutend das alltägliche Leben ist. Eine sichere Wohnung, liebe Nachbarschaften und ein gutes Umfeld. Unser neuer Geschäftsleiter, Stephan Bircher, hat fünf langjährige Mieterinnen und Mieter der Gemiwo für diesen Geschäftsbericht eindrücklich portraitiert.

Johanna Fischer lebt seit 37 Jahren in einer Hochparterre-Wohnung in Holderbank. Als ihr Mann noch lebte, verbrachten sie viel Zeit in ihrem nahen Gemüsegarten und ihrem Gartenhäuschen, das zum Haus gehörte. Die Papiermüli in Küttigen ist für Regula Konrad und Markus Läubli ein wunderbares Refugium zum Wohnen und Arbeiten mit den kleinen, alltäglichen Begegnungen im Treppenhaus sowie den feierlichen Höhepunkten mit den gemeinsamen Festen. Claudine Künzi engagiert sich für die Gemeinschaft in der Siedlung Zelgliacker in Windisch und geniesst ihren kleinen Garten mit über hundert verschiedenen Pflanzen und Wildkräutern. In der Geissburg in Wettingen wohnt Inge Muntwyler seit 54 Jahren und hat die ganze bewegte Geschichte des Hauses und ihren Bewohnerinnen und Bewohnern miterlebt: Vom lebensfrohen Haus für Musizierende über schmerzhaftes Einschnitte und neues Leben. Auch in der Papiermüli in Küttigen lebt seit 30 Jahren die Musikerin Didine Stauffer. Sie schätzt in ihrem Wohnatelier die Ablesbarkeit der Geschichte des Hauses mit seinen unterschiedlichen Nutzungen und kann diese Energie schöpferisch nutzen.

In diesem Sinne wollen wir weiterarbeiten. Ich danke Stephan Bircher für diese stimmigen Portraits. Der Übergang der Geschäftsleitung von Dieter Hauser zu Stephan Bircher hat bestens funktioniert. Es freut mich sehr, dass er die Zusammenarbeit mit unserer Kundschaft, unseren Mieterinnen und Mietern und im ganzen Gemiwo-Team erfolgreich und sorgfältig weiterentwickelt.

Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2019 sind wiederum erfreulich. Der Erlös aus Mieten und Fremdverwaltungsauflagen konnte leicht gesteigert und der Personal- und Betriebsaufwand etwas reduziert werden. Für diese Leistungen möchte ich unserem ehemaligen Geschäftsleiter Dieter Hauser und unserem neuen Geschäftsleiter Stephan Bircher, seiner Stellvertreterin Angela Christl und dem ganzen Gemiwo-Team herzlich danken. Ich danke auch meiner Kollegin und meinen Kollegen im Verwaltungsrat für ihre wertvolle und konstruktive Arbeit.

Nach 15 Jahren möchte ich mich aus dem Verwaltungsrat verabschieden. Die Gemiwo wird mir fehlen. In Zukunft werde ich, wie Sie, die Entwicklung der Gemiwo als Aktionärin verfolgen. Es freut mich sehr, dass ich Ihnen Ana Voellmin, Juristin und Steuerexpertin aus Baden, als meine Nachfolgerin zur Wahl vorschlagen darf. Unsere Generalversammlung wird – Corona bedingt – dieses Jahr leider nur schriftlich durchgeführt. Ich danke Ihnen herzlich für Ihr Verständnis, Ihre Unterstützung und Ihr Interesse an der Gemiwo.



Andrea Grolimund Iten
Präsidentin des Verwaltungsrates

Aus der Geschäftsstelle

Dieses Jahr ist alles anders. Zwar sind wir bemüht, unsere gewohnten Aufgaben weiter zu erfüllen und so viel Normalität wie möglich zu erhalten. Aufgrund der aktuellen Umstände sind wir gerade dabei, bewährte Abläufe auf den Kopf zu stellen und neu zu denken. Wir realisieren, dass so manches, was sich in den letzten Wochen plötzlich verändert hat, wohl nicht so schnell aus unserem Alltag verschwinden wird, wie es aufgetaucht ist.

Das vergangene Jahr war geprägt vom Wechsel in der Geschäftsleitung. Gut vorbereitet und hervorragend unterstützt durch unser motiviertes Team konnte ich mich in meine neuen Aufgaben einarbeiten. Bei der Begleitung von Projekten, beim Lösen von Problemen, bei Beratungen, Begehungen und Veranstaltungen hatte ich Gelegenheit, einige unserer Aktionäre, Darlehensgeberinnen, Auftraggeber und Mieterinnen kennenzulernen. Dabei konnte ich aus den persönlichen Begegnungen viel Vertrauen und positive Eindrücke mitnehmen.

Im vergangenen Jahr stand die Instandhaltung unseres Immobilienbestandes im Fokus. In der Geissburg haben wir Teile der Fassade erneuert und eine Bewässerungsanlage für die Pflanztröge installiert. In Holderbank konnte ein längerer Leerstand in der Dachwohnung beseitigt werden. Während der aktuellen Coronakrise haben wir unsere Arbeitsplätze umgestaltet, so dass wir auch von zu Hause arbeiten können. Damit die Kinderbetreuung gewährleistet ist, halten wir die Arbeitszeiten flexibler.

Leider ohne Publikum verabschieden wir dieses Jahr unsere Präsidentin Andrea Grolimund und heissen Ana G. Voellmin als Nachfolgerin im Verwaltungsrat willkommen. Im Herbst wird Angela Christl unser Team verlassen und mit der Pension einen neuen Lebensabschnitt starten. Wir sind bestrebt, diese Lücke bestmöglich wieder zu schliessen. Markus Liniger hat die Weiterbildung zum Immobilienbewirtschafter gestartet und wird diese im nächsten Frühjahr abschliessen.

Auch im neuen Jahr steht die Instandhaltung und Pflege unseres Immobilienbestandes im Fokus, wie beispielsweise die Erneuerung von Mietobjekten bei Mieterwechseln im Oelacker und im Zelgli oder die Instandstellung von Umgebungsarbeiten in der Papiermüli und in der Geissburg. Der sinkende Referenzzinssatz motiviert uns, die Liegenschaften noch genauer anzuschauen und Möglichkeiten für Verbesserungen in kleinen Schritten wahrzunehmen.

Didine Stauffer, Musikerin in der Papiermüli, hat die aktuelle Situation als «Bruch der Gewohnheiten» beschrieben und mit Licht verglichen, das beim Eintritt ins Wasser gebrochen wird. Daraus entsteht ein Spektrum von neuen Farben oder eben neuer Gewohnheiten. Ein hoffnungsvolles Bild, welches mich und hoffentlich auch Sie, zuversichtlich für das kommende Jahr stimmt.



Stephan Bircher
Geschäftsleiter



Aus Liebe nach Holderbank

Johanna Fischer, Hauptstrasse 15, Holderbank, März 2020

Ich wohne nun seit 37 Jahren hier, immer noch in der gleichen Wohnung, im Parterre. Diese paar Stufen gehen zum Glück noch gut. Seit meiner Knieoperation habe ich aber Schmerzen und gehe nicht mehr gut.

Ich habe zwei Töchter und einen Sohn. Als ich hier hinzog, waren sie alle bereits erwachsen und ausgezogen. Durch meinen Sohn habe ich Max kennengelernt, an einem Unterhaltungsabend. Wir blieben in Kontakt und sahen uns im April wieder an der Hochzeit meines Sohnes. Ich war Witwe und Max hatte seine Frau im Dezember verloren. Da er nicht alleine bleiben wollte, sagte er zu mir, ich solle doch zu ihm ziehen. So überliess ich meine Wohnung meinem Sohn und seiner frisch vermählten Frau und zog nach Holderbank. Max machte mir einen Heiratsantrag, aber ich wollte noch nicht

heiraten, so waren wir einige Jahre verlobt. Als er 65 Jahre alt wurde, sagte er zu mir, so jetzt heiraten wir.

Bevor ich Max kannte, habe ich am Kiosk als Aushilfe gearbeitet. Ich liebte die Arbeit mit den Menschen und den Umgang mit Geld. Ich musste früh aufstehen und mit dem Auto zur Arbeit fahren. Am liebsten hätte ich bei der Post gearbeitet, wegen dem Stempeln. Später kümmerte ich mich um den Haushalt.

Max hat in der Zementi als Schweisser gearbeitet. Wir hatten im Gemüsegarten ein Gartenhäuschen, das mit der Zeit immer etwas grösser geworden ist. Wir konnten darin kochen. Es war eigentlich wie eine Wohnung. Samstag und Sonntag waren wir viel da und hatten immer etwas zu werkeln. Max hatte einen grossen, schönen Gemüse-

garten, in dem er sehr viel Zeit verbrachte. Während der Gemüsesaison konnten wir deshalb nicht in die Ferien. Und wenn wir aus den Ferien zurückkamen, ging er immer als erstes nachsehen, ob noch alles in Ordnung ist. **Manchmal hatte er da in einem grossen Topf Fleischsuppe mit viel Gemüse zubereitet, das haben wir geliebt. Eine richtige Fleischsuppe muss Fettaugen haben. Er hat dann immer auch etwas an die Nachbarn weitergegeben.**

Max war zehn Jahre krank und ich habe ihn hier gepflegt. Dabei war er nicht immer ein einfacher Patient. Dreimal ging er in dieser Zeit ins Pflegezentrum, damit ich mich von meiner Anstrengung erholen konnte. Ich hatte in meinem Leben nur zweimal eine Grippe, die letzte vor zwei Jahren. Ich war sehr unruhig und konnte keine fünf Minuten an einem Ort bleiben. Irgendwann hielt ich es nicht mehr aus und wollte ins Spital. Doch alle Betten in Aarau und Baden waren voll wegen dieser Grippe. Schliesslich fand sich in Zofingen noch ein freies Bett. Mein Zustand besserte sich erst, als ich einen Pfleger bat, meine Füsse ganz kräftig zu massieren. Nach drei Tagen wollte ich unbedingt nach Hause. Weil ich vorher zeigen musste, wie ich Treppen gehen konnte, gab ich mir alle Mühe. Schliesslich willigte der Pfleger ein, nicht ohne mir noch zum 86. Geburtstag zu gratulieren.



Als das Haus umgebaut wurde, wohnte ich für drei Monate im Hotel Aarehof in Wildeggen in einer Wohnung mit Balkon und Lift für mich alleine. Vor dem Umzug musste ich alle Möbel in ein Zimmer räumen. Was zu viel war, musste ich weggeben, so auch die grosse Wohnwand, welche in Polen einen neuen Platz gefunden hat. Ich hatte zu viel weggeworfen, da waren auch Dinge, die ich besser behalten hätte, aber weg ist weg. Der Salontisch aber, den mein Mann gemacht hat, gab ich nicht

her. Einen so grossen und praktischen Tisch kriegt man nirgendwo. Nach dem Umbau habe ich die Wohnung umgestellt, habe das Schlafzimmer mit dem Esszimmer gewechselt. Mir gefällt es, wie umgebaut wurde.

Vor zwei Jahren war ich zur Probe vierzehn Tage im Altersheim in Niederlenz. Aber ich will selbstständig bleiben. Meine Kinder unterstützen mich und ich habe jetzt eine Putzfrau. Meine Tochter geht samstags mit mir einkaufen. Weil das jetzt nicht möglich ist, bringt sie mir die Einkäufe vorbei. Ich komme gut aus mit den Nachbarn und wenn etwas ist, kann ich sie rufen. Die Italienerin von oben ist sehr nett, sie hat mir zeitweise auch gekocht. Ansonsten bin ich gerne für mich alleine und wenn ich nicht am Kochen oder Haushalten bin, lese ich Liebesromane. In letzter Zeit geht es mir nicht so gut, mal schauen wie lange das noch geht. Ich möchte hier bleiben für die Zeit, die ich noch hier sein kann, bis ich sterbe.

Aufgezeichnet von Stephan Bircher

Protokoll der Generalversammlung 2019

Gemiwo AG
12. Juni 2019, 18.15 Uhr
Mehrzweckraum der Metron, Stahlrain 2, 5200 Brugg

Anwesende Aktionärinnen und Aktionäre

Serie A

I. Baldinger, A. Bauder, H. Baumann, M. Biland, St. Bircher, Bircher AG (R. Frey), D. Blattner, K. Blattner, Ku. Blattner, C. Bodmer, Ch. Brun, G. B. Castellani, A. Christl, U. Deppeler, Felber Widmer Schweizer Architekten SIA AG (N. Widmer), W. Fischer, H. P. Frey, K. Frey, M. Fuoli, H. Geissberger, A. Grolimund, P. Gurtner, D. Hauser, M. Hauser, A. Heeb, A. Henz, A. Herbst, P. Keller, K. Kissling, M. Köferli, Ch. Lehmann, R. Lienhard, D. Marte, H. Messerli, Metron Architektur AG (M. Forster), H. Rödlach, U. Rüegg, L. Rusterholz, W. Rusterholz, Re. Schneider, Ro. Schneider, Sibold Haustechnik Brugg AG (H. Schwarz), M. Strassburger, R. Trottmann, R. Wagner, A. Waibel, M. Wehrli, M. Weibel, Wogeno Aargau (R. Wagner), K. Zogg Bircher, BWO (E. Hauri)

Serie B

Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau (M. Köferli)

Revisionsstelle

BDO Aarau, Thomas Schmid

Gäste

Raiffeisenbank Wasserschloss (S. Schneider), Stadt Bremgarten (H. P. Bani), Rusterholz AG (M. Braun), R. Häfele, Geissburg (S. Weibel), WBG Schweiz (U. Hauser), Abteilung Raumentwicklung Kanton AG (D. Kolb), Erben Matti Lenzburg (R. und D. Matti), M. Liniger

Entschuldigte Aktionärinnen und Aktionäre

S. Altorfer, Eichenberger AG, Y. Ernst, F. Fedier, U. Fiechter, U. Fischer, S. Frey-Lanz, M. Gehrig, D. Gerber, U. Gerber, B. Gloor, R. Goldenberger, A. Hagnauer, E. Höfler, J. Hlavica, V. Kauer, J. Krähenbühl, Kull AG, Th. Messerli, E. Meyrat, Rohr AG Reinigungen, Ch. Rösli, P. Rösli, M. Saxer, H. Schapper, C. Stancheris, V. Trommsdorf, C. Vaucher, P. Volders, R. Widmer, Wyler-Werffeli AG, F. Wettstein, W+S AG, C. Zehnder.

Entschuldigte Gäste

R. Tellenbach, B. Neuenschwander, R. Martin, P. Moser, O. Saxer, J. Barth, Ch. Marolf, M. Affentranger, G. Koch

Traktandum 1

Begrüssung, Feststellung des vertretenen Aktienkapitals

Vertretenes Aktienkapital
Serie A: 1063 Aktien (von 1800)
Serie B: 3000 Aktien (von 3000)

Die Einladung wurde termingerecht versandt, die Versammlung ist gem. Art. 12 der Statuten der Gesellschaft beschlussfähig.

Die Präsidentin Andrea Grolimund begrüsst die anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre, Darlehensgeberinnen und Darlehensgeber, alle Auftraggeber und Auftraggeberinnen, alle Gäste, die Kolleginnen und Kollegen vom Verwaltungsrat sowie die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle der Gemiwo. Speziell begrüsst werden alle neuen Aktionärinnen und Aktionäre, die Mietervertreterinnen und -vertreter Ernst Hauri (Direktor Bundesamt für Wohnungswesen), Peter Gurtner (Präsident EGW Emissionszentrale), Urs Hauser (Direktor WBG Schweiz), Sabina Schneider und Patrick Keller (Raiffeisenbank), Daniel Kolb (BVU Aargau), Hans Peter Bani (Finanzverwalter Stadt Bremgarten) sowie Thomas Schmid (BDO).

Traktandum 2

Protokoll der GV vom 13. Juni 2018

Das Protokoll der GV vom 13. Juni 2018 wird einstimmig genehmigt und der Verfasserin, Angela Christl, bestens verdankt. Angela Christl wird zur Protokollführerin der heutigen Generalversammlung gewählt.

Traktandum 3

Geschäftsbericht für das Jahr 2018

Der mit der Einladung zugestellte Geschäftsbericht 2018 wird zum letzten Mal von Dieter Hauser, Verwaltungsratsdelegierter und Geschäftsleiter der Gemiwo, erläutert:

Erneuerung Hauptstrasse 15, Holderbank

Anhand von Bildern wird die Gesamtsanierung vorgestellt. Die Bauarbeiten dauerten wie geplant von Juni bis Oktober 2018. Die Kosten beliefen sich auf CHF 1 128 000 (KV CHF 1 248 000). Seit 1. April 2019 ist die Liegenschaft vollvermietet. Am 22. Januar 2019 fand im Rahmen eines Kassensturz-Berichts zum Thema «Investition in Wärmepumpen-Heizung

in Mietobjekten» ein Interview mit Dieter Hauser und eine Begehung der Liegenschaft statt. Ein kurzer Ausschnitt aus dem TV-Bericht wird den Aktionären präsentiert.

Geissburg Wettingen

Nach der Gebäudehüllensanierung 2005 und 2014 sowie der Innensanierung 2010 steht nun eine Sanierung der Metallfenster an. Teilweise müssen die Gummiprofile sowie teilweise Gläser ersetzt und Stahlträger saniert werden. Die Kosten belaufen sich auf CHF 360 000. Die Finanzierung erfolgt aus eigenen Mitteln. Die Arbeiten haben im Mai begonnen und sollten Ende Juni abgeschlossen sein.

Projekte und Akquisitionen

Mit folgenden Projekten hat sich der Verwaltungsrat befasst:

Bifangstrasse Rombach, Brisgi Baden, Lindenbühl Kölliken
Aus verschiedenen Gründen (Kosten, Umsetzbarkeit oder Lage) hat sich die Gemiwo aus diesen Akquisitionen und Projekten zurückgezogen.

Zürcherstrasse 1, Windisch

Den Auftrag für die Verwaltung der Liegenschaft, die dem Kanton Aargau gehört, haben wir vor kurzem erhalten.

Gemiwo AG – Ein Rückblick von Dieter Hauser

Anhand der drei Liegenschaften, Holderbank Altbauten, Mülligen und Sagenmatt Luzern (die 2008 verkauft wurde) zeigt Dieter Hauser auf wie sich das Portfolio der Gemiwo entwickelt hat.

Anhand verschiedener Tabellen wird die Entwicklung der Hypothekenzinssätze von 1997 (4.75 %) bis heute (1.5 %), der Mietzinse sowie der Erfolgsrechnung aufgezeigt.

Abschliessend bedankt sich Dieter Hauser für die Wertschätzung und das Engagement bei allen Mitarbeitenden, dem Verwaltungsrat und speziell der Verwaltungsratspräsidentin. Ebenso dankt er den Darlehensgeberinnen und -geber, den Aktionärinnen und Aktionäre sowie den Mieterinnen und Mieter für das langjährige Vertrauen.

Der Geschäftsbericht wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 4

Behandlung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2018 gemäss Antrag der Revisionsstelle

Dieter Hauser erläutert die mit der Einladung zugestellte Jahresrechnung 2018 und erklärt die Abweichungen zum Vorjahr. Zum Budget 2018 entstanden nur minimalste Abweichungen.

Der Revisorenbericht der BDO AG wird von Revisor Thomas Schmid präsentiert. Er bestätigt, dass die Rechnung geprüft wurde und den rechtlichen Anforderungen entspricht.

Die Jahresrechnung 2018 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 5

Verwendung des Jahresgewinnes

Die Vorsitzende erklärt kurz die Verwendung des Jahresgewinnes und beantragt im Namen des Verwaltungsrates der Versammlung eine Ausschüttung von 2.0 % Dividende sowie eine Zuweisung der gesetzlichen Reserven von CHF 1 500.

Dem Antrag wird einstimmig entsprochen.

Traktandum 6

Entlastung des Verwaltungsrates

Die Präsidentin Andrea Grolimund orientiert über die Arbeit im Verwaltungsrat. Dieter Hauser hat schon frühzeitig mitgeteilt, dass er auf das Datum der ordentlichen Pensionierung Ende Mai 2019 aus der Gemiwo austreten werde. So hat sich der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr vor allem mit dem Wechsel der Geschäftsleitung befasst. Ebenso waren die unter Traktandum 3 erwähnten Akquisitionen Gegenstand vertiefter Abklärungen und intensiver Diskussionen.

Andrea Grolimund teilt mit, dass Dieter Hauser als Verwaltungsrat und Delegierter auf die heutige GV zurücktritt. Sie dankt Dieter Hauser für seine langjährige kompetente Arbeit als Verwaltungsrat. Dieser VR-Sitz wird nicht neu besetzt, es fallen also keine Wahlen an.

Auf die Wahl eines Tagespräsidenten wird verzichtet, die Entlastung des Verwaltungsrates erfolgt einstimmig. Die Vorsitzende dankt im Namen des Verwaltungsrates für das Vertrauen.

Traktandum 7

Wahl der Revisionsstelle

Auf Antrag des Verwaltungsrats wird die Firma BDO AG, Aarau für die nächste Amtsperiode von einem Jahr einstimmig gewählt.

Traktandum 8

Wechsel Geschäftsleitung

Verabschiedung Dieter Hauser

Dieter Hauser ist 1996 in die Gemiwo eingetreten. Andrea Grolimund erzählt in ihrem Rückblick aus den Anfängen der Gemiwo. Zu dieser Zeit bestand das Portfolio aus sechs Liegenschaften, Fremdmandate existierten damals nur wenige. Das Team bestand aus zwei Personen. Nun, nach 23 Jahren ist das Liegenschaftsportfolio der Gemiwo um vier Liegenschaften angewachsen, und das Team umfasst sechs Personen. Dieter Hauser hat die Immobilienstrategien mitentwickelt und sehr respektvoll umgesetzt. Gleichzeitig konnte er Vertrauen aufbauen und viele Fremdmandate akquirieren. Während all den Jahren konnte zudem die Verschuldung reduziert werden. Dieter Hauser genoss zu jeder Zeit das vollste Vertrauen des Verwaltungsrats. Andrea Grolimund bedankt sich bei Dieter Hauser mit einem Gutschein als Beitrag zum neuen E-Bike sowie einem kleinen Metallvelo eines Aargauer Künstlers.

Angela Christl, Stellvertreterin des Geschäftsleiters, spricht Dieter Hauser im Namen des Mitarbeiterteams den Dank aus. Sie erwähnt vor allem seine menschlichen Qualitäten. Er habe die Mitarbeiter immer gefördert und gefordert, habe mit Vertrauen und Lob ein Klima geschaffen, indem auch stressige Zeiten bewältigt werden konnten. Diese Qualität sei auch der Grund, dass sich alle in der Gemiwo wohl fühlen und es nur äusserst selten zu einem Personalwechsel komme.

Dieter Hauser bedankt sich für die herzlichen Worte und die Anerkennung seiner Tätigkeit. Er hat sich während der vielen Jahre mit den Zielen der Gemiwo identifiziert. In der Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat habe er auch immer viel Raum erhalten um seine Ideen entfalten zu können. Er dankt seinem Team mit der Stellvertreterin Angela Christl für die Zusammenarbeit. Ebenso geht ein herzlicher Dank für das langjährige Vertrauen an alle Aktionäre und die Auftraggeber.

Vorstellung Stephan Bircher

Stephan Bircher stellt sich den Aktionärinnen und Aktionären vor und spricht über seine persönlichen Beweggründe für den Wechsel vom Architekturbüro zur Gemiwo. Dabei erwähnt er die Gemeinnützigkeit der Aktiengesellschaft, deren Zielsetzung, günstigen Wohnraum zu schaffen und zu halten sowie die Möglichkeit, die Firma mit dem Verwaltungsrat und dem Mitarbeiterteam weiterzuentwickeln. Stephan Bircher ist diplomierter Architekt ETH und hat ein Nachdiplomstudium in Betriebswissenschaften am BWI der ETH in Zürich absolviert. 2007 kam er zum Architekturbüro Eins zu Eins in Aarau, welches er seit 2012 als Alleininhaber geführt hat. Stephan Bircher ist verheiratet und Vater von drei Kindern und wohnt in Rombach.

Dieter Hauser übergibt zum Schluss mit einem symbolischen Akt die Gemiwo in die Hände von Stephan Bircher. Er überreicht ihm das Gebäude Hauptstrasse 17 Holderbank, im Massstab 1:100 – aus «Schoggi».

Andrea Grolimund wünscht Stephan Bircher einen guten Start und freut sich auf die Zusammenarbeit.

Die Anwesenden verabschieden Dieter Hauser und begrüssen Stephan Bircher mit einem grossen Applaus.

Traktandum 9

Verschiedenes

Urs Hauser, Direktor WBG Schweiz, weist auf das 100-jährige Jubiläum der «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» und «Wohnbaugenossenschaften Zürich» hin. Es sind verschiedene Veranstaltungen geplant. Das grosse Jubiläumsfest findet am 20. September 2019 in Zürich statt.

Urs Hauser bedankt sich bei Dieter Hauser für den langjährigen Einsatz. Gerade als gemeinnützige Immobilienaktiengesellschaft sei die Herausforderung besonders gross. Er überreicht Dieter Hauser ein Buch «Vom guten Wohnen. Vier Zürcher Hausbiografien von 1915 bis zur Gegenwart».

Die Präsidentin Andrea Grolimund beschliesst die GV mit einem herzlichen Dank an alle anwesenden Aktionäre und Aktionärinnen und alle Gäste.

Im Anschluss sind alle Anwesenden herzlich zum Apéro und Nachtessen eingeladen.

Andrea Grolimund
Präsidentin des Verwaltungsrates

Angela Christl
Protokollführerin



Im Schnittpunkt von Zivilisation und Natur

Regula Konrad, Markus Läubli, Papiermüli, Küttigen, April 2020

Wir sind Regula und Markus, zwei Individualisten, die seit nunmehr 30 Jahren zusammen in Küttigen am Waldrand in der alten Fabrik wohnen. Von hier aus gehen wir unseren Leidenschaften und Berufungen nach. Regula pendelt einen Teil der Woche mit Velo und ÖV nach Basel und ist, neben ihrer Tätigkeit als freiberufliche Konzertsängerin, als Dozentin an der Hochschule für Musik in Basel tätig. Für ihre Konzertverpflichtungen nimmt sie auch längere Wege in Kauf und steht als Solistin im In- und Ausland auf grossen und kleinen Bühnen, in Kirchenschiffen und Rittersälen mitten im Orchester und singt.

Markus' Teilzeitanstellung bei einem Mikro-Unternehmen bildet die materielle Basis für seine Arbeit an und mit Text, Literatur und Philosophie. Bei entsprechender Sternkonstellation steht er auch

als Altsaxophonist auf der Jazzbühne. Die Papiermüli ist uns gemeinsam ein wunderbares Refugium, wo wir uns in die eigenen vier Wände, ins Atelier (Probe- und Arbeitsraum) und die Natur zurückziehen, um danach wieder auszuschweifen. Hier wird elaboriert, musiziert, gefeiert, gelesen, gekocht, genüsslich gespannt, diskutiert ...

Die Papiermüli hat schon immer grosse Faszination auf uns ausgeübt. Regula erinnert sich an sonntägliche Ausflüge mit dem Grossvater im Auto und an die staunende Frage: «Was ist das für ein Gebäude – wohnt hier jemand?» Und später, in der Kanti- und Studienzeit war das eine oder andere Klusfest einen Ausflug wert. Markus lernte die Papiermüli kennen, als er während seines Literaturstudiums auf der Suche nach einem WG-Zimmer als Übergangslösung (!) war. Der Zufall

wollte es, dass er sich zur gleichen Zeit mit Hermann Burgers «Kirchberger Idyllen» beschäftigte (siehe die Idylle «Papiermühle»). Ha – somit war die Sache gelaufen. Wir landeten nicht gleichzeitig, aber zielgenau in derselben illustren WG. Von dort ebnete sich später der Weg in eine schöne Beziehung, mit einer eigenen Wohnung und dem Atelier als Arbeitsraum.

Die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner waren ebenso schillernd und farbig wie die Wohnsituation und das Abenteuer hält bis heute an. Aus der Übergangslösung ist ein zünftiger Lebensabschnitt geworden. Die Papiermüli beherbergt Künstler, Familien, schräge Vögel und im besten Fall einen spannungsreichen Mix aus alledem. Wir fühlen uns zugehörig und absolut wohl in diesem unkonventionellen «Biotop». **Wir schätzen es sehr, in einem Haus zu leben, dessen historische Substanz und Architektur Geschichten erzählt und die Phantasie beflügelt.** Dazu fasziniert uns die einmalige Lage im Schnittpunkt von Zivilisation und Natur. Unser Blick schweift südwärts über das Agglomerationsgewusel von Aarau bis hin zum Alpenkranz und in der Gegenrichtung in die Baumkronen und an die Felsnasen des Jura. Welches Privileg!



Uns gefällt das Wohngefühl in diesen alten, aber aufgefrischten Industrieräumen mit viel Charme und Luft. Der Leseplatz im idealen Licht bei der Türe des französischen Balkons, die karge Schlafzelle, der weitläufige Wohnraum mit grossem Tisch als Treffpunkt, sowie das schön klingende Atelier als Musikraum, machen uns das Wirken und Wohnen zum Genuss. Ausserdem locken uns die zahllosen reizvollen Plätze in der nahen Natur regelmässig ins Freie. Die Jahre in der Papiermüli brachten so viele einzigartige und wunderbare Erlebnisse mit sich, dass es schwerfällt, einzelne herauszu-

stellen. Das Allerschönste sind die kleinen, unspektakulären, alltäglichen Begegnungen mit den Nachbarn in Treppenhaus, Hof und Natur. Und die feierlichen Höhepunkte bilden die gemeinsamen Festivitäten mit Brimborium zu jeder sich bietenden Gelegenheit. Das waren grosse Klusfeste mit Bands und Bars; Zusammensitzen an grossen Tischrunden mit Freunden und Nachbarn; Schuberts «Winterreise» am Harmonium im Liftschacht mit Esther Roth und Regula; Generalprobe einer «Klusoper» zum 20-Jahre Jubiläum und eine nicht stattfindende Aufführung derselben am Festakt (sintflutartige Regenfälle); 20 Wildschweine, die vom Achenberg über die Strasse vor dem Haus Richtung Brunnenberg galoppieren; Bedrohung durch einen Bergsturz mit Schlammlawine, inklusive Grenzerfahrungen mit der Bewohnerschaft und dem Küttiger Zivilschutz; Sonnwendfeuer in Nachbars Gärtlein; Genussvolle Retraite an heissen Sommertagen im Hof am Abend etc.

Die aktuelle Situation schränkt unser Zusammenleben ein. Schön ist aber, dass die nachbarschaftliche Unterstützung auch in dieser Krisenzeit spielt. Es gab ein gemeinsames Nachtessen über die offenen Fenster hinweg – von Fensterbank zu Fensterbank. Für ein Quarantäneopfer wird eingekauft und übers Telefon die Verbindung gehalten. Wir fühlen uns wohl in der Papiermüli und wünschen uns, dass auch in Zukunft die Balance zwischen Eigensinn und Gemeinsinn erhalten bleibt. Zudem lieben wir dieses alte, architektonisch interessante Gebäude und hoffen, dass es in seiner historischen Substanz und Ästhetik sowie in der gegenwärtigen Lebendigkeit weiterhin geschätzt und erhalten wird. So können wir uns vorstellen, noch lange in der Papiermüli zu leben!

Jahresbericht 2019

Finanzen der Gemiwo AG

Per 31. Dezember 2019 zeigen sich folgende (gerundete) Finanzkennzahlen:

	CHF
Umlaufvermögen	780 000
Anlagevermögen	18 166 000
Fremdkapital	17 651 000
Eigenkapital	1 314 000
Mietertrag Immobilienportfolio	1 151 000
Ertrag aus der Immobilienbewirtschaftung	459 000
Liegenschaften Wert AGV	26 771 000
Liegenschaften Realwert	24 466 000
Liegenschaften Buchwert	18 149 000

Wohnungsinventar Gemiwo AG – Liegenschaften

Objekt	Baujahr	Erwerb	1 – 1 ½ Zi.	2 – 2 ½ Zi.	3 – 3 ½ Zi.	4 – 4 ½ Zi.	5 – 5 ½ Zi.	6 – 6 ½ Zi.	Gewerbe
Zelgli Zelgliackerstrasse 13 – 15, Windisch	1981	1981				12			
Papiermüli Benkenstrasse 61, Küttigen	1822	1984		5	3	2	4		14
Oelacker Oelackerstrasse 10, Windisch	1963	1991			1	3	1		
Geissburg Nägelistrasse 3 – 7, Wettingen	1966	1992	1	2	2		2	1	
Mitteldorf Mitteldorfstrasse, Mülligen	1995	1995			1	3			
Hauptstrasse 15 Holderbank	1918	1998			6				
Hauptstrasse 17 Holderbank	1917	1998		3	3	3			
Hauptstrasse 15a Holderbank	2013	2013	3	1	2	6			
Wohlfahrtshaus Dorfstrasse, Windisch	1919	2000					3		1
Total			4	11	18	29	10	1	14

Laufende Bau- und Erneuerungsprojekte

Erneuerungen 2019

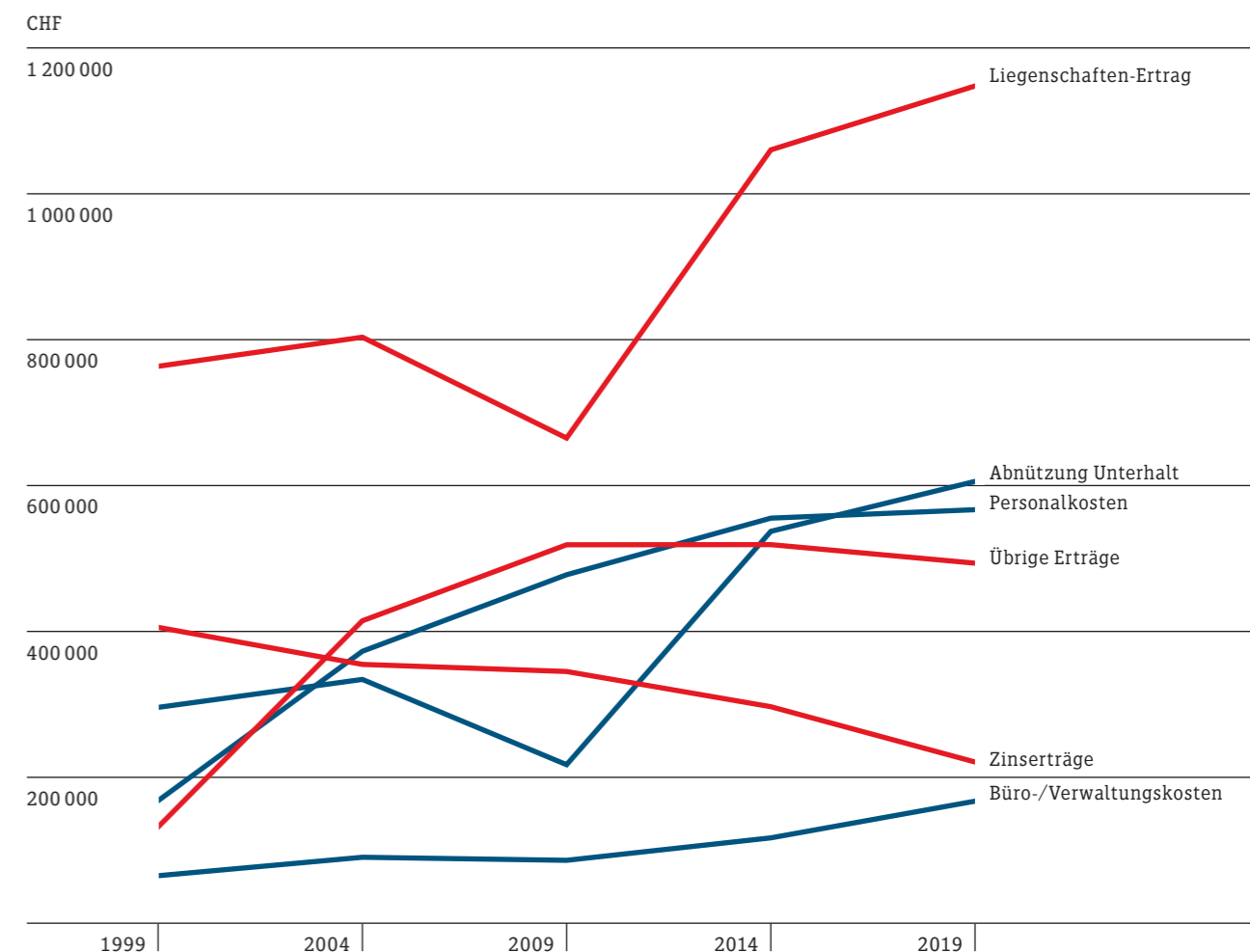
Mehrfamilienhaus Nägelistrasse 3 – 7, Wettingen

2019 konnten die Fassaden- und Fenstererneuerungen grossenteils abgeschlossen werden. In diesem Jahr wird noch die Entwässerung der Pflanztröge optimiert und der Vorplatz, welcher unter den Bauarbeiten Schaden genommen hat, Instand gestellt. Der Kostenvoranschlag wurde durch den Verwaltungsrat mit CHF 360 000 genehmigt.

Entwicklung der Gemiwo AG

Aufwand und Ertrag von 1999 bis 2019

Die Darstellung zeigt die Entwicklung der Gemiwo 1999 bis 2019 bezüglich der Hauptpositionen des Aufwandes und des Ertrages.



Der Rückgang des Liegenschaftenertrages im Jahr 2009 ist auf eine einmalige Rückzahlung der WEG-Grundverbilligung ans BWO zurückzuführen. Seit 2015 sind alle diesbezüglichen Verbindlichkeiten der Gemiwo gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen abgelöst.

Bewirtschaftungsmandate

Öffentliche Institutionen

Stadt Bremgarten, Liegenschaften der Ortsbürger- und Einwohnergemeinde
 Parkhaus Obertor AG, Bremgarten
 Liegenschaft Immobilien Aargau, DFR Kanton Aargau, Windisch

Genossenschaften

Genossenschaft Wogeno Aargau, 14 Liegenschaften, Aarau, Biberstein,
 Rheinfelden, Lenzburg, Brugg, Baden, Ennetbaden, Wettingen und Olten
 Genossenschaft Potz Donner, Wohnliegenschaft, Gebenstorf
 Genossenschaft Altstadt, Wohn- und Gewerbeliegenschaft, Brugg
 Genossenschaft Amtshaus, Wohn- und Gewerbeliegenschaft, Kaiserstuhl
 Genossenschaft Halacher, Wohnliegenschaft, Berikon

Stockwerkeigentümergeinschaften

2 Mehrfamilienhäuser Liebeggerweg, Aarau
 3 Mehrfamilienhäuser Ahornweg, Küttigen
 2 Mehrfamilienhäuser Ahornweg, Rombach
 2 Mehrfamilienhäuser Kirchbergstrasse, Biberstein
 Mehrfamilienhaus Floraweg, Turgi
 2 Mehrfamilienhäuser Haberacher, Baden
 Lochfabrik, Meisterschwanden
 Wohnsiedlung Dörnler, Möriken
 Gewerbeliegenschaft Hermetschwil, Bremgarten

Stiftungen und Private

Wohn- und Gewerbeliegenschaft Chocolatfabrik, Aarau
 Mehrfamilienhaus Höhleweg, Rombach
 Mehrfamilienhaus Benkenstrasse, Küttigen
 Mehrfamilienhaus Fliederweg, Küttigen
 Gewerbeliegenschaft IG Dorf, Küttigen
 Reihenhaussiedlung «I de Linde», Birmenstorf AG
 Mehrfamilienhaus Muracker, Lenzburg
 Mehrfamilienhaus Bäumliacker, Lenzburg
 Wohn- und Gewerbeliegenschaft Poststrasse, Lenzburg
 Wohn- und Gewerbeliegenschaft Schützenmatt, Lenzburg
 Wohnsiedlung Wildeggerstrasse und Schürz, Niederlenz

Bilanz

Aktiven

Umlaufvermögen

	31. Dezember 2019 CHF	Vorjahr CHF
Flüssige Mittel	710 567.12	879 756.95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71 668.81	30 750.57
Übrige kurzfristige Forderungen	13.39	243.96
Heizölvorrat	16 147.80	14 053.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 432.50	2.40
Total Umlaufvermögen	799 829.62	924 807.73

Anlagevermögen

Beteiligungen	5 000.00	5 000.00
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	12 169.45	14 163.80
Immobilie Sachanlagen	18 148 541.58	18 402 962.18
Total Sachanlagen	18 160 711.03	18 417 125.98
Total Anlagevermögen	18 165 711.03	18 422 125.98
Total Aktiven	18 965 540.65	19 346 933.71

Bilanz

Passiven	31. Dezember 2019 CHF	Vorjahr CHF
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen Leistungen	171 016.85	266 013.00
Passive Rechnungsabgrenzung	14 636.90	0.00
Kurzfristige Rückstellungen	40 508.15	34 515.85
Total kurzfristiges Fremdkapital	226 161.90	300 528.85
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	17 425 320.00	17 735 948.65
Total langfristiges Fremdkapital	17 425 320.00	17 735 948.65
Total Fremdkapital	17 651 481.90	18 036 477.50
Eigenkapital		
Aktienkapital	1 200 000.00	1 200 000.00
Gesetzliche Gewinnreserve		
Allgemeine gesetzliche Reserve	31 100.00	29 600.00
Total Gesetzliche Gewinnreserve	31 100.00	29 600.00
Freiwillig Gewinnreserve		
Beschlussmässige Gewinnreserven	57 000.00	57 000.00
Gewinnvortrag	888.71	972.09
Jahresgewinn	25 070.04	25 384.12
Total Freiwillige Gewinnreserven	82 958.75	83 356.21
Eigene Aktien	0.00	- 2 500.00
Total Eigenkapital	1 314 058.75	1 310 456.21
Total Passiven	18 965 540.65	19 346 933.71

Erfolgsrechnung

	2019 CHF	Vorjahr CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		
Mietzinseinnahmen	1 145 529.50	1 125 782.55
Verwaltungsertrag	464 008.25	477 448.95
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	1 609 537.75	1 603 231.50
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	- 479 704.40	- 483 680.20
Sozialleistungen	- 87 176.30	- 93 972.85
Total Personalaufwand	- 566 880.70	- 577 653.05
Übriger betrieblicher Aufwand		
Raumaufwand	- 54 557.75	- 53 881.85
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	- 135 093.50	- 149 582.42
Sachversicherungen	- 17 309.30	- 19 011.10
Verwaltungsaufwand	- 114 095.06	- 101 227.88
Total übriger betrieblicher Aufwand	- 321 055.61	- 323 703.25
EBITDA	721 601.44	701 875.20
Abschreibungen		
Abschreibungen auf Mobilien	- 8 000.00	- 9 400.00
Abschreibungen auf Immobilien	- 462 600.00	- 421 400.00
Total Abschreibungen	- 470 600.00	- 430 800.00
Finanzerfolg		
Finanzaufwand	- 221 064.13	- 241 345.32
Finanzertrag	10.38	25.64
Total Finanzerfolg	- 221 053.75	- 241 319.68
Jahresgewinn vor Steuern	29 947.69	29 755.52
Steuern	- 4 877.65	- 4 371.40
Jahresgewinn	25 070.04	25 384.12



Mein Zuhause ist mein Lebensmittelpunkt

Claudine Künzi, Zelgliacker, Windisch, April 2020

Ich heisse Claudine Künzi, werde im Sommer 62 Jahre alt und lebe seit 1996 in der Siedlung Zelgliacker, zuerst mit meinen zwei Kindern, jetzt mit meinem Partner. Meine Kinder sind erwachsen und seit einiger Zeit ausgezogen.

Ich arbeite 90% in einer sozialen Institution, habe vielfältige Interessen, wie Natur, Garten und Umwelt, lese viel, vor allem Informationen zu Politik, Gesellschaft wie auch Belletristik. Ich liebe gutes Essen, koche gern selbst, seit einiger Zeit auch draussen in der Siedlung auf einer Herdplatte. Gerne plaudere ich bei einem Kaffee oder einem Bier unter der Linde mit den Nachbarn. Ich war lange Zeit alleinerziehend und suchte damals eine Wohnung in der Nähe meiner Arbeit sowie zur Tagesfamilie meiner Kinder. Beides befand sich in Windisch und wir wohnten damals in Brugg. Eine

Arbeitskollegin machte mich auf den Zelgliacker aufmerksam. Ich verliebte mich sofort in die Anlage und das Häuschen. Leider bekam ich es nicht, da damals nicht mehr als zwei Alleinerziehende in dem Quartier wohnen sollten. Diese Regel hat sich dann im Laufe der Jahre sehr verändert, so lebten zeitweise sieben alleinerziehende Familien in der Siedlung.

Ich hatte dann Glück, eine der Frauen mit ihren Kindern zog ein halbes Jahr später aus, meine zwei Kinder und ich durften dann hier einziehen. Damals fand gerade ein Generationenwechsel statt. Die Kinder einiger Familien wurden erwachsen, es wurden andere Wohnformen gesucht. Dies habe ich über die Jahre mehrmals erlebt. Mit neuen Nachbarn kamen auch immer neue Ideen, andere Werte und ein oft wechselndes Verständnis für die Wohn-

form als Siedler und nicht nur als Mieter. Es gab Zeiten, da wurde gemeinsam einiges unternommen z. B. ein Frauenausgang oder wandern und bräteln mit den Familien ausserhalb der Siedlung. Grandiose Feste wurden da gefeiert und so mancher Caipirinha getrunken, während das Outdoorkino einen Film zeigte.

Viele Aussenarbeiten wurden im Frondienst von den Bewohnern ausgeführt. All dies findet immer noch statt, abhängig von den Bewohnern, ihrem Können und ihrem Engagement. Grundsätzlich gibt es immer Macher und Macherinnen in der Siedlung Zelgliacker sowie eher zurückhaltende Mitsiedlerfamilien.

Mein Zuhause ist Rückzugsort, mein privater Raum, den ich nach meinen Bedürfnissen gestalten und bewohnen kann. Dazu gehört auch mein kleiner Garten, meine Wohlfühloase, in dem sich 100 verschiedene Pflanzen inklusive Wildkräutern, wohlfühlen. Im Quartier liebe ich den Platz vor dem Unterstand um meine Nachbarn zu treffen, zu plaudern, gemeinsam zu essen, den neusten Stand der Gartenpflanzen zu betrachten, mit meiner Kochplatte Outdoor zu kochen (der Abzug der Küche funktioniert leider unzureichend) und letzte Sonnenstrahlen am Abend zu geniessen.



Ein spezielles Ereignis für die Siedlung und das Siedlungsleben war die umfassende Renovation der Häuser. Dies führte leider zu Missstimmungen zwischen der Bauleitung, der Verwaltung und den Mietern, sowie auch zu Streitsituationen untereinander. Leider gab und gibt es immer wieder Siedler, die nicht miteinander auskommen. Das Siedlungsleben mit seinen speziellen Anforderungen an Toleranz und Rücksichtnahme, Engagement und Zurückhaltung ist nicht immer einfach zu leben.

In der jetzigen Situation (der Corona-Pandemie) ziehe ich mich etwas mehr zurück, bin darauf angewiesen, dass die jüngeren Nachbarsfamilien mit ihren Kindern sich auch an die Regeln halten und Rücksicht nehmen auf Personen, die Homeoffice arbeiten müssen und ein erhöhtes Risiko haben. Leider kann der Kontakt mit den Nachbarn nicht wie sonst im Frühjahr so unkompliziert stattfinden, was ich sehr bedaure. Trotzdem findet ein Siedlungsleben, wenn auch mit Abstand, statt. Nach dem langen Winter sind alle gern draussen, tauschen sich aus und geniessen zusammen die Sonne.

Ich wünsche mir weiterhin eine gut durchmischte Mieterschaft mit einem Geist der unserer Siedlung und der Umwelt aktiv Sorge trägt, einen Vermieter, der dieses unterstützt und einen Austausch aller auf Augenhöhe und gegenseitiger Wertschätzung.

Anhang

In der Jahresrechnung angewendete 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.

Angaben zu den Positionen der Bilanz

Immobilie Sachanlagen	2019 CHF	Vorjahr CHF
Liegenschaft Zelgli, Windisch	2 891 608.00	2 943 808.00
Liegenschaft Papiermüli, Küttigen	1 233 686.90	1 314 386.90
Liegenschaft Oelacker, Windisch	1 888 303.00	1 910 703.00
Liegenschaft Geissburg, Wettingen	2 618 123.50	2 579 463.10
Liegenschaft Mitteldorf, Mülligen	1 206 083.30	1 223 683.30
Liegenschaft Hauptstrasse 15, Holderbank	1 579 394.85	1 601 294.85
Liegenschaft Hauptstrasse 17, Holderbank	1 880 194.45	1 908 675.45
Liegenschaft Hauptstrasse 15a, Holderbank	3 706 266.70	3 751 666.70
Liegenschaft Wohlfahrtshaus, Windisch	1 144 880.88	1 169 280.88
Total Immobiler Sachanlagen	18 148 541.58	18 402 962.18

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven

Immobilie Sachanlagen	18 148 541.58	18 402 962.18
Total verpfändete Aktiven	18 148 541.58	18 402 962.18

Eigene Aktien

	Anzahl	2019 CHF	Vorjahr CHF
Bestand am 1. Januar 2019	5	2 500.00	
12.02.2019 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	- 2	- 1 000.00	
26.03.2019 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	- 3	- 1 500.00	
Bestand am 31. Dezember 2019	0	0.00	

Bestand am 1. Januar 2018

Bestand am 1. Januar 2018	12		6 000.00
18.09.2018 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	- 4		- 2 000.00
29.11.2018 Kauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	2		1 000.00
30.11.2018 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	- 3		- 1 500.00
30.11.2018 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	- 2		- 1 000.00
Bestand am 31. Dezember 2018	5		2 500.00

Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	Anzahl	Anzahl
Vollzeitstellen	5	5

Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen

	CHF	CHF
Verbindlichkeit gegenüber Metron Stiftung PV	14 636.90	8 028.80

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Ab 17. März 2020 hat der Bundesrat den Lockdown verordnet. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Gemiwo AG verfolgen die Ereignisse und treffen bei Bedarf die notwendigen Massnahmen, z. B. die Verschiebung der GV. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Insbesondere ist es aktuell nicht möglich, Dauer und Schwere einer mittlerweile erwarteten Rezession sowie deren Auswirkungen auf die Gemiwo AG zuverlässig abzuschätzen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Gemiwo AG sieht die Gesellschaft aus heutiger Sicht als nicht gefährdet.

Nachdem das Coronavirus erst nach dem Bilanzstichtag pandemische Ausmasse angenommen hat, werden in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Rechnungslegungsgrundsätzen die möglichen Auswirkungen des Ereignisses nicht in der Jahresrechnung 2019 erfasst.



Schlafen, TV-Schauen und zu Hause bleiben

Inge Muntwyler, Geissburg, Wettingen, April 2020

Ich heisse Inge Muntwyler, bin bald 91 Jahre alt und wohne seit 1966 in der Geissburg. Zu den aktuellen Tätigkeiten gibt es nicht viel zu sagen: lange schlafen, TV schauen (Krimis, Liebesfilme und Polit-sendungen), brav zu Hause bleiben, wie es Herr Berset wünscht. Das Telefon verbindet mich mit Familie und Freunden. Es geht mir gut.

Ende 1965 traf ich zufällig Helen Geissberger. Sie fragte, ob wir Interesse hätten an einer grossen Wohnung in ihrem Haus, das im Frühjahr bezugs-bereit sei. Ich war begeistert, musste aber erst noch meinen Mann überreden, der ein finanzielles Fiasko befürchtete. Der neue Mietzins wäre im-merhin mehr als doppelt so hoch gewesen und der Lehrerlohn war damals bescheiden. Doch mein Leichtsinn lohnte sich; es wurde mir eine Stellver-

tretung an der Übungsschule am Lehrerseminar in Wettingen angeboten.

Wir waren eine fünfköpfige Familie, die drei Kinder zwischen 10 und 15 Jahren. Geissbergers wollten ein Haus für Musizierende bauen. So kam es, dass querdurch Klavier gespielt wurde – sogar konzertreif. Man hörte auch Geigenspiel und Querflöte und in einer Wohnung gab es sogar eine Hausorgel. Helen Geissberger hatte gelegentlich Geigenschüler. Eines Tages wurde sie von der Frau des angeschlagenen Gemeindeammanns auf-gesucht, mit der Absicht, dass sie dadurch bei Werner Geissberger, der Redaktor beim BT war, Unterstüt-zung für ihren Mann erhalten könnte. «Ich möchte bei ihnen Klavierunterricht nehmen», sagte Frau S. «Tut mit leid, ich unterrichte nur Violine»,

war die Antwort von Helen Geissberger: «Macht nichts, dann lerne ich eben Geige»... Manche Sachen sind wirklich kaum zu glauben.

Seit vielen Jahren ist das Haus ohne Musi-zierende. Sie sind weggezogen oder verstorben. Die Geissburg steht auch nicht mehr alleine an der Nägelistrasse. Beidseitig sind stattliche Wohn-blöcke entstanden. Eine architektonische Schand-tat wurde auf der gegenüberliegenden Strassen-seite gebaut, da wo ein paar Schrebergärten und ein Robinson-Spielplatz waren. Mein Mann hat damals im Quartier Unterschriften gesammelt, um die Grünfläche zu erhalten. Leider umsonst.

Es gab immer wieder schmerzhafte Einschnitte in unserem geruhsamen Leben. 1970 verunglückte unsere Tochter mit ihrem Freund tödlich – völlig unverschuldet. 1986 starb Werner Geissberger. Er hat uns gelehrt, offen über Krankheit und Tod zu reden. 1996 erlitt Gusti Lehmann einen Herz-Infarkt. Sein Konzertflügel ist jäh verstummt. 2001 starb mein Mann. Er hat seine lange Krankheit in Würde ertragen. 2008 ist auch Olgi Lehmann verstorben.

Sie hat den Tod ihres Mannes nie verkraftet. Es gab aber auch viele glückliche Ereignisse. Kinder wurden geboren, wie Nina, die Tochter von Johanna Frey. Längst ist Nina selbst Mutter von zwei schul-pflichtigen Mädchen. Seit kurzem herrscht wieder mehr Leben im Haus. So sind zwei Familien mit je zwei Kindern zwischen 5 und 10 Jahren eingezogen.



Vor bald 20 Jahren habe ich unsere grosse Wohnung (die schönste im Haus) gegen eine Dreizimmerwohnung getauscht. Anette und Karl mit ihren zwei Kindern brauchten mehr Platz. Niemandem sonst hätte ich unser altes Domizil gegönnt... Ich habe der jungen Familie unsere Woh-nung angeboten. Ich hatte Anette erklärt, dass

mein Mann todkrank sei und ich nicht alleine in der grossen Wohnung bleiben wolle. Sie wollten das Angebot zuerst gar nicht annehmen.

Anette und ich haben geweint. Meine Nase tropfte und ich brauchte dringend ein Taschentuch. So griff ich nach dem erstbesten, frisch gewasche-nen Wäschestück. Anette schluchzte: «Das ist doch meine Unterhose.» «Das ist mir egal», schluchzte ich und schneuzte kräftig hinein.

Die Coronakrise zwingt mich, konsequent zu Hause zu bleiben. Alle sind hilfsbereit. Karl trägt stets die Kehrichtsäcke und die gebündelten Zeitungen nach unten. Manchmal erledigt er auch meine Einkäufe. Johanna legt mir seit Wochen jeden Tag die Zeitung vor meine Wohnungstür und Sanna versorgt mich mit meinen «Sargnägeln». Alle fragen, ob sie helfen oder einkaufen können. Auch mein jüngerer Sohn (64) kauft für mich und Johanna ein. Annette schreibt mir manch witzigen Brief. Nachdem der Fotograf hier war schrieb sie: «Bist Du jetzt Moviestar geworden? Ich sah Papa-razzi auf dem Garagendach herumkriechen». Zum Glück gibt es immer wieder etwas zu lachen. Das ist wichtig.



Tel. +41 62 834 91 91
Fax +41 62 834 91 00
www.bdo.ch

BDO AG
Entfelderstrasse 1
5001 Aarau

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Gemiwo AG, Brugg

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemiwo AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Aarau, 21. April 2020

BDO AG

Thomas Schmid

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Pascal Zünd

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Beilage
Jahresrechnung
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

Verfügbarer Bilanzgewinn	2019 CHF	Vorjahr CHF
Gewinnvortrag	906.21	972.09
Reduktion aufgrund verändertem Anteil eigener Aktien	- 17.50	0.00
Jahresgewinn	25 070.04	25 384.12
Beschlussmässige Gewinnreserven	57 000.00	57 000.00
Total verfügbarer Bilanzgewinn	82 958.75	83 356.21
Total Gewinnvortrag	25 958.75	26 356.21

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Die beschlussmässigen Gewinnreserven bleiben unverändert.

Gewinnvortrag	25 958.75	26 356.21
Dividende (2.00 % von CHF 1 200 000.00)	- 24 000.00	- 24 000.00
Verzicht auf Dividende eigene Aktien	0.00	50.00
Zuweisung gesetzliche Reserven	- 1 500.00	- 1 500.00
Vortrag auf neue Rechnung	458.75	906.21



Dieses Haus ist voller Energie

Didine Stauffer, Papiermüli, Küttigen, April 2020

Ich wohne und arbeite nun seit 30 Jahren hier, mehr als die Hälfte meines Lebens. Das Haus habe ich durch meine Mutter kennengelernt, welche vor mir hier wohnte und arbeitete. Als das Wohnatelier frei wurde, habe ich mich sofort verguckt, Fenster auf drei Seiten, den Blick ins Aaretal und auf die Wasserflue. Es war ein bisschen wie in einer Kirche zu wohnen in dem hohen Raum mit Galerie, drum herum der eingefriedete Garten, wo man für sich war.

Vor fünf Jahren zog ich in dieses Atelier unter dem Dach. Eines Nachts hatte ich einen seltsamen Traum und sah mich hier Musik machen. Als ich am nächsten Tag erfahren habe, dass es frei wurde, beschloss ich, hierhin zu ziehen. Was mir hier fehlt ist einzig, dass ich nicht mehr direkt nach draussen kann. Dafür habe ich viel Platz zum Leben und Arbeiten. Manchmal gebe ich hier kleine Konzerte.

Meine persönliche und berufliche Entwicklung ist eng mit diesem Ort verbunden. Das Heranwachsen bis zu dem Moment, an dem ich mich selber Profi nennen konnte. Dazu hat das Haus mit seinen Räumen beigetragen und die Menschen, die hier wohnen und mich dazu ermutigt haben. Bereits als Kind liebte ich ungerade Rhythmen und Volksmusik aus dem Balkan. Mit sechzehn arbeitete ich im Künstlerhaus in Boswil als Mädchen für alles, als mich meine Arbeitgeberin überraschend bei Pierre Favre in einen Schlagzeugkurs eingeschoben hatte. Mit Ausnahme von mir haben dabei alles Profis teilgenommen. Das war eine Initialzündung die mich bis heute geprägt hat. Mich Profi zu nennen bei dem, was ich mache, war ein langer Prozess. Ich habe immer Musikunterricht besucht, aber nie Musik studiert, da man in der Schweiz

orientalische Perkussion gar nicht studieren kann. Sich selber diplomieren und bestimmen, wann das Niveau eines Profis erreicht ist, ist nicht vergleichbar mit einem Bachelor oder einem Master.

Hier Musik zu machen, ist wunderschön. Der Raum hat eine sehr schöne Akustik, die sich für die feine, filigrane Perkussion sehr gut eignet. Mir gefällt auch, dass man noch sieht, dass das eine Fabrik war und dass das Haus schon ganz verschieden genutzt wurde. Vereinzelt ragen noch alte Eisen aus den Wänden oder ein alter Ventilator erinnert an die Geschichte des Hauses. Schliesslich ist da die Landschaft, der Wald, die Magerwiesen und die grosse Artenvielfalt, eine Flora und Fauna vom schönsten.

Das andere ist die Gemeinschaft im Haus. **Wir können miteinander sein, wenn wir wollen. Wir können uns aber auch in Ruhe lassen.**

Mit vielen habe ich bereits über Jahrzehnte ein sehr gutes Verhältnis. Darunter sind Menschen, von denen ich viel lernen konnte. Die schönste Nachbarschaft hatte ich mit Esther Roth. Sie hatte ihr Atelier direkt neben dem meinen. Wir hatten um die Wette geübt, sie am Flügel und am Kontrabass und ich als Perkussionistin.



Durch die direkte Verbindung mit dem Postauto ist die Klus eine Art Aussenort von Aarau. Die Papiermüli ist wie eine Insel im Dorf. Wer hier wohnt, wählt ganz bewusst und kommt nicht zufällig an diesen Ort. Es gab Leute, die meinten, hier lebe eine riesige Wohngemeinschaft, mit einer einzigen Küche und einem einzigen Bad. Um den Leuten zu erklären, was wir hier machen, haben wir unsere Ateliers für Besucher geöffnet. Von aussen mag es wie eine Nervenheilstation oder ein Kloster aussehen, aber das Haus hat eine starke Identität. Es steckt viel «Pfuus» darin und es verlangt seinen Bewohnern etwas ab. Das ist

inspirierend und wer hier lebt, muss diese Energie schöpferisch nutzen.

Eine Zeit haben wir lang fast jedes Jahr ein Klusfescht gemacht. Einmal haben wir ein dramatisches Theaterstück vorbereitet. Fast alle haben mitgemacht. Wir haben richtig viel geprobt. Ein abgesehenes Bein sauste an einem Seil durch den Hof. Lupo stand auf der Zinne hinter dem Kamin und spielte Saxophon, jemand schrie im Dunkeln aus dem Bachbett. Die Hauptprobe war so gut, die werden wir alle nie vergessen. Aber am eigentlichen Fest konnte das Stück wegen einem Unwetter nicht aufgeführt werden.

Im Moment schätze ich den grossen Raum, in dem ich meine Zeit sehr ring verbringe. So lange ich den Raum füllen kann, gibt es keinen Grund von hier wegzuziehen. Ob ich für immer hierbleibe, weiss ich nicht genau, ich lasse es geschehen und schaue, wohin mich das Leben mitnimmt.

Aufgezeichnet von Stephan Bircher

Organisation

Verwaltungsrat

Präsidentin	Andrea Grolimund Iten, Wettingen, dipl. Arch. ETH/SIA, MSc Real Estate
Mitglieder	Dieter Hauser, Küttigen-Rombach, Delegierter des Verwaltungsrat, bis Mai 2019 Alexandra Heeb, Mellingen, lic. rer. pol., Mediatorin FHNW Andreas Herbst, Oberwil, dipl. Arch. ETH/SIA Konrad Kissling, Olten, Bauleiter/Kostenplaner Martin Köferli, Schönenwerd, dipl. Arch. FH

Kontrollstelle BDO AG, Wirtschaftsprüfung, Aarau

Personal

Geschäftsleitung	Stephan Bircher, dipl. Arch. ETH/SIA, dipl. NDS Betriebswissenschaft., ab Juni 2019 Dieter Hauser, Immobilien-Treuhänder, Mitglied SVIT/Bauleiter, bis Mai 2019
Stellvertretung	Angela Christl, Immobilienbewirtschafterin mit FA, Prokuristin, seit 2001
Verwaltung	Hansjörg Messerli, Immobilienbewirtschafter mit FA, seit 2005 Mirjam Strassburger, Immobilienbewirtschafterin, seit 2006 Doris Marte, Immobilienbewirtschafterin, seit 2006/2010 Markus Liniger, Immobilienbewirtschafter, seit 2018

Geschäftsstelle

Geschäftsstelle	Gemiwo AG Stahlrain 8, 5200 Brugg T 056 460 88 88 info@gemiwo.ch www.gemiwo.ch
-----------------	--

Kennzahlen

Gründungsjahr	1983
Aktienkapital	CHF 1 200 000 (Serie A: 1800 Aktien à CHF 500, Serie B: 3000 à CHF 100 Nennwert)
Portfolio	Liegenschaften an 7 Standorten im Kanton Aargau, 73 Wohnungen
Bewirtschaftung	rund 30 Mandate, 500 Wohnungen und Gewerberäume

Impressum

Geschäftsbericht 2019
Mai 2020
Auflage 200 Exemplare

Konzeption, Redaktion
Gemiwo AG, Brugg
Stephan Bircher

Fotografien
Werner Rolli, Küttigen

Gestaltung, Satz
Klauser Design GmbH, Zürich
Bruno Kaufmann

Druck
xline ag, Brugg

