

**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 2020

Gemiwo AG, Brugg

**GEMIWO**

## **Inhalt**

### **2 Aus dem Verwaltungsrat**

### **3 Von der Geschäftsstelle**

#### **Gemiwo: Die Siedlung «Zelgliacker»**

4 Wie alles begann

5 Das Projekt «Arbeitersiedlung»

6 Die Realisierung «der Verschandelung der Gemeinde»

8 Der «Wohnverein»

9 Epilog

### **10 Protokoll der Generalversammlung 2020**

#### **Porträts Mieterinnen- und Mieter**

14 Familie Garcia

15 Familie Garcia-Roche

#### **Jahresrechnung**

16 Bilanz

18 Erfolgsrechnung

19 Entwicklung der Gemiwo AG

#### **Porträts Mieterinnen- und Mieter**

20 Familie Wirz

21 Familie Murr

#### **Jahresrechnung**

22 Anhang

#### **Porträts Mieterinnen- und Mieter**

24 Familie Z.

25 Familie Hüsler

#### **Jahresrechnung**

26 Revisionsbericht

27 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

### **28 Organisation**

## Aus dem Verwaltungsrat

Schon bald ist es ein Jahr her, dass die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleiter der Gemiwo AG sowie die Mitarbeitenden mich als frisch gewählte Verwaltungsratspräsidentin herzlich in ihrer Runde willkommen geheissen haben. Ich bedanke mich an dieser Stelle für das Vertrauen, welches mir von den Aktionärinnen und Aktionären durch die Wahl entgegengebracht worden ist und meiner Kollegin und meinen Kollegen für die wohlwollende Aufnahme.

Anfangs Juli war es soweit: die erste Verwaltungsratssitzung für mich in der Gemiwo. Erst ein vorsichtiges Herantasten an die neue Aufgabe, vorausgegangene Besprechungen mit dem Geschäftsleiter und die Vorstellungsrunde am Stahlrain. Bald schon werden die Aufgaben intensiver. Der Verwaltungsrat hat sich im vergangenen Jahr in mehreren Workshops eingehend mit der strategischen Ausrichtung der Gemiwo befasst. Wir freuen uns, Sie zu gegebener Zeit in geeigneter Weise über die Resultate aus diesem Prozess informieren zu können.

Unerwartet und viel zu früh verstarb Dieter Hauser im vergangenen Jahr kurz nach seiner Pensionierung. Mit grossem Engagement und Sorgfalt hat er die Gemiwo von 1996 bis 2019 als Geschäftsleiter geführt und geprägt und zu dem beigetragen, was die Gemiwo heute ist. Wir wollen ihm ein ehrendes Andenken bewahren und sein Werk dankbar weiterführen.

Im Dezember 2020, anlässlich des geplanten Weihnachtsanlasses war der Abschied von Andrea Grolimund, meiner Vorgängerin, sowie von Angela Christl, der stellvertretenden Geschäftsleiterin, vorgesehen. Dieser Anlass konnte leider nur im kleinsten Kreis – jedoch nicht weniger herzlich – bei einem wunderbaren Essen in guter Atmosphäre begangen werden. An dieser Stelle danken wir den beiden ganz herzlich für ihren langjährigen und kompetenten Einsatz für die Gemiwo und wünschen ihnen alles Gute.

Wie vielerorts ist auch im Verwaltungsrat inzwischen das Bedürfnis nach realem Kontakt mit den Mitarbeitenden der Gemiwo und den Aktionärinnen und Aktionären spürbar. Der direkte Austausch fehlt uns. Dennoch haben wir uns entschieden, die Generalversammlung wie im Vorjahr schriftlich durchzuführen. Noch immer sind Versammlungen nur mit beschränkter Anzahl Personen und mit Abstand zulässig. Die Organisation eines Apéros ist wetterabhängig und damit nach wie vor unsicher. Als Kompensation ist nun zu einem späteren Zeitpunkt im Sommer ein Festanlass geplant. In der Hoffnung, dass dieser stattfinden darf, freuen wir uns auf Sie!

Auf bald im analogen Leben – mit herzlichem Gruss



Ana G. Voellmin  
Präsidentin des Verwaltungsrates

## Von der Geschäftsstelle

40 Jahre ist es her, seit am 1. Oktober 1981 die ersten Mieterinnen und Mieter mit ihren Kindern in die Arbeitersiedlung im Zelgliacker eingezogen sind. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde sehr viel gedankliche Arbeit in das Projekt investiert. Ergebnis war dabei nicht nur eine innovative Wohnsiedlung, sondern auch die Gründung der Gemiwo AG.

In ihrem Beitrag erinnert sich Ellen Meyrat-Schlee an diese Anfänge. Sie skizziert das Dilemma der Architekten und beschreibt, wie mit umfassenden Studien in der benachbarten Couvertfabrik und den Kabelwerken die Bedürfnisse der Arbeiter erfragt wurden. Wichtige Anliegen waren neben dem kostengünstigen Bauen eine gute Nachbarschaft, Gestaltungsspielräume für Mieterinnen und Mieter in der Wohnung wie im Garten sowie die Möglichkeiten der Selbstverwaltung.

Die Reportagen von Werner Rolli zeigen, dass die Siedlung Zelgliacker ihre Pionierphase hinter sich gelassen hat. Heute ist sie sowohl in ihrer Erscheinung wie in ihrer Wirkung bestens integriert im Quartier. Die Wohnungen sind gewässelt und haben Einbauküchen. Höchstens noch in den Dachräumen erkennt das geübte Auge da und dort letzte Resten von Selbstbau. Die Kinderschar der ersten Stunde ist ausgeflogen. Geblieben ist hingegen die starke Identifikation der Mieterinnen und Mieter mit ihrer Siedlung, eine lebendige Nachbarschaft und die Wertschätzung der vorhandenen Gestaltungs- und Nutzungsfreiheiten.

Leider ohne Publikum haben wir im Juni des letzten Jahres Ana G. Voellmin im Verwaltungsrat begrüsst. Sie leitet seither den Verwaltungsrat mit viel Einsatz. Im September des vergangenen Jahres ist Gaby Busetto zur Gemiwo gestossen und hat Angela Christl als stellvertretende Geschäftsleiterin abgelöst. Mit viel Engagement und grosser Erfahrung hat sie sich rasch in das neue Umfeld eingearbeitet und eingelebt. Markus Liniger schliesst nun seine Weiterbildung zum eidgenössischen Immobilienbewirtschaftler ab.

Im vergangenen Jahr standen die Instandhaltung und die Pflege unseres Immobilienbestandes im Fokus. Im Ölacker und in Mülligen wurden nach langjährigen Mietverhältnissen einige Wohnungen erneuert. In der Geissburg wurde der Vorplatz erneuert. In Holderbank werden nach der Fertigstellung der Lärmschutzwand durch die SBB die Pflanzgärten erneuert und mit einem neuen, gemeinsamen Sitzplatz für alle Mieter und Mieterinnen ergänzt.

Das vergangene Jahr hat uns aufgrund der Pandemie bewusst gemacht, welcher Stellenwert eine gute Wohnsituation und die Nachbarschaft für unser Wohlbefinden hat. Sowohl die Häuser der Gemiwo wie auch die Bewohnerschaft haben sich in dieser Krise als resistent erwiesen. In diesem Sinne sind wir auch im kommenden Jahr bestrebt, unsere Häuser und ihre Gemeinschaften zu hegen und zu pflegen.



Stephan Bircher  
Geschäftsleiter

# Gemiwo: Die Siedlung «Zelgliacker»

Chronologie Arbeitersiedlung Zelgliacker und Wohnverein

**Januar 1978** In einem internen Seminar zum Thema Wohnungsbau setzt sich die Metron intensiv mit den Themen Gemeinschaftliches Wohnen und Partizipation auseinander und macht sich Gedanken, für welche Nutzer sie bauen will.

**Oktober 1978** Im Zelgliacker in Windisch erwirbt die Metron ein Grundstück.

**Februar 1979** Die Metron beschliesst, ein Miet-Experiment zu machen. Sie setzt sich zum Ziel, Mietwohnungen mit Wohngärten, Spielraum für bauliche Anpassungen und der Möglichkeit zur Selbstverwaltung für monatlich CHF 750 zu realisieren. Zur genauen Klärung der Bedürfnisse führt Ellen Meyrat-Schlee in der benachbarten Couvertfabrik und dem Kabelwerk umfangreiche Befragungen mit Arbeitern durch.

**Juni 1979** Ein interner Ideenwettbewerb unter den Mitarbeitenden der Metron bringt 17 Vorschläge. Es wird keine einzelne Idee prämiert, hingegen entstehen daraus Empfehlungen, welche als Grundlagen für die weitere Projektierungsarbeit dienen.

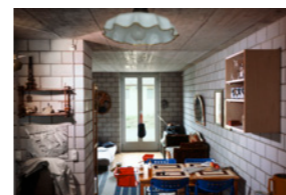
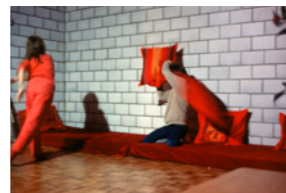
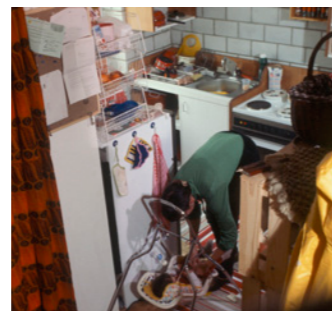
**September 1980** Im September 1980 erteilt die Gemeinde Windisch trotz einer Flut von Einsprachen aus der Nachbarschaft die Baubewilligung für das Projekt. Im folgenden März wird mit den Bauarbeiten gestartet und im Oktober 1981 ziehen 22 Erwachsene und 26 Kinder in die zwölf neuen Häuser ein. Projektverantwortlich sind Claude Vaucher, Markus Ringli, Franz Roth und Marcel Fürer (Landschaft).

**Frühjahr 1981** Anstelle der damals beliebten Genossenschaft wurde mit der Organisationsform bewusst jene des klassischen Investors gewählt. So konnten die Verantwortlichen zeigen, dass der Betrieb von kostengünstigem Wohnraum und selbstbestimmter Verwaltung nicht an sich im Widerspruch zur Rolle des Investors steht. Weil allerdings kein Investor gefunden werden konnte, gründet sie den «Wohnverein Metron», deren Gründungsmitglieder Ellen Meyrat, Claude Vaucher und Willi Rusterholz sind. Die Metron verkauft die Siedlung an diesen Verein.

**November 1983** Der «Wohnverein Metron» wird in die «Gemiwo AG» umgewandelt, deren Zielsetzung die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen und der Entzug derselben vor Spekulation ist. Die Mieterinnen und Mieter sind vor ungerechtfertigten oder willkürlichen Kündigungen geschützt und haben die Möglichkeit der Mitarbeit an der Verwaltung. Die erwirtschafteten Gelder dienen ausschliesslich dem Gesellschaftszweck und dürfen nicht privatisiert werden.

**August 1996** Zur langfristigen Sicherung des Gesellschaftszweckes wird die «Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau» errichtet. Deren Zweck ist die Verwaltung der von der Metron eingebrachten Mittel und die Überwachung der Einhaltung der Zielsetzungen der Gesellschaft.

**Sommer 2010** Zwischen April und November 2010 wird die Gebäudehülle energetisch erneuert. Projektverantwortliche der Metron sind Urs Deppeler, Walter Streuli und David Kölliker. Mit dem Entscheid für diese Erneuerung verzichtet das Bundesamt für Wohnungswesen auf die letzte Rückzahlung der Grundverbilligung.



## Wie alles begann

Die Metron-Architekten wussten, wie man Reihenhaussiedlungen für den fortschrittlichen Mittelstand baute: das Thema war «kommunikatives Bauen und Wohnen», also Partizipation bei der Planung und dem gemeinschaftlichen Wohnen unter Gleichgesinnten. Diese Menschen konnten sich das massgeschneiderte Einfamilienhaus zwar nicht leisten, sie wollten aber der isolierten Blockwohnung entfliehen und bei der Gestaltung ihrer Wohnung mehr mitbestimmen als nur die Farbe des Spannteppichs. Die Alternative war das Reihenhaus. Die Metron-Architekten sahen, dass ihre Vorstellungen, wie ein Haus aussehen sollte und wie man wohnt, sich glücklicherweise deckten mit den Vorstellungen ihrer Kundschaft: Raum, viel Raum und Platz, ein bisschen Unordnung, Einfachheit, ein Gärtchen, gemeinsame Aussenflächen und – Gemeinschaft über alles.

Metron hatte bereits rund 70 Häuser in dieser Art gebaut, sie stellte aber fest, dass sie damit nur eine bestimmte, kleine Gruppe von Leuten erreichte, keinesfalls aber die grosse Menge der *Mieterinnen*

und Mieter. Es wäre doch schön, fanden die Architekten, wenn auch diejenigen Leute, die sich ein Reihenhaus aus finanziellen Gründen gar nicht leisten konnten, die Arbeiter, auch in den Genuss dieser Wohnform kämen. So entstand die Idee: Reihenhäuser für Arbeiter (die damals noch so hiessen und die es tatsächlich gab).

## Das Projekt «Arbeitersiedlung»

Aber wie wohnen die Arbeiter? Wie möchten sie wohnen? Wie Arbeiter wohnen wollten (und auch wohnen) war unbekannt. Die Architekten beauftragen eine Soziologin (mich), ihnen zu sagen, was Arbeiter sich wünschen. Das war der erste Schritt zu einer gemeinschaftlichen Siedlung für *Mieter*. Es sollten Mietwohnungen werden, da man der Ansicht war, das eigentliche Wohnungsproblem liege beim Mietwohnungsmarkt und dort insbesondere beim geringen Angebot an billigen Wohnungen.

Der Anteil Arbeiter an der gesamten erwerbstätigen Bevölkerung betrug damals (1977) laut Statistik 44 Prozent, das Einkommen CHF 2 782 im

Durchschnitt. Das war der Rahmen, was eine Wohnung kosten darf, damit sie von ihnen überhaupt noch bezahlt werden konnte: maximal CHF 850. Wir starteten eine Voruntersuchung mit zwei Gruppen von Arbeitern, die stellvertretend über eine längere Zeit in Gruppen- und Einzelgesprächen ihre Vorstellungen und Wünsche zum Wohnen berichteten. Die Ergebnisse dienten den Architekten für einen internen Projektwettbewerb, wie so eine Siedlung aussehen könnte.

Gewählt wurden die beiden «extremsten» Vorschläge: einmal ein L-förmiges karges Haus mit 12 Wohnungen, einmal eine aufgelockerte Siedlung mit mehreren Häusern. Die Entwürfe wurden wieder Gruppen von Arbeitern vorgelegt und mit ihnen diskutiert; das Gleiche geschah mit den Grundrissen: ein offener Grundriss und einer mit geschlossenen Räumen. Interessant war nun, dass die Vorstellungen der Architekten darüber, wie Arbeiter wohnen sollten, nämlich in Häusern, die eher «Kosthaus-Charakter» hatten, sich *nicht* deckten mit den Vorstellungen der Betroffenen selber. Sie bevorzugten kleinere Häuser, eine Einfamilienhaus-



artige Anordnung, geschlossene Grundrisse, die in den Augen der Architekten eher «unzweckmässig» waren. Überraschenderweise deckten sich die Ansichten dort, wo wir es nicht erwartet hatten, bei Einfachheit, wenig Komfort, sogar der gepflegte Rohbau stiess bei den Arbeitern auf Anklang. Dagegen legten sie Wert auf Ordnung und eine gepflegte Eingangszone, die Visitenkarte. Im Privatgarten «hinten» kann man machen, was man will. Ein weiteres wichtiges Ergebnis: Nicht so sehr kommunikatives Wohnen war gefragt, sondern die Möglichkeit, sich zurück ziehen zu können und seine Ruhe und Privatsphäre zu haben. Die Siedlung sollte später von den Bewohnern selbst verwaltet werden. Die Männer konnten sich das durchaus vorstellen, dagegen hatten die Frauen Bedenken, wer sorgt für Ordnung?

### Die Realisierung «der Verschandlung der Gemeinde»

Was wir mit dieser Voruntersuchung machten, war nichts anderes als ein Versuch mit der vielgerühmten Partizipation bei der Planung, hier nicht mit spä-

teren Eigentümern, sondern mit Mietern. Der Versuch hat sich gelohnt:

Entstanden sind 12 Reihenhäuser in drei Einheiten, kleine Häuser mit geschlossenem Grundriss und kleinem Garten. Auf das Zeitungsinserat «4 ½-Zimmer-Reihenhaus, 850.- Fr./Mt. ohne Nebenkosten. Familien mit Kindern werden bevorzugt» meldeten sich 163 Interessierte. Aus den 52 definitiven Anmeldungen wurden in Vorgesprächen diejenigen ausgewählt mit dem niedrigsten Einkommen bzw. am meisten Kindern. Am 1. Oktober 1981 zogen 22 Erwachsene und 26 Kinder in die 12 Reihenhäuser. Günstig Bauen war ein Ziel der Architekten. Ebenso wichtig war ihnen, den Bewohnern grösstmögliche Gestaltungs- und Veränderungsmöglichkeiten in ihrer Wohnung und Wohnumgebung einzuräumen. Davon haben sie ausgiebig und originell Gebrauch gemacht.

War die «Reihenhaus-Arbeitersiedlung» ein Experiment? Nach der öffentlichen Einsichtnahme des Baugesuchs bei der Gemeinde hagelte es schriftliche Einsprachen. Das Projekt mit dieser sozialen Zielsetzung stiess auf heftigen Widerstand. Die Reiz-

Ich möchte Ihnen zu bedenken geben, dass das Risiko eines solchen Experiments mit neuen Wohnformen die Mieter in kleinen Räumen so nahe beieinander leben zu lassen, sehr gross ist.

Durch den Bau dieser Objekte wird mein Einfamilienhaus, das ich im Laufe dieses Jahres vis à vis erstellen werde, an Verkehrswert verlieren. Denn bei einem eventuellen Verkauf, was ja durchaus möglich sein könnte, wird bei der Bewertung der Liegenschaft die Wohnlage ebenfalls in Betracht gezogen.

Ein Keller ist nicht nur für die Wärmeisolation wichtig, er wäre doch auch für jede Familie von Vorteil, können doch viele Geräte und Gegenstände verstaut werden, die nach einem Ausbau des Dachgeschosses dort keinen Platz mehr finden. Wenn kein Kellerraum vorhanden ist, muss dieses Material zwangsläufig vor und ums Haus deponiert werden, was keinen schönen Anblick für die ganze Gemeinde bietet.

Die vorgesehenen Bauten passen bezüglich Situierung, Aufteilung in Reihenhäusern und Nebengebäude sowie bezüglich Gestaltung nicht in das bestehende Quartierbild. Ich bitte den Gemeinderat, diesbezüglich ein Fachgutachten einzuholen.

Die Anordnung der Gebäude, insbesondere der hässlichen Unterstände für Autos und sonstigen "Grümpel" steht der Gemeinde nicht gut an.

Es geht nicht an, an so exponierter Lage der Metron AG für Versuche oder Experimente im Wohnungsbau eine Bewilligung zu erteilen.

Die Behauptung, dass günstige Sozial-Wohnungen gebaut werden, ist falsch. Ein Mietzins von Fr. 750.- bis 850.- (es ist fraglich, ob dieser bei der heutigen Bauteuerung eingehalten werden kann) ist für eine finanziell schlecht gestellte Familie zu hoch. Wer jedoch besser verdient ist gerne bereit, für etwas mehr Komfort eine höhere Miete zu bezahlen.

Der anormale Baustil im allgemeinen gleicht einer Verschandelung der Gemeinde (siehe Metronbau an der Ländestrasse) und passt nicht zu den nahen bisher gebauten oder geplanten Einfamilienhäusern.

Die Gesamtwirkung der geplanten Bauten entspricht nicht dem heutigen Charakter des Zelgli-Quartiers. Die bestehenden und zur Zeit bewilligten Einfamilienhäuser beweisen, dass die Siedlung harmonisch und ansprechend wirkt. Die billig erstellten Metron-Wohnblöcke würden das Quartierbild empfindlich stören und zudem die mit grossem finanziellem Aufwand erstellten und geplanten Häuser entwerten.

Die vorgesehene graue Wellleternit-Eindeckung empfinde ich als Fremdkörper.

Original-Auszüge aus den Einsprachen gegen das Baugesuch im Jahr 1980



wörter waren «Experiment», «Risiko», «billig», «Wohnblöcke». Die Nachbarschaft fühlte sich bedroht, nicht nur von der ungewöhnlichen Architektur, sondern von den mutmasslichen Bewohnern. Angst vor Menschen, die von den eigenen Wohn- und Wertvorstellungen abwichen. Heute, nach vierzig Jahren, ist die Siedlung im Quartier integriert. Und die Menschen auch.

#### Der «Wohnverein»

Das Projekt musste aber auch finanziert werden. Da die Metron-Architekten nicht das Geld hatten, eine Überbauung von CHF 2.4 Mio. zu finanzieren, kamen Claude Vaucher und Willi Rusterholz auf die Idee, einen Verein zu gründen, der als Investor fungiert. Dieser Verein, der Grundstücke und Häuser erwirbt und besitzt, nannte sich «Wohnverein», ein gemeinnütziger Verein mit folgender Zielsetzung: «Die Schaffung von Wohnungen, welche zu günstigen Preisen an Mieter zur Selbstverwaltung vermietet werden. Die Mieter dieser Häuser sollen gegen ungerechtfertigte Kündigung geschützt werden. Die Wohnungen des Vereins werden an Leute mit verhältnismässig niedrigem Einkommen vermietet.»

Vereinsmitglied konnte jeder werden, sofern er oder sie mindestens CHF 500 Mitgliederbeitrag bezahlte. Am Beginn betrug das Vereinsvermögen CHF 40 000, zu wenig für die Finanzierung, deshalb nahm der Verein Darlehen von verschiedenen Personen und den Metron-Betrieben auf. Der «Rest» von rund 90 Prozent der Anlagekosten wurde von der AKB finanziert, nachdem der Bund durch Bundeshilfe für die Summe bürgte.

Günstig und billig bauen war ein Ziel der Architekten. Ebenso wichtig sind die anderen Ziele:

- den Bewohnern grösstmögliche Gestaltungs- und Veränderungsmöglichkeiten in ihrer Wohnung und Wohnumgebung einzuräumen,
- die Bewohner die Siedlung gemeinsam selber verwalten zu lassen,
- ihnen einen hohen Kündigungsschutz zu bieten.

Der schwierigste Punkt war der Kündigungsschutz. Prinzipiell wollte der Wohnverein den Mietern nicht kündigen. Jeder Mieter konnte jedoch auf die drei klassischen Kündigungstermine nach vorangegangener 3-monatiger schriftlicher Kündigung die Siedlung verlassen. Dieses Ungleichgewicht

löste Staunen und Ungläubigkeit aus. Durfte der Vermieter das Mietverhältnis auflösen, wenn die Gestaltungs- und Veränderungsmöglichkeiten im und am Haus allzu weit genutzt wurden? Also Eingriffe, die die Bausubstanz beschädigten? Die konkrete Umsetzung bedurfte noch der juristischen Prüfung.

Die Mitsprachemöglichkeiten begannen mit der gemeinsamen Gestaltung des Aussenraums mit Unterstützung eines Gartenarchitekten. Wo soll der Kinderspielplatz sein, wie die Bepflanzung und die Bodenbeläge? Das funktionierte gut. Ebenso der Innenausbau der Wohnung selbst, bei dem die Bewohner (fast) freie Hand hatten: Die einfache Standardausrüstung der Küche beispielsweise ergänzten die ersten Mieterinnen nach ihrem Geschmack und Portemonnaie, ebenso konnten sie die Aufteilung der Räume (ausser den fixen Installationen) mit Unterstützung der Architekten selber bestimmen. Jedes Haus sah innen anders aus, die Mieter-Bewohner fühlten sich wie Eigentümer, was auch zur hohen Identifikation mit der Siedlung beitrug. Auch die Verantwortung für die gemeinsame Verwaltung der Siedlung, mit Ausnahme der

finanziellen Verwaltungsarbeit, lag bei den Mietern, anfangs noch improvisiert bis sie sich geeinigt hatten über eine funktionierende Organisation. Die Verbindung zwischen dem Besitzer (Wohnverein) und Mietern übernahm so lange ein Siedlungssprecher.

#### Epilog

Die «Arbeitersiedlung» war insofern ein «Experiment» als hier erprobt wurde, wie man «preisgünstige Wohnungen» mit «Gestaltungsmöglichkeiten» und «Mieterselbstverwaltung» kombiniert, um so die Besitzverhältnisse vom Verfügungsrecht über den Wohnraum zu entkoppeln. Sie war ein Modell.

Mit diesem Modell haben die Metron-Architekten vor vierzig Jahren den Grundstein gelegt zur heutigen Gemiwo, die AG für gemeinnützige Mietwohnungen.

Ellen Meyrat-Schlee

# Protokoll der Generalversammlung 2020

Gemiwo AG  
10. Juni 2020, 16.00 Uhr  
Mehrzweckraum der Metron, Stahlrain 2, 5200 Brugg

## Öffnungsprotokoll der brieflich durchgeführten GV

### Anwesende Verwaltungsräte

A. Grolimund, VR-Präsidentin

### Protokoll

A. Christl, Stv. Geschäftsleitung

### Wahlbüro

S. Bircher, Geschäftsleitung

### Revisionsstelle

BDO Aarau, P. Zünd

### An der brieflichen Stimmabgabe haben folgende Aktionärinnen und Aktionäre teilgenommen:

#### Serie A

S. Altdorfer Hlavica, C. Amrein, I. Baldinger, A. Bauder, H. Baumann, M. Biland, S. Bircher, Bircher AG, D. Blattner, K. Blattner, G. Castellani, A. Christl, U. Deppeler, Eichenberger Gebäudetechnik AG, Y. Ernst, F. Fedier, Felber Widmer Schweizer Architekten SIA AG (N. Widmer), U. Fiechter, W. Fischer, H. P. Frey, K. Frey, S. Frey-Lanz, E. Fuoli-Zwahlen, M. Gehrig, A. J. Geissberger, G. Gerber Suter, B. Gloor, R. Goldenberger, A. Grolimund, P. Gurtner, R. Häfliger, A. Hagnauer, D. Hauser, M. Hauser, M. Haussmann Scherrer, A. Heeb, T. Hegi, A. Henz, H. Henz, A. Herbster, J. Hlavica, Hochuli AG (S. Schürch), Hochuli + Co (H. Hochuli), E. Höfler, J. Hoskyn, V. Kauer-Rusterholz, P. Keller, K. Kissling, J. Kleiner, M. Köferli, H. König, J. Krähenbühl, M. Kuhn, Ch. Lehmann, R. Lienhard, A. Mangino, H. Mangold, D. Marte, M. Meier, S. Meister, H. Messerli, T. Messerli, Metron Architektur AG (R. Trottmann, M. Forster), E. Meyrat Biffiger, R. Müller, A. Rehmann, H. Rödlach, A. Rösli, Ch. Rösli, P. Rösli, L. Rusterholz, W. Rusterholz, T. Sacchi, Schäpper Plattenbeläge GmbH, Re. Schneider, Ro. Schneider, C. Stancheris, M. Strassburger, B. Strub, B. Suter, R. Trottmann, N. Vest, M. Wehrli, M. Weibel, F. Wettstein-Tschofen, R. Widmer AG (M. Widmer), W+S AG (R. Kohler), Wyler-Werffeli AG, C. Zehnder, K. Zogg Bircher, Bundesamt für Wohnungswesen (M. Tschirren)

#### Serie B

Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau (M. Köferli)

## Formelle Feststellungen

Vertretenes Aktienkapital  
Serie A: 1 549 Aktien (von 1 800)  
Serie B: 3 000 Aktien (von 3 000)

Die Versammlung ist gem. Art. 12 der Statuten der Gesellschaft beschlussfähig.

Die Einladung wurde termingerecht, mit folgenden Beilagen, versandt: Geschäftsbericht 2019, Erläuterungen zu den Traktanden, Stimmrechtsformular mit frankiertem Antwortcouvert.

Das Protokoll der Generalversammlung vom 10. Juni 2019 wird der Verfasserin Angela Christl verdankt. Es wurde mit der Einladung zur schriftlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2020 (im Geschäftsbericht 2019 ab Seite 6) an alle Aktionärinnen und Aktionäre versandt. Es sind keine Anmerkungen zum Protokoll eingegangen.

### Traktandum 1

#### Geschäftsbericht für das Jahr 2019

Fünf Porträts geben einen Einblick in das Leben von langjährigen Mieterinnen und Mietern der Gemiwo. Sie vermitteln auf persönliche Art und Weise das, wofür die Gemiwo steht und was entstehen kann, wenn wir kostengünstigen Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse zur Verfügung stellen.

Das vergangene Jahr war geprägt vom Wechsel in der Geschäftsleitung von Dieter Hauser zu Stephan Bircher. Gut vorbereitet und hervorragend unterstützt durch das Team der Gemiwo konnte sich Stephan Bircher in seine neuen Aufgaben einarbeiten. 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.

Während der aktuellen Coronakrise wurden die Arbeitsplätze auf der Geschäftsstelle so umgestaltet, dass von zu Hause gearbeitet werden kann. Damit die Kinderbetreuung gewährleistet ist und alle anfallenden Aufgaben erledigt werden können, wurden die flexiblen Arbeitszeiten erweitert.

#### Antrag des Verwaltungsrates

Der Geschäftsbericht sei zu genehmigen.

## Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

Ja-Stimmen	4 549 (einstimmig)
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	0

### Traktandum 2

#### Genehmigung Jahresabschluss 2019

Der Jahresabschluss mit dem Vorjahresvergleich befindet sich im Geschäftsbericht 2019 ab Seite 15. Der Jahresabschluss 2019 weist einen Gewinn von CHF 25 070.04 aus. Der Ertrag konnte gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht werden. Gleichzeitig konnte aufgrund des leicht gesunkenen Aufwandes der Ertrag vor Abschreibungen um 3 Prozent auf CHF 721 601.44 erhöht werden. Auf den Immobilien konnten im vergangenen Jahr Abschreibungen in der Höhe von rund CHF 470 000 vorgenommen werden. Nach der Rückzahlung eines langjährigen Darlehens hat das Umlaufvermögen im vergangenen Jahr um rund CHF 125 000 abgenommen.

#### 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 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 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.

Den Revisionsbericht der BDO AG befindet sich auf der Seite 24 des Geschäftsberichtes 2019. Er bestätigt, dass die Rechnung geprüft wurde und den rechtlichen Anforderungen entspricht.

### Antrag des Verwaltungsrates

Die Jahresrechnung 2019 sei zu genehmigen.

#### Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

Ja-Stimmen	4 549 (einstimmig)
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	0

#### Traktandum 3

### Verwendung des Jahresgewinnes 2019

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Auszahlung einer Dividende von 2.0 Prozent (gemäss Statuten: max. einen halben Prozentpunkt über dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen) sowie eine Zuweisung der gesetzlichen Reserven von CHF 1 500.

### Antrag des Verwaltungsrates

Die Ausschüttung einer Dividende von 2.0 Prozent und die Zuweisung von CHF 1 500 zu den Reserven sei zu genehmigen.

#### Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

Ja-Stimmen	4 496
Nein-Stimmen	53
Enthaltungen	0

#### Traktandum 4

### Entlastung des Verwaltungsrates

### Antrag des Verwaltungsrates

Dem Verwaltungsrat sei für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

#### Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

Ja-Stimmen	4 499
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	50

#### Traktandum 5

### Wahlen Verwaltungsrat

Andrea Grolimund hat im Verwaltungsrat bereits im letzten Jahr ihren Rücktritt auf die Generalversammlung bekannt gegeben. Sie tritt nach fünfzehn Jahren als Mitglied des Verwaltungsrates, zwölf Jahre davon als Präsidentin, zurück.

Eine Verabschiedung ohne Publikum der Generalversammlung entspricht zwar nicht der Vorstellung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, Andrea hat Publikum aber ohnehin nie speziell gesucht.

Mit ihrer zurückhaltenden, umsichtigen, aber jederzeit unterstützenden Art hat sie die Arbeit von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sehr geschickt gelenkt und wohlwollend begleitet. Dafür bedanken wir uns ganz herzlich.

In der Zeit, in welcher Andrea Verwaltungsrätin und Präsidentin war, hat sich die Gemiwo AG sehr gut entwickelt. In dieser Zeit hat sich die finanzielle Lage stabilisiert und die Gemiwo konnte in Holderbank ihr jüngstes Haus realisieren. In diesem Projekt hatte Andrea sowohl als Präsidentin des Verwaltungsrates wie auch der Baukommission eine tragende Rolle als Architektin und Immobilienfachperson. Die Ausgangslage war alles andere als einfach. Indem die Grundrisse überarbeitet und je eine zusätzliche Wohnung pro Geschoss sowie eine im Sockelgeschoss eingefügt wurden, ging die Rechnung aber auf. Die Gemiwo konnte zusammen mit der Metron Architektur AG ein sorgfältig konstruiertes Haus mit hoher Wohnqualität und einer vernünftigen Rendite realisieren. Die Entscheidung, Kleinwohnungen zu bauen brauchte Mut, hat sich aber gelohnt. Ganz speziell war dabei die Auseinandersetzung zwischen Architektur, Nutzung und Ökonomie, welche im intensiven Austausch zwischen Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Architekten geführt worden ist. Weitere wichtige Projekte unter der Führung von Andrea als Präsidentin sind die erfolgreiche durchgeführte Aktienkapitalerhöhung und die Ablösung der Geschäftsleitung. Die persönliche Verabschiedung wird zu einem späteren Zeitpunkt im kleinen Rahmen des Verwaltungsrates nachgeholt.

Als Nachfolgerin wird Ihnen Ana G. Voellmin, Juristin und Steuerberaterin, vorgeschlagen. Sie hat in verschiedenen, grösseren Unternehmungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Unternehmensberatung gearbeitet. Seit 2009 führt sie in Baden ihr eigenes «Atelier für Steuern und Finanzen» und arbeitet für Private und KMU im Bereich Steuern und Treuhand. Ihr spezielles Interesse gehört seit früher Kindheit Immobilien und die Gemeinnützigkeit liegt ihr am Herzen. Zwischen 2001 und 2005 führte sie den Verwaltungsrat der Metron AG. Seit letztem Jahr ist sie Präsidentin der reformierten Kirchenpflege in Baden.

Weil in diesem Jahr eine persönliche Vorstellung nicht möglich ist, liegen den Unterlagen Curriculum Vitae und Motivationsschreiben von Ana G. Voellmin bei. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung freuen sich, Ihnen eine interessante und moti-

vierte Persönlichkeit mit vielseitigem Lebenslauf und einem grossen Fachwissen in den Bereichen Recht, Finanzen und Mediation vorzuschlagen.

Die bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrates Alexandra Heeb, Andreas Herbst, Konrad Kissling und Martin Köferli stellen sich für die nächsten zwei Jahre wieder zur Verfügung.

### Antrag des Verwaltungsrates

Ana G. Voellmin sei neu in den Verwaltungsrat zu wählen.

#### Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

Ja-Stimmen	4 541
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	8

### Antrag des Verwaltungsrates

Die bisherigen Verwaltungsratsmitglieder Alexandra Heeb, Andreas Herbst, Konrad Kissling und Martin Köferli seien für die nächsten zwei Jahre wieder als Mitglieder des Verwaltungsrates zu wählen.

#### Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

	A. Heeb	A. Herbst
Ja-Stimmen	4 549	4 499
Nein-Stimmen	0	0
Enthaltungen	0	50

	K. Kissling	M. Köferli
Ja-Stimmen	4 549	4 549
Nein-Stimmen	0	0
Enthaltungen	0	0

#### Traktandum 6

### Wahl der Revisionsstelle

### Antrag des Verwaltungsrates

Die BDO AG sei für das Geschäftsjahr 2020/2021 wieder als Revisionsstelle zu wählen.

#### Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

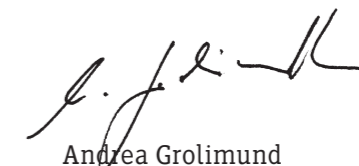
Ja-Stimmen	4 549 (einstimmig)
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	0

#### Traktandum 7

### Verschiedenes

Einige Aktionärinnen und Aktionäre haben positive Rückmeldungen zum Jahresbericht sowie zur Tätigkeit der scheidenden Präsidentin angemerkt. Es wurden keine Anträge gestellt.

Der Verwaltungsrat bedauert, dieses Jahr auf die physische Durchführung der Generalversammlung verzichten zu müssen. Er bedankt sich bei allen Aktionärinnen und Aktionären für das Verständnis und die schriftliche Teilnahme.



Andrea Grolimund  
Präsidentin des Verwaltungsrates



Angela Christl  
Protokollführerin



## Familie Garcia

Bei Familie Garcia wohnen eigentlich drei Generationen im Zelgliacker. Karin Garcia mit ihrem jüngeren Sohn Loris im Haus 15 und Sohn Yannik mit Ehefrau und den zwei Kindern drei Türen weiter im Haus 13.

Karin Garcia, die seit 2005 hier lebt, kannte die Siedlung Zelgliacker bereits aus ihrer Jugend. Ein befreundetes Ehepaar machte sie damals auf eine freie Wohnung aufmerksam. Eigentlich war sie gar nicht auf der Suche nach einer neuen Wohnung, aber schliesslich war der Entscheid, in diese Wohnform zu wechseln, schnell gefällt. In aller Regel bleiben die Mieterinnen und Mieter länger im Zelgliacker. Mieterwechsel waren selten, im Vergleich zu anderen Überbauungen. In all den Jahren wurden in der Siedlung sämtliche Bäder saniert und die Fassaden und Isolationen erneuert. Als nicht mehr ganz zeitgemäss empfindet Karin Garcia die Parkplatzsituation. In dieser Hinsicht hat sich viel verändert, indem mehr Mieterinnen und Mieter heute Auto fahren als früher. Innerhalb der Wohnung hat sich eher wenig verändert – ausser einem neuen Treppengeländer. Sehr unterschiedlich wurden die Dachböden durch die Mieter ausgebaut. Dieser Raum kann als Elternschlafzimmer, Spielzimmer oder auch Kinderzimmer dienen. Entsprechend unterschiedlich präsentieren sich diese Räume. In manchen Häusern wurde eine Zwischenwand im ersten Obergeschoss entfernt, um einen grösseren Raum zu schaffen.

Am meisten schätzt Karin Garcia den Garten hinter ihrem Hausteil und die Gemeinschaft im Zelgliacker. Sie liebt Kinder und freut sich, dass ihre eigenen Enkelkinder so nahe sind. Freiheit und weitgehende Unabhängigkeit sind ihr wichtig und sie wünscht sich, dass dies im Zelgliacker auch in Zukunft so bleibt.

Trotz der Nähe, hat man auch genug Möglichkeiten, sich zurückzuziehen. **Für Kinder ist es hier ideal, weil ihre Sozialkompetenz gefördert wird. Die Eltern andererseits können sich gegenseitig aushelfen. Die Notwendigkeit, die Siedlung gemeinsam zu pflegen, hilft, die Gemeinschaft zu stärken.** Karin Garcia ist sich bewusst, dass sich das soziale Leben dank den Kindern einfacher gestaltet. Da es aktuell nicht mehr so viele Kinder hat in der Siedlung ist das gemeinschaftliche Leben vielleicht nicht mehr so intensiv wie früher.

Das Fest ist eine tolle Sache, sagt Karin Garcia. Sie möchte aber die Siedlung und ihre Bewohnerinnen und Bewohner nicht auf ein Fest reduzieren. Wichtig findet Karin Garcia, dass hier alle ihr Glück finden sollen. «Leben und leben lassen», heisst ihre Devise. Und sie hofft, dass die Verwaltung ihren Mieterinnen und Mieter auch weiterhin möglichst grosse Freiheiten lässt ...

Werner Rolli



## Familie Garcia-Roche

Yannick Garcia ist im Zelgliacker aufgewachsen. Dass er mit seiner Frau Chararan Kirenia Roche und den Kindern Valeria und Gabriel jetzt selbst hier lebt, sei eher ein Zufall: «Wir wurden 2015 Eltern und wohnen in Turgi, als diese Wohnung hier frei wurde. Wir haben nicht aktiv nach einer neuen Wohnung gesucht, aber die Entscheidung fiel uns leicht. Ich mochte die Wohnungen und die Siedlung hier schon immer». Ausserdem schätzen die jungen Eltern die Nähe zur Grossmutter.

An der Siedlung schätzt Yannick Garcia die familienfreundlichen Wohnungen, den Raum, den Kinder hier haben um zu spielen. Zudem geniesst die Familie den eigenen Garten, den die Familie selbst neugestaltet hat. Er ist ein beliebter Rückzugsort. «Hier können wir einfach sein», meint Yannick Garcia: «während der warmen Jahreszeit grillieren wir gerne und essen hier draussen». Valeria reitet ihr Schaukelpferd und Gabriel spielt mit Papa Fussball. «Ohne diesen Garten wäre es für uns hier nur halb so schön».

Die Siedlung bietet Nähe, ermöglicht aber auch Distanz. Als Kind habe er die Gemeinschaft als sehr eng erlebt; jeder kannte die Wohnung der Nachbarn. Mittlerweile habe sich das etwas verändert.

Doch nach wie vor ist der Zusammenhalt wichtig, schliesslich pflegt man die Siedlung auch gemeinsam, indem zum Beispiel alle helfen beim Frühjahrsputz oder beim Rasenmähen.

**Was hat sich am meisten verändert in all den Jahren: Die Zahl der Kinder, sagt Yannick Garcia. Er erinnert sich, dass früher viel mehr Kinder im Innenhof gespielt haben.** Aktuell sind es lediglich fünf Kinder unter zehn Jahren. Das liegt aber nicht zuletzt an der gesellschaftlichen Entwicklung. Es habe zeitweise mehr Katzen als Kinder gehabt in der Siedlung, erinnert er sich. Schön finde er aber, dass sich im Zelgliacker gar nicht so viel verändert habe. In den einzelnen Wohneinheiten hingegen wurde viel erneuert, wurden Wände neu gestrichen, Estrich oder Keller ausgebaut. Manche Mieterinnen und Mieter haben die Küche umgebaut oder Wände entfernt. Die Freiheit, das zu tun, wird allseits sehr geschätzt.

Was würde Yannick der Siedlung zum Jubiläum wünschen? Ein neuer Ping Pong Tisch wäre toll. Aber im Grossen und Ganzen ist die Familie glücklich mit der aktuellen Situation.

Werner Rolli

## Bilanz

## Aktiven

	31. Dezember 2020 CHF	Vorjahr CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	774 364.70	710 567.12
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50 325.51	71 668.81
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	13.39
Heizölvorrat	19 598.75	16 147.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3 244.70	1 432.50
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>847 533.66</b>	<b>799 829.62</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Beteiligungen</b>	5 000.00	5 000.00
<b>Sachanlagen</b>		
Mobile Sachanlagen	9 836.30	12 169.45
Immobilien Sachanlagen	17 839 518.18	18 148 541.58
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>17 849 354.48</b>	<b>18 160 711.03</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>17 854 354.48</b>	<b>18 165 711.03</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>18 701 888.14</b>	<b>18 965 540.65</b>

## Passiven

	31. Dezember 2020 CHF	Vorjahr CHF
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen Leistungen	197 063.45	171 016.85
Passive Rechnungsabgrenzung	6 000.00	14 636.90
Kurzfristige Rückstellungen	42 190.00	40 508.15
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>245 253.45</b>	<b>226 161.90</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	17 146 180.00	17 425 320.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>17 146 180.00</b>	<b>17 425 320.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>17 391 433.45</b>	<b>17 651 481.90</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Aktienkapital</b>	1 200 000.00	1 200 000.00
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>		
Allgemeine gesetzliche Reserve	32 600.00	31 100.00
<b>Total Gesetzliche Gewinnreserve</b>	<b>32 600.00</b>	<b>31 100.00</b>
<b>Freiwillig Gewinnreserve</b>		
Beschlussmässige Gewinnreserven	57 000.00	57 000.00
Gewinnvortrag	458.75	888.71
Jahresgewinn	25 395.94	25 070.04
<b>Total Freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>82 854.69</b>	<b>82 958.75</b>
<b>Eigene Aktien</b>	- 5 000.00	0.00
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 310 454.69</b>	<b>1 314 058.75</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>18 701 888.14</b>	<b>18 965 540.65</b>

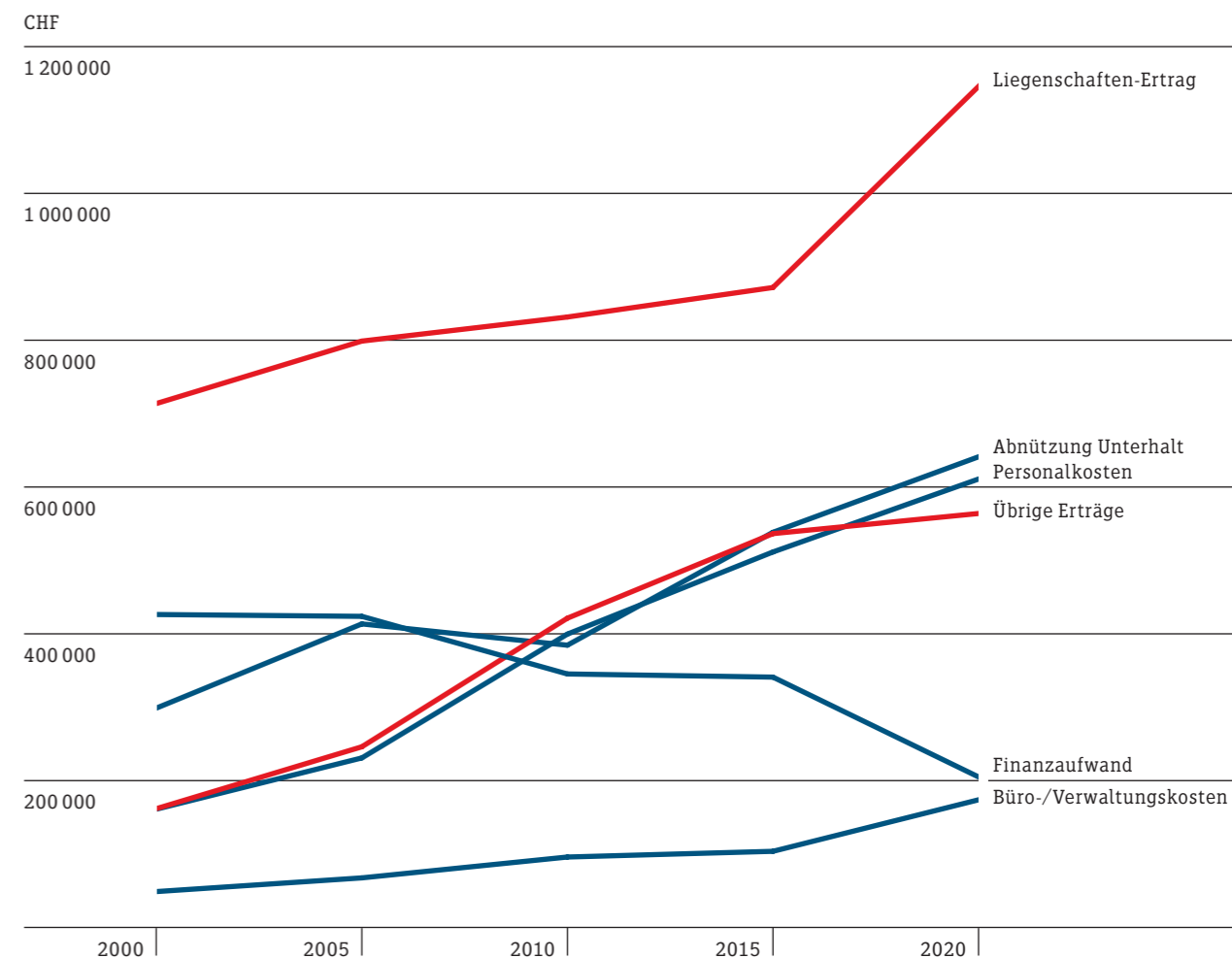
## Erfolgsrechnung

	2020 CHF	Vorjahr CHF
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietzinseinnahmen	1 143 662.20	1 145 529.50
Verwaltungsertrag	534 673.64	464 008.25
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1 678 335.84</b>	<b>1 609 537.75</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	- 524 349.40	- 479 704.40
Sozialleistungen	- 86 938.55	- 87 176.30
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>- 611 287.95</b>	<b>- 566 880.70</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Raumaufwand	- 60 633.10	- 54 557.75
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	- 250 096.68	- 135 093.50
Sachversicherungen	- 18 120.90	- 17 309.30
Verwaltungsaufwand	- 114 557.37	- 114 095.06
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>- 443 408.05</b>	<b>- 321 055.61</b>
<b>EBITDA</b>	<b>623 639.84</b>	<b>721 601.44</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Abschreibungen auf Mobilien	- 6 600.00	- 8 000.00
Abschreibungen auf Immobilien	- 384 600.00	- 462 600.00
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>- 391 200.00</b>	<b>- 470 600.00</b>
<b>Finanzerfolg</b>		
Finanzaufwand	- 204 686.35	- 221 064.13
Finanzertrag	24.05	10.38
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>- 204 662.30</b>	<b>- 221 053.75</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>27 777.54</b>	<b>29 947.69</b>
<b>Steuern</b>	<b>- 2 381.60</b>	<b>- 4 877.65</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>25 395.94</b>	<b>25 070.04</b>

## Entwicklung der Gemiwo AG

### Aufwand und Ertrag von 2000 bis 2020

Die Darstellung zeigt die Entwicklung der Gemiwo 2000 bis 2020 bezüglich der Hauptpositionen des Aufwandes und des Ertrages.





## Familie Wirz

Wir sind vor über achtzehn Jahren als junge Familie, schwanger in der «Schlussphase» mit dem zweiten Kind, in die Zelgliackersiedlung eingezogen. Das Inserat, sonnige, günstige Viereinhalb Zimmerwohnung im Reihenhaus, haben wir in der Zeitung gesehen. Nach dem Besichtigungstermin war für uns klar, dass wir diese Wohnung gerne mieten würden. Zu diesem Zeitpunkt hatten die Mitmieter der Siedlung noch ein grosses Mitspracherecht und der Andrang an der zu vermietenden Wohnung gross. Wahrscheinlich hatten die Mitmieter und die Gemeiwo «erbarmen» mit unserer Situation (hochschwanger) und so durften wir anfangs November 2002 einziehen. Im Dezember kam unsere Tochter zur Welt. Für die Kinder war es eine Bereicherung mit vielen andern Kindern aufzuwachsen, für mich oft sehr schwierig. Nicht wegen den Kindern, sondern wegen den Müttern.

Die Situation in der Siedlung hat sich nicht gross verändert, eher die Mieter.

Es gibt immer wieder Konflikte zu lösen zwischen den Kindern und Eltern, aber mit den Jahren sind die Kinder den Kinderschuhen entwachsen und somit die Probleme nicht mehr meine/unsere Probleme.

Es hat in den vergangenen Jahren immer Mieter gegeben die sich sehr am Zusammenleben engagiert haben und andere die eher zurückgezogen gelebt haben. **Leben und leben lassen, das ist meine Devise, was nicht immer alle so gesehen haben ...**

Am meisten schätze ich an der Siedlung die bezahlbaren Mieten und die eigene Haustüre, mit der Möglichkeit sich vor dem Haus (zentral) und hinter dem Haus (privat) aufzuhalten.

Wünschen tun wir uns Respekt und Toleranz für die Siedlung und eine gute Durchmischung aller zwei- und vierbeinigen Bewohner.

Werner Rolli

## Familie Murr

Familiäre Veränderungen stehen bei Familie Murr nicht an – berufliche hingegen schon. Michael Murr wird im Herbst ein Studium beginnen. Er wird Primarschullehrer.

Zur Zeit arbeitet er als Bühnentechniker im Theater Stadelhofen. Daniela Murr arbeitet im Campus Restaurant der Fachhochschule Brugg/Windisch.

Der Lockdown aufgrund der aktuellen Corona Pandemie hat allerdings auch hier Spuren hinterlassen und so verhandelt Daniela Murr aktuell über einen neuen Job. Daniela, Michael und Timo wohnen seit 3 Jahren im Zelgliacker. Sie haben nach günstigem Wohnraum mit Garten gesucht und fanden hier in Windisch eine neue Heimat. Dass sie zufällig auf die Siedlung Zelgliacker gestossen sind, entpuppte sich als Glücksfall. Nach einer Besichtigung war klar: «das passt». Darüber freut sich auch Sohn Timo. Er hat viel mehr Platz und darf demnächst den Estrich beziehen. **Die Möglichkeit, das Mietobjekt – in vorgegebenem Rahmen – selbst umbauen zu können – schätzt die Familie Murr sehr: «wir geniessen hier sehr viele Freiheiten», sagt Daniela Murr, die auch im Vereinsvorstand als Kassierin wirkt.** Eine Verantwortung, die sie gerne wahrnimmt.

Das Zusammenleben muss auch organisiert werden, ist Daniela Murr überzeugt. Das gemeinsame Rückschneiden von Sträuchern und Hecken im vergangenen Sommer hat die Gemeinschaft gestärkt und mitgeholfen, dass keine Einsamkeit in der Siedlung aufkommt. Und wenn dann doch einmal zu viel Nähe entsteht, gibt es im Haus mit seinen drei Etagen genügend Ausweichmöglichkeiten. Zudem ist der Garten – gerade jetzt in der wärmeren Jahreszeit – Gold wert. Timo möchte auf keinen Fall auf sein kleines Baumhaus verzichten und im wildromantischen Garten hinter dem Haus wird mit Freude gewerkt.

Timo hat jetzt auch wieder mehr «Gspänli» im Zelgliacker. Das freut auch Daniela Murr, die überzeugt ist, dass eine gute Durchmischung der Generationen wichtig ist. Wir wünschen uns, dass die Gemeinschaft noch etwas näher zusammenrückt, meint sie. Ein Thema, das alle Mieter beschäftigt, ist die anstehende Sanierung des Ping Pong Tisches. Timo wünscht sich aber am meisten, dass im Sommer das Jubiläumsfest der Siedlung stattfinden kann.

Werner Rolli



## 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	2020 CHF	Vorjahr CHF
Liegenschaft Zelgliacker, Windisch	2 839 408.00	2 891 608.00
Liegenschaft Papiermüli, Küttigen	1 102 986.90	1 233 686.90
Liegenschaft Oelacker, Windisch	1 865 903.00	1 888 303.00
Liegenschaft Geissburg, Wettingen	2 654 200.10	2 618 123.50
Liegenschaft Mitteldorf, Mülligen	1 188 483.30	1 206 083.30
Liegenschaft Hauptstrasse 15, Holderbank	1 557 494.85	1 579 394.85
Liegenschaft Hauptstrasse 17, Holderbank	1 849 694.45	1 880 194.45
Liegenschaft Hauptstrasse 15a, Holderbank	3 660 866.70	3 706 266.70
Liegenschaft Wohlfahrtshaus, Windisch	1 120 480.88	1 144 880.88
<b>Total Immobiler Sachanlagen</b>	<b>17 839 518.18</b>	<b>18 148 541.58</b>

## Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven

Immobilie Sachanlagen	17 839 518.18	18 148 541.58
<b>Total verpfändete Aktiven</b>	<b>17 839 518.18</b>	<b>18 148 541.58</b>

## Eigene Aktien

	Anzahl	2020 CHF	Vorjahr CHF
<b>Bestand am 1. Januar 2020</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	
15.05.2020 Rückkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	2	1 000.00	
09.10.2020 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	-1	- 500.00	
02.11.2020 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	-1	- 500.00	
13.11.2020 Rückkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	10	5 000.00	
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>10</b>	<b>5 000.00</b>	
<b>Bestand am 1. Januar 2019</b>	<b>5</b>		<b>2 500.00</b>
12.02.2019 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	-2		- 1 000.00
26.03.2019 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500	-3		- 1 500.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2019</b>	<b>0</b>		<b>0.00</b>
<b>Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>		Anzahl	Anzahl
<b>Vollzeitstellen</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen</b>		CHF	CHF
<b>Verbindlichkeit gegenüber Metron Stiftung für PV</b>		<b>0.00</b>	<b>14 636.90</b>

## Familie Z.

Frau Z. und ihre Tochter leben seit 2013 im Zelgliacker. Bekannte, die hier wohnen, hatten sie auf die freie Wohnung aufmerksam gemacht. Die Siedlung mit vielen Kindern, die Nähe zur Schule, der Garten, die zentrale Lage – das alles waren Gründe, die für einen Wohnortwechsel sprachen. Auch der Wunsch nach einem eigenen Garten wurde hier erfüllt. Die Familie Z., die hier ihr neues Zuhause gefunden hat, erlebt ihre Mitbewohner und Mitbewohnerinnen als sehr offen und hilfsbereit. «Der Gemeinschaftssinn ist für alle sehr wichtig. Natürlich muss man auch ein bisschen anpassungsfähig sein und sich gegenseitig respektieren», sagt Frau Z. Früher hat ihre Tochter viel mit anderen Kindern gespielt. **Auch das gemeinsame Grillieren und die jährlichen Anlässe, wie der St. Nikolaus, das Adventsfenster, das Siedlungsfest, das gemeinsame Mitfiebern bei Fussballspielen auf der Grossleinwand, haben die Gemeinschaft gefestigt.**

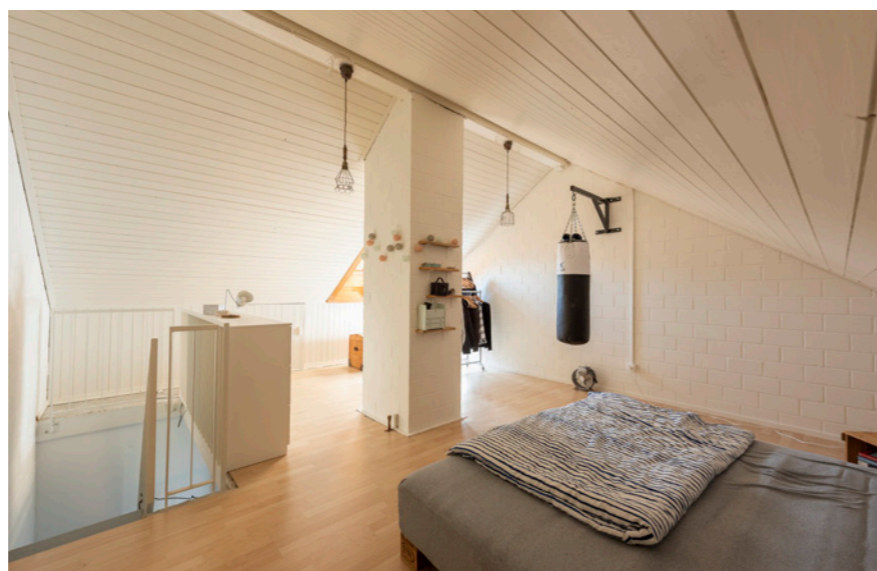
Verändert habe sich die Siedlung selbst nicht wesentlich, hält Frau Z. fest. Der Spielplatz wurde

rundum erneuert, der Unterstand frisch gestrichen, ein Abstellraum eingebaut, der Grill saniert und eine neue Sitzbank gebaut, vieles davon haben die Bewohner selbst gemacht und sich natürlich auch um die restlichen Umgebungsarbeiten gekümmert. Die Zusammensetzung der Familien hat sich immer wieder verändert, und: «Heute hat es weniger Betrieb im Innenhof». Beim Einzug in die Siedlung habe es noch viel mehr kleine Kinder gehabt, erzählt die Tochter. Für viele ist es wichtig, dass die Kinder hier zusammen spielen können.

Was würden sich die beiden für die Siedlung zum Jubiläum wünschen? «Mehr kleine Kinder» sind sie sich sofort einig. Auch ein neuer Ping Pong Tisch wäre willkommen.

Doch wichtig ist, zu schätzen was man hat, die Freiheiten und die Gemeinschaft in der Siedlung zu geniessen, das ist auch eine Art von Luxus.

Werner Rolli



## Familie Hüsler

Freudig begrüsst «Fluffy» (Jack Russell Terrier) den Besucher. Seit drei Jahren lebt er hier mit Nadine und Oliver Hüsler. Oliver ist in Windisch aufgewachsen und kennt die Siedlung Zegliacker – im Laufe der Jahre hatte er hier immer Schulkollegen besucht. Als Mieter sollten die beiden den Zelgliacker erst jetzt kennen lernen. Lange haben sie nach etwas Günstigem gesucht. «Ich wusste also bereits, dass es hier cool ist», meint er. Nadine Hüsler ergänzt: «Wir mochten die Siedlung sofort und haben uns so gewünscht, dass es klappt». Im Juni erwarten Nadine und Oliver ein Mädchen. Sie schätzen den Innenhof, in dem die Kinder gemeinsam spielen können. Ein weiterer Vorteil ist, dass Oliver's Eltern in Windisch wohnen und so ihre Enkelkinder unkompliziert besuchen können.

Der Garten der Familie Hüsler ist grösser als die anderen, weil er bereits vor ein paar Jahren durch eine Vormieterin erweitert wurde. «Wir haben gezielt nach einem Haus oder einer Wohnung mit Garten gesucht und durften jetzt den ganzen Garten umgestalten.

Den Zusammenhalt unter den Nachbarn schätzen Hüslers am meisten. Das haben sie an anderen Orten vermisst. **Oft kenne man seine Nachbarn kaum. Hier im Zelgliacker hingegen verbringen viele Bewohner und Bewohnerinnen während der warmen Jahreszeit ihren Feierabend draussen im Hof.** Ein Ort der Begegnung ist auch der frisch renovierte Grill – manchmal fühlt man sich wie auf einem Campingplatz, meint Oliver. Man hilft sich gegenseitig. Das sei an ihrem vorherigen Wohnort gar nicht so gewesen – man habe sich gegenseitig ja kaum gekannt.

Während der Corona-Pandemie fielen leider diverse Anlässe aus – das gemeinsame Putzen in der Siedlung – jeweils im Frühling und Herbst – musste coronakonform organisiert werden und auf das traditionelle Siedlungsfest musste verzichtet werden.

Die Mieterinnen und Mieter sind als Verein organisiert und treffen sich mindestens zwei Mal im Jahr zur Mieterversammlung. Der Präsident ist für den Dialog mit der Gemeiwo zuständig. Oliver Hüsler ist für sämtliche technischen Belange verantwortlich. Die Verwaltung stellt ein jährliches Budget für Unterhaltsarbeiten zur Verfügung. Zusätzlich haben die Mieterinnen und Mieter eine Familienkasse angelegt, in die alle Parteien einlegen. Damit werden kleinere Anschaffungen für die Siedlung bezahlt. Alle packen an, wenn es um Rasenmähen, Hecken schneiden und andere Unterhaltsarbeiten in der Siedlung geht. Im Sommer haben alle mitgeholfen bei den anstehenden Gartenarbeiten – und dabei der Verwaltung aktiv Geld gespart. Wer selbst nicht helfen konnte, hat für die anderen Bewohnerinnen und Bewohner gekocht.

Gibt es etwas, was die Familie Hüsler gerne ändern würde? Gerne hätten sie Regentonnen installiert, um die Gärten nicht immer mit Leitungswasser giessen zu müssen. Zudem hoffen sie auf einen neuen Ping Pong Tisch, den Sandkasten möchten sie gerne selbst sanieren. Für den Moment ist die Familie Hüsler jedoch mit den Vorbereitungen für die Geburt ihres ersten Kindes beschäftigt.

Werner Rolli

# Revisionsbericht



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 2020 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, 22. April 2021

BDO AG

Thomas Schmid

Zugelassener Revisionsexperte

Pascal Zünd

Leitender Revisor  
 Zugelassener Revisionsexperte

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	2020 CHF	Vorjahr CHF
Gewinnvortrag	458.75	906.21
Reduktion aufgrund verändertem Anteil eigener Aktien	0.00	- 17.50
Jahresgewinn	25 395.94	25 070.04
Beschlussmässige Gewinnreserven	57 000.00	57 000.00
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>82 854.69</b>	<b>82 958.75</b>

**Total Gewinnvortrag 25 854.69 25 958.75**

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die beschlussmässigen Gewinnreserven bleiben unverändert.

Gewinnvortrag	25 854.69	25 958.75
Dividende (1.75 % – Vorjahr 2.00 % – von CHF 1 200 000.00)	- 21 000.00	- 24 000.00
Verzicht auf Dividende eigene Aktien (CHF 5 000 × 1.75 % – Vorjahr CHF 0.00 × 2.00 %)	87.50	0.00
Zuweisung gesetzliche Reserven	- 1 500.00	- 1 500.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>3 442.19</b>	<b>458.75</b>

# Organisation

## Verwaltungsrat

Präsidentin Ana G. Voellmin, lic. iur., Eidg. diplomierte Steuerexpertin, ab Juni 2020  
Andrea Grolimund Iten, Wettingen, dipl. Arch. ETH/SIA, MSc Real Estate, bis Juni 2020

Mitglieder Alexandra Heeb, Mellingen, lic. rer. pol., Mediatorin FHNW  
Andreas Herbster, 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

Stellvertretung Gaby Busetto, Immobilienbewirtschafterin mit FA, Prokuristin, ab September 2020  
Angela Christl, Immobilienbewirtschafterin mit FA, Prokuristin, bis September 2020

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 2020  
Mai 2021  
Auflage 400 Exemplare

Konzeption, Redaktion  
Gemiwo AG, Brugg  
Stephan Bircher

Fotografien  
Roger Kaysel, Birmensdorf  
Umschlag-Vorderseite, Aussenaufnahmen Seite 6 – 9  
1982  
Werner Rolli, Küttigen  
Seite 14, 15, 20, 21, 24, 25  
2021  
Metron AG, Brugg  
Innenaufnahmen Seite 6 – 9  
1982  
Priska Ketterer, Luzern  
Umschlag-Rückseite  
2010

Gestaltung, Satz  
Klauser Design GmbH, Zürich  
Bruno Kaufmann

Druck  
xline ag, Brugg



