

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 2021

Gemiwo AG, Brugg

GEMIWO

2021 hat die Gemiwo den Garten an der Hauptstrasse in Holderbank neu gestaltet. Dazu wurden sechs Gemüsegärten angelegt, welche verpachtet sind. Der gemeinsame Sitzplatz mit Pergola und Feuerstelle steht allen Mieterinnen und Mietern der Siedlung zur Verfügung. An der Pergola rankt eine Weinsorte, deren Trauben im Herbst zum Naschen einladen. Die Weinblätter eignen sich zudem speziell für die Zubereitung von türkischen, griechischen oder heimischen Spezialitäten. Die Feuerstelle ist mit zwei markierten Rösten ausgestattet, damit ohne grossen Aufwand halales Grillgut von anderem unterschieden werden kann.

Inhalt

2 Aus dem Verwaltungsrat

3 Von der Geschäftsstelle

Strategie Gemiwo

4 Vision und Mission

5 Leitsätze

6 Protokoll der Generalversammlung 2021

Liegenschaften Gewimo

10 Wohnungsinventar

11 Mietdauer, Wohnungswechsel und Leerstände

Porträts Mandate

12 Wogeno Aarau

14 Gemeinde Bremgarten

Jahresrechnung

16 Bilanz

18 Erfolgsrechnung

19 Entwicklung der Gemiwo AG

Porträt Mandat

20 Rusterholz AG

Jahresrechnung

22 Anhang

Porträt Mandat

24 Muracker AG

Jahresrechnung

26 Revisionsbericht

27 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

28 Organisation

Aus dem Verwaltungsrat

Wir leben in verrückten Zeiten. Die Krisen um uns herum haben viel auf den Kopf gestellt und sie haben uns auch gezeigt, was für Menschen in jeder Weltregion und zu jeder Zeit zentral ist: ein sicheres Dach über dem Kopf zu haben. Die Zielsetzung, der sich die Gemiwo verschrieben hat, ist wichtiger denn je. Auch mit kleinem Budget sollen Menschen in der Schweiz so wohnen können, dass sie sich daheim fühlen, dass sie ein Zuhause haben, das seinen Namen verdient. Nicht nur eine Bleibe für eine gewisse Zeit, nein, einen Ort, wo sie Wurzeln schlagen können.

Die Gemiwo hat ihren Strategieprozess abgeschlossen. Die Umsetzung auf operativer Ebene in der Geschäftsstelle ist in Gang und zeigt erste Früchte. So wurde das in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung erarbeitete Strategiepapier durch das Team der Geschäftsstelle um wesentliche Punkte ergänzt – dies ist das Ergebnis einer fruchtbaren Zusammenarbeit unter der Leitung von Anita Bäumli, Zürich, welche uns in diesem Prozess engagiert und hochprofessionell geleitet und begleitet hat. Für die Offenheit und das Engagement danke ich allen Beteiligten.

Dieser Prozess hatte bereits konkrete Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit unseren strategischen Partnern. Im letzten Jahr hat die Gemiwo gemeinsam mit der Wogeno Aargau als Investorenteam und der Metron Architektur AG als Projektverfasserin an einem ausgeschriebenen Projektwettbewerb teilgenommen. Entlang dem nördlichen Kanalufer der Aare soll auf einem Grundstück der Eniwa in Aarau eine neue Überbauung mit knapp achtzig Wohnungen entstehen. Der Zuschlag ging schliesslich an eine Mitbewerberin – doch geblieben ist die durchwegs positive Erfahrung aus der Zusammenarbeit mit der Wogeno und der Metron.

In diesem Jahr beabsichtigt die Gemiwo auch räumlich wieder näher an die Metron zu rücken und in den Westflügel am Stahlrain 2 umzuziehen. Damit würde die Gemiwo wieder in Gewerberäumlichkeiten einziehen und die zwei durch die Gemiwo belegten Wohnungen würden wieder ihrem ursprünglichen Wohnzweck zugeführt.

Zudem startet die Geschäftsstelle unter der Leitung von Stephan Bircher eine systematische Zustandsanalyse der eigenen Liegenschaften.

Die Gemiwo hat ein herausforderndes Jahr hinter sich. Das Team und der Geschäftsführer haben einen grossen Dank des Verwaltungsrates und der Aktionäre und Aktionärinnen verdient.

Mit herzlichem Gruss



Ana G. Voellmin
Präsidentin des Verwaltungsrates

Von der Geschäftsstelle

Was die Gemiwo ist und welche Ziele sie verfolgt, damit hat sich der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung in neuer Zusammensetzung intensiv auseinandergesetzt. Im Verlaufe dieses Strategieprozesses wurden nicht nur einzelne Wörter, sondern ganze Sätze auf der Goldwaage abgewogen. Wie der Verwaltungsrat die Gemiwo künftig sieht und wie Vision, Mission und Leitsätze lauten, lesen Sie ab Seite vier im Geschäftsbericht.

Welche Werte die Gemiwo lebt, wird aber auch daraus erkennbar, was sie in der Vergangenheit geleistet hat und gegenwärtig tut. Neben der Verwaltung und Entwicklung eigener Liegenschaften gehören dazu zahlreiche langjährige Mandate für weitere Eigentümerinnen. Diese sind wichtiger Bestandteil im Portfolio. Als Verwaltung sind wir dabei oft die erste Anlauf- und Kontaktstelle und dafür verantwortlich, dass die Werte und Zielsetzungen dieser Eigentümer in der täglichen Arbeit umgesetzt werden. Ab Seite sechs stellt Peter Siegrist vier langjährige Mandate der Gemiwo vor und führt Interviews mit Repräsentantinnen und Repräsentanten.

Das vergangene Jahr hat dazu gedient, uns als Team in veränderter Zusammensetzung zu finden und weiter zu entwickeln. Markus Liniger hat, trotz erschwerten Bedingungen durch die Pandemie, seine Ausbildung zum Immobilienverwalter erfolgreich abgeschlossen. Dazu gratulieren wir ihm ganz herzlich. Im Nachgang zum Strategieprozess des Verwaltungsrates beschäftigt sich nun das Team mit der Erarbeitung von Leitsätzen für die Umsetzung der täglichen Arbeit im Team.

Auch im Bereich der Arbeitsplätze gab es Veränderungen. Neben der Telefonanlage musste auch die Serverinfrastruktur erneuert werden. Unsere Daten werden neu nicht mehr vor Ort, sondern bei einem externen Provider gespeichert und verwaltet. Damit sind die Voraussetzungen für weitere, anstehende Erneuerungen geschaffen. Gleichzeitig wurde die Flexibilität unserer Arbeitsplätze verbessert. Eine neue Software hilft uns, eine grössere Transparenz in der Auftragsabwicklung zu schaffen.

Offiziell ist die Pandemie zwar beendet. Die nächsten Monate werden zeigen, ob die aktuelle Situation tatsächlich stabil bleibt. Neuerdings ist eine andere Krise in den Fokus getreten, welche uns als Eigentümerin und Verwaltung von Wohnraum beschäftigt. Mit dem Krieg in der Ukraine kommen aktuell täglich Hunderte von geflüchteten Menschen bei uns an. Da und dort wird auch in den von uns verwalteten Häusern Wohnraum für Flüchtlinge angeboten. Mit einer beherzten Aktion und viel Engagement hat die Hausgemeinschaft der Geissburg ihren Gemeinschaftsraum innert kürzester Zeit möbliert und einer ukrainischen Familie als temporäre Unterkunft angeboten.

Eine weitere Krise ist stiller, hat aber globale Auswirkungen. Die Erderwärmung erfordert einen sorgfältigen Umgang mit Energie und Rohstoffen. In den kommenden Jahren wird die Dekarbonisierung der Heizungsanlagen in unseren Häusern Thema sein. Und so wird uns auch in der kommenden Zeit sicher nicht langweilig.



Stephan Bircher
Geschäftsleiter

Strategie Gemiwo

Vision

Daheim sein, nicht nur wohnen – selbstverständlich für Sie, selbstverständlich für uns.

Mission

Wir lieben und pflegen unsere Häuser und ihre Gemeinschaften.

Wir fördern gute Nachbarschaften in attraktiven Häusern.

Wir entwickeln bestehende und neue Bauten mit Weitblick und Augenmass.

Wir engagieren uns auch fürs Drumherum.

Wir sind eine kleine, regionale Immobiliengesellschaft mit Erfahrungen und Kompetenzen in Entwicklung, Bewirtschaftung und Unterhalt. Wir verwalten ein vielfältiges Portfolio an unterschiedlichen Standorten.

Leitsätze

1. Als kleiner Player konzentrieren wir uns auf Nischen. Wir finden Lücken in bestehenden Strukturen und suchen nach Unkonventionellem und Ungenutztem. Unsere Kommunikation richten wir so aus, dass uns die Frösche finden, die geküsst werden wollen.

2. Mit der Metron unterhalten wir eine partnerschaftliche Geschäftsbeziehung. Wir nutzen gegenseitige Synergien und unterstützen uns bei der Verfolgung unserer Geschäftsziele. Durch den gegenseitigen Austausch tragen wir auch künftig zur Entwicklung von innovativem, kostengünstigem Wohnraum bei.

Geschäftsfeld Bewirtschaftung eigener Liegenschaften

3. Wir schaffen Raum für Individualität und Selbstverantwortung – so lebt es sich in unseren Häusern fast wie im Eigenheim.

4. Wir ermöglichen Wohnräume auch für kleine Budgets mit dem Ziel, einen besseren Alltag für viele Menschen zu schaffen.

Geschäftsfeld Bewirtschaftung von Kundenliegenschaften

5. Wir fokussieren auf Kundschaft und Mandate mit vergleichbarer Haltung zu baulichen und sozialen Zielsetzungen.

6. Mit unseren Kundinnen und Kunden pflegen wir ein partnerschaftliches Verhältnis über alle Tätigkeitsgebiete hinweg und streben langfristige Beziehungen für unsere Mandate an.

Geschäftsfeld Unterhalt/Erneuerung

7. Unterhalt und Erneuerung erfolgen unter grösstmöglicher Schonung von Ressourcen, dabei wählen wir einen langfristigen Betrachtungshorizont.

8. Ergänzungs- und Erneuerungsprojekte begleiten wir auf der Basis von Zustandsanalyse und strategischer Erneuerungsplanung von der Ausschreibung bis zur Schlüsselübergabe.

Geschäftsfeld Entwicklung und Beratung

9. Wir verfolgen das Ziel, Boden der Spekulation zu entziehen und kostengünstigen Wohnraum mit überdurchschnittlicher Wohnqualität zu erstellen. Dafür prüfen wir verschiedenste Opportunitäten und wählen geeignete Umsetzungswege.

10. Wir stellen unser Wissen gerne zur Verfügung. Beratung ist für uns Mittel zum Zweck, wir suchen Synergien mit Bewirtschaftungsmandaten.

Protokoll der Generalversammlung 2021

Gemiwo AG
9. Juni 2021, 16.00 Uhr
Stahlrain 2, 5200 Brugg

Öffnungsprotokoll der brieflich durchgeführten GV

Anwesende Verwaltungsräte

A. Voellmin, VR-Präsidentin

Protokoll

G. Busetto, Stv. Geschäftsleitung

Wahlbüro

S. Bircher, Geschäftsleitung

Revisionsstelle

BDO Aarau, P. Zünd

An der brieflichen Stimmabgabe haben folgende Aktionärinnen und Aktionäre teilgenommen:

Serie A

H. P. Bäni, I. Baldinger, A. Bauder, H. Baumann, S. Bircher, D. Blattner, K. Blattner, 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, D. Gerber, G. Gerber Suter, B. Gloor, R. Goldenberger, F. Grass, A. Grolimund, P. Gurtner, R. Häfliger, A. Hagnauer, M. Hauser, M. Haussmann Scherrer, A. Heeb, H. Henz, A. Herbster, Hochuli + Co (H. Hochuli), E. Höfler, J. Hoskyn, V. Kauer-Rusterholz, P. Keller, K. Kissling, M. Köferli, H. König, J. Krähenbühl, M. Kuhn, R. Kuhn, C. Lehmann, R. Lienhard, A. Mangino, H. Mangold, D. Marte, M. Meier, S. Meister, H. Messerli, T. Messerli, Metron Architektur AG, (R. Trottmann, S. Meuschke), E. Meyrat Biffiger, A. Müller, R. Müller, A. Rehmann, H. Rödlach, C. Rösli, P. Rösli, U. Rüegg, L. Rusterholz, W. Rusterholz, T. Sacchi, M. Saxer, Schäpper Plattenbeläge GmbH, R. Schneider, H. Schwarz, M. Strassburger, B. Strub, B. Suter, V. Trommsdorff, R. Trottmann, C. Vaucher, R. Wagner, M. Wehrli, M. Weibel, R. Widmer AG, (M. Widmer), W+ S Elektro AG (R. Kohler), Wogeno Aargau (R. Wagner), 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: 1 565 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 2020, Erläuterungen zu den Traktanden, Stimmrechtsformular mit frankiertem Antwortcouvert.

Das Protokoll der Generalversammlung vom 10. Juni 2020 wird der Verfasserin Angela Christl verdankt. Es wurde mit der Einladung zur schriftlichen Generalversammlung vom 9. Juni 2021 (im Geschäftsbericht 2020 ab Seite 10) an alle Aktionärinnen und Aktionäre versandt. Es sind keine Anmerkungen zum Protokoll eingegangen.

Traktandum 1

Geschäftsbericht für das Jahr 2020

Das vergangene Jahr war geprägt von zwei Wechseln bei wichtigen Positionen in der Gemiwo. Im Juni 2020 hat Ana G. Voellmin, Juristin und Steuerberaterin, das Präsidium des Verwaltungsrates von Andrea Grolimund übernommen. Neben den ordentlichen Geschäften hat sich der Verwaltungsrat seither in insgesamt drei Workshops mit der strategischen Ausrichtung der Gemiwo auseinandergesetzt. Über die Resultate wird zu gegebenem Zeitpunkt informiert.

Im September startete Gaby Busetto als Immobilienbewirtschafterin mit eidgenössischem Fachausweis im Team der Gemiwo. In einer kurzen, gemeinsamen Übergangszeit und anschliessend in einem Teilpensum wurde sie von ihrer Vorgängerin, Angela Christl, in ihre neuen Aufgaben als Prokuristin und stellvertretende Geschäftsleiterin eingearbeitet.

Aufgrund der Einschränkungen durch die Pandemie mussten wir die Verabschiedung von Andrea Grolimund und Angela Christl in unüblich kleinem Rahmen vornehmen. Andrea Grolimund ist nach fünfzehn Jahren als Mitglied des Verwaltungsrates, davon zwölf Jahre als Präsidentin, zurückgetreten. Mit ihrer umsichtigen und jederzeit unterstützenden Art hat sie die Arbeit von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung geschickt gelenkt und wohlwollend

begleitet. Dafür bedanken wir uns ganz herzlich und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute und weitere, spannende Projekte. Angela Christl wurde Ende September 2020 pensioniert. Sie ist im August 2001 in das damals kleine Team der Gemiwo eingetreten. Sie hat die Entwicklung der Gemiwo während beinahe zwanzig Jahren kompetent und engagiert begleitet und unterstützt. Für ihren grossen Einsatz bedanken wir uns ganz herzlich und wünschen ihr für die nächste Lebensphase gute Gesundheit und weiterhin viel Lebensfreude.

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 vergangenen Jahr standen die Instandhaltung und 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 Mieterinnen und Mieter ergänzt.

40 Jahre sind es her, seit am 1. Oktober 1981 die ersten Mieterinnen und Mieter mit ihren Kindern in die Arbeitersiedlung im Zelgliacker eingezogen sind. Gleichzeitig war die Siedlung Grundstein der heutigen Gemiwo.

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. Geblieben ist die starke Identifikation der Mieterinnen und Mieter mit ihrer Siedlung, eine lebendige Nachbarschaft und die Wertschätzung der vorhandenen Gestaltungs- und Nutzungsfreiheiten.

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 bestrebt, unsere Häuser und ihre Gemeinschaften weiter zu hegen und zu pflegen.

Antrag des Verwaltungsrates

Der Geschäftsbericht sei zu genehmigen.

Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

| | |
|--------------|--------------------|
| Ja-Stimmen | 4 565 (einstimmig) |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Enthaltungen | 0 |

Traktandum 2

Genehmigung Jahresrechnung 2020

Der Jahresabschluss mit dem Vorjahresvergleich befindet sich im Geschäftsbericht 2020 ab Seite 16. Der Jahresabschluss 2020 weist einen Gewinn von CHF 25 396 aus. Der Ertrag konnte gegenüber dem Vorjahr um CHF 68 798 auf CHF 1 678 336 erhöht werden. Darin enthalten ist ein ausserordentlicher Ertrag für die temporäre Nutzung des Pflanzgartens in Holderbank als Baustelleninstallationsplatz im Betrag von CHF 20 000.

Aufgrund des erhöhten Liegenschaftenerhaltungsbetrags betrug der Ertrag vor Abschreibungen in diesem Jahr CHF 623 601. Auf den Immobilien konnten im vergangenen Jahr Abschreibungen in der Höhe von rund CHF 390 000 vorgenommen werden. Weil die Mieterträge der Gemiwo praktisch ausschliesslich aus Wohnobjekten stammen, hatte die Pandemie im Jahr 2020 keine spürbaren Auswirkungen auf das Jahresergebnis.

Den Revisionsbericht der BDO AG finden Sie auf der Seite 26 des Geschäftsberichtes 2020. Er bestätigt, dass die Rechnung geprüft wurde und den rechtlichen Anforderungen entspricht.

Antrag des Verwaltungsrates

Die Jahresrechnung 2020 sei zu genehmigen.

Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

| | |
|--------------|--------------------|
| Ja-Stimmen | 4 565 (einstimmig) |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Enthaltungen | 0 |

Traktandum 3

Verwendung des Jahresgewinnes 2020

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Auszahlung einer Dividende von 1.75 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 1.75 Prozent und die Zuweisung von CHF 1 500 zu den Reserven sei zu genehmigen.

Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

| | |
|--------------|--------------------|
| Ja-Stimmen | 4 565 (einstimmig) |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Enthaltungen | 0 |

Fälligkeit der Dividende 31. Juli 2021.

Traktandum 4

Entlastung des Verwaltungsrates

Antrag des Verwaltungsrates

Dem Verwaltungsrat sei für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

| | |
|--------------|-------|
| Ja-Stimmen | 4 435 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Enthaltungen | 130 |

Traktandum 5

Wahl der Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrates

Die BDO AG sei für das Geschäftsjahr 2021/2022 wieder als Revisionsstelle zu wählen.

Ergebnis der schriftlichen Abstimmung

| | |
|--------------|--------------------|
| Ja-Stimmen | 4 565 (einstimmig) |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Enthaltungen | 0 |

Verschiedenes

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.

Um den persönlichen Kontakt in diesem Jahr trotzdem pflegen zu können, lädt er am Freitag, den 27. August 2021 um 17.00 Uhr zu einem gemeinsamen Apéro ein. Die Einladung folgt mit separatem Schreiben zu einem späteren Zeitpunkt. Gerne bitten wir Sie, diesen Termin zu reservieren. In der Hoffnung, dass dieser stattfinden darf, freuen wir uns auf Sie.



Ana G. Voellmin
Präsidentin des Verwaltungsrates



Gaby Busetto
Protokollführerin

Liegenschaften Gemiwo AG

Wohnungsinventar

| 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 |
|---|---------|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| Zelgliacker Zelgliackerstrasse 13 – 15, Windisch | 1981 | 1981 | | | | 12 | | | |
| Papiermüli Benkenstrasse 61, Küttigen | 1822 | 1984 | | 5 | 3 | 2 | 4 | | 13 |
| 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 |

Mietdauer, Wohnungswechsel und Leerstände

| | Zelgliacker | Papiermüli | Oelacker | Geissburg | Mitteldorf | Hauptstrasse 15 | Hauptstrasse 17 | Hauptstrasse 15a | Wohlfahrtshaus | Total |
|----------------------|-------------|------------|----------|-----------|------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|-----------|
| Anzahl Betriebsjahre | 40 | 37 | 30 | 29 | 26 | 23 | 23 | 8 | 21 | |
| Anzahl Wohnungen | 12 | 14 | 5 | 8 | 4 | 6 | 9 | 12 | 3 | 73 |

Mietdauer

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------------|
| Anzahl Mieterwechsel | 37 | 49 | 19 | 25 | 23 | 19 | 37 | 24 | 3 | 236 |
| durchschnittliche Mietdauer in Jahren | 9.8 | 8.2 | 7.9 | 9.3 | 3.9 | 7.3 | 5.6 | 2.7 | 10.5 | 7.1 |

Wohnungswechsel

| | | | | | | | | | | | |
|---|------|----|----|---|----|----|----|----|---|-----------|-----------|
| Anzahl Wohnungswechsel | 2019 | 1 | 3 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 8 |
| | 2020 | 1 | 1 | 2 | 0 | 3 | 0 | 2 | 2 | 0 | 11 |
| | 2021 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 | 1 | 3 | 0 | 10 |
| durchschnittliche Fluktuationsrate in % | 6 | 14 | 33 | 0 | 25 | 17 | 11 | 19 | 0 | 13 | |

Leerstände

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------------|-------------|
| Leerstände | 2019 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 3 | 0 | 12 | 0 | 18 |
| Anzahl Monate | 2020 | 0 | 0 | 10 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 |
| | 2021 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 9 | 3 | 3.5 | 0 | 17.5 |
| Leerwohnungsrate in % | 0.2 | 0.0 | 7.8 | 0.0 | 1.4 | 5.6 | 0.9 | 3.6 | 0.0 | 1.8 | |

«Objekthilfe ist günstiger als Subjekthilfe»

Rolf Wagner verwendet klare Worte, wenn er sagt, Objekthilfe sei für den Staat letztlich günstiger als Subjekthilfe. Er meint damit, wenn der Staat oder Genossenschaften günstigen Wohnraum anbieten, wäre weniger direkte Unterstützung (Sozialhilfe) an Bürgerinnen und Bürger nötig. Wagner präsidiert die 1983 von jungen Leuten aus dem Dunstkreis der Metron gegründete Genossenschaft Wogeno Aargau. Ziel der Wogeno ist das Schaffen



und Anbieten von Wohnraum zu günstigen Preisen. So wurden sukzessive Liegenschaften erworben, häufig ältere, die man so der Spekulation entziehen konnte. Es war, wie bei Genossenschaften üblich, «Hilfe zur Selbsthilfe». Dabei wurde die Idee verfolgt, mit dem Platz haushälterisch umzugehen. Die Wogeno rechnet bei einem Neubau mit 35 bis 45 Quadratmeter Wohnfläche pro Mieter. Die Belegungsvorschriften sind dabei klar: Anzahl Personen plus ein Zimmer. Das heisst, eine Familie mit einem Kind darf maximal eine 4-Zimmerwohnung mieten. Der Mietzins für eine Vierzimmerwohnung in Baden und Umgebung liegt bei rund CHF 1 600 netto, also in einem günstigen Bereich. Das Besondere ist, dass die Mieter auch Genossenschafter sind und somit Mitbesitzer der Liegenschaften. Jeder neue Mieter muss als Mitglied einen Anteilsschein in der Höhe von CHF 2 000 zeichnen und zusätzlich CHF 6 000 Wohnungsanteile pro Zimmer. Diese Einlagen werden verzinst und bei einem Wegzug wieder zurückbezahlt. Dieses System bringt der Genossenschaft das nötige Eigenkapital, um Liegenschaften zu kaufen und zu unterhalten, oder um Neubauten zu erstellen. Für die Weiterentwicklung des Angebotes sucht die Wogeno denn auch laufend Land oder Liegenschaften.

Das Leben in einer Wohngenossenschaft bedeute mehr als einfach eine Wohnung zu mieten, sagt Rolf Wagner. **Die Genossenschafter geniessen Vorteile wie günstige Mietzinse, hoher Kündigungsschutz und die Möglichkeit mitzuwirken. Auch eine familienfreundliche, grüne Umgebung, eine besondere Art des gemeinschaftlichen Wohnens gehören zum Konzept.** Entscheidend sei, so Wagner, dass die Wohngenossenschaften auf Langfristigkeit ausgelegt seien, es gehe niemals um kurzfristige Gewinnmaximierung. Letztlich soll den nachfolgenden Generationen immer noch ein gutes und bezahlbares Wohnangebot zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2000 hat die Wogeno Aargau die Verwaltung (Vermietung, Buchhaltung, Unterhalt) ihrer knapp 100 Wohnungen an die Gemiwo ausgelagert und damit Immobilien-Fachleute ins Boot geholt.

Interview mit Rolf Wagner

Was stufen Sie als Besonderheit ein beim Wohnen in ihren Liegenschaften?

Rolf Wagner: Wir propagieren und fördern das gemeinschaftliche Wohnen. Jedes Haus hat auch eine Hausgemeinschaft, zum Teil als Verein organisiert. Die Mieter können ihre Umgebung zum Teil selber gestalten und organisieren. Auch Reinigungsarbeiten für Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume werden von den Mietern ausgeführt. Einen angestellten Hauswart gibt es nicht.

Sie haben als Genossenschaft die Administration ihrer Liegenschaft an die Gemiwo ausgelagert, weshalb?

RW: Mit dem Wachsen der Genossenschaft, mehr Wohnhäuser, dezentrale Lage im ganzen Kanton, wurde der Aufwand für den Vorstand zu gross. So haben wir die Liegenschaftsverwaltung ausgeschrieben. Die Gemiwo hat sich beworben und das Mandat erhalten.

Wie ist die Organisation heute?

RW: Der fünfköpfige Vorstand der Wogeno nimmt die strategische Leitung der Genossenschaft wahr. Die Gemiwo in Brugg ist zuständig für die administrative Verwaltung der Liegenschaften, also Vermietung, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Finanzwesen und Zahlungsverkehr sowie die Instandhaltung der Liegenschaften.

So sucht die Gemiwo als Verwalterin bei freien Wohnungen neue Mieter?

RW: Die Gemiwo schreibt aus, aber die Bewerber stellen sich an einem Gemeinschaftsanlass den Mietern der jeweiligen Liegenschaft vor. Und diese entscheiden auch, wer in die freie Wohnung einzieht.

Das Haus an der Limmataue fällt durch seine Transparenz auf, zum Beispiel durch einen durchgehenden Balkon ohne Zwischenwände. Finden Sie leicht Mieter?

RW: **Zugespißt ausgedrückt, 90 Prozent sagen nein, hier nicht, und die restlichen zehn Prozent sagen, hier möchte ich unbedingt wohnen. Mieter zu finden, ist kein Problem.**



Können junge Familien, die eine günstige Wohnung suchen, das nötige Kapital einzahlen?

Bei einer Vierzimmerwohnung sind es doch total CHF 26 000?

RW: In Fällen, wo es eng wird, suchen wir Lösungen, zum Beispiel im Zahlungsmodus. Übrigens ist es heute auch möglich, Anteilscheine mit Geld aus der Pensionskasse zu finanzieren. Wir bieten jeweils Hand zu praktikablen Lösungen, denn letztlich ist es uns ein Anliegen, dass wir eine gute Altersdurchmischung bei der Mieterschaft haben. Und da gehören auch junge Menschen, junge Familien dazu.

Zur Person

Rolf Wagner (71), Umweltingenieur, ist Präsident der Wogeno Aargau und hat seit 1994 in drei verschiedenen Liegenschaften der Genossenschaft gewohnt, mittlerweile zehn Jahre in der Limmatau in Ennetbaden.

Bremgarten ist eine Familienstadt



Ein grosses Immobilienportfolio, welches die Gemiwo verwaltet, sind die Gebäude der Ortsbürgergemeinde und Einwohnergemeinde der Stadt Bremgarten. **Die Ortsbürger der Stadt haben Ende der 1950-er Jahre der Eidgenossenschaft für den Ausbau des Waffenplatzes Land verkauft. «Das hat der Ortsbürgergemeinde ordentlich Geld in die Kasse gespült», sagt Stadtammann Raymond Tellenbach. Einen Teil dieses Vermögens habe die Ortsbürgergemeinde in den Wohnungsbau investiert.** Auf diese Weise sei während der letzten Jahrzehnte ein breit gefächertes Immobilienportfolio entstanden. Nebst den Wohnungen sorgt die Ortsbürgergemeinde auch für die verschiedenen historischen Bauten der Stadt. Viele davon hat sie fachgerecht saniert. Vermieten könne man hier natürlich nicht alles, sagt Tellenbach. Ausser dem Hexenturm können keine Türme oder Teile der Stadtmauer vermietet und genutzt werden. Besonders schön sind in Bremgarten das renovierte, alte Zeughaus mit der Bibliothek in den oberen Stockwerken oder das in

der Nähe liegende Schellenhaus mit dem Kellertheater. In verschiedenen Gebäuden vermietet die Stadt Räume für Veranstaltungen, so auch im Forsthaus. **Die Stadt werde sich nie preistreibend engagieren, sagt der Stadtammann. Sowohl bei der Vermietung als auch bei einem allfälligen Landerwerb hätten sich die Ortsbürger klare Grenzen gesetzt. Bremgarten ist mit seinen Liegenschaften zwar nicht im sozialen Wohnungsbau tätig, versucht aber, die Mieten in einem vertretbaren Rahmen zu halten.** So liegt der Netto-Mietpreis für eine 4-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Durchschnitt bei CHF 1 630 pro Monat. Bauland verkauft die Stadt keines mehr, höchstens eine Landabgabe im Baurecht kommt noch in Frage, etwa für Gewerbebauten. Neu erworben hat die Stadt ein Haus in der Altstadt, die Metzgerei Stierli. Dieses Gebäude werde renoviert, sagt Tellenbach. Was ihn besonders freue, sei der Umstand, dass es gelungen sei, das Ladenlokal im Erdgeschoss wieder an eine Metzgerei zu vermieten. So besitzt und

pflegt die Ortsbürgergemeinde nebst den teils über 40-jährigen Mehrfamilienhäusern auch historische Gebäude für Gewerbe und Wohnen in der Altstadt.

Verwaltet werden die Wohnungen der Ortsbürgergemeinde seit über zwanzig Jahren nicht mehr von der Stadtverwaltung. Die Ortsbürger haben diese Aufgaben als Mandat an die Gemiwo übertragen.

Interview mit Raymond Tellenbach

Welche Ziele verfolgt die Stadt Bremgarten mit ihren Wohnungen?

Raymond Tellenbach: Wir sind nicht auf eine maximale Rendite ausgerichtet. Gewinnmaximierung ist kein Thema. Wir wollen die Immobilienpreise nicht weiter antreiben.

Was bedeutet das konkret?

RT: Von den rund CHF 2,5 Millionen Einnahmen wird ein grosser Teil reinvestiert oder für den Wertehalt zurückgelegt. Ein Teil wird für weitere Aufgaben der Ortsbürgergemeinde eingesetzt, etwa im Bereich der Kultur.

personen nötig, und diese sind gar nicht einfach zu finden. Oder wenn zum Beispiel Zwistigkeiten zwischen Mietern zu schlichten sind, dann braucht es Leute, die das mit grosser Erfahrung professionell bewältigen und Lösungen herbeiführen können. Dafür suchten wir eine Lösung.

Wie ist es bei Renovationen und Sanierungen geregelt?

RT: Zur Stadtverwaltung gehört ein Liegenschaftsverwalter. Dieser bespricht sich mit der Gemiwo, wenn es um grössere Gebäudesanierungen und Renovationen geht. Diese laufen dann über die Bauverwaltung. Unterhaltsarbeiten und Renovationen bei den Mietwohnungen koordiniert die Gemiwo.

Sie konnten folglich ein Gesamtpaket einkaufen?

RT: Ja, die Gemiwo deckt für uns das ganze Mietrecht und Mieterwesen ab, erledigt die Vermietung, Buchhaltung und die Instandhaltung der Wohnungen. Sie sind für die Mieterinnen und Mieter die erste Anlaufstelle. Für die Stadt ist dieser Vertrag mit der Gemiwo eine sehr gute Lösung, das konnten wir auch der Finanzkommission aufzeigen, welche die Kosten zu Recht einmal kritisch hinterfragt hat.

Zur Person

Raymond Tellenbach (67), ist verheiratet und Familienvater von drei Kindern. Der Wirtschaftsinformatiker leitet seit 2010 als Stadtammann die Geschicke der Stadt Bremgarten.



Sucht die Stadt ganz bestimmte Mieter für ihre Wohnungen?

RT: Nein, wir lassen das offen, nehmen keinen Einfluss. **Bremgarten ist eine Familienstadt, und so wohnen in unseren Häusern auch viele Familien. Und das ist gut so.**

Wie ist es für die Verwaltung der Immobilien zur Zusammenarbeit mit der Gemiwo gekommen?

RT: Die Bauverwaltung konnte den zusätzlichen Aufwand kaum mehr bewältigen. Um die Verwaltung professionell abzuwickeln, sind Immobilien-Fach-

Bilanz

Aktiven

| | 31. Dezember 2021 CHF | Vorjahr CHF |
|---|--------------------------|----------------------|
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | 1 125 194.00 | 774 364.70 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 76 536.66 | 50 325.51 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 2.10 | 0.00 |
| Heizölvorrat und nicht fakturierte Dienstleistungen | 30 248.40 | 19 598.75 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 24 753.55 | 3 244.70 |
| Total Umlaufvermögen | 1 256 734.71 | 847 533.66 |
| Anlagevermögen | | |
| Beteiligungen | 5 000.00 | 5 000.00 |
| Sachanlagen | | |
| Mobile Sachanlagen | 13 550.05 | 9 836.30 |
| Immobilien Sachanlagen | 17 436 918.18 | 17 839 518.18 |
| Total Sachanlagen | 17 450 468.23 | 17 849 354.48 |
| Total Anlagevermögen | 17 455 468.23 | 17 854 354.48 |
| Total Aktiven | 18 712 202.94 | 18 701 888.14 |

Passiven

| | 31. Dezember 2021 CHF | Vorjahr CHF |
|---|--------------------------|----------------------|
| Fremdkapital | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen Leistungen | 209 372.75 | 197 063.45 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 684.40 | 6 000.00 |
| Kurzfristige Rückstellungen | 36 021.45 | 42 190.00 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 246 078.60 | 245 253.45 |
| Langfristiges Fremdkapital | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 15 931 435.00 | 15 991 180.00 |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten | 1 215 000.00 | 1 155 000.00 |
| Total langfristiges Fremdkapital | 17 146 435.00 | 17 146 180.00 |
| Total Fremdkapital | 17 392 513.60 | 17 391 433.45 |
| Eigenkapital | | |
| Aktienkapital | 1 200 000.00 | 1 200 000.00 |
| Gesetzliche Gewinnreserve | | |
| Allgemeine gesetzliche Reserve | 34 100.00 | 32 600.00 |
| Total Gesetzliche Gewinnreserve | 34 100.00 | 32 600.00 |
| Freiwillige Gewinnreserve | | |
| Beschlussmässige Gewinnreserven | 57 000.00 | 57 000.00 |
| Gewinnvortrag | 3 442.19 | 458.75 |
| Jahresgewinn | 25 147.15 | 25 395.94 |
| Total Freiwillige Gewinnreserven | 85 589.34 | 82 854.69 |
| Eigene Aktien | 0.00 | - 5 000.00 |
| Total Eigenkapital | 1 319 689.34 | 1 310 454.69 |
| Total Passiven | 18 712 202.94 | 18 701 888.14 |

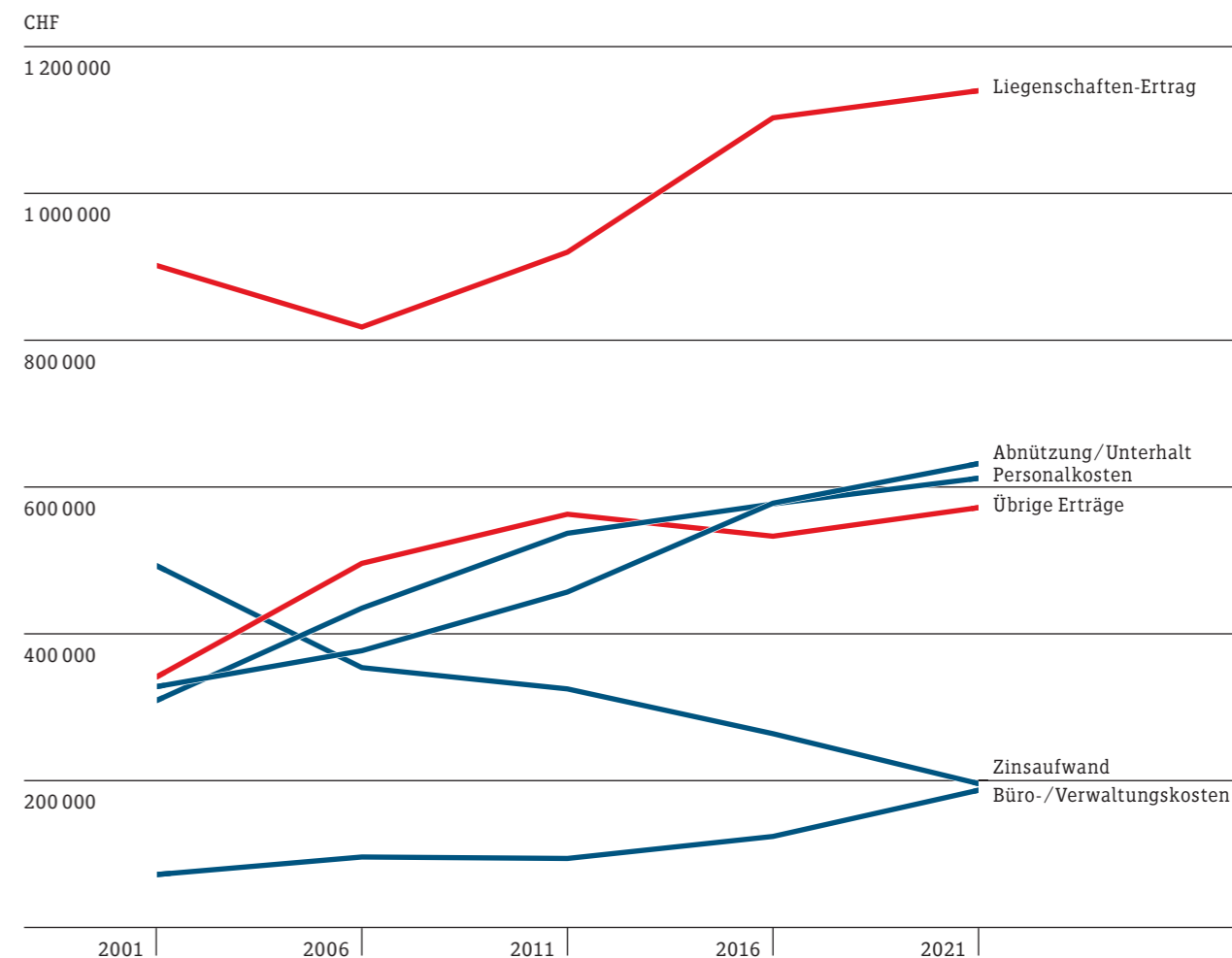
Erfolgsrechnung

| | 2021 CHF | Vorjahr CHF |
|--|---------------------|---------------------|
| Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen | | |
| Mietzinseinnahmen | 1 138 511.50 | 1 143 662.20 |
| Verwaltungsertrag | 541 791.45 | 534 673.64 |
| Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen | 1 680 302.95 | 1 678 335.84 |
| Personalaufwand | | |
| Löhne und Gehälter | - 505 586.45 | - 524 349.40 |
| Sozialleistungen | - 106 911.10 | - 86 938.55 |
| Total Personalaufwand | - 612 497.55 | - 611 287.95 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | | |
| Raumaufwand | - 52 457.65 | - 60 633.10 |
| Unterhalt, Reparaturen, Ersatz | - 220 079.46 | - 250 096.68 |
| Sachversicherungen | - 22 488.75 | - 18 120.90 |
| Verwaltungsaufwand | - 135 680.79 | - 114 557.37 |
| Total übriger betrieblicher Aufwand | - 430 706.65 | - 443 408.05 |
| EBITDA | 637 098.75 | 623 639.84 |
| Abschreibungen | | |
| Abschreibungen auf Mobilien | - 9 000.00 | - 6 600.00 |
| Abschreibungen auf Immobilien | - 402 600.00 | - 384 600.00 |
| Total Abschreibungen | - 411 600.00 | - 391 200.00 |
| Finanzerfolg | | |
| Finanzaufwand | - 195 858.00 | - 204 686.35 |
| Finanzertrag | 10.50 | 24.05 |
| Total Finanzerfolg | - 195 847.50 | - 204 662.30 |
| Jahresgewinn vor Steuern | 29 651.25 | 27 777.54 |
| Steuern | - 4 504.10 | - 2 381.60 |
| Jahresgewinn | 25 147.15 | 25 395.94 |

Entwicklung der Gemiwo AG

Aufwand und Ertrag von 2001 bis 2021

Die Darstellung zeigt die Entwicklung der Gemiwo 2001 bis 2021 bezüglich der Hauptpositionen des Aufwandes und des Ertrages.



Von der Direktorenvilla zum «Dörfli»

Die Wohnsiedlung der Rusterholz AG liegt mitten in Niederlenz und wird von der Bevölkerung «Siedlung» oder «Dörfli» genannt. Das Grundstück umfasst sieben Häuser mit 23 unterschiedlich grossen Wohnungen. Die Häuser stammen aus verschiedenen Epochen, das älteste trägt Jahrgang 1840, das jüngste entstand 2010. Kern der Siedlung bildet die Direktorenvilla von Johann Caspar Brunner, dem Besitzer einer Stoffweberei. Anfangs der 1920-er Jahre wurde die Liegenschaft an den Gemeindegemeindeführer Friedrich Wilhelm Kull verkauft. Dessen Tochter heiratete den Baumeister Arnold Rusterholz, welcher 1943, mitten im Krieg, aus wirtschaftlichen Gründen sein Baugeschäft aus dem Zürichseegebiet nach Niederlenz verlegte.

Nach dem frühen Tod der Eltern standen die Geschäftsräume einige Jahre leer. **Ab 1961 bauten die Kinder von Arnold und Gertrud Rusterholz sukzessive Gebäudeteile zu Wohneinheiten um und aus. Das Gewächshaus wurde ab 1961 als Architekturbüro genutzt und zum Geburtshaus der Metron.** Durch Zukauf im Osten und Süden wurde das Areal abgerundet. Die Wohnhäuser sind im Aussenbereich alle miteinander verbunden, Gartenzäune und trennende Hecken gibt es im Innern des Areals nicht. Gemeinschaftssitzplätze, Spielplätze und Wege zeugen von der Wohnphilosophie, welche hinter der Siedlung steckt.

Hans Rusterholz (1931 – 2015), hat als leidenschaftlicher Architekt viele unkonventionelle Projekte entworfen. Er war massgebend an der Entwicklung der Liegenschaften auf dem elterlichen Areal beteiligt. In seinem Essay «Kleine Netze» hat er 1974 seine Philosophie und Vision vom Wohnen und Zusammenleben aufgeschrieben. Sein Text ist heute, fast fünfzig Jahre nach seinem Erscheinen, aktueller denn je. Er beschreibt, wohin die Auflösung der Familienstrukturen, die zunehmende Mobilität, die Flucht in die Anonymität führen. **Rusterholz sagt, das Leben und Wohnen im «Kleinen Netz», in sozialer Gemeinschaft, mache die Menschen kooperativer, handlungsfähiger und sicherer.**

In der Wohnsiedlung wird diesem Vorbild, dieser Vision nachgelebt. Die Mieter leben in den verschiedenen Häusern, sind aber durch die Anordnung der Bauten, durch Gemeinschaftsanlässe und gemeinsame Arbeiten miteinander vernetzt.

Interview mit Willi Rusterholz

Was unterscheidet die Organisation der Siedlung Rusterholz von andern Wohnüberbauungen?

Willi Rusterholz: Unser Ziel ist nicht eine hohe Rendite, sondern der Bau und Erhalt möglichst preisgünstiger Wohnungen. Die Rusterholz AG besteht aus Aktionären aus der Familie und einer Stiftung, welche die Mehrheit der Stimmen hat. Dabei haben wir keine Gewinnabsichten, weder Aktionäre noch Stiftungsräte erhalten ein Honorar, Dividenden werden keine ausgeschüttet. Das Kapital bleibt in der Gesellschaft und wird für Investitionen verwendet.

Erkennt man «Das Kleine Netz», wie es Ihr Bruder Hans bereits 1974 skizziert hat?



WR: **Bei der Vermietung der Wohnungen, sei es an Familien oder Einzelpersonen, achten wir darauf, dass die Mieter zueinander passen. Wer hier wohnt, weiss auch, dass Arbeiten für die Gemeinschaft erwartet werden.**

Nebst den jährlich zwei Arbeitstagen sind auch viele Umgebungs- und Reinigungsarbeiten von den Mietern selber zu erledigen. – Aber das funktioniert auch.



Ist das angestrebte Gemeinschaftsleben Realität?

WR: Ja, das gibt es. Zum Beispiel ganz spontane gemeinsame Essen im Garten, Geburtstagsfeste. Gegenseitige Hilfeleistungen, oder es gibt Familien, die einander im Wechsel Kinder hüten. Auch Personen sind als «Zweitgrossmütter» im Einsatz. Die Altersdurchmischung bei der Mieterschaft unterstützt das noch.

Gibt es häufig Mieterwechsel?

WR: Wir haben wenig Wechsel. Die ältesten Mieter wohnen seit 55 Jahren hier. Die Menschen bleiben in ihren Wohnungen, wobei zu sagen ist, dass unsere Theorie vom Wechseln im Alter in eine kleinere Wohnung nicht immer Wirklichkeit wird.

Die Menschen kennen sich, leben in einem Mikrokosmos, gibt es da keine Konflikte?

WR: Doch, das gibt es, wie überall. Und da ist meine Frau Lucie dann häufig als Mediatorin unterwegs und hilft mit, dass Konflikte friedlich beigelegt werden. Ich selber mische mich da nicht ein. Ich bin als Hauswart zuständig für die baulichen und technischen Probleme, für Renovationen und Ausbauten.

Weshalb haben Sie die Gemiwo als Liegenschaftsverwalterin engagiert?

WR: Das ist schnell erklärt, ich bin einer der Gründer der Gemiwo und war zehn Jahre deren Verwaltungsratspräsident. Da war es naheliegend, ihr dieses Mandat zu übertragen. Sie verfolgt auch eine ähnliche Philosophie wie wir. Heute ist die Gemiwo

zuständig für die Gesamtverwaltung aller Wohnungen. Einzig bei der definitiven Zusage an neue Mieter haben Aktionäre, die selber in der Siedlung wohnen, das letzte Wort. Die Zusammenarbeit mit der Gemiwo funktioniert sehr gut und wir sind heute von den administrativen Aufgaben entlastet.

Wie sieht es mit der Nachfolge aus? Ist diese im Sinne des Konzeptes geregelt?

WR: Diese ist gesichert, indem die nächste Generation auch im Aktionariat vertreten ist. Die Organisationsform mit Aktiengesellschaft und Stiftung sichert auch die Weiterführung im Sinne der Gründer. Das Ziel, preisgünstige Wohnungen im Rahmen der «kleinen Netze» anzubieten, bleibt erhalten.

Zu den Personen

Willi Rusterholz (79) und Lucie Rusterholz-Rohmeyer (80) wohnen seit mehr als 50 Jahren im damals selber umgebauten «Hühnerhaus». Sie sind als Familienmitglieder beide Aktionäre. Willi Rusterholz ist im Verwaltungsrat und im Stiftungsrat vertreten. Er hat bei der Gemiwo eine Anstellung als technischer Hauswart.

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

| | 2021 CHF | Vorjahr CHF |
|---|----------------------|----------------------|
| Liegenschaft Zelgliacker, Windisch | 2 787 208.00 | 2 839 408.00 |
| Liegenschaft Papiermüli, Küttigen | 1 022 286.90 | 1 102 986.90 |
| Liegenschaft Oelacker, Windisch | 1 843 503.00 | 1 865 903.00 |
| Liegenschaft Geissburg, Wettingen | 2 614 700.10 | 2 654 200.10 |
| Liegenschaft Mitteldorf, Mülligen | 1 170 883.30 | 1 188 483.30 |
| Liegenschaft Hauptstrasse 15, Holderbank | 1 535 594.85 | 1 557 494.85 |
| Liegenschaft Hauptstrasse 17, Holderbank | 1 819 194.45 | 1 849 694.45 |
| Liegenschaft Hauptstrasse 15a, Holderbank | 3 547 466.70 | 3 660 866.70 |
| Liegenschaft Wohlfahrtshaus, Windisch | 1 096 080.88 | 1 120 480.88 |
| Total Immobiler Sachanlagen | 17 436 918.18 | 17 839 518.18 |

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven

| | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Immobilie Sachanlagen | 17 436 918.18 | 17 839 518.18 |
| Total verpfändete Aktiven | 17 436 918.18 | 17 839 518.18 |

Eigene Aktien

| | Anzahl | 2021 CHF | Vorjahr CHF |
|---|-----------|-----------------|-----------------|
| Bestand am 1. Januar 2021 | 10 | 5 000.00 | |
| 18.03.2021 Rückkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500 | 2 | 1 000.00 | |
| 10.09.2021 Rückkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500 | 2 | 1 000.00 | |
| 29.10.2021 Rückkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500 | 8 | 4 000.00 | |
| 21.11.2021 Rückkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500 | 20 | 10 000.00 | |
| 06.12.2021 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500 | -3 | -1 500.00 | |
| 20.12.2021 Verkauf Namenaktien Nominalwert CHF 500 | -39 | -19 500.00 | |
| Bestand am 31. Dezember 2021 | 0 | | 0.00 |
| Bestand am 1. Januar 2020 | 0 | 0.00 | |
| 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 |
| Bestand am 31. Dezember 2020 | 10 | | 5 000.00 |
| Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt | | Anzahl | Anzahl |
| Vollzeitstellen | | 5 | 5 |

Wohnen rund um den gemeinsamen Gartenhof

Hinter dem Namen Muracker AG, einer Familien-Aktiengesellschaft, steht eine Wohnsiedlung mit 22 Wohnungen im Lenzburger Westquartier. **Die drei Töchter und Erbinnen von Boris Schwarz, Stahlunternehmer in Lenzburg, hatten sich zum Ziel gesetzt «mit dem Boden etwas zu machen».** Sie haben die Siedlung auf dem elterlichen Grundstück an der Murackerstrasse erbaut und dazu einen Architekturwettbewerb veranstaltet. 1994 wurde das Mehrfamilienhaus am Südrand des Grundstückes fertiggestellt, insgesamt 16 Wohnungen mit 4 ½, 2 und 1 Zimmern. Später liessen die Eigentümerinnen das elterliche Haus umbauen, es entstanden auf zwei Etagen zwei Wohnungen. Zusätzlich wurden 2006 an den beiden Seiten je ein zweigeschossiger Anbau mit 4 Wohnungen erstellt. Besonders ist die Anordnung der Gebäude, sie umschliessen eine Naturwiese wie einen Hof, und erlauben so aus den Wohnzimmern den Blick ins Grüne. Die Eigentümer der Muracker AG setzen bewusst nicht auf eine maximale Rendite bei der Vermietung der Wohnungen. So sind auch die Mieten auf dem Platz Lenzburg durchaus als moderat zu bezeichnen: rund CHF 1 700 für eine 4 ½-Zimmerwohnung. **«Den Mieterinnen und Mietern soll es wohl sein», sagt Helen Geissberger, und ergänzt: «Ich könnte in jeder Wohnung leben.»** Selber wohnt sie heute im Erdgeschoss ihres Elternhauses, in einer Dreizimmerwohnung und ist selbst Teil der Siedlungsgemeinschaft.



Wer Mieter wird, gehört auch dem Mieterverein an. Die Mieter haben so die Möglichkeit, Ideen, Initiativen und auch «Beschwerden» einzubringen. Jedes Jahr erhält der Verein von den Vermieterinnen CHF 800 in die Kasse für gemeinschaftliche An-

schaffungen. Zweimal jährlich wird jeweils an einem Mieterarbeitstag um die Liegenschaften herum aufgeräumt und gereinigt. Die Verwaltung, Mietersuche, Mieterwechsel sowie Betreuung der Gebäude haben die Eigentümerinnen von Beginn an der Gemiwo übertragen. So sei eine professionelle Abwicklung sichergestellt, sagt Helen Geissberger.

Interview mit Helen Geissberger

Weshalb organisierten Sie sich als Familien-Aktiengesellschaft?

Helen Geissberger: Wir sind heute eine sehr grosse Familie, meine Schwestern haben Grosskinder und Urgrosskinder. Wir brauchten ein Instrument, um die Nachfolge so klar wie möglich zu regeln.

Haben Sie als Vermieterinnen gewisse Absichten und Visionen, die Sie verfolgen?

HG: Wir haben versucht das Profil zu prägen. So wünschten wir uns bewusst bei den Mietern eine Vielfalt an Nationalitäten. Das haben wir auch erreicht.

Wie verhält es sich mit der Altersstruktur?

HG: Die könnte breiter sein. Es fehlen schlicht die alten Leute. Ich bin die einzige ältere Person. Das hängt wohl auch mit den Wohnungsgrössen zusammen. In den acht 4 ½-Zimmerwohnungen leben Familien mit Kindern, in den Einzimmerwohnungen hingegen leben viele Studenten. Hier haben wir auch viele Wechsel.

Finden Sie bei Wechseln leicht neue Mieter?

HG: **Die Wohnungen sind heute gut zu vermieten. Es spricht sich herum, wie hier zu wohnen ist. Und die bisherigen Mieter dürfen bei der Auswahl von neuen Mietern sogar mitreden.** Abgewickelt werden die Mieterwechsel natürlich von der Gemiwo.

Funktioniert die Nachbarschaft, das Zusammenleben, die gegenseitige Hilfe?

HG: Die Nachbarschaft klappt im Moment tatsächlich gut, im Mehrfamilienhaus wie auch in den Anbauten. So wurde zum Beispiel die tibetische Familie am Anfang gut unterstützt. Oder während der aktuellen Pandemie haben die Nachbarn einander geholfen, Einkäufe erledigt zum Beispiel.

Was ist Ihnen als Vermieterin besonders wichtig?

HG: Die Ökologie soll eine Rolle spielen. So haben wir uns vor zwei Jahren entschieden, statt die abge-

schriebene Gasheizung zu ersetzen, eine Wärmepumpenheizung mit Erdsonden einzubauen. Zusätzlich wird das Warmwasser von Sonnenkollektoren auf dem Dach produziert. Auch bei den Häusern im Nordteil des Areals haben wir die Gasheizung durch eine Erdsondenwärmepumpe ersetzt.

Ist das weitere Bestehen der Siedlung gesichert?

HG: Die nächste Generation ist schon länger eingebunden. Die Aktien bleiben in der Familie und so ist sichergestellt, dass es in unserem Sinn weitergeht.



Haben Sie die Verwaltung und Vermietung von Beginn an der Gemiwo übertragen?

HG: Wir drei Schwestern haben als Eigentümerinnen gleich zu Beginn die Verwaltung des Mehrfamilienhauses der Gemiwo übertragen. Das sind alles Fachleute, welche die Mieterwechsel, Renovationen und das Inkasso der Mieten professionell abwickeln. Und wenn es einmal zu Problemen oder gar Streit unter einzelnen Mietparteien kommt, dann können die ausgebildeten Leute der Gemiwo schlichten und Lösungen suchen. So sind wir mit dieser Lösung sehr zufrieden.

Zur Person

Helen Geissberger-Schwarz (91) ist mit ihren zwei Schwestern in Lenzburg aufgewachsen. Im Städtchen ging sie zur Schule. Nach der Bezirksschule wechselte sie an die Kantonsschule in Aarau, um anschliessend Musik (Violine und Bratsche) zu studieren. Sie lebte mit ihrem Ehemann Werner Geissberger und ihrer Tochter Agnes Julia in Wettingen, später einige Jahre in Zürich, um dann 1994 wieder nach Lenzburg zurückzukehren.

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 2021 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, 28. April 2022

BDO AG

Thomas Schmid

Zugelassener Revisionsexperte

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.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

| Verfügbare Bilanzgewinn | 2021 CHF | Vorjahr CHF |
|--|------------------|------------------|
| Gewinnvortrag | 3 442.19 | 458.75 |
| Anpassung aufgrund verändertem Anteil eigener Aktien | 0.00 | 0.00 |
| Jahresgewinn | 25 147.15 | 25 395.94 |
| Beschlussmässige Gewinnreserven | 57 000.00 | 57 000.00 |
| Total verfügbarer Bilanzgewinn | 85 589.34 | 82 854.69 |
| Total Gewinnvortrag | 28 589.34 | 25 854.69 |

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Die beschlussmässigen Gewinnreserven bleiben unverändert.

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Gewinnvortrag | 28 589.34 | 25 854.69 |
| Dividende (1.75 % (Vorjahr 1.75 %) von CHF 1 200 000.00) | - 21 000.00 | - 21 000.00 |
| Verzicht auf Dividende eigene Aktien (0 × 1.75 %, Vorjahr 5 000 × 1.75 %) | 0.00 | 87.50 |
| Zuweisung gesetzliche Reserven | - 1 500.00 | - 1 500.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 6 089.34 | 3 442.19 |

Organisation

Verwaltungsrat

Präsidentin Ana G. Voellmin, lic. iur., eidg. dipl. Steuerexpertin

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
Pascal Zünd, dipl. Wirtschaftsprüfer

Personal

Geschäftsleitung Stephan Bircher, dipl. Arch. ETH/SIA, dipl. NDS Betriebswissenschaft

Stellvertretung Gaby Busetto, Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA, Prokuristin

Verwaltung Hansjörg Messerli, Immobilienbewirtschafter, seit 2005
Mirjam Strassburger, Immobilienbewirtschafterin, seit 2006
Doris Marte, Immobilienbewirtschafterin, seit 2006/2010
Markus Liniger, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, 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,
14 Gewerberäume

Bewirtschaftung 30 Mandate, 494 Wohnungen und 83 Gewerberäume

Impressum

Geschäftsbericht 2021
Mai 2022
Auflage 300 Exemplare

Konzeption, Redaktion
Gemiwo AG, Brugg
Stephan Bircher

Fotografien, Texte Porträts Mandate
Peter Siegrist, Reinach AG

Gestaltung, Satz
Bruno Kaufmann, Zürich

Druck
xline ag, Brugg

