

**GEMIWO**  
Gemeinnützige Mietwohn AG  
Stahlrain 2  
5200 Brugg  
Telefon 056 460 88 88  
[www.gemiwo.ch](http://www.gemiwo.ch)  
CHE-103.743.434. MWST

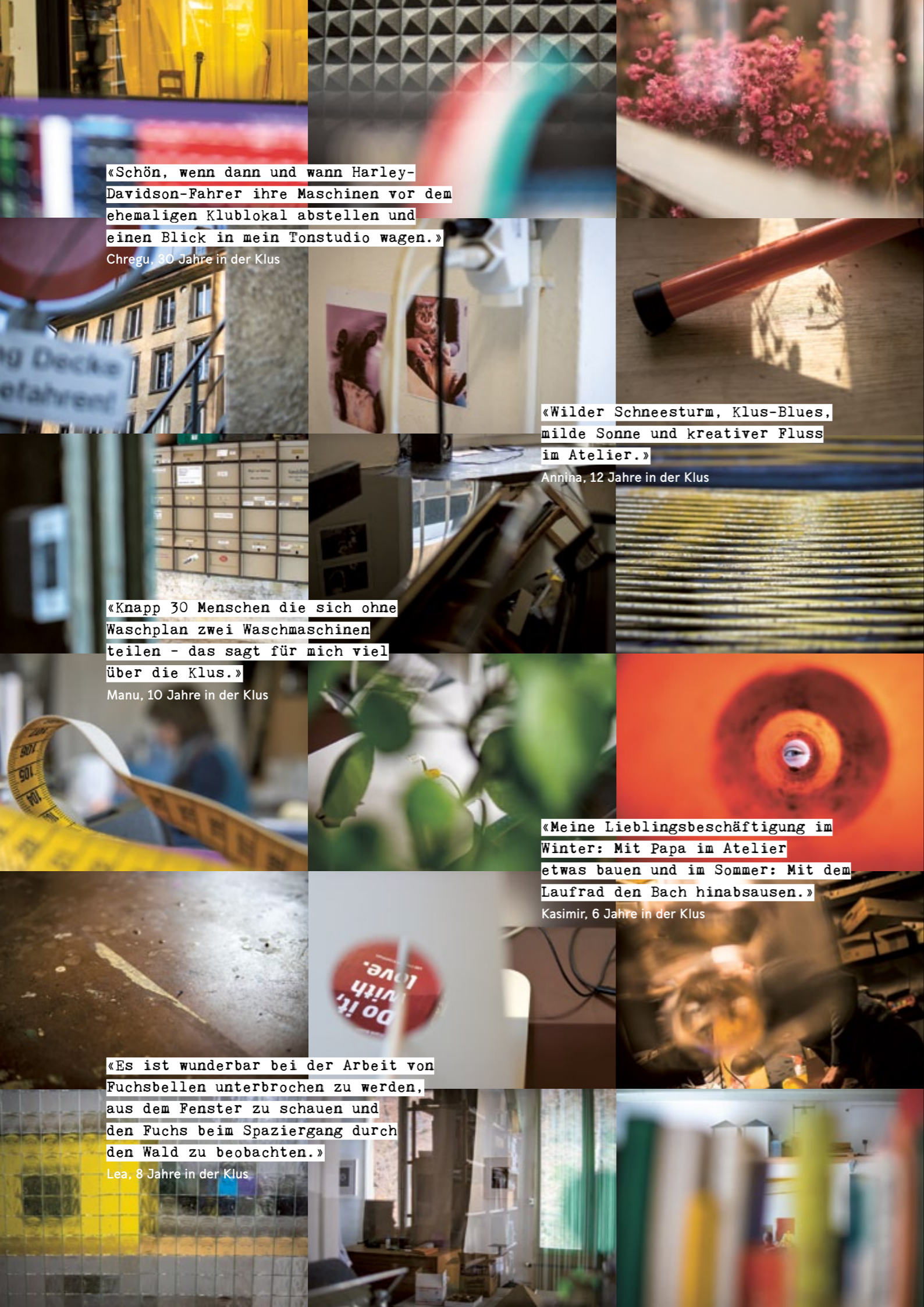


# Geschäftsbericht 2022

Gemiwo AG, Brugg

**GEMIWO**





«Schön, wenn dann und wann Harley-Davidson-Fahrer ihre Maschinen vor dem ehemaligen Klublokal abstellen und einen Blick in mein Tonstudio wagen.»

Chregu, 30 Jahre in der Klus

«Wilder Schneesturm, Klus-Blues, milde Sonne und kreativer Fluss im Atelier.»

Annina, 12 Jahre in der Klus

«Knapp 30 Menschen die sich ohne Waschplan zwei Waschmaschinen teilen - das sagt für mich viel über die Klus.»

Manu, 10 Jahre in der Klus

«Meine Lieblingsbeschäftigung im Winter: Mit Papa im Atelier etwas bauen und im Sommer: Mit dem Laufrad den Bach hinabsausen.»

Kasimir, 6 Jahre in der Klus

«Es ist wunderbar bei der Arbeit von Fuchsbellen unterbrochen zu werden, aus dem Fenster zu schauen und den Fuchs beim Spaziergang durch den Wald zu beobachten.»

Lea, 8 Jahre in der Klus

## Inhalt

### 2 Aus dem Verwaltungsrat

### 3 Von der Geschäftsstelle

### 4 Protokoll der Generalversammlung 2022

#### Aus den Ateliers

8 Papiermüli: Zeittafel

9 Annäherung

11 Natur rund um die Klus

12 10 in der Klus

13 Mein Leben in der Papiermüli

15 Atelier sarnawirz und rogerwirz | thomashüsler

16 Sängerin und ganz Ohr

17 Über die Ateliers – Über meine Arbeiten

19 Atelier Lorenz Schmid

#### Jahresrechnung

20 Bilanz

22 Erfolgsrechnung

23 Entwicklung der Gemiwo AG

24 Anhang

26 Revisionsbericht

27 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

### 28 Organisation



## Aus dem Verwaltungsrat

Was vor über vierzig Jahren mit der Umnutzung der Papiermüli und der Überführung des Wohnvereins in die Gemiwo AG begann, hat sich im Markt etabliert und entwickelt sich weiter. Die Aufbauarbeit der Mitarbeitenden, die in den vergangenen vierzig Jahren die Gemiwo geprägt, erweitert und gefestigt haben, bildet ein solides Fundament für weitere Entwicklungsschritte. Denn «wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit» – will heissen: Veränderung ist etwas NORMALES und wer stehen bleibt, geht unter. Gerne berichte ich deshalb über die wichtigsten Projekte des aktuellen Jahres:

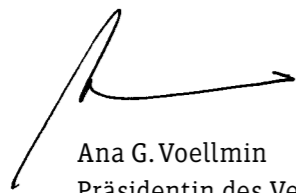
Der physische Umzug an den Stahlrain 2 ist erfolgt, das neue Büro eingerichtet und bezogen. Nun folgt die Entwicklung des neuen Erscheinungsbildes und damit zusammenhängend die weitere Digitalisierung der Arbeitsprozesse in der Gemiwo. Dazu gehört auch die Migration in eine neue Bewirtschaftungssoftware. Zwar ist das «papierlose» Büro, über welches wir damals in der Handelsschule Ende der 1970-er Jahre bereits gesprochen hatten, noch immer nicht Realität. Doch die Notwendigkeit, gewisse Abläufe papierlos zu gestalten, ist gegeben. Die Digitalisierung ist aus den heutigen Büros nicht mehr wegzudenken. Solche Umstellungen binden Ressourcen. Sie kosten Zeit und Nerven und es zeigt sich, dass ein gemischtes Team aus erfahrenen Fachleuten und jüngeren, meist IT-affinen Personen bestens geeignet ist, die aktuellen Herausforderungen zu meistern.

Die Gemiwo will sich auch inhaltlich weiterentwickeln und das eigene Portfolio erweitern. Deshalb haben Verwaltungsrat und Geschäftsleitung entschieden, als Partner gemeinsam mit der reformierten Kirche Birmenstorf-Gebenstorf-Turgi einen Projektentwicklungsprozess anzustossen. An gut erschlossener Lage beim Bahnhof Turgi soll neuer erschwinglicher Wohnraum sowie ein bedarfsgerechter Kirchenraum entstehen. Um solch grosse neue Immobilienprojekte anzupacken, wird es notwendig sein loszulassen, was nicht optimal ins Portfolio passt. So kann es sein, dass die Gemiwo sich von einer bestehenden Liegenschaft trennen wird, um dafür Handlungsspielräume zu schaffen.

Neben all diesen ausserordentlichen Aufgaben hat das Team der Gemiwo unter der Leitung von Stephan Bircher es geschafft, ein gutes Ergebnis 2022 zu erarbeiten. Das ist nur möglich, wenn jede und jeder Einzelne seinen Beitrag dazu leistet. Das beeindruckt mich sehr und ich bin kurz davor, den Warnfinger zu erheben – aufgepasst! Tragt nicht nur den Häusern, Bewohnenden und Projekten Sorge, sondern auch euch selbst. Es ist eine Kunst, die Balance zu halten zwischen Engagement und Entspannung. Diese Balance wünscht der Verwaltungsrat dem Team der Gemiwo von Herzen und bedankt sich für diese tolle Leistung.

In der Ruhe liegt die Kraft!

Mit herzlichem Gruss



Ana G. Voellmin  
Präsidentin des Verwaltungsrates

## Von der Geschäftsstelle

Vor vierzig Jahren wurde die Papiermüli durch die Metron zu neuem Leben erweckt und gehörte damit zu den ersten, umgenutzten Fabrikbauten der Schweiz. Mit minimalen Massnahmen wurden die Gebäude in Wohnungen und Ateliers umgenutzt.

Dieses Jubiläum ist uns Anlass, Ihnen einen Einblick in das Leben und Arbeiten in der Papiermüli zu geben. Die Beiträge aus den Ateliers zeigen eindrücklich die grosse Vielfalt dieses Schaffens.

Im vergangenen Jahr hat sich das Team der Geschäftsstelle mit der eigenen Organisation beschäftigt und in begleiteten Veranstaltungen ein eigenes Leitbild erarbeitet. Neben dem Umgang mit Auftraggebern und Mietern waren dabei auch die Zusammenarbeit und das Wohlergehen im Team Thema. Am Ende dieses Prozesses steht das Ziel, als Gemiwo mit zeitgemässer und effizienter Organisation auch künftig als attraktive Anbieterin von Wohnungen und Bewirtschaftungsdienstleistungen auf dem Markt bestehen zu können.

Ein grosses Projekt war der Umzug vom Stahlrain 8 an den Stahlrain 2. Die Gemiwo hat am neuen Standort in direkter Nachbarschaft zur Metron eine angemessene Adresse erhalten, die Mitarbeitenden einen zeitgemässen und ergonomisch eingerichteten Arbeitsplatz. Der neue Büroraum ermöglicht eine einfache Kommunikation im Team und bietet eine attraktive Infrastruktur mit Besprechungs- und Aufenthaltsraum, welche gerne genutzt werden.

Um Tagesgeschäft und Projekte bewältigen zu können, ergänzt Gino Tanner unser Team seit letztem September. Nach abgeschlossener Rekrutenschule wird er uns ab Ende Mai weiter unterstützen. Ende Mai verlässt Mirjam Strassburger unser Team und startet mit der Pensionierung einen neuen Lebensabschnitt und ab Mitte Juli erhalten wir mit Daniel Binkert weitere Verstärkung durch einen ausgewiesenen und erfahrenen Immobilienbewirtschaftler.

Noch immer beheizt die Gemiwo einen grossen Teil ihrer Liegenschaften mit Gas. Weil sie ihr Lebensalter erreicht haben, werden sowohl in der Geissburg wie auch im Wohlfahrtshaus gerade zwei Gasheizungen innerhalb Jahresfrist ersetzt. Aufgrund der idealen Lage im Flussraum von Limmat und Reuss bietet sich bei beiden Objekten der Bau von Grundwasserwärmepumpen an. Der hohe Energiebedarf und die Energiepreise rechtfertigen die zusätzlichen Investitionskosten langfristig. Eine im Fach Energie- und Umwelttechnik der FHNW erstellte Studie hat aufgezeigt, wie die zwölf Einzelgasheizungen im Zelgiacker durch eine neue Wärmeerzeugungsanlage ersetzt werden können.

In diesem Sinne gehen wir die nächsten Schritte an und freuen uns erneut auf ein ereignisreiches Jahr.



Stephan Bircher  
Geschäftsleiter

# Protokoll der Generalversammlung 2022

Gemiwo AG  
8. Juni 2022, 18.15 Uhr  
Stahlrain 2, 5200 Brugg

## Anwesende Aktionärinnen und Aktionäre

Serie A

I. Baldinger, A. Bauder, H. Baumann, S. Bircher, G. Busetto, A. Christl, U. Deppeler, Eichenberger Gebäudetechnik AG, F. Fedier, Felber Widmer Schweizer Architekten SIA AG (N. Widmer), E. Fuoli-Zwahlen, A. J. Geissberger, B. Gloor, R. Goldenberger, F. Grass, P. Gurtner, M. Hauser, A. Heeb, T. Hegi, Hochuli AG (S. Schürch), Hochuli + Co (H. Hochuli), E. Höfler, M. Köferli, C. Lehmann, R. Lienhard, M. Liniger, H. Messerli, Metron Architektur AG, (R. Trottmann), H. Rödlach, L. Rusterholz, W. Rusterholz, C. Stancheris, M. Strassburger, V. Trommsdorff, R. Trottmann, A. G. Voellmin, R. Wagner, A. Waibel, Wogeno Aargau (R. Wagner, U. Witschi), K. Zogg Bircher

Serie B

Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau (M. Köferli)

## Revisionsstelle

BDO Aarau, abwesend

## Gäste

M. Läubli (Papiermüli Küttigen), G. Koch (Halacher Berikon), K. Guyer (Geissburg Wettingen), D. Hirt und G. Senesi (beide Amtshaus Kaiserstuhl)

## Entschuldigte Aktionäre

M. Biland, D. Blattner, K. Blattner, C. Brun, U. Deppeler, Y. Ernst, U. Fiechter, H. P. Frey, K. Frey, A. Grollmund, A. Hagnauer, A. Herbst, P. Keller, K. Kissling, R. Schneider, M. Wehrli, M. Weibel, F. Wettstein, W+S Elektro AG, Bundesamt für Wohnungswesen.

## Entschuldigte Gäste

J. Zumbach, P. Moser, B. Neuenschwander, St. Walder, P. Egloff, U. Hauser, D. Kolb, T. Eichholzer.

## Formelle Feststellungen

Vertretenes Aktienkapital  
Serie A: 451 Aktien (von 1 800)  
Serie B: 3 000 Aktien (von 3 000)

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

Die Präsidentin Ana G. Voellmin begrüsst die anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre, Darlehensgeberinnen und Darlehensgeber, Auftraggeberinnen und Auftraggeber, Gäste, die Kolleginnen und Kollegen vom Verwaltungsrat sowie die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle der Gemiwo AG.

Die Einladung wurde termingerecht, mit folgenden Beilagen, versandt: Geschäftsbericht 2021, Erläuterungen zu den Traktanden.

Das Protokoll der Generalversammlung vom 9. Juni 2021 wird zur Kenntnis genommen und der Verfasserin Gaby Busetto verdankt. Es wurde mit der Einladung zur schriftlichen Generalversammlung vom 8. Juni 2022 (im Geschäftsbericht 2021 ab Seite 6) an alle Aktionärinnen und Aktionäre versandt. Es sind keine Anmerkungen zum Protokoll eingegangen.

## Traktandum 1

### Geschäftsbericht für das Jahr 2021

Der mit der Einladung zugestellte Geschäftsbericht 2021 wird von Ana G. Voellmin, Verwaltungsratspräsidentin, und Stephan Bircher, Geschäftsleiter der Gemiwo AG, erläutert.

### Mitteilungen der Präsidentin

Die Präsidentin Ana G. Voellmin informiert über die Anpassung der bestehenden Darlehensverträge an den Referenzzinssatz von 1.25 Prozent ab dem 1. Januar 2023. Sie verdankt das Entgegenkommen zu den tieferen Zinssätzen an die Darlehensgeberinnen und Darlehensgeber. Im Geschäftsjahr 2021 durfte die Gemiwo AG zwei weitere Darlehen entgegennehmen. Diese Darlehen ermöglichen bei einem allfälligen Kauf einer Liegenschaft schnelles Reagieren infolge erhöhter Liquidität.

Der Verwaltungsrat hat in drei Workshops die neue Strategie und Vision der Gemiwo zusammen mit Anita Bäumli erarbeitet. Dabei wurden die grundlegenden Positionen und Leitgedanken festgelegt, welche der Gemiwo als Kompass für die nächsten zehn Jahre dienen. Die erarbeitete Vision

gibt die Richtung an, in die sich die Gemiwo entwickeln soll und beschreibt das künftige, gewünschte Bild des Unternehmens.

### Mitteilungen des Geschäftsleiters

Der Geschäftsleiter Stephan Bircher freut sich sehr, die Aktionärinnen, Aktionäre sowie die Gäste das erste Mal persönlich an einer Generalversammlung zu begrüssen.

Im diesjährigen Geschäftsbericht konnten einige Kunden erzählen, was ihnen ihre Liegenschaften bedeuten und welche Ziele sie damit verbinden. Die vier eindrücklichen Portraits zeigen in ihrer Vielfalt auf, dass es bei der Verwaltung von Immobilien um weit mehr als die Erwirtschaftung einer Rendite geht. Ein sorgfältiger Umgang mit Ressourcen und Kapital ist die Voraussetzung, um den Menschen, welche in den Liegenschaften wohnen, ein Daheim zu bieten.

Auf der Geschäftsstelle wurden die Arbeitsplätze mit ergonomischen Stühlen und höhenverstellbaren Tischen ausgestattet. Ausserdem musste im letzten Frühling das Programm für den Datenaustausch mit den Banken ersetzt werden, weil die Wartung der alten Software eingestellt wurde. In der zweiten Jahreshälfte wurde die ganze Serverinfrastruktur erneuert, die Datenverwaltung und Sicherung extern ausgelagert, sowie die alte Telefonanlage auf digitale Signale umgestellt.

### Zu den Liegenschaften

Geissburg: Im Nachgang zur Fassadenerneuerung wurde der Vorplatz erneuert und ein alter bestehender Schlammsammler als Sickerschacht umfunktioniert. Die neu installierte Bewässerungsanlage machte es notwendig, dass die bestehende Entwässerung der Pflanztröge optimiert werden musste.

Zelgliacker: Der Zelgliacker hat im vergangenen Jahr sein 40-stes Jubiläum gefeiert. Die Zeitschrift Wohnen, welche über den genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Schweiz berichtet, hat in der Nummer vom Dezember 2021 einen Bericht über die Siedlung Zelgliacker verfasst. Die Gemiwo hat das Jubiläum mit dem Ersatz des Tischtennistisches sowie der Instandsetzung des Platzes unterstützt.

Papiermüli: Im Frühjahr stand der Elektroverteiler im Untergeschoss unter Wasser, weil Hangwasser eingedrungen war. Dieses Problem

konnte mit einem neuen Bodenablauf und genügendem Gefälle entschärft werden. Mit zunehmenden Starkregenereignissen konnte die Dachrinne in den letzten Jahren das anfallende Wasser immer häufiger nicht mehr bewältigen. In der Folge ergoss sich das Wasser über Fassade und Platz und drang auch in die Ateliers ein. Eine Überprüfung der Situation hat gezeigt, dass die bestehenden Abflussrohre für heutige Verhältnisse viel zu knapp dimensioniert sind. Ein zusätzlicher Dachwasserablauf brachte Entlastung.

Holderbank: Im letzten Jahr konnte der Garten umgestaltet und sechs Bünten angelegt werden. Diese wurden an interessierte Mietparteien verpachtet. Der gemeinsame Sitzplatz mit Pergola und Feuerstelle steht nun allen Mieterinnen und Mietern der Siedlung zur Verfügung. Die Pergola wird von einer Weinsorte bewachsen, die im Herbst Trauben liefert und deren Blätter für die Zubereitung von Speisen geeignet sind.

#### Bericht über neue Mandate, Akquisition

Die Ortsbürgergemeinde Bremgarten konnte zwei neue Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der Altstadt, beziehungsweise vor den Toren der Altstadt erwerben. Diese konnte die Gemiwo im vergangenen Frühjahr in die Verwaltung übernehmen und an die Bewirtschaftungsstandards der Ortsbürgergemeinde anpassen.

Die Gemiwo hat an zentraler Lage in Küttigen den Kauf einer Geschäftsliegenschaft geprüft. Eine Studie der Metron Architektur AG hat gezeigt, dass die Liegenschaft für die von uns vorgesehene Nutzung in Wohnraum allerdings nicht geeignet ist. Der Verwaltungsrat hat daraufhin entschieden, von einem Kauf abzusehen.

Die Gemiwo hat eine Anfrage für die Entwicklung eines Grundstücks auf dem Händöpfuhoger in Mühlethal bei Zofingen erhalten. Das Grundstück liegt sehr peripher und der Gestaltungsspielraum für die Entwicklung durch Näherbaurechte und Servitute ist sehr stark eingeschränkt.

Für das Mandat einer Teilverwaltung der Terrassenhaussiedlung Mühlethalde in Umiken hat die Gemiwo eine Offerte eingereicht und dafür den Zuschlag erhalten. Aktuell ist sie im Begriff, das Mandat per Mitte Jahr zu übernehmen.

Für die Siedlung im Löh in Mülligen konnte die Gemiwo als externe Beraterin ein Angebot für eine

Zustandsanalyse sowie eine Prognose für den langfristig anfallenden Instandhaltungs- und Erneuerungsbedarf einreichen.

Der Projektwettbewerb an der Erlinsbacherstrasse in Aarau hat im vergangenen Jahr viel Zeit in Anspruch genommen. Für dieses Projekt ist die Gemiwo gemeinsam mit der Wogeno als Investorin und der Metron Architektur AG als Projektverfasserin aufgetreten. In vier gemeinsamen Workshops wurde das Raumprogramm erarbeitet und das Projekt der Architekten begleitet. Neben knapp 80 Wohnungen gehören Gewerberäume, ein Quartierlädeli, ein Restaurant sowie ein breites Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen dazu. Den Zuschlag hat ein anderes Projekt erhalten; nichts desto trotz resultieren aus der gemeinsamen Zusammenarbeit mit der Wogeno und der Metron Architektur AG viele positiven Erfahrungen.

Der Geschäftsbericht 2021 wird einstimmig genehmigt.

#### Traktandum 2

##### Genehmigung Jahresrechnung 2021

Stephan Bircher erläutert die mit der Einladung zugestellte Jahresrechnung 2021, im Geschäftsbericht ab Seite 16, und erklärt die Abweichungen zum Vorjahr. Der Jahresabschluss 2021 weist einen Gewinn von CHF 25 147.15 aus. Der Ertrag konnte auf CHF 1 680 302.95 erhöht werden.

Aus der Bilanz vermeldet er einen Zuwachs des Umlaufvermögens um knapp CHF 410 000. Zu dieser grösseren Liquidität haben zwei neue Darlehen in der Höhe von insgesamt CHF 280 000 beigetragen. Mit den zusätzlichen flüssigen Mitteln ist die Gemiwo besser handlungsfähig, wenn es um die Entwicklung ihres eigenen Portfolios geht. Der Buchwert der Liegenschaften konnte aufgrund von Abschreibungen um rund CHF 400 000 reduziert werden.

Kurz- und langfristiges Fremdkapital sind gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Amortisationen bei der Bank wurden kompensiert durch die Zugänge an privaten Darlehen.

Aufgrund des gesunkenen Liegenschaftenertrages betrug der Ertrag vor Abschreibungen in diesem Jahr rund CHF 637 000. Auf den Immobilien konnten im vergangenen Jahr Abschreibungen in der Höhe von rund CHF 402 600 vorgenommen werden.

Der Revisionsbericht der BDO AG ist auf der Seite 26 des Geschäftsberichtes abgebildet. Er bestätigt, dass die Rechnung geprüft wurde und den rechtlichen Anforderungen entspricht.

Die Jahresrechnung 2021 wird einstimmig genehmigt.

#### Traktandum 3

##### Verwendung des Jahresgewinnes 2021

Der Verwaltungsrat beantragt die Ausschüttung einer Dividende von 1.75 % (gemäss Statuten: max. einen halben Prozentpunkt über dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen) und die Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von CHF 1 500.00. Fälligkeit der Dividende 30. September 2022. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

#### Traktandum 4

##### Entlastung des Verwaltungsrates für das Jahr 2021

##### Antrag des Verwaltungsrates

Auf die Wahl eines Tagespräsidenten/Tagespräsidentin wird verzichtet. Die Entlastung des Verwaltungsrates erfolgt einstimmig.

Die Vorsitzende dankt im Namen des Verwaltungsrates für das Vertrauen.

#### Traktandum 5

##### Wahl Verwaltungsrat

Die VR-Mitglieder Ana G. Voellmin (Präsidentin), Alexandra Heeb, Andreas Herbst, Konrad Kissling und Martin Köferli stellen sich für eine weitere Periode von zwei Jahren zur Verfügung. Der Verwaltungsrat wird mit Applaus für die nächste Amtsperiode von zwei Jahren gewählt.

#### Traktandum 6

##### Wahl Revisionsstelle

##### Antrag des Verwaltungsrates

Die BDO AG sei für das Geschäftsjahr 2022/2023 wieder als Revisionsstelle zu wählen.

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

#### Traktandum 7

##### Verschiedenes

Aus dem Plenum wird die Frage gestellt, ob Photovoltaikanlagen oder andere erneuerbare Energiequellen bei den Liegenschaften der Gemiwo instal-

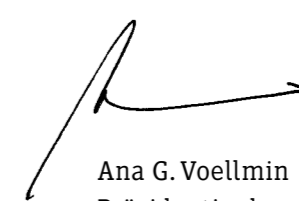
liert werden. Stephan Bircher bestätigt, dass die Anliegen der Schonung von Ressourcen und der Klimaneutralität gemäss der Vision der Gemiwo auf dem «Radar» sind und ergänzt, dass solche Projekte viele Abhängigkeiten aufweisen und teilweise hohe Kosten verursachen, welche anderen Zielsetzungen der Gemiwo, zum Beispiel kostengünstigen Wohnraum anzubieten, entgegenlaufen. Grundsätzlich werden solche Projekte aber im Zusammenhang mit grossen Gebäudeerneuerungen, beispielsweise im Bereich der Gebäudehülle oder der Haustechnik, geprüft. Dabei weist jedes Haus ein unterschiedliches Nutzungspotenzial auf, welches im Einzelnen überprüft werden muss. Aktuell wird bei verschiedenen Liegenschaften die Erneuerung der Heizungsanlage geprüft.

Im Zusammenhang mit der Liegenschaft Papiermüli Küttigen und den grossen Wassermengen wird nachgefragt, ob dort das Regenwasser genutzt wird. Stephan Bircher informiert, dass dieses Wasser bis jetzt nicht genutzt wird. Eine Regenwassernutzung werde jedoch bei einer Erneuerung der Gebäudehülle und des Daches auf jeden Fall geprüft werden.

Stephan Bircher dankt den Aktionärinnen und Aktionären, den Darlehensgebenden und den Mandantinnen und Mandanten. Er bedankt sich beim Verwaltungsrat für die angenehme Zusammenarbeit sowie beim ganzen Team für die konstruktive Zusammenarbeit im Alltag und die geschätzte Arbeit.

Die Präsidentin Ana G. Voellmin beschliesst die Generalversammlung mit einem herzlichen Dank an alle anwesenden Aktionäre und Aktionärinnen und alle Gäste und bittet um die Bekanntgabe der E-Mail-Adressen für den Protokollversand.

Sie lädt alle Anwesenden herzlich ein zum Apéro auf der Dachterrasse der Metron, welcher von Jospheine und Selina Meier aus Windisch vorbereitet worden ist.



Ana G. Voellmin  
Präsidentin des  
Verwaltungsrates



Gaby Busetto  
Protokollführerin



## Papiermüli: Zeittafel von Markus Läubli

**1822 – 1823** Ankauf von Land in der Küttiger «Bentschenmatt» durch Heinrich Remigius Sauerländer im Jahr 1822. In den Jahren 1822/1823 Bau einer Papiermühle – mit für die damalige Zeit neuester technischer Einrichtung ausgestattet –, die den Rohstoff für Sauerländers Verlag in Aarau liefern soll. Im Mai des Jahres 1823 weiterer Landkauf durch Sauerländer «im Gigeler». Durch den hinzu-erworbenen Grund wird es möglich, Wasser vom nahegelegenen Fischbach her in einem offenen Kanal auf ein oberflächliches Wasserrad zu führen.

**1823** Anzeige des Produktionsbeginns und Einladung zur Betriebsbesichtigung im «Schweizer Boten», Juli 1823.

**1847** Heinrich Remigius Sauerländer stirbt. Die Papiermühle bleibt in Familienbesitz.

**1848** Der Papierbedarf der Sauerländerschen Unternehmungen kann von der Küttiger Papiermühle nicht mehr gedeckt werden. Ein Ausbau ist wegen Wassermangels nicht möglich. Aufgabe der Produktion und Einrichtung einer Buchbinderei.

**1851** Die Buchbinderei wird nach Aarau verlegt. Jakob Friedrich Frey-Sauerländer, ein Schwiegersohn des Gründers, übernimmt die «Papiermüli» mitsamt Wasserrechten. Das Wasserrad wird durch eine Turbine ersetzt. Frey beginnt, Seidenstoffe zu fabrizieren.

**1870** Freys Sohn, Robert Arnold Frey-Rhyner, betreibt eine Seidenzwirnerei in der ehemaligen Papiermühle.

**1878** Nach dem Tod seines Vaters geht die Liegenschaft in den Besitz von Robert Arnold Frey-Rhyner über.

**1893** Im April 1893 fällt die «Papiermüli» mit Land und Nebengebäuden infolge Konkurses an die Allgemeine Aargauische Ersparniskasse.

**1899** Die «Seidenstoffwebereien vormals Gebr. Naef AG» schliessen am 21. Juni 1899 einen Kaufvertrag mit der Allgemeinen Aargauischen Ersparniskasse und erwerben die gesamte Liegenschaft für CHF 42 500. Der Regierungsrat erteilt die Konzession zur Errichtung eines neuen Wehrs oberhalb des Fabrikgebäudes und zur Verlegung der Wasserzufuhr in eine Zementröhrenleitung. Die ehemalige Papiermühle dient als Seidenwinderei, d. h. als Zulieferbetrieb für das Stammhaus, der Seidenweberei in Affoltern am Albis.

**1905** Die Gebäulichkeiten der «Papiermüli» werden nunmehr zur Herstellung von Seidenstoffen genutzt. Später kommt die Produktion von Zellstoffen, Kunstseide und Nylongeweben hinzu.

**1961** Die Liegenschaft wird an die Casarex AG, Burgdorf, verkauft. Die «Seidenstoffwebereien vormals Gebr. Naef AG» führen den Fabrikbetrieb weiter.

**1965** Die ehemalige Papiermühle wird per 31. Dezember als Produktionsstandort für Textilerzeugnisse aufgegeben. Einer der grössten Arbeitgeber in Küttigen schliesst seine Tore aus Gründen der Wirtschaftlichkeit.

**1966** Nutzung der Liegenschaft als Lagerhaus.

**1968** Die Baumann Generalunternehmung AG, Hunzenschwil, kauft Gebäude und Land.

**1982** Die Metron Architektur AG kauft die «Papiermüli» für CHF 600 000 und baut das Fabrikgebäude ohne die Struktur zu verändern in zwei Etappen um. Das Projekt ist in baulicher und betrieblicher Hinsicht als Experiment angelegt. Mit Minimalinvestitionen und weitreichenden Mieterrechten wird von Anfang an eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten angestrebt. In der ersten Etappe entstehen neun Wohnungen und elf Arbeitsateliers. Die Umbaukosten betragen CHF 1 600 000. Die «Papiermüli» wird an den «Wohnverein Metron» verkauft.

**1983** In der zweiten Etappe entstehen fünf Wohnateliers im Erdgeschoss des Hauptgebäudes. Der «Wohnverein Metron» wird in die Gemiwo AG überführt. Der südseitige Hauptbau wird am 11. April mit Zustimmung der Eigentümerin unter kantonalen Schutz gestellt. «Die [...] Papiermühle zählt zu den frühen bemerkenswerten Industriebauten unseres Kantons, wobei ihre eindruckliche Landschaftslage (typische Klusssituation) speziell hervorzuheben ist. Der gut proportionierte Baukörper mit seinen ebenmässig gegliederten Fronten ruht unter einem mächtigen Mansarddach, dessen Silhouette sich vom Landschaftshintergrund wirkungsvoll abhebt. Wie andere Aarauer Fabrikbauten des Klassizismus offenbart das formsicher gestaltete Bauwerk die Hand eines tüchtigen Architekten. [...]».

**2023** 40-jähriges Jubiläum der Umnutzung der «Papiermüli».

- Gemiwo AG, 5200 Brugg/Stephan Bircher
- Kantonale Denkmalpflege Aargau: Inventareintrag DSI-KUT007
- Kordina, Roger: Das Haus Sauerländer. Ein Portrait. [Umschlag: 175 Jahre Sauerländer 1807 – 1982]. Aarau: Sauerländer 1982. S. 6 – 17.
- Lüthy, Alfred: Küttigen. Geschichte einer Vorortsgemeinde. 2. Aufl. Buchs: Trüb-Sauerländer 1991. (1. Aufl.: 1974). S. 157 – 160.
- Metron Architekturbüro AG (Hg.): Wiederbelegung alter Gemäuer: «Papiermüli» Küttigen AG. [Dokumentation der Metron AG zum Bauprojekt]. Brugg: 2002.
- Protokoll des Regierungsrates des Kantons Aargau. Sitzung vom 11. April 1983. Art. Nr. 757 [Protokollauszug].
- Rusterholz, Hans und Otto Scherer: Aus Fabriken werden Wohnungen. Erfahrungen und Hinweise. Bern: Schweizerische Bundeskanzlei 1988. (= Schriftenreihe Wohnungswesen; 38). S. 64 – 67.

## Annäherung von Markus Läubli



Markus Läubli übt, übt und übt seit über 30 Jahren in der Papiermüli.

Nähert man sich der Papiermüli zu Fuss vom «Sandrai» her, das leise Gurgeln des sich durchs kleine Tobel windenden Vorstadtbachs als Begleitung neben sich, erhascht man durch das locker bestandene Wäldchen bald erste Blicke auf das Haus: «[...] Unter Spalier in der Sonne ein Nachsommerhaus wie bei Stifter, [...]», wie es in Hermann Burgers «Kirchberger Idyllen» zu lesen ist. Man wähnt sich im 19. Jahrhundert, der Gegenwart entrückt. Man folgt dem schmalen Weg weiter, gibt sich dem Eindruck der Zeitenthobenheit hin und vernimmt plötzlich ein Geräusch. Ist es ein Seufzen? Dringt es aus der Tiefe der Geschichte ans Ohr? Kommt es aus dem festen Mauerwerk der Papiermühle selbst? Ist es ein fernes Echo aus der bewegten Zeit, als in ihren Mauern das Papier für Sauerländers Verlag geschöpft wurde, Papier – «Volkserziehung ist Volksbefreiung» – für die aufklärerisch und demokratisch gesinnte Schweizer Publizistik? Man geht weiter, sinnt den Pferdefuhrwerken nach, die Lumpen hergekarrt und Papier ausgeliefert haben, längst sind sie gewichen ...

Verkehrslärm holt einen rasch zurück in die Gegenwart, die Benkenstrasse ist nah.

Unversehens steht man vor dem Haus; «[...] der befensterte Bauklotz, Klassizistisch im Mass, Krüppelwalm-Mansardendach. [...]» (wieder Hermann Burger ...) blickt einen mit Milde und Abgeklärtheit – bar jeder «klassizistischen» Strenge – an: Lärm! Während über hundert Jahren – nachdem die Papiermühle ihrer eigentlichen Bestimmung wegen Wassermangels nicht mehr hatte nachkommen können – hatten in ihren Mauern Webmaschinen ratternd, klappernd und dröhnend Seide gewoben, gewirkt und gezettelt. (Die Textilarbei-



terinnen hätten den Lärm nur unter Einnahme von Schmerzmitteln ausgehalten, so wird erzählt ...).

Dann verstummten die Arbeitsgeräusche für etliche Jahre.

Seit vierzig Jahren empfängt den Spaziergänger kein Maschinenlärm mehr, wenn er schliesslich die Papiermüli betritt, vielmehr lebendige Vielfalt: Blitzlichtgewitter auf einem Stockwerk, flackernde Bildschirme im andern, Tonfolgen ziehen durch die Etagen, Malutensilien stehen dort in der Ecke, Bilderrahmen ... eine aufgeräumte Betriebsamkeit – in unterschiedlichen Intensitäten. Zufriedenen, grübelnden, schmunzelnden, zweifelnden Gesichtern, stillen und mitteilbaren, sich dem Müsiggang hingebenden begegnet man ...

... ist das Seufzen, das man beim Nähertreten zu vernehmen geglaubt hatte, einem heitern Lächeln gewichen?

Birgit von Brückner, seit 1995  
in der Klus, Sprachschule in  
Aarau und Lenzburg, Kreativ  
im Bereich Sprache, Texten,  
Singen



## Natur rund um die Klus von Birgit von Brückner

### Fauna

#### Wildlebende Säugetiere

Gämse, Fuchs, Dachs, Reh, Wildschwein, Luchs, Siebenschläfer, Eichhörnchen, Steinmarder, Maus, Ratte, Igel, Fledermaus, Feldhase

#### Reptilien

Wald-Eidechse, Zaun-Eidechse, Mauer-Eidechse, Blindschleiche, Feuersalamander, Aspiviper, Ringelnatter, Geburtshelferkröte (Glögglifrosch), Laubfrosch, Grasfrosch, Molch

#### Vögel

Buntspecht, Krähe, Kohlmeise, Blaumeise, Rotmilan, Graureiher, Gebirgsstelze, Gartenrotschwanz, Zaunkönig, Buchfink, Ringeltaube, Turmfalke, Kleiber, Schwalbe, Rotkehlchen, Amsel, Elster, Eichelhäher

#### Insekten, Schnecken, Tausendfüssler und Spinnen

Schwalbenschwanz, Kohlweissling, Kaisermantel, Bläuling, Kleiner Fuchs, Tagpfauenauge, Eisvogel, Admiral, Heuschrecke, Libelle, Spinne, Tausendfüssler, Weberknecht, Weinbergschnecke, Bänderschnecke, Nacktschnecke, Borkenkäfer, Feuerwanze, Ameise, Mücke, Bremse, Regenwurm, Assel, Marienkäfer, Wespe, Biene, Fliege

### Flora

#### Pilze

Frühlingsmorchel, Mönchskappe, Parasol, Zunderschwamm, Bovist

#### Bäume

Eiche, Buche, Ulme, Esche, Ahorn, Linde, Nussbaum, Birke, Weide, Erle, Kiefer, Eberesche, Stechpalme

#### Sträucher

Hundsrose, Weissdorn, Geissblatt, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schwarzdorn, Wacholder, Hartriegel, Schneeball, Holunder

#### Pflanzen

Bärlauch, Schlüsselblume, Veilchen, Löwenzahn, Wiesenschaumkraut, Walderdbeere, Lungenkraut, Seidelbast, Aronstab, Nieswurz, Knabenkraut, Herbstzeitlose, Wegwarte, Scharbockskraut, Buschwindröschen, Sumpfdotterblume, Sauerklee, Waldmeister, Tollkirsche, Maiglöckchen, Hirtentäschel, Johanniskraut, Klee, Mohn, Königskerze, Lichtnelke, Taubnessel, Wiesensalbei, Schafgarbe, Gänseblümchen, Margerite, Witwenblume, Glockenblume, Spitzwegerich, Breitwegerich, Huflattich, Distel, Efeu, Brennnessel, Hahnenfuss, Giersch, Winde, Vogelmiere, Küchenschelle



## 10 in der Klus von Astride Schlaefli



Astride Schlaefli (45), wohnt und arbeitet seit 10 Jahren in der Papiermüli, Musikerin und Regisseurin, Entwicklung von Musiktheater und Performances, Komposition, Musikproben

(...) regarder la forêt et les Alpes, écouter le ruisseau couler et les enfants jouer, le vent dans les arbres, les notes de chant, de saxophone, de moto et de percussion im Garten und dans les escaliers, immer das Postauto auf die Aufnahmen, parfois aussi eine tote Ratte dans la poubelle, nein, une martre cette fois oh die Arme, also demain vielleicht brateln, c'est la tempête en automne, Ziegel fallen et die Dachrinnen spielen Dusche, immer überall die Marienkäfer en octobre, sinon en hiver regarder la neige et les arbres tomber, en été die Glühwürmchen im Kompost, das Aperó im Bach et les fleurs partout ouille non les garçons et la tondeuse, der Kleine kann jetzt auch alle boutons du Lift pressen, ah ja, Panne, ok les escaliers, jemand raucht da, des fois aussi sur le balcon, un chat miaule la nuit zusammen mit dem Waldkauz, Erdbeeren à l'entrée danke, muss noch kurz üben, oh schon wieder ein Reh und alles wieder vergessen (...)

Bientôt 20 ans im Musiktheater – 10 in der Klus.

## Mein Leben in der Papiermüli von Didine Stauffer

Im April 1988 zog die Textilkünstlerin Lisa Stauffer ins Atelier im Zwischengeschoss in der Papiermüli. Dieser lichtdurchflutete Raum und die Hausgemeinschaft erfüllten sie mit grossem Glück und sie war entschlossen, den Rest ihres Lebens dort zu verbringen. Sie hatte hier eine ihrer intensivsten Schaffensphasen, bis sie im Sommer 2009 aus gesundheitlichen Gründen für ihre letzten fünf Lebensmonate ins Altersheim musste.

Ich, als ihre Tochter, lernte das Haus durch Besuche kennen und zog 1990 mit meiner damals zweijährigen Tochter Nora ins EG des Wohntraktes, in die laut Hans Rusterholz schönste Wohnung des Hauses. Das Wohnatelier ist fast fünf Meter hoch und hat einen direkten Ausgang nach draussen. Hinter hohen Bogenfenstern gedeihen Pflanzen. Hier verbrachte meine Tochter ihre Kinder- und Jugendjahre. Mit den Knaben der Nachbarschaft zusammen genoss sie die wilde, waldige Umgebung, den langen, abwechslungsreichen Weg zu Kindergarten und Schule. Auch die Hausgemeinschaft mit Menschen verschiedensten Alters, allen voran ihre eigene Grossmutter, waren für sie bereichernde und prägende Erlebnisse ihrer jungen Jahre.

Ich selber fand hier auch viel mutmachende Unterstützung auf meinem Weg zur Musikerin, die ich heute bin. Da war Emmy Henz, die ich seit meiner frühen Kindheit kannte, welche mit ihrem Pianoforte das Haus und die Umgebung beschallte. Die Komponistin Esther Roth war einige Jahre meine direkte Nachbarin. Wir bespielten uns gegenseitig. Sie weihte mich in sehr wertvolle Geheimnisse der Musik ein. Mit Regula Konrad und Markus Läubli präsentierten wir an mehreren Klusfestern kleine musikalische Darbietungen. Ich mauserte mich hier also allmählich zur Perkussionistin mit Instrumenten hauptsächlich aus Persien und Indien, mietete ein Atelier zum Proben und Unterrichten sowie auch um die Alexander-Technik weiterzugeben, welche ich zwischen 1994 und 1997 erlernte.

Hier wohnt und musiziert Didine Stauffer seit 33 Jahren. Sie ist Perkussionistin.





Im November 2009 starb Lisa Stauffer. Drei Jahre später zog Nora nach Zürich. Für mich bedeutete es Neuausrichtung. 2015 bot sich mir das ehemalige Atelier von Emmy Henz an. In einem Nachttraum sah ich mich im fertig eingerichteten Raum mit Ficht Tanner musizieren. Für mich keine Frage, der frei werdende Raum war mir «verordnet». Dieser Dachraum, mit seinen über 120 m<sup>2</sup> und 20 Fenstern, mit seiner hervorragenden Akustik ist perfekt zum Wohnen, Proben, Unterrichten und sogar ab und zu für ein Hauskonzert...

Im gleichen Jahr konnte ich Werke von Lisa Stauffer im Kunsthaus Zofingen ausstellen. Auch diese Möglichkeit hatte ich dem Netzwerk der Papiermüli zu verdanken, habe ich doch Claudia Waldner, zu dieser Zeit Kuratorin in Zofingen, in der Klus kennengelernt. Und auch der andere in Zofingen Ausstellende, Lorenz Schmid, wohnt hier und hat mir für diese Ausstellung sehr viel geholfen.

So ist das Leben hier also wie ein humusreicher Boden, auf welchem so vieles gedeihen kann...



Die Fotografien von der Papiermüli und den Porträts/Innenansichten der Ateliers in dieser Publikation stammen von Werner Rolli (64), Fotograf und Journalist, hat sein Fotoatelier und Musikraum seit 2006 in der Papiermüli

Katarina Sarnowski (\*1977) und Roger Wirz (\*1970), Zahnärztin/Schreiner/bildende Künstler, erschaffen seit Herbst 2019 in der Papiermüli bildende Kunst

## Atelier sarnawirz und rogerwirz | thomashüsler

Das hinterste Atelier im 3. Stock wird von diversen Dingen, Geräten, Objekten, Menschen und Pflanzen belebt. Dieses Treiben beherbergt auch die beiden Künstler-Duos sarnawirz und rogerwirz | thomashüsler, die mit ihren Installationen und Projekten neue Wahrnehmungs- und Erfahrungsräume auskundschaften. So kann es in diesem Raum vorkommen, dass mit einem Chatbot über dessen neues Sofa beraten wird oder zwei KIs in menschlicher Gestalt mit Pflanzen sprechen und über ihre jeweiligen kulinarischen Gelüste schwärmen. Und

wenn das Paar in weissen Kitteln, nicht gerade ein genmanipuliertes, lebensverlängerndes Elixier braut, kann in einer klaren Nacht, wenn fast alle Bewohner in einem mehr oder weniger süssen Schlaf schlummern, ein Telepräsenzroboter anzutreffen sein, der aus dem Fenster im 3. Stock den Mond über der Klus bestaunt und die Stille der Landschaft genießt, während dessen die Abendsonne ein sanftes Orange auf die Hand von Thomas Hüsler wirft, der den Roboter in Québec (Kanada) steuert.





## Sängerin und ganz Ohr von Regula Konrad

Dann und wann ein Unterbruch bei der Arbeit – die Ohren, die wichtigsten Instrumente der Musikerin, weit offen. Zeit für eine Pause auf dem Stuhl sitzend, mitten im Atelier oder in der Wohnung:

Das Drahtseil an der verrosteten Fahnenstange scheppert vor dem Haus.

Der Regen prasselt beim Überlaufen der Dachrinne vor dem Atelierfenster auf den Sims.

Dann und wann das Sirren der Fahrräder auf der Benkenstrasse, gerade keine Motorräder. Aber Autos, die zu- und wegfahren.

Klaviergirlanden der übenden Kollegin.

Da ist das Knistern im Kamin und die Motorsäge des Nachbarn heult zuweilen auf.

Das Laub raschelt im Wind. Das Klirren von Geschirr bei offenem Fenster inspiriert die Hörerin. Da sind Trommelklänge der Nachbarin unter dem Dach.

Der Bach plätschert im Hof.

Polternd jagen Kinderfüsse durchs Treppenhaus.

Dann wieder Stimmen im Hof. Lautes Geschrei neben geheimnisvollem Gemurmel. Dumpf, durch

den Filter des Zwischenbodens, die Bassklänge des Musikerkollegen.

Ein Nachbar hört Schubert. Dieser vermischt sich mit dem artenreichen Gezwitscher der Vögel im Gehölz. Diese Sängerkollegen pausieren gerade nicht.

Die mauzenden Katzen und ihre liebsten Freunde, die bellenden Hunde, sind zu hören, das stille Ticken der Zeit, der Flugzeuflärm beim Überflug.

In der Nacht der Ruf des Käuzchens, das Pulsieren der Blutbahnen im eigenen Körper, Atemgeräusche. Hin und wieder eine Bandprobe mit elektronischer Verstärkung durch die Wände über den Hof.

Wieder im Atelier, das Klappern der Zoccoli über mir. Das Surren der Insekten beim Durchflug. Das Rutschen des Stifts auf Papier, Hühnergegacker von nebenan, Schafe, die blöken, der überdrehte Fernseher von unten. Kirchenglocken von fern.

Das Knacken im Gebälk. Wieder Trampelrhythmen im Treppenhaus. Die Waschmaschinen unter dem Dach schwingen und bringen die Flaschen auf der Ablage zum Tanzen.



Regula Konrad, seit über 30 Jahren in der Papiermüli, Musikerin, Dozentin für Gesang an der Hochschule für Musik Basel, Tonkunst

Schon wieder das Surren des Mobiltelefons. Der Kühlschrank röchelt vor sich hin. Pfeifende Nachbarin im Garten. Donnergrollen über der Landschaft – Sommerregen. Rollende Dreiradrunden in einer benachbarten Wohnung. Fussball, Sommerpicknick im Hof: Geschirr und Besteck und lachendes Sommervergnügen.

Das Horn des Postautos Richtung Benkerjoch: dann ist es wohl an der Zeit, weiter zu singen.

## Über die Ateliers von Matthias Linder



Matthias Linder, wohnt und arbeitet seit 1983 in der Papiermüli, künstlerische Tätigkeit

Als einziger, der von Beginn an in der Papiermüli wohnt und arbeitet, erinnere ich mich an 40 Jahre Ateliertätigkeit.

Am Anfang gab es keine Ateliers – nur leere Geschosse – die wir auf eigene Kosten zuerst benutzbar machen mussten. Trennwände mauern, Türen montieren, Fenster reparieren, malen. Wochenlang. Ich erinnere mich gut an meine Ungeduld, endlich mit meiner eigenen Arbeit beginnen zu können.

Die Anfänge in den 80er Jahren waren laut, wild, rau, aber auch euphorisch. Alles schien leicht, alles schien machbar. Die Ateliers «brummt». Diese Diese Stimmung hat sich im Lauf der Jahrzehnte verändert. Ruhiger, gesitteter, fast «bünzlig».



## Über meine Arbeiten

In meinen Bildern, Zeichnungen und Radierungen orientiere ich mich am Stil der Neuen Sachlichkeit, dem Magischen Realismus, der Wissenschaftlichen Zeichnung. Ich will einfache, klare, präzise Darstellungen kreieren. Meine Motive sind Pflanzen, Knochen, Libellenflügel, Rasierklingen, Parfümzerstäuber, Messer, Feuerwerkskörper, Schädel, Federn, Blätter, Früchte usw.

Sie sind eigentlich Akteure eines kleinen Welttheaters und stehen und liegen vor mir im grellen Sonnenlicht, werfen ihre Schatten und erinnern wie auf den Bildern der holländischen Stilllebenmaler des 17. Jahrhunderts an die Vergänglichkeit.

Das Profane und das Artifizielle, das Frische und das Blessierte, das Fragile und das Stählerne begegnen sich. Vanitas und Ekstase. Schönheit entsteht meiner Meinung nach immer durch Kontrast.



Das Jahr I  
2019  
70 × 60 cm  
Mischtechnik



Herbst II  
2022/2023  
40 × 100 cm  
Mischtechnik

## Atelier Lorenz Schmid



Madonnenlilie im Streiflicht  
2021  
143 × 115 cm (Ausschnitt)  
Fotografie



**Bilanz****Aktiven**

	31. Dezember 2022 CHF	Vorjahr CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1 141 074.32	1 125 194.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	119 690.49	76 536.66
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	2.10
Heizölvorrat und nicht fakturierte Dienstleistungen	37 580.90	30 248.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	213.50	24 753.55
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1 298 559.21</b>	<b>1 256 734.71</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Beteiligungen	5 000.00	5 000.00
<b>Sachanlagen</b>		
Mobile Sachanlagen	71 000.00	13 550.05
Immobilien Sachanlagen	17 094 518.18	17 436 918.18
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>17 165 518.18</b>	<b>17 450 468.23</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>17 170 518.18</b>	<b>17 455 468.23</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>18 469 077.39</b>	<b>18 712 202.94</b>

**Passiven**

	31. Dezember 2022 CHF	Vorjahr CHF
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen Leistungen	245 752.95	209 372.75
Passive Rechnungsabgrenzung	0.00	684.40
Kurzfristige Rückstellungen	35 662.60	36 021.45
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>281 415.55</b>	<b>246 078.60</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	15 671 085.00	15 931 435.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	1 195 000.00	1 215 000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>16 866 085.00</b>	<b>17 146 435.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>17 147 500.55</b>	<b>17 392 513.60</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Aktienkapital</b>	<b>1 200 000.00</b>	<b>1 200 000.00</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>		
Allgemeine gesetzliche Reserve	35 600.00	34 100.00
<b>Total Gesetzliche Gewinnreserve</b>	<b>35 600.00</b>	<b>34 100.00</b>
<b>Freiwillige Gewinnreserve</b>		
Beschlussmässige Gewinnreserven	57 000.00	57 000.00
Gewinnvortrag	6 089.34	3 442.19
Jahresgewinn	22 887.50	25 147.15
<b>Total Freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>85 976.84</b>	<b>85 589.34</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 321 576.84</b>	<b>1 319 689.34</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>18 469 077.39</b>	<b>18 712 202.94</b>



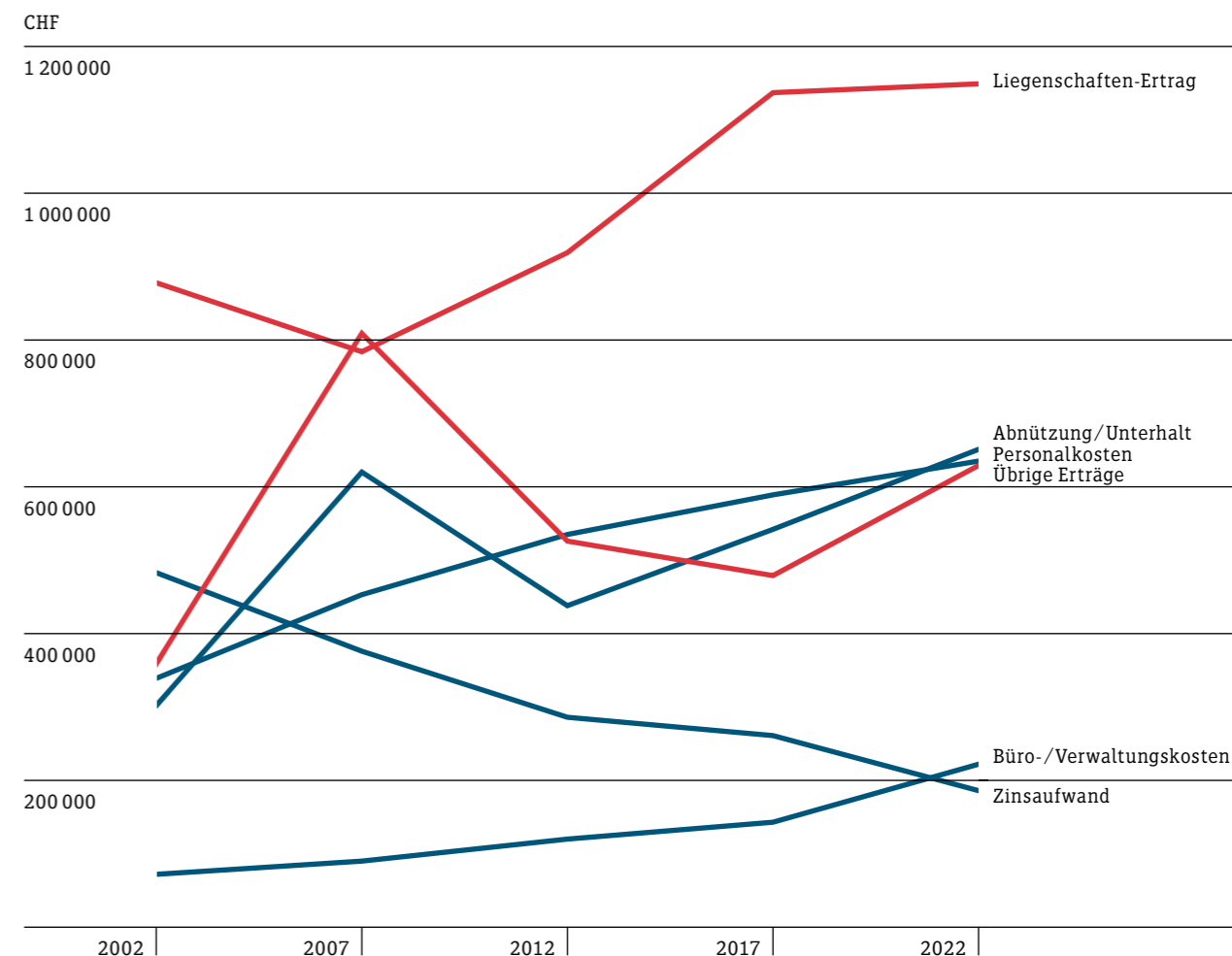
## Erfolgsrechnung

	2022 CHF	Vorjahr CHF
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietzinseinnahmen	1 147 261.35	1 138 511.50
Verwaltungsertrag	597 425.70	541 791.45
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1 744 687.05</b>	<b>1 680 302.95</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	- 525 160.50	- 505 586.45
Sozialleistungen	- 110 099.50	- 106 911.10
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>- 635 260.00</b>	<b>- 612 497.55</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Raumaufwand	- 58 583.30	- 52 457.65
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	- 260 964.18	- 220 079.46
Sachversicherungen	- 18 632.75	- 22 488.75
Verwaltungsaufwand	- 165 380.17	- 135 680.79
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>- 503 560.40</b>	<b>- 430 706.65</b>
<b>EBITDA</b>	<b>605 866.65</b>	<b>637 098.75</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Abschreibungen auf Mobilien	- 47 960.80	- 9 000.00
Abschreibungen auf Immobilien	- 342 400.00	- 402 600.00
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>- 390 360.80</b>	<b>- 411 600.00</b>
<b>Finanzerfolg</b>		
Finanzaufwand	- 186 003.15	- 195 858.00
Finanzertrag	4.00	10.50
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>- 185 999.15</b>	<b>- 195 847.50</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>29 506.70</b>	<b>29 651.25</b>
<b>Steuern</b>	<b>- 6 619.20</b>	<b>- 4 504.10</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>22 887.50</b>	<b>25 147.15</b>

## Entwicklung der Gemiwo AG

### Aufwand und Ertrag von 2002 bis 2022

Die Darstellung zeigt die Entwicklung der Gemiwo 2002 bis 2022 bezüglich der Hauptpositionen des Aufwandes und des Ertrages.



Übrige Erträge 2007: Sonderertrag im Zusammenhang mit der Veräusserung der Liegenschaft Sagenmatt, Luzern



## 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

Immobilien Sachanlagen	2022 CHF	Vorjahr CHF
Liegenschaft Zelgliacker, Windisch	2 733 808.00	2 787 208.00
Liegenschaft Papiermüli, Küttigen	939 790.18	1 022 286.90
Liegenschaft Oelacker, Windisch	1 820 503.00	1 843 503.00
Liegenschaft Geissburg, Wettingen	2 574 300.00	2 614 700.10
Liegenschaft Mitteldorf, Mülligen	1 152 883.00	1 170 883.30
Liegenschaft Hauptstrasse 15, Holderbank	1 513 194.00	1 535 594.85
Liegenschaft Hauptstrasse 17, Holderbank	1 787 994.00	1 819 194.45
Liegenschaft Hauptstrasse 15a, Holderbank	3 500 966.00	3 547 466.70
Liegenschaft Wohlfahrtshaus, Windisch	1 071 080.00	1 096 080.88
<b>Total Immobiler Sachanlagen</b>	<b>17 094 518.18</b>	<b>17 436 918.18</b>

## Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven

Immobilien Sachanlagen	17 094 518.18	17 436 918.18
<b>Total verpfändete Aktiven</b>	<b>17 094 518.18</b>	<b>17 436 918.18</b>

## Eigene Aktien

	Anzahl	2022 CHF	Vorjahr CHF
<b>Bestand am 1. Januar 2022</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	
<b>Bestand am 1. Januar 2021</b>	<b>10</b>		<b>5 000.00</b>
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
<b>Bestand am 31. Dezember 2021</b>	<b>0</b>		<b>0.00</b>
<b>Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>		Anzahl	Anzahl
<b>Vollzeitstellen</b>		<b>5</b>	<b>5</b>



# Revisionsbericht



Tel. +41 62 834 91 91  
www.bdo.ch  
aarau@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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Aarau, 27. April 2023

BDO AG

Thomas Schmid

Zugelassener Revisionsexperte

Pascal Zünd

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

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

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	2022 CHF	Vorjahr CHF
Gewinnvortrag	6 089.34	3 442.19
Jahresgewinn	22 887.50	25 147.15
Beschlussmässige Gewinnreserven	57 000.00	57 000.00
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>85 976.84</b>	<b>85 589.34</b>
<b>Total Gewinnvortrag</b>	<b>28 976.84</b>	<b>28 589.34</b>

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die beschlussmässigen Gewinnreserven bleiben unverändert.

Gewinnvortrag	28 976.84	28 589.34
Dividende (1.75 % (Vorjahr 1.75 %) von CHF 1 200 000.00)	- 21 000.00	- 21 000.00
Zuweisung gesetzliche Reserven	- 1 500.00	- 1 500.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>6 476.84</b>	<b>6 089.34</b>

# 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  
Gino Tanner, Kaufmann EFZ Treuhand/Immobilien, seit 2022

## Geschäftsstelle

Geschäftsstelle Gemiwo AG  
Stahlrain 2, 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 30 Mandate, 503 Wohnungen und 83 Gewerberäume

## Impressum

Geschäftsbericht 2022  
Mai 2023  
Auflage 200 Exemplare

Konzeption, Redaktion  
Gemiwo AG, Brugg  
Stephan Bircher

Fotografie auf Titelseite  
Dieter Hauser

Fotografien auf Seite 9 – 14,  
16 – 17 und auf dieser Seite  
Werner Rolli, Küttigen

Gestaltung, Satz  
Bruno Kaufmann, Zürich

Druck  
xline ag, Brugg

«Kreis Ehemalige»  
(Rückseite) von Markus  
Läuppi und Lea Spörri.

Lea Spörri wohnt seit 8,5  
Jahren in der Klus, Atelier  
seit 2017, Grafikerin,  
grafische Arbeiten





Sabine Trüb  
Giorgio Antallo, uich  
Emmy Fleury-Diemend  
David Robert Huziker  
Merianne Geiger Hira Stauffer  
Marcel Broge Claudio Morez  
Urs Derendinger Silvia Broge  
Michael Omlin Walter Müller  
Sichel Keller Rachel Bühlmann  
Esther Reich Claudia Waldner  
Maja Wegmüller Esther Roth  
Willi Bolliger Urs Christ  
Sadhya Niederberger  
Christian Rothacher  
Otto Grimm