



Geschäftsbericht 2008

GEMIWO, Gemeinnützige Mietwohn AG, Brugg

Organe der GEMIWO AG

Verwaltungsrat:

Präsidentin Andrea Grolimund Iten, Wettingen, dipl. Arch. ETH/SIA

Mitglieder Ursula Fiechter, Aarau, Soziologin lic. phil. I
Dieter Hauser, Küttigen, Delegierter des VR
Andreas Herbst, Oberwil, dipl. Arch. ETH/SIA
Martin Köferli, Schönenwerd, dipl. Arch. FH
Ruth Lienhard, Erlinsbach

Kontrollstelle Viktor Meier-Huser, Zürich, dipl. Wirtschaftsprüfer

Personal:

Geschäftsleitung Dieter Hauser, Immobilien-Treuhänder, Mitglied SVIT / Bauleiter

Stellvertretung Angela Christ'l, Immobilienverwalterin mit FA, Prokuristin

Verwaltung Ruth Ammann, Immobilienverwalterin mit eidg. FA
Hansjörg Messerli, Immobilienverwalter mit FA
Mirjam Strassburger, Immobilienverwalterin

Geschäftsstelle:
Brugg

GEMIWO, Gemeinnützige Mietwohn AG, Stahlrain 8, 5200

Telefon 056 460 92 22, Fax 056 460 92 00

www.gemiwo.ch E-Mail: info@gemiwo.ch

Jahresbericht 2008

Aus der Verwaltung

Verwaltungsrat

Adrian Rehmann hat auf die Generalversammlung 2008 seinen Rücktritt im Verwaltungsrat eingereicht. Er gehörte seit dem 6. Juni 2001 dem Verwaltungsrat an und hatte das Amt des Präsidenten seit 2005 inne. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken Adrian Rehmann für seine ausgezeichnete Arbeit zu Gunsten der Gemiwo und wünschen ihm für seinen weiteren Lebensweg alles Gute.

Als neue Mitglieder in den Verwaltungsrat hat die GV 2008 folgende Mitglieder gewählt:

- Andreas Herbster, 1965, Dipl. Architekt ETH /SIA, Geschäftsleiter Wohnstadt Basel
- Martin Köferli, 1961, Dipl. Architekt FH, leitender Architekt der Metron Architektur AG

Als Präsidentin der Gemiwo konnte Andrea Grolimund Iten gewonnen werden. Sie wurde an der Verwaltungsratsitzung vom 7. August einstimmig gewählt. Der Verwaltungsrat freut sich über die kompetente Nachfolge.

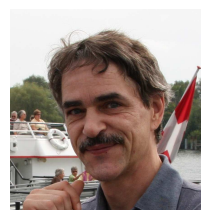
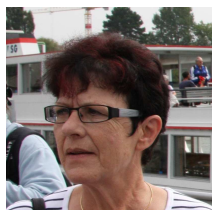
Die Schwerpunkte der Tätigkeit des Verwaltungsrates bestanden neben dem Tagesgeschäft aus der Überarbeitung des Gemiwo-Leitbildes und der Strategie, der Verkaufsförderung von Gemiwo-Aktien und der Begleitung des Gestaltungsplanes der Liegenschaft Hauptstrasse in Holderbank.

Das überarbeitete Dokument „Leitbild – Strategien – Organisation“ kann bei der Geschäftsstelle als PDF-Format oder in Papierform bezogen werden. An der diesjährigen Generalversammlung können Sie sich gerne mit einem Exemplar bedienen.

Geschäftsstelle

Der Geschäftsleiter Dieter Hauser kann sich auf die kompetente Stellvertretung durch Angela Christ'l verlassen und schätzt die engagierte Zusammenarbeit mit Hansjörg Messerli, Mirjam Strassburger und Ruth Ammann.

Alle Mitarbeitenden sind mit ihren Aufgaben sehr gut ausgelastet. Wie in der Strategie zu entnehmen ist, planen wir mittelfristig eine entsprechende Personalerweiterung. Daraus resultiert möglicherweise auch die Vergrößerung der Geschäftsräumlichkeiten.



Am Geschäftsausflug nach Biel und Solothurn haben wir wiederum den gegenseitigen Kontakt gepflegt und die Teambildung gestärkt.

Finanzen

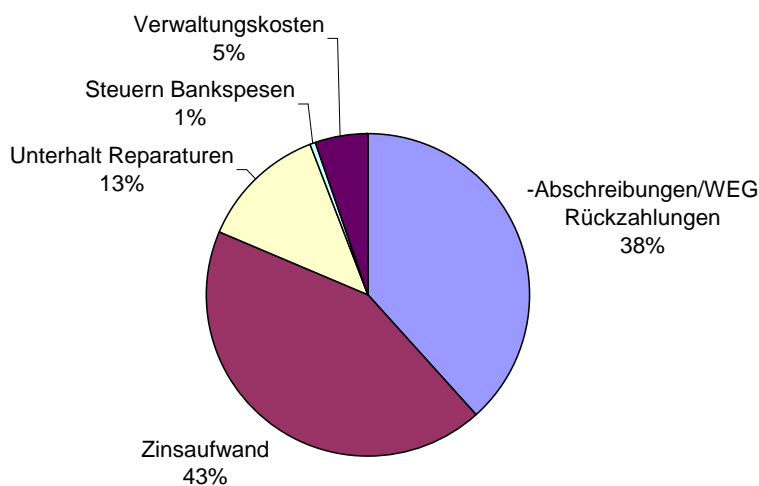
Die Finanzkennzahlen sehen per 31.12.2008 wie folgt aus:

Umlaufvermögen	Fr. 345'000.-
Anlagevermögen	Fr. 13'300'000.-
Fremdkapital	Fr. 13'025'000.-
Eigenkapital	Fr. 670'000.-
Mietzinseinnahmen	Fr. 890'000.-
Fremdverwaltungserträge	Fr. 515'000.-
Cashflow	Fr. 205'000.-
Liegenschaften Wert AVA	Fr. 19'900'000.-
Liegenschaften Buchwert	Fr. 11'880'000.-

Im letzten Herbst hat die Gemiwo ihre noch eigenen 110 Aktien der Serie A (von insgesamt 960) zum Verkauf angeboten. 86 dieser Aktien konnten seither an verschiedene Interessenten übertragen werden. Zurzeit hält die Gemiwo lediglich noch 24 Serie A Aktien.

Die vorliegende graphische Darstellung der Verwendung des GEMIWO – Mieterfrankens spiegelt den Durchschnitt der letzten Jahre. Die Rückzahlung der grundverbilligten Mieten der ersten Jahre im WEG-Modell mit der dazugehörigen Verzinsung erhöht den Abschreibungsteil auf 38% im laufenden Geschäftsjahr. Der Zinsaufwand im Jahr 2009 dürfte sich auf Grund der Wirtschaftslage noch etwas reduzieren.

Verwendung des GEMIWO - Mietfrankens 2008



GEMIWO - Liegenschaften

Mieterwechsel in den GEMIWO – Liegenschaften

		Anzahl Wohnungen	Wohnungswechsel						durchschn.	
			2003	2004	2005	2006	2007	2008	Fluktuationsrate in %	
201	Zelgli	Windisch	12	2	0	3	0	1	0	8.3
202	Papiermüli	Küttigen	14	4	3	1	5	1	1	17.9
206	Oelacker	Windisch	5	0	3	1	3	0	1	26.7
207	Geissburg	Wettingen	7	1	0	0	0	1	0	4.8
208	Mitteldorf	Mülligen	4	1	1	4	0	1	2	37.5
214	Hauptstrasse	Holderbank	14	0	1	1	1	3	1	8.3
216	Wohlfahrtshaus	Windisch	3	0	0	0	0	0	2	11.1
Total			59	8	8	10	9	7	7	13.8

Die durchschnittliche Fluktuationsrate bei der grössten Genossenschaft im Kanton Aargau liegt im Jahr 2008 bei 13.1%.

Mietdauer in den Gemiwo - Liegenschaften

		In Eigentum seit	Anzahl Jahre	Anzahl Wohnungen	Anzahl Mietverhält- nisse seit Erwerb	durchschn.	
						Mietdauer in Mt.	
201	Zelgli	Windisch	1981	28	12	32	126
202	Papiermüli	Küttigen	1984	25	14	44	95
206	Oelacker	Windisch	1991	18	5	24	45
207	Geissburg	Wettingen	1992	17	7	18	79
208	Mitteldorf	Mülligen	1995	14	4	19	35
214	Hauptstrasse	Holderbank	1998	11	14	27	68
216	Wohlfahrtshaus	Windisch	2000	9	3	5	65
Total					59	169	64

Leerwohnungen in den GEMIWO – Liegenschaften

		Anzahl Wohnungen	Wohnungsleerstände, Anzahl Monate						durchschn.	
			2003	2004	2005	2006	2007	2008	Leer-whgs-rate in %	
201	Zelgli	Windisch	12	0	0	0	0	0	0	0.00
202	Papiermüli	Küttigen	14	0	0	0	0	0	0	0.00
206	Oelacker	Windisch	5	0	6	4	7	12	12	11.39
207	Geissburg	Wettingen	7	0	0	0	0	0	0	0.00
208	Mitteldorf	Mülligen	4	0	0	3	12	7	0	7.64
214	Hauptstrasse	Holderbank	14	0	0	0	0	0	0	0.00
216	Wohlfahrtshaus	Windisch	3	0	0	0	0	0	0	0.00
Total			59	0	6	7	19	19	12	1.48

Nachdem der Leerwohnungsbestand im Kanton Aargau in den Jahren 1998-1999 den Höchststand von 2.3% erreicht hat, liegt er im Jahr 2008 bei 1.5%.

Das schweizerische Mittel liegt 2008 bei 1.1%.

Übersicht der seit 1996 erfolgten und geplanten Investitionen in die Gemiwo-Liegenschaften.

Objekt	Bauteil	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
201 Zelgli Windisch	Wärmeerzeugung Nasszellen Küchen Fassade	■				■		■			■		■					
202 Papiermüli Küttigen	Wärmeerzeugung Nasszellen Küchen Aufzug			■				■	■					■				
206 Oelacker Windisch	Wärmeerzeugung Nasszellen Küchen Gebäudehülle		■	■														
207 Geissburg Wettingen	Wärmeerzeugung Nasszellen Küchen Gebäudehülle							■	■	■					■	■		
208 Mitteldorf Mülligen	Neubau	■																
214 Hauptstrasse Holderbank	Neubau Mitte Umbau Haus 17															■	■	■
216 Wohlfahrtshaus Windisch	Gesamterneuerung Heizung Hochwasser			■	■	■					■							



Papiermüli Küttigen

Die Erneuerung der Nasszellen in den einzelnen Wohnungen und in der allgemeinen Zone erfolgte zwischen April und Juli 2008.



Geissburg Wettingen

Die Unterzeichnung des Kaufvertrages Liegenschaft Nägelistrasse 7 in Wettingen zwischen der Erbgemeinschaft Olga Lehmann und der Gemiwo AG erfolgte Anfang Mai 2009. Die Liegenschaft geht mit Nutzen und Schaden am 1. Juni 2009 an die Gemiwo. Für die Erneuerung von Nasszellen, Küchen sowie der Einbau einer kontrollierten Lüftung wird die Planung im Jahr 2009 in Angriff genommen. Die Ausführung ist auf 2010 geplant.



Hauptstrasse Holderbank

Nachdem die Vorprüfung durch die kantonalen Instanzen im Jahr 2008 abgeschlossen war, lag der Gestaltungsplan für die Überbauungserweiterung Hauptstrasse 15 – 17 in Holderbank Anfang 2009 öffentlich auf. Nach Bereinigung der Einsprachen kann im laufenden Jahr mit der Genehmigung durch den Regierungsrat gerechnet werden. Parallel dazu ist vorgesehen, das Baubewilligungsverfahren einzuleiten. Die Bauausführung für den Neubau Mitte ist auf das Jahr 2010 - 2011 geplant. Nach Fertigstellung dieser Neubaute wird die Erneuerung des Hauses 17 in Angriff genommen.

Externe Verwaltungsmandate

Öffentliche Institutionen:

Stadt Bremgarten, Liegenschaften der Ortsbürger- und Einwohnergemeinde

Genossenschaften:

Wogeno Aargau, 14 Liegenschaften in Aarau, Rheinfelden, Lenzburg, Brugg, Baden Wettlingen und Olten

Hestia Aarau, Wohnliegenschaft

Genossenschaft Schachenrain Niedergösgen, 2 Wohnliegenschaften

Stiftungen und Private:

Wohn- und Gewerbeliegenschaft Chocolatfabrik Aarau

Reihenhaussiedlung „I de Linde“ Birmenstorf AG

Mehrfamilienhaus Muracker, Lenzburg

Mehrfamilienhaus Schützenmatt, Lenzburg

Reihenhaussiedlung Maienweg, Seon

Mehrfamilienhaus Höhleweg, Rombach

Mehrfamilienhaus Benkenstrasse, Küttigen

Mehrfamilienhaus Fliederweg, Küttigen

Wohn- und Gewerbeliegenschaft Poststrasse Lenzburg

Mehrfamilienhaus Bäumlacker Lenzburg

Stockwerkeigentümergeinschaften:

Lochfabrik Meisterschwanden

3 Mehrfamilienhäuser Ahornweg, Küttigen

2 Mehrfamilienhäuser Ahornweg, Rombach

2 Mehrfamilienhäuser Liebeggerweg, Aarau

Mehrfamilienhaus Brunnenweg, Turgi

2 Mehrfamilienhäuser Kirchbergstrasse, Biberstein

Mehrfamilienhaus Floraweg Turgi

Mehrfamilienhaus Schafbüchel, Ebnet Kappel (Stockwerkverwaltung und Vermietung)

Total der Bewirtschaftung: 90 Liegenschaften – 610 Mietobjekte

Ihnen gilt unser herzlicher Dank

Wir danken allen Auftraggeberinnen und Auftraggebern für die der Gemiwo erteilten Verwaltungsaufträge und das damit verbundene Vertrauen, das Sie uns immer wieder entgegenbringen.

Danken möchten wir auch allen Aktionärinnen und Aktionären sowie den Darlehensgeberinnen und -gebern, welche die Gemiwo im finanziellen Bereich unterstützen und es möglich machen, dass sich unsere Gesellschaft auf dem Markt behaupten und sich weiter entwickeln kann.

Der Dank gilt selbstverständlich auch dem Verwaltungsrat, den Mietparteien und dem Gemiwo -Team.

Die Gemiwo verfügt über solide Finanzen und entwickelt sich kontinuierlich und kontrolliert weiter. Lassen Sie sich von unserer Geschäftstätigkeit an der Generalversammlung vom 17. Juni 2009 überzeugen. Wir freuen uns auf Ihr Feedback.

Andrea Grolimund

Präsidentin des Verwaltungsrates

Dieter Hauser

Delegierter des Verwaltungsrates

Brugg, im Mai 2009