

GEMTIWO

Geschäftsbericht
2024

INHALT

Impressum

Geschäftsbericht 2024
Mai 2025
Auflage: 300 Exemplare

Konzeption, Redaktion
Gemiwo AG, Brugg
Stephan Bircher

Texte
Peter Siegrist

Grafik, Konzeption
Studio Lametta, Luzern

Fotografien
Peter Siegrist (Umschlag)

Druck
Kasimir Meyer AG, Wohlen

Aus dem Verwaltungsrat	4
Von der Geschäftsstelle	5
Protokoll der Generalversammlung 2024	6

GESCHICHTEN	11
Zwischen Beruf und Familie	12
Eine Herzensangelegenheit	14
Ambitioniert in Beruf und Freizeit	16
Unser Gemiwo-Jahr in Zahlen	18
Immer mit einem offenen Ohr	20
Stets zur Stelle	22
Mit einem Lachen auf dem Gesicht	24
Gestalter und Verwalter	26

JAHRESRECHNUNG	28
Bilanz	29
Erfolgsrechnung	30
Anhang zur Jahresrechnung	31
Revisionsbericht	32
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	33

Organisation	34
--------------	----

Aus dem Verwaltungsrat

An das Gemiwo-Team

Es sind die Mitarbeitenden und ihre Kompetenzen, welche unsere Werte leben und ausmachen, was die Gemiwo ist. Der aktuelle Geschäftsbericht schenkt seine Aufmerksamkeit den einzelnen Mitarbeitenden und gibt einen kurzen Einblick in das vielfältige Tätigkeitsfeld ihrer Arbeit und was ihnen persönlich wichtig ist. Die Geschäftsstelle hat auch dieses Jahr grossartige Arbeit geleistet. Neben dem anforderungsreichen Alltag hat die Umstellung auf die neue Generation der Liegenschaftsverwaltungssoftware alle gefordert und Nerven und Energie gekostet.

Ein persönlicher Dank an euch, dass ihr Ruhe bewahrt habt und drangeblieben seid.

Kapitalerhöhung

Die Gemiwo AG hat den Zweck, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen und Boden der Spekulation zu entziehen. Deshalb halten wir Augen und Ohren stets offen für die Entwicklung neuer Bauprojekte. Voraussetzung dafür ist eine Aufstockung der Eigenkapitalbasis, denn die Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen verlangen ein Mindestmass an neu investiertem Eigenkapital. Dafür suchen wir interessierte Menschen, die einen Teil ihres Werteschriftenvermögens in Aktien der Gemiwo AG anlegen und damit etwas Sinnhaftes tun möchten. Diese Möglichkeit ist auch an die Metron Architektur AG adressiert, welche vor bald vierzig Jahren die Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau ins Leben gerufen hat, die als Mehrheitsaktionärin die Gemiwo AG mitgestaltet.

Wir freuen uns auf Sie. Unsere Geschäftsstelle steht für Informationen zu einer Beteiligung an der Gemiwo AG jederzeit gerne zur Verfügung.

Projekt Teilersatzneubau Alte Chocolat-Fabrik

Auf dem Areal der Alten Chocolat-Fabrik in Aarau will die Metron Stiftung für Personalvorsorge für Villa und Gärtnerhaus einen Ersatzneubau ermöglichen. Die Eigentümerin plant, dafür einen Teil des Grundstücks an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin zu verkaufen. Als Personalvorsorgestiftung ist sie jedoch an strenge Regulatorien gebunden und muss eine Ausschreibung durchführen. Seit der Umnutzung der Chocolat-Fabrik verwaltet die Gemiwo AG die Wohnungen der Metron Stiftung für Personalvorsorge. Wir sind sehr interessiert, gemeinsam mit der Grundeigentümerin und der Metron Architektur AG, welche den Ersatzbau planen und umsetzen wird, dieses Projekt zu realisieren. Die Gemiwo AG durchläuft mit zwei Mitbewerberinnen ein Konkurrenzverfahren. Wir sind gespannt auf die Entscheidung.

Langeweile sei wichtig für die Entwicklung von kreativen Ideen. Doch Langeweile kennen wir in der Gemiwo nicht und hoffen, dies schade unserer Kreativität nicht.

Mit herzlichem Gruss



Ana Gabrielle Voellmin
Präsidentin des Verwaltungsrates

Von der Geschäftsstelle

Genau 9 729 Stunden hat das Team der Gemiwo mit allen Mitarbeitenden im vergangenen Jahr für die Bewirtschaftung der eigenen und der ihr anvertrauten Liegenschaften und ihren Mietenden geleistet. In diesen Stunden sorgen wir sowohl administrativ am Schreibtisch wie auch persönlich vor Ort im Kontakt mit den Mietenden dafür, dass es den Bewohnenden gut geht und sie sich in ihren Häusern wohlfühlen. Der Einblick in die Vielschichtigkeit der Aufgaben mit Mietenden, Eigentümerinnen, Hauswarten oder Unternehmenden zeigt, was für einen reibungslosen Betrieb einer Immobilie beziehungsweise Immobiliengesellschaft alles notwendig ist. Mit dem Blick hinter die Kulisse kommt das eine oder andere Persönliche zum Vorschein. Das macht die Gemiwo menschlich und lässt im besten Fall etwas Nähe entstehen zwischen Auftraggebenden und Auftragnehmenden.

Es ist nicht selbstverständlich, dass es in einem Team passt. Im letzten August entstand in unserem Team eine Lücke, die wir Ende Jahr mit Sarah Brenn wieder schliessen konnten. Als Team heissen wir Sarah herzlich willkommen. Neu haben wir keine Bewirtschafterin, sondern explizit eine Buchhalterin eingestellt und machen damit den Weg für eine etwas andere Arbeitsteilung frei.

Weil die Unterstützung der bestehenden Software in absehbarem Zeitraum eingestellt wird, haben wir im vergangenen Jahr unsere Bewirtschaftungssoftware auf eine neue Version migriert. Mit dieser Erneuerung verbunden waren diverse Anpassungen und Umstellungen bei Zusatzmodulen an der Peripherie und ein weiterer Schritt in Richtung digitaler Datenverarbeitung. In diesem Frühjahr haben wir für unsere Wohnungsinserate zur Plattform von Newhome gewechselt. Dies, nachdem der bisherige Anbieter seine Preise in den beiden vergangenen Jahren um mehr als das Doppelte erhöht hat. Im vergangenen Jahr haben wir das neue Erscheinungsbild in unzähligen Vorlagen in unserem administrativen Alltag umgesetzt. So manche Vorlage wurde dabei nicht nur neu gestaltet, sondern bei Bedarf auch inhaltlich angepasst.

In diesem Sinne bedanke ich mich für die Unterstützung des Gemiwo-Teams sowohl bei der täglichen Arbeit wie auch bei der Entwicklung und Umsetzung neuer Projekte. Und ich freue mich, weiterhin auf die Motivation, die gute Stimmung und die Leistung aller Mitarbeitenden zählen zu dürfen. Herzlichen Dank.

Mit herzlichen Grüssen



Stephan Bircher
Geschäftsleiter

Protokoll der Generalversammlung 2024

Datum

12. Juni 2024, 18.15 bis 19.30 Uhr

Ort

Mehrzweckraum im Sockelgeschoss der Metron, Stahlrain 2, 5200 Brugg

Anwesende Aktionärinnen und Aktionäre

Serie A

I. Baldinger, A. Bauder, H. Baumann, S. Bircher, K. Blattner, Ch. Brun, G. Busetto, A. Christl, U. Deppeler, H. P. Frey, M. Gehrig, A. Geissberger, B. Gloor, P. Gurtner, M. Hauser, A. Heeb, T. Hegi, A. Herbster, K. Kissling, M. Köferli, Ch. Lehmann, R. Lienhard, M. Liniger, A. Mangino, H. Messerli, Metron Architektur AG, W. Rusterholz, S. Stolz, M. Strassburger, G. Tanner, R. Trottmann, A. G. Voellmin, R. Wagner, A. Waibel, D. Wiesel, W + S Elektro AG, K. Zogg Bircher

Serie B

Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau, vertreten durch M. Köferli

Revisionsstelle

BDO Aarau, entschuldigt

Entschuldigte Aktionärinnen und Aktionäre

H. P. Bäni, M. Biland, Bundesamt für Wohnungswesen, G.-B. Castellani, Felber Widmer Schweizer AG, U. Fiechter, K. Frey, M. Fuoli, D. Gerber, U. Gerber, R. Goldenberger, R. Häfliger, A. Hagnauer, E. Höfler, P. Keller, Th. Messerli, E. Meyrat, U. Rüegg, L. Rusterholz, M. Saxer, C. Stancheris, M. Wehrli, J. Zumbach

Gäste

M. Läubli, G. Koch, D. Kolb, M. Wittmer, R. Badertscher, Th. Wyder, A. Guyer, K. Guyer, U. Käser

Entschuldigte Gäste

B. Beck, M. Beck, A. Bindschädler, M. Frölich, S. Gysi, R. Haefele, Ch. Haller, Kanton Aargau, M. Lehmann, M. Muntwyler, V. Spierenburg, S. Walder, R. Wirth, Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Protokoll

Gaby Busetto

Formelle Feststellungen

Vertretenes Aktienkapital

Serie A: 588 Aktien (von 1800)
Serie B: 3 000 Aktien (von 3 000)
Total: 3 588 (von 4 800)

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

Begrüssung

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

Die Einladung wurde termingerecht, mit folgenden Beilagen, versandt: Geschäftsbericht 2023, Erläuterungen zu den Traktanden, CV und Motivationsschreiben von Urs Käser.

Protokoll

Das Protokoll der Generalversammlung vom 7. Juni 2023 wird zur Kenntnis genommen und der Verfasserin Gaby Busetto verdankt. Es wurde mit der Einladung zur schriftlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2024 (im Geschäftsbericht ab Seite 6) an die Aktionärinnen und Aktionäre versandt. Es sind keine Anmerkungen zum Protokoll eingegangen.

Traktandum 1

Geschäftsbericht für das Jahr 2023

Der mit der Einladung zugestellte Geschäftsbericht 2023 wird von Ana G. Voellmin, Verwaltungsratspräsidentin, und Stephan Bircher, Geschäftsleiter, erläutert.

Mitteilungen der Präsidentin

Die Präsidentin bedankt sich bei allen, die zum Gelingen des aktuellen Geschäftsberichtes und dem interessanten Bericht zur Geissburg beigetragen haben, vorab Veronika Spierburg, welche die umfangreichen Interviews geführt und transkribiert hat, Susanne Gysi, Helen Geissberger und Karl Guyer, die sich für ein Gespräch zur Verfügung gestellt haben, und ebenso bei den «Kindern» der Geissburg, die an einem virtuellen Treffen über ihre Kindheitszeit in der Geissburg sprachen. Von ihnen sind

heute Christian Lehmann und Agnes Geissberger anwesend.

Projekt Turgi

Die Gemiwo ist mit der reformierten Kirchengemeinde Birmenstorf-Gebenstorf-Turgi eine Partnerschaft eingegangen mit dem Ziel, das Areal der Kirche Turgi zu entwickeln. In der ersten Jahreshälfte 2023 wurde dafür ein Projektpflichtenheft erarbeitet. Ab Sommer wurde mit Einbezug von Behördenvertretern, Ortsbildplaner und Jurist unter der Leitung der Metron eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Dabei hat sich schliesslich gezeigt, dass mit der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung von Kirche und gemeinnützigem Wohnraum nicht gegeben sind. Die Schaffung der Zonenkonformität macht eine weitere Anpassung der Nutzungsplanung notwendig und ist Aufgabe der Grundeigentümerin. Die Gemiwo wartet diesen Planungsschritt der Kirchengemeinde ab und entscheidet zu einem späteren Zeitpunkt über ein weiteres Engagement.

Weiterentwicklung

Chocolat-Fabrik Aarau

Die Pensionskasse der Metron Stiftung für Personalvorsorge will die geplante Weiterentwicklung ihrer Wohnüberbauung auf dem Areal der Alten Schoggi in Aarau mit einer Partnerin umsetzen. Dazu will sie die vorhandene Landreserve verkaufen oder im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerin abgeben. Die Projektstudie der Metron Architektur AG sieht den Bau von 20 neuen Wohnungen vor. Die nächsten Planungsschritte werden gemeinsam mit der Metron Architektur AG, der Metron Stiftung für Personalvorsorge und der Gemiwo vorbereitet.

Projekt Aeschbach

Die Gemiwo ist im Gespräch mit der Erbgemeinschaft Emil Aeschbach, die ein Grundstück im Dorfzentrum der Gemeinde Küttigen besitzt. Sie hat mit den Architekten Felber Widmer Schweizer eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet, die je nach Version die Erstellung von 22 bis 32 Wohnungen vorsieht. Die Eigentümerin möchte das Grundstück mit dem Projekt an eine gemeinnützige Bauträgerin zur Überbauung veräussern. Für das Grundstück hat die Gemiwo eine Offerte eingereicht. Die Eigentümerin ist mit zwei Bewerberinnen im Gespräch. Der Entscheid der Grundeigentümerin ist ausstehend.

Mitteilungen des Geschäftsleiters

Büroorganisation

Bereits seit eineinhalb Jahren befindet sich die Geschäftsstelle nun an der neuen Adresse. Die offenen Räumlichkeiten erleichtern die Kommunikation und die Zusammenarbeit im Team. Die Adresse ist gut auffindbar und die persönlichen Kontakte mit Mieter:innen und Auftraggeber:innen haben in unserer Wahrnehmung zugenommen. Das Sitzungszimmer wird teilweise auch von Auftraggebenden für eigene Sitzungen genutzt. Die kürzere Distanz vereinfacht aber auch den gegenseitigen Austausch mit der Metron AG.

Erscheinungsbild

Im Zentrum des neuen Erscheinungsbildes steht die Website. Sie ist gleichzeitig Visitenkarte und erste Anlaufstelle und zeigt zudem mit Geschichten und Bildern auf, was der Gemiwo wichtig ist und wofür sie steht. Daneben wurden alle Drucksachen sowohl grafisch wie auch inhaltlich überarbeitet bis hin zur Beschriftung der Räumlichkeiten. Umgesetzt wurde das neue Erscheinungsbild mit dem jungen Team von Studio Lametta. Entwurf und Umsetzung haben sich über ein Jahr erstreckt und von der Gemiwo auf verschiedenen Ebenen immer wieder Entscheidungen gefordert.

Software

Aktuell ist das ganze Team mit der Umstellung auf die nächste Generation der Bewirtschaftungssoftware beschäftigt. Damit verbunden sind neben der Einarbeitung in eine vollständig neue Benutzeroberfläche auch Fragen der Digitalisierung bei der Verarbeitung von Kreditorenrechnungen und der Ablage von Belegen, Verträgen und anderen wichtigen Dokumenten. Schliesslich sind weitere Optionen wie ein digitales Abnahmeprotokoll, ein Portal für die Meldung von Schäden und ein Portal für die Kommunikation mit Stockwerkeigentümern in Vorbereitung.

Liegenschaften

Die beiden Projekte für die Erneuerung der Wärmeerzeugung im Wohlfahrtshaus und in der Geissburg konnten noch nicht abgeschlossen werden. Beim Wohlfahrtshaus befindet sich der Kaltwasserverbund im Bau. Er soll diesen Sommer fertiggestellt werden. Leider musste im vergangenen Winter der Gasbrenner der bestehenden Heizung unerwartet ausgetauscht werden. Für den Anschluss an den Verbund verbleibt nun etwas Zeit. Bei der Geissburg steht die Baubewilligung für den Standort des Grundwasserbrunnens aus.

Bericht über neue Mandate, Akquisition

Anfang 2023 konnten wir das Mandat für die Bewirtschaftung der Stockwerkeigentümergeinschaft Bellerive in Brugg übernehmen. Im Herbst 2023 schlossen wir bei der Miteigentümergeinschaft Mühlehalde in Umiken unser erstes Bewirtschaftungsjahr ab.

Im Auftrag der Stockwerkeigentümergeinschaft Neuenburgerstrasse 3 und 4 (Telli-Siedlung, Aarau) konnte die Gemiwo eine Grobdiagnose aller Stockwerkseinheiten vornehmen. Die Eigentümerin wollte sich damit proaktiv einen Überblick über den Zustand der Wohnungen verschaffen und potenzielle Risiken für Schäden reduzieren.

Gemiwo macht sich fit für die Zukunft
Der Unternehmenszweck der Gemiwo ist die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum. Damit sie diese Aufgabe wahrnehmen kann, muss sie für eine gesunde Finanzierung ihr Aktienkapital im Umfang von etwa fünf Prozent der geplanten Investitionen erhöhen. Kapitalerhöhungen sind zwar aufwendig in der Durchführung, aber nicht ungewöhnlich. Der Blick in die Vergangenheit zeigt, dass die Gemiwo jeweils in Abständen von rund zehn Jahren Kapitalerhöhungen vorgenommen hat.

Die Mehrheit der Aktienstimmen gehört der Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau. Dafür müssen bei der Stifterin (Metron Architektur AG) die Grundlagen für ein weiteres Engagement geschaffen werden. Dazu gehört die gegenseitige Klärung von Rollen und Zielen zwischen der Gemiwo, der Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau und der Metron Architektur AG.

Sobald sich der Mittelbedarf konkretisiert, die notwendigen Schritte klar sind und ein Zeitplan vorliegt, wird der Verwaltungsrat über die geplante Aktienkapitalerhöhung informieren.

Parallel dazu ist die Gemiwo im Rahmen der Refinanzierung von Hypotheken auf bestehenden Liegenschaften bestrebt, ein allfälliges Potenzial für die Schaffung von weiteren Eigenmitteln auszuloten.

Beschluss

Der Geschäftsbericht 2023 wird mit einer Enthaltung genehmigt.

Traktandum 2

Behandlung und Genehmigung Jahresrechnung 2023

Stephan Bircher erläutert die mit der Einladung zugestellte Jahresrechnung 2023 (im Geschäfts-

bericht ab Seite 24). Der Jahresabschluss 2023 weist einen Gewinn von CHF 20 640.05 aus. Der Nettoerlös beträgt CHF 1794 356.55.

Bilanz-Aktiven

Das Umlaufvermögen der Gemiwo hat gegenüber dem Vorjahr um gut CHF 240 000 abgenommen. Der Buchwert der Liegenschaften konnte aufgrund von Abschreibungen und Investitionen um knapp CHF 200 000 reduziert werden. In diesem Buchwert ist der Planungsaufwand im Zusammenhang mit der Kirchengemeinde Turgi enthalten. Diese Position wird dereinst in die Anlagekosten eines künftigen Projektes einfließen und in den nächsten Jahren sukzessive abgeschrieben. Als immaterieller Wert wurde ebenfalls die Investition ins neue Erscheinungsbild aktiviert, ein aufwendiges Projekt, von dem die Gemiwo eine nachhaltige Wirkung erwartet.

Bilanz-Passiven

Gegenüber dem Vorjahr konnte das langfristige Fremdkapital durch Amortisationen (von Hypotheken) um rund CHF 320 000 reduziert werden. Die Bilanzsumme hat im letzten Rechnungsjahr um gut CHF 380 000 abgenommen.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen und der Verwaltungsertrag konnten gegenüber dem Vorjahr um knapp 3% erhöht werden. Diese Veränderung ist Auswirkung einer Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0,25%, die per 1. Oktober 2023 eine Erhöhung der Mietzinse um rund 3% zur Folge hatte. Im Dezember wurde der Referenzzinssatz ein zweites Mal um 0,25% Punkte erhöht. Auf die Anzeige einer weiteren Mietzinsanpassung wurde jedoch im alten Jahr verzichtet. Neben den Mieterträgen konnten auch die Verwaltungserträge als Folge neuer Mandate und zusätzlicher Aufträge leicht erhöht werden.

Aufgrund eines Personalwechsels und der Aufstockung von Ressourcen im Zusammenhang mit internen Organisationsprojekten haben die Personalkosten um CHF 90 000 zugenommen. Die Abschreibungen auf den Liegenschaften wurden gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert. Der Finanzaufwand hat als Folge von neu abgeschlossenen Hypotheken um rund CHF 50 000 beziehungsweise knapp 27% zugenommen.

Revisorenbericht

Der Revisorenbericht der BDO AG ist auf Seite 28 im Geschäftsbericht abgedruckt. Auf das Verlesen wird verzichtet. Der Bericht bestätigt, dass die Rechnung geprüft wurde und die Revisionsstelle auf keine Sachverhalte gestossen

ist, aus denen geschlossen werden müsste, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Beschluss

Die Jahresrechnung 2023 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 3

Verwendung des Jahresgewinnes 2023

Der Verwaltungsrat beantragt die Ausschüttung einer Dividende von 2% (gemäss Statuten: maximal einen halben Prozentpunkt über dem hypothekarischen Referenzzinssatz) sowie eine Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von CHF 1100.

Beschluss

Der Antrag wird mit einer Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 4

Entlastung des Verwaltungsrates

Auf die Wahl eines Tagespräsidenten, einer Tagespräsidentin wird verzichtet. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Entlastung.

Beschluss

Die Entlastung des Verwaltungsrates erfolgt ohne Gegenstimme.

Die Vorsitzende dankt im Namen des Verwaltungsrates für das Vertrauen.

Traktandum 5

Wahlen Verwaltungsrat

Die VR-Mitglieder Ana G. Voellmin (P), Alexandra Heeb, Andreas Herbster und Martin Köferli stellen sich für eine weitere Periode von zwei Jahren zur Verfügung. Sie wurden bereits von der Bürositzung der Metron Architektur AG als Mitglieder des Stiftungsrates bestätigt.

Beschluss

Der Verwaltungsrat wird mit Applaus für die nächste Amtsperiode von zwei Jahren wiedergewählt.

Traktandum 6

Verabschiedung und Neuwahl

Verabschiedung von Koni Kissling

Nach seinem Abschied von der Metron Architektur AG 2023 endet nun auch die Zeit von Koni Kissling als Verwaltungsrat der Gemiwo. Am 18. Juni 2014 wurde Konrad Kissling in den Verwaltungsrat gewählt. In dieser Zeit wurde der Neubau an der Hauptstrasse 15a in Holderbank fertiggestellt und die Gemiwo hat die umfassende Erneuerung der beiden bestehenden Häuser gestartet. Dabei hat Koni im Ausführungsausschuss mitgewirkt. Durch seine ruhige Art und seine klare Haltung hat er zur Klärung vieler Fragen und Unsicherheiten beigetragen. Als Mitbegründer der Wogeno Olten bekannte er sich immer klar zu kostengünstigem und selbstbestimmtem Wohnen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bedanken sich bei Koni für sein grosses Engagement und wünschen ihm alles Gute für seine Zukunft.

Koni Kissling bedankt sich bei den Aktionär:innen für das geschenkte Vertrauen und bei seinen Kolleg:innen im Verwaltungsrat für die gemeinsame gute Zeit. Er habe die Zusammenarbeit mit der Gemiwo und dem Team sehr geschätzt und ebenso die angenehme Kultur innerhalb des Verwaltungsrates. Er wünscht der Gemiwo für die Erfüllung ihres Auftrages, Boden der Spekulation zu entziehen und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, trotz aller Schwierigkeit, Bauland zu finden, viele spannende Projekte.

Neuwahl von Urs Käser

Die Bürositzung der Metron Architektur AG schlägt mit Urs Käser wiederum einen Mitarbeitenden der Metron Architektur AG als Nachfolger vor. Das Curriculum Vitae und ein Motivationsschreiben von Urs Käser sind den Einladungsunterlagen zur Versammlung beigelegt.

Urs Käser stellt sich der Versammlung persönlich vor. Er ist in der Metron Architektur AG im Bereich Bauausführung tätig (Ausführungsplanung, Koordination Ausführung) und freut sich, im Verwaltungsrat Impulse für die Pflege der bestehenden Liegenschaften und bei der Entwicklung neuer Projekte geben zu können.

Der Verwaltungsrat der Gemiwo unterstützt den Wahlvorschlag der Metron Architektur AG und empfiehlt Urs Käser zur Wahl.

Beschluss

Urs Käser wird einstimmig und mit Applaus für zwei Jahre in den Verwaltungsrat gewählt.

Traktandum 7 Wahl Revisionsstelle

Die BDO prüft seit 2012 die Rechnung der Gemiwo. Zur langfristigen Sicherung einer guten Corporate Governance schlägt der Verwaltungsrat, zur Prüfung der Buchführung unter veränderter Optik (frischer Blick von aussen), den Wechsel der Revisionsstelle vor. Der Verwaltungsrat bedankt sich für die langjährigen guten Dienste der BDO.

Aufgrund eines Evaluationsverfahrens schlägt der Verwaltungsrat neu Gruber Partner AG aus Aarau als Revisionsstelle vor. Das Unternehmen hat Erfahrung in der Revision von gemeinnützigen Genossenschaften. Das Mandat wird von Alexandra Flammer betreut. Sie ist Partnerin, diplomierte Wirtschaftsprüferin und zugelassene Revisionsexpertin. Mit diesem Auftrag verbunden ist auch das Mandat der Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau wie auch der Wogeno Aargau (die separate Wahl durch die Generalversammlung der Wogeno vorausgesetzt).

Beschluss

Die Firma Gruber Partner AG wird einstimmig für die Amtsperiode von zwei Jahren gewählt.

Traktandum 8 Verschiedenes

Christian Lehmann

Christian Lehmann bedankt sich für das einfühlsame Zeitzeugnis der ersten Generation «Kinder» der Geissburg. Er wünscht der Gemiwo viel Erfolg bei der Umsetzung von inspiriertem Wohnen und Arbeiten und drückt seine Verbundenheit mit einem persönlichen Dank aus. Christian Lehmann hat lange an der EPFL in Lausanne gearbeitet, einem Ort, der, wie die Geissburg auch, von der Metron Architektur AG gestaltet worden ist. Er beschenkt die Gemiwo mit zwei Bildbänden (Regards sur l'EPFL und Rolex Learning Center) und einer Schachtel «Pavés Tony» aus Lausanne.

Dank

Stephan Bircher dankt allen Aktionär:innen und Darlehensgeber:innen sowie den Mandant:innen für ihr Erscheinen, ihre Unterstützung und ihre Beteiligung an der Gemiwo. Er bedankt sich beim Verwaltungsrat und beim ganzen Team für die konstruktive Zusammenarbeit.

Film vom Bau der Geissburg

Zum Schluss der Generalversammlung wird den Versammelten ein Film über den Bau der Geissburg gezeigt.

Schluss

Stephan Bircher beschliesst die Generalversammlung 2024 und lädt alle Anwesenden herzlich zum Apéro riche auf der Dachterrasse der Metron ein.



Ana G. Voellmin
Präsidentin des Verwaltungsrates



Gaby Busetto
Protokollführerin

GESCHICHTEN

Es sind unsere Mitarbeitenden und ihr Wissen, welche unsere Werte leben und ausmachen, was die Gemiwo ist. Die Gespräche führte Peter Siegrist.

Zwischen Beruf und Familie

IM INTERVIEW

Doris Marte

Statt im Textilien Werken Maschen zu zählen, zieht sie die Arbeit in der Immobilienbewirtschaftung vor. Daneben jongliert sie als Mutter bewundernswert zwischen Berufs- und Familienalltag mit ihren zwei schulpflichtigen Kindern.



Wie bist du zur Gemiwo gestossen? Zufall, Bewerbung oder Berufung?

DM Ich arbeitete zuerst in Zürich in der Immobilienbewirtschaftung und suchte damals eine Arbeitsstelle in der Nähe.

Du hast als Erstausbildung die Diplommittelschule und das Lehrerinnenseminar in Brugg absolviert und abgeschlossen. Hast du zuerst Textiles Werken unterrichtet?

DM Ich war nie als Lehrperson tätig. Bereits während der Ausbildung habe ich gemerkt, dass das Unterrichtswesen nicht das Richtige ist für mich. Und so habe ich mich nach dem Diplomabschluss neu orientiert und die Handelsschule besucht. Meine Vorliebe für Zahlen und Mathematik hat diesen Entscheid leicht gemacht.

Die Gemiwo ist von ihrer Ausrichtung her eine besondere Firma im Immobiliengeschäft. Aus welchem Grund arbeitest du hier?

DM Die Gemiwo ist eine sehr soziale und anständige Firma gegenüber den Mietenden und den Mitarbeitenden. Das zeigt sich bei den fairen Mietzinsen. In Mietervereinen können die Mietenden aktiv mitbestimmen. Ich fühle mich sehr wohl hier. Besonders die gegenseitige Unterstützung im Team ist wertvoll.

Wie sieht dein normaler Arbeitstag aus? Gibt es das?

DM Es gibt immer wieder Unvorhergesehenes, beispielsweise ein defektes Gerät. Da muss ich rasch reagieren. Daneben gibt es die planbaren Standardaufgaben mit fixen Terminen, wie Nebenkostenabrechnungen oder Jahresabschlüsse.

Erinnerst du dich auch an nicht normale, turbulente Tage?

DM Vor Jahren gab es in zwei Liegenschaften einen grossen Wasserschaden. Da war ich sehr gefordert am Telefon und vor Ort. Mit meinem aktuellen 50-Prozent-Pensum hat sich meine Tätigkeit etwas mehr auf die Seite der Buchhaltung verlagert, da bin ich weniger von Schadenfällen betroffen.

Was erledigst du in deinem Pensum besonders gern?

DM Zum Beispiel Jahresabschlüsse. Die Aktivierung von Sanierungen oder die Beurteilung von Abschreibungen, das ist manchmal «kniffig», und genau das liebe ich. «Zahlenmensch», das passt zu mir.

Der Entscheid Wohnhäuser statt Schulhäuser, der war richtig?

DM Das war genau richtig. Was ich am Ende der Ausbildung spürte und was mich in eine andere Richtung gehen liess, führte mich zu einer für mich passenden Tätigkeit.

Wie beginnt dein Wochentag zu Hause?

DM Eigentlich immer gleich. Um sechs Uhr aufstehen, dafür sorgen, dass die beiden Teenager rechtzeitig zur Schule gehen.

Was steht bei dir immer im Kühlschrank bereit?

DM Nichts Besonderes, aber immer mein «Standardkaffee», den ich jeden Morgen genieße. Und wenn mein Mann einmal den letzten getrunken und das nicht mitgeteilt hat, dann falle ich in ein Loch. Der Kaffee gehört zur Tagesroutine.

Wie verbringst du nebst Arbeit und Familienarbeit deine Freizeit?

DM Ich wandere sehr gerne und fahre dazu, wenn es die Zeit zulässt, in die Berge. Oder, was ich auch schätze, ist, zu Fuss dem Flussufer entlang unterwegs zu sein.

Begleiten dich deine Kinder noch?

DM Ja, gelegentlich schon, aber nicht mehr regelmässig.

Hast du einen Traum, eine Vision, etwas, was du gerne einmal tun möchtest?

DM Einen bestimmten Reisewunsch oder materielle Wünsche habe ich nicht. Wichtig ist für mich und meine Familie die Gesundheit. Und dann beschäftigt mich auch die Berufsfindung meiner Kinder. Das ist eine herausfordernde Phase für die Kinder.

Was denkst du, was sagen deine Kolleginnen und Kollegen von dir?

DM Sie macht gerne die Buchhaltung, werden sie sagen, das erwähne ich ja immer.

Zum Schluss: Du kannst drei Persönlichkeiten, auch historische, zum Nachtessen einladen. Mit wem möchtest du am Tisch sitzen?

DM Meine Gäste wären meine Mutter und mein Vater und eine meiner drei Schwestern oder am liebsten alle drei.

Eine Herzensangelegenheit

IM INTERVIEW

Gaby Busetto

Erschwinglicher Wohnraum ist für sie eine Herzensangelegenheit. Sie hat zudem ein gutes Gespür für die Anliegen aus dem Team und legt im Büro mit Beharrlichkeit den Finger auf jene Angelegenheiten, die noch bearbeitet werden müssen.



Wie bist du zur Gemiwo gestossen? Zufall, Bewerbung oder Berufung?

GB Ich arbeitete längere Zeit in Baden in einer Immobilienfirma und hatte noch einmal den Wunsch nach einer Veränderung. Ich wollte das Pensum erhöhen und den Schritt von der Buchhaltung wieder in die Bewirtschaftung wagen. So bin ich auf das Inserat der Gemiwo gestossen und habe mich beworben.

Was motiviert dich, für die Gemiwo zu arbeiten, also für eine Firma, die in der Immobilienbranche einige Besonderheiten aufweist?

GB Bei meiner ersten Anstellung war ich in einer grossen Genossenschaft tätig. Das Genossenschaftliche hat mir gefallen, nämlich das Ziel verfolgen, Wohnungen zu vermieten, die erschwinglich sind.

Das findest du jetzt bei der Gemiwo auch wieder?

GB Ja, das und eigentlich noch mehr. Wir verwalten nicht allein die Wohnungen und Häuser der Gemiwo, wir verwalten zusätzlich noch Liegenschaften für Dritte. Die meisten unserer Mandanten haben eine ähnliche Denkweise. Das gefällt mir. Die genossenschaftliche Philosophie führt denn auch zu bezahlbaren Mietzinsen. Das Team ist top.

Das spricht sich herum, ihr werdet wohl überrannt von Mietgesuchen?

GB Interessanterweise haben wir gar nicht so viele Mieterwechsel. Und viele der freien Wohnungen werden «unter der Hand» weitergegeben.

Wie sieht bei dir ein normaler Arbeitstag aus?

GB Normal kann ich fast nicht sagen. Zu meinem Pflichtenheft gehören Bewirtschaftungsmandate, dann Buchhaltungsaufgaben, grössere Abschlüsse und das Erstellen von Budgets. Weiter bin ich als Stellvertreterin der Geschäftsleitung und als Personalverantwortliche im Einsatz. Bei diesen verschiedenen Aufgaben ist kein Tag gleich wie der andere. Und gelegentlich trifft noch eine Schadenmeldung ein, was kurze Reaktionszeiten bedeutet.

Gleichmässige Routine stellt sich also nicht ein?

GB Im Grunde genommen liebe ich ein bisschen turbulente Tage. Auch die Kundenkontakte schätze ich. Geändert hat sich seit meinen Anfängen, dass die Mietenden ungeduldiger geworden sind und höhere Erwartungen haben. Klar, da schätze ich dann auch ab und zu «ruhige Nachmittage», wo ich ohne Unterbruch Pendenzen abtragen kann.

Was machst du besonders gern?

GB Bei uns sind vor allem Allrounder im Einsatz, die sowohl Immobilien bewirtschaften als auch die dazugehörige Buchhaltung führen. Das ist eine Besonderheit, die wir für die Zukunft hinterfragen müssen. In zwei Jahren werden

zwei Mitarbeitende von uns pensioniert und wir wissen, dass es nicht einfach ist, Leute zu finden, die beide Bereiche, Bewirtschaftung und Buchhaltung, in ihrem Profil haben möchten. Da stellt sich die Frage, wohin wir gehen. Und ebenso spannend ist es, junge Mitarbeitende zu fördern.

Finden die Kundenkontakte vor allem telefonisch statt?

GB Nur teilweise am Telefon. Kontakte mit Mietenden, Mandanten und vor allem mit Handwerkern geschehen oft vor Ort.

Wie beginnt dein Tag zu Hause?

GB Gemütlich – eine Stunde zu Hause verbringen, einen Kaffee trinken. Und dann starte ich möglichst ohne Stress in den Tag. Ich liebe meine Arbeit und gehe gern ins Büro.

Was steht immer in deinem Kühlschrank?

GB Joghurt. Das gehört hinein.

Du arbeitest hier Vollzeit. Wie verbringst du deine Freizeit, was machst du gern?

GB Ich verbringe meine Zeit gern in den Bergen, denn ich liebe es, mit dem Bike, den Skiern oder zu Fuss dort unterwegs zu sein. Eine grosse Leidenschaft ist das Reisen, das in den letzten Jahren etwas zu kurz gekommen ist. Ich lese auch sehr gern, dabei kann ich mich so richtig entspannen, bei einem Themenroman oder einer Biografie.

Hast du einen Traum, den du gern realisieren würdest?

GB Am liebsten wieder mit dem Tramperrucksack unterwegs sein. Zum Beispiel von Brindisi mit der Fähre nach Griechenland übersetzen und dann einfach losziehen. Ich wünsche mir dann die Langsamkeit zurück – langsam reisen und alles nur dürfen.

Was sagen deine Kolleginnen und Kollegen über dich?

GB Wenn wir eine Frage, ein Problem haben, dann ist sie für uns da und hört uns zu. Dies ist gegenseitig und macht unser Team aus.

Zum Schluss: Du kannst drei Persönlichkeiten zum Nachtessen einladen. Mit wem möchtest du am Tisch sitzen?

GB Meine Eltern und meine beiden Kinder dürften dabei nicht fehlen.

Ambitioniert in Beruf und Freizeit

IM INTERVIEW

Gino Tanner

Dem Alter nach der Jüngste im Team hat sich mit seiner sorgfältigen Arbeitsweise im Handumdrehen das Vertrauen von Auftraggebenden und Mietenden erworben. Er liebt schnelle Autos und spielt leidenschaftlich gerne Fussball.



Wie bist du zur Gemiwo gekommen? War das eine Bewerbung oder Berufung oder Zufall?

GT Eigentlich war es Zufall. Gegen Ende meiner KV-Lehre wurde ich bei einem Apéro von einer Gemiwo-Mitarbeiterin angesprochen. Sie war vor ihrem Stellenwechsel in meinem Lehrbetrieb tätig gewesen, daher kannten wir uns. So entstand der Kontakt und schliesslich auch die Möglichkeit, bei der Gemiwo AG eine Stelle zu erhalten.

War dir die Immobilienbranche bekannt?

GT Ich habe meine KV-Lehre in einem Immobilien-Büro gemacht. So kannte ich das berufliche Umfeld. Im Unterschied zur Lehre bekam ich hier einen wesentlich tieferen Einblick in die Vorgänge und durfte rasch Verantwortung übernehmen.

Was motiviert dich, bei der Gemiwo zu arbeiten? Diese Firma hat ja eine besondere Ausrichtung.

GT Mir gefällt besonders die gemeinnützige Ausrichtung und die Zusammenarbeit mit den Mietenden. So gibt es Mietervereine mit zugeordneten Aufgaben. Das ist der gemeinschaftliche, persönliche Aspekt, die Mietenden kennen sich und können teilweise mitentscheiden.

Wie ist es als junger Mitarbeiter, sich in ein bestehendes Team zu integrieren?

GT Ich werde sehr gut unterstützt. Und was mir besonders gefällt, ist, dass die Geschäftsleitung mir als jungem Mitarbeitenden das Vertrauen schenkt, so viele Arbeiten selbstständig zu erledigen. Dazu kommt das Ganzheitliche, ich bin bei meinen Mandanten für die Bewirtschaftung und die Buchhaltung zuständig. Das gefällt mir.

Wie sieht bei dir ein normaler Arbeitstag aus?

GT Es gibt immer Pendenzen, die zu erledigen sind. Das Bearbeiten der E-Mail-Eingänge gehört zur Routine. Aber im Übrigen weiss ich eigentlich nie, was noch alles dazukommt. Plötzlich meldet sich ein Mieter, der einen Schimmelbefall entdeckt hat und besorgt ist. Da muss ich rasch reagieren.

Was machst du besonders gern bei dieser Fülle von verschiedenen Aufgaben?

GT Gern erledige ich nach dem Eingang einer Kündigung den Prozess bis zur Wiedervermietung mit Wohnungsabgabe, Besichtigungen und Übergabe. Diese Aussentermine sind eine willkommene Abwechslung zur Tätigkeit im Büro. Was ich mittlerweile auch schätze, ist das Bearbeiten der Buchhaltung.

Das KV bietet eine breite Grundausbildung. Du hast in der Immobilienbranche gelernt und bist dem «Fach» treu geblieben. Weshalb?

GT Für mich ist die Immobilienbranche sehr spannend. Ich schätze das breite Spektrum an Aufgaben, die Abwechslung mit Kontakten zu

Eigentümern, Mietenden und Handwerkern. In meiner Zusatzausbildung zum Immobilienbewirtschafter beschäftigen wir uns auch mit Bautechnik, das finde ich ebenfalls interessant.

Wie beginnt dein Tag zu Hause?

GT Mit dem Wecker. Manchmal fahre ich rasch zur Arbeit, manchmal gehe ich am Morgen zuerst eine Runde joggen. Ich fahre mit dem Auto, weil der öffentliche Verkehr nach Lengnau nicht so gut ist, meistens sind die Verbindungen verspätet und ich hätte doppelt so lange.

Was steht bei dir zu Hause immer im Kühlschrank?

GT Im Kühlschrank nichts, aber sonst hat es bei mir immer Ingwer und Proteinpulver. Ich war im Winter oft krank und versuche jetzt mein Immunsystem zu stärken.

Wie verbringst du deine Freizeit?

GT Ich spiele Fussball im Fussballklub Niederweningen (3. Liga). Das bedeutet zweimal Training unter der Woche, dazu kommen die Spiele an den Wochenenden. Zusätzlich gehe ich abends ins Fitnesstraining, das brauche ich, um nach einem Arbeitstag den Kopf «durchzulüften».

Hast du einen Traum für die Zukunft?

GT Ursprünglich hatte ich das Ziel, Fussballprofi zu werden. Während meiner Jugend musste ich jedoch akzeptieren, dass es dazu nicht reichen wird. Heute denke ich eher daran, Weiterbildungen zu absolvieren, Treuhänder ist ein Ziel.

Was denkst du, was sagen deine Kolleginnen und Kollegen über dich?

GT Ich sei eher ein ruhiger Mensch und ich sei hilfsbereit.

Zum Schluss: Du kannst drei Persönlichkeiten zum Nachtessen einladen. Mit wem möchtest du am Tisch sitzen?

GT Das wären Lionel Messi, Lewis Hamilton und mein Bruder.

Unser Gemiwo-Jahr in Zahlen

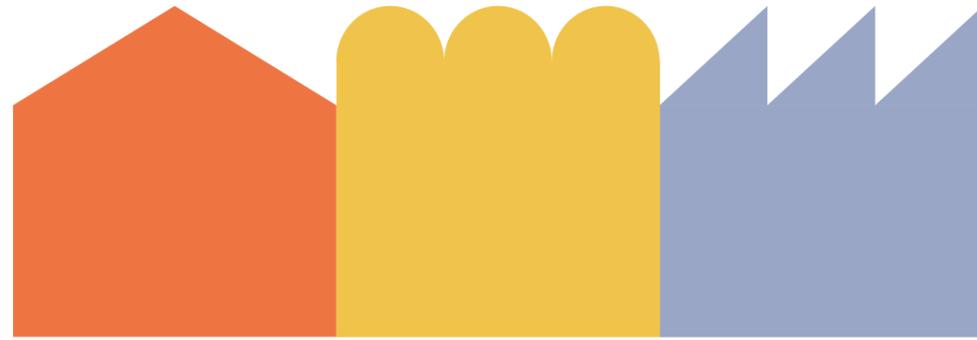
9070
Telefonanrufe



9729
geleistete Arbeitsstunden

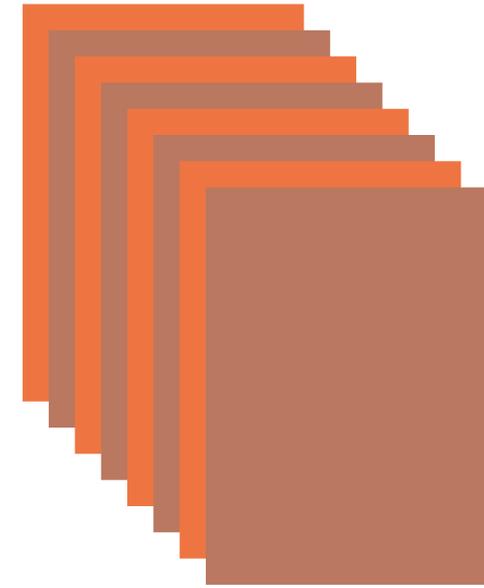


305
Unterhalts- und
Reparaturaufträge

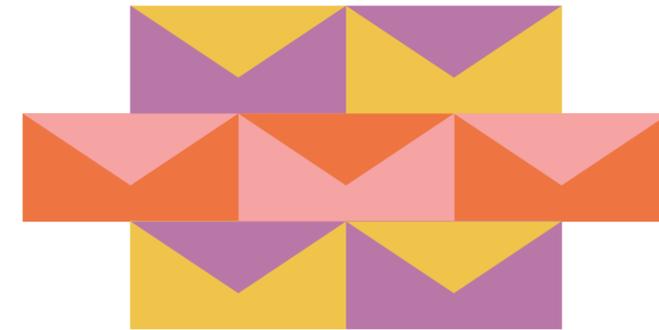


625
verwaltete Objekte

483
Schoggistängeli

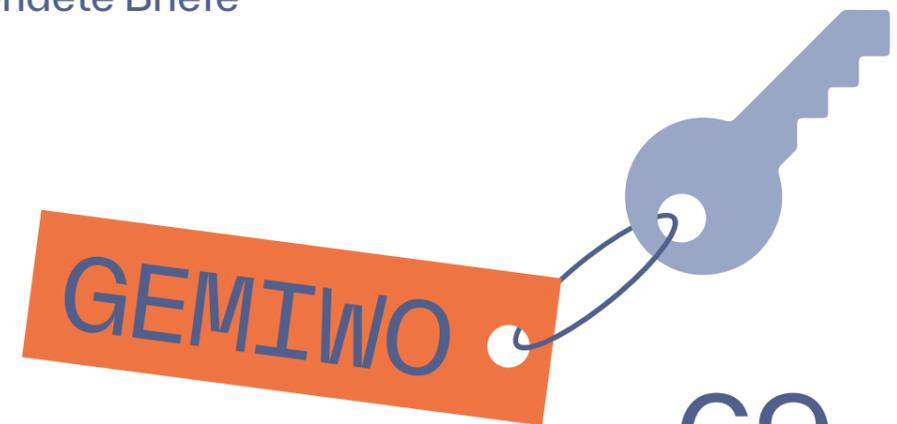


45701
Kopien



3902
versendete Briefe

980
Tassen Kaffee



69
Mieterwechsel

Immer mit einem offenen Ohr

IM INTERVIEW

Hansjörg Messerli

Er ist der absolute Lieblingsbewirtschafter unserer Mietenden. Er hat Musikgehör für die Anliegen seiner Mieterinnen und Mietern und ist selber musikalisch. Zu Hause hantiert er lieber mit Schlagbohrmaschine und Schraubenzieher.



Wie bist du zur Gemiwo gekommen, durch Zufall, Berufung oder Bewerbung?

HM Ich war vor zwanzig Jahren nach dem Konkurs meines damaligen Arbeitgebers eine Zeit lang arbeitslos und auf Stellensuche. In meinem Erstberuf als Radio-TV-Verkäufer war es schwierig. So habe ich eine Handelsschule besucht und anschliessend die Weiterbildung zum Liegenschaftsverwalter gemacht. Dann ergab sich die Gelegenheit, bei der Gemiwo in Brugg eine Stelle anzutreten.

Du bist der Gemiwo seit zwanzig Jahren treu, ein gutes Zeichen. Was motiviert dich zu dieser Firmentreue?

HM Einerseits ist es die Philosophie der Gemiwo, mit der ich mich identifiziere, und andererseits ist es das Team, das gut zueinanderpasst und zusammenhält. Wir unterstützen uns bei Sachfragen gegenseitig. Ich fühle mich hier wohl.

Du sagst, die Philosophie der Gemiwo passe dir – wie denn?

HM Wir bewirtschaften unsere Häuser nach dem Prinzip der Gemeinnützigkeit. Aber auch bei unseren Auftraggebern achten wir darauf, dass sie unsere Werte teilen. Ich könnte mir nicht vorstellen, für eine Firma zu arbeiten, die nur auf Profit ausgerichtet ist und die verlangt, gegenüber Mietenden Dinge durchzusetzen, hinter denen ich selber nicht stehen kann.

Du erhältst für deine Arbeit von Mietenden viel Anerkennung und Wertschätzung. Ist es denn so, dass Mietende gegenüber der Verwaltung häufig eher kritisch und abweisend sind?

HM Bei Vertragsabschlüssen oder Wohnungsübergaben spüre ich, dass Mietende unsicher sind, kritisch beobachten und sich vergewissern, dass wir auch alles notiert haben. Da erkläre ich jeweils, dass wir uns ans Mietrecht halten und es nicht unser Ziel ist, vor allem Profit herauszuziehen. Da bemühe ich mich um klare Regelungen und um ein Vertrauensverhältnis zu den Mietenden.

Wie sieht bei dir ein «normaler» Arbeitstag aus?

HM Ich habe meinen täglichen Arbeitsplan, der in der Regel mit dem Bearbeiten der E-Mailbox beginnt. Und hier liegt bereits eine Ursache, dass der Plan manchmal durcheinandergerät, wenn plötzlich kurzfristige Probleme auftauchen. Ich bemühe mich immer, die wichtigen Sachen möglichst rasch zu erledigen. Da ist es jeweils nötig, sachbezogene Prioritäten zu setzen.

Du bist auch mit Mietenden in Kontakt, die mit dem Bezahlen der Miete in Rückstand geraten?

HM Das Besondere bei unserer Organisationsform ist, dass ich bei meinen Mandanten nicht nur für die Bewirtschaftung, sondern auch für die Buchhaltung zuständig bin. Bei einem Zah-

lungsrückstand gehört das Mahnwesen dazu, bis hin zur Betreibung, Kündigung und einem allfälligen Schlichtungsverfahren. Das macht die Arbeit als Immobilienbewirtschafter vielfältig und interessant. Nebst der Vertragsabwicklung gehört auch der kleine Unterhalt der Wohnungen und Häuser sowie die Korrespondenz mit den Auftraggebern dazu.

Bedeutet das, dass du nicht nur telefonischen Kundenkontakt hast?

HM Telefonische Kontakte sind häufig. Aber bei Mieterwechseln sind natürlich Termine vor Ort nötig.

Wie beginnt dein Tag zu Hause?

HM Ich stehe früh auf und bin früh im Büro. Dann kann ich gewisse Aufgaben noch vor den ersten Telefonanrufen in aller Ruhe erledigen.

Was steht bei dir zu Hause immer Kühlschranks?

HM Das ist sicher immer etwas Schokolade.

Du arbeitest an vier Tagen, wie verbringst du deine arbeitsfreie Zeit?

HM Ich liebe handwerkliche Tätigkeiten und erledige viele Arbeiten im und am Haus selbst. Meine Werkstatt ist gut ausgerüstet. Im Dorf haben wir eine Freizeitwerkstatt, diese unterstütze ich im Bereich der Buchhaltung. Seit rund zehn Jahren bin ich zudem aktiv in einem Gospelchor und häufig als Vokalsolist am Mikrofon. Selber musizieren ist für mich sehr wichtig.

Hast du einen Traum, den du gern einmal realisieren möchtest?

HM Meine Frau und ich reisen sehr gern. Eine längere Reise wäre schon ein Ziel, wenn wir wieder mehr Zeit zur Verfügung haben. Jetzt ist das Reisen halt ein bisschen begrenzt.

Was denkst du, wie äussern sich deine Kolleginnen und Kollegen über dich?

HM Sie sagen wohl, auf Hansjörg kann man zählen, bei ihm kann man auch einen Ratschlag holen. Und vielleicht schätzen sie auch meinen Humor.

Zum Schluss: Du kannst drei Persönlichkeiten zum Nachtessen einladen. Mit wem möchtest du am Tisch sitzen?

HM Das wären Aretha Franklin, Mahatma Gandhi und Nelson Mandela.

Stets zur Stelle

IM INTERVIEW

Markus Liniger

Troubleshooter, wenn es um IT-Probleme geht, und profunder Kenner unserer Hard- und Software. Im Team fällt er als talentierter Sparfuchs auf, sei es bei Anschaffungen für das Büro oder bei der Umsetzung seiner Ferienpläne.



Wie bist du zur Gemiwo gekommen? Durch Bewerbung, Zufall oder Berufung?

ML Ich bin Quereinsteiger in der Immobilienbranche. Ich war zuerst als Schreiner EFZ tätig, hatte aber bald den Wunsch, in die Verwaltung zu wechseln. Ich startete mit der Ausbildung zum Sachbearbeiter Immobilien. Es war jedoch schwierig, eine Stelle zu finden, und so entschloss ich mich, die kaufmännische Vollzeitausbildung zu absolvieren.

Und dann war der Einstieg einfacher?

ML Im Anschluss fand ich eine Anstellung bei einer Immobilienfirma in Reinach. Die Stelle entsprach nicht ganz meinen Vorstellungen und so verliess ich Reinach und begab mich auf Reisen. Nach meiner Rückkehr bewarb ich mich auf eine freie Stelle bei der Gemiwo. Und jetzt arbeite ich seit sieben Jahren hier.

Was gefällt dir besonders an deiner Arbeitsstelle?

ML Ich fühle mich vom Team gut aufgenommen. Es herrscht eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Nach zwei Jahren bekam ich die Möglichkeit, die Ausbildung zum Immobilienbewirtschafter EFZ zu machen.

Was motiviert dich besonders, für die Gemiwo zu arbeiten?

ML Das gute Verhältnis zu den Mietenden ist ein Merkmal bei uns. Wir sorgen für einen sorgfältigen Umgang zwischen Vermieter und Mieter, das ist uns wichtig.

Wie sieht bei dir ein «normaler» Arbeitstag aus?

ML Es gibt gewisse Arbeitsroutinen, so bearbeite ich normalerweise zuerst die eingegangenen E-Mails, um mich nachher mit aktuell anfallenden Aufgaben wie Mahnungen oder Sollstellungen zu beschäftigen. Häufig tauchen auch EDV-Probleme auf, für die ich als Verantwortlicher nach Lösungen suche. Dazu gehört je nach Fall auch die rasche Unterstützung von Mitgliedern des Teams.

Was müssen wir uns unter den umfangreicheren Aufgaben vorstellen?

ML Das kann das Erstellen von Mietverträgen sein, das Durchführen von Wohnungsabnahmen, die Abnahme von Bauarbeiten, Arbeiten, die auswärts erledigt werden. Meine Arbeitstage sind sehr vielseitig, das ist es, was mir Freude macht.

Es gibt sicher auch nicht «normale» Arbeitstage.

ML Das kommt vor. Zum Beispiel wenn die EDV aussteigt und plötzlich niemand mehr arbeiten kann, weil der Zugang zu den Daten nicht mehr möglich ist. Dann wird es hektisch. Auch bei Wasserschäden muss ich schnell reagieren, Massnahmen treffen und Unternehmer aufbieten. Auch schon ist vorgekommen, dass eine Wohnung nicht mehr zugänglich war, die Nachbarn sich sorgten oder

dass gar ein Mieter in der Wohnung verstorben war.

Ist das Verhältnis zu deinen Mietenden immer konfliktlos?

ML Es gab schon Fälle, wo es zu Sachbeschädigungen oder Streitigkeiten unter den Mietenden kam und wir eingreifen mussten. Das kann bis zu Schlichtungsverfahren führen, was bedingt, dass wir mietrechtlich «fit» sein müssen.

Du hast also täglich Kontakt mit Mietenden / Kunden?

ML Auf jeden Fall. Nebst Mietenden treffe ich mich auch mit Handwerkern für Preisverhandlungen, etwa wenn es um den Ersatz von Geräten geht.

Was machst du gern?

ML Es sind die vielfältigen Prozesse: Kündigung abwickeln, Wohnung sanieren, neu vermieten und letztlich auch das Führen der Buchhaltung. In unserer Firma gibt es in den meisten Fällen nur eine Ansprechperson, die von A bis Z alles erledigt, eine Besonderheit der Gemiwo.

Wie sieht dein Morgen zu Hause aus?

ML Ich stehe regelmässig um halb sieben Uhr auf und frühstücke gemeinsam mit meiner Frau. Nachher fahre ich mit meinem Roller nach Brugg zur Arbeit.

Was steht bei dir zu Hause immer im Kühlschrank?

ML Milch. Eigentlich immer. Ich liebe es, am Morgen Milch zu trinken.

Welche Hobbys pflegst du in deiner Freizeit?

ML Bergsteigen ist eine meiner Lieblingsbeschäftigungen. Das mache ich seit meinem zehnten Altersjahr. In der Sektion des SAC Aarau bin ich als J+S-Leiter im Klettern tätig und zudem Präsident der Jugendorganisation. Sehr gerne gehe ich auch auf Reisen. Vor meiner Heirat war ich auf der ganzen Welt allein unterwegs, zusammen mit meiner Frau war ich oft im asiatischen Raum. Thailand und die kleinen Inseln neben Bali gefallen uns sehr gut. Für mich sind das Meer und das warme Klima sehr wichtig. Das suche ich.

Was sagen deine Kolleginnen und Kollegen über dich?

ML Ich hätte sicher eine gute Idee für einen Reiseplan oder könne helfen, ein preiswertes Produkt zu beschaffen.

Zum Schluss: Du kannst drei Persönlichkeiten zum Nachtessen einladen. Mit wem möchtest du am Tisch sitzen?

ML Sicher meine Frau, dann meinen besten Kollegen Cédric und seine Frau Fabienne.

Mit einem Lachen auf dem Gesicht

IM INTERVIEW

Sarah Brenn

Als Neuste im Team hat sie mit ihrem Lachen und ihrer offenen Art den Zugang zu den Mitarbeitenden im Eiltempo erobert. Und mit ihrer Freude an Zahlen arbeitet sie sich im selben Tempo in unseren Büroalltag ein.



Du bist als Branchenfremde zur Gemiwo gekommen, hast du doch vorher als Pharma-Betriebsassistentin und als Buchhalterin im Handel gearbeitet. War es Zufall oder eine gezielte Bewerbung?

SB Ich suchte etwas Neues, die Branche stand gar nicht besonders im Vordergrund. Dank meiner Weiterbildung zur Betriebswirtschaftlerin HF und meinen Erfahrungen als Buchhalterin im Detailhandel war ich offen und gerüstet für einen Branchenwechsel. Das Inserat und die Website der Gemiwo haben mir gefallen und mich neugierig gemacht. Da habe ich mich beworben und zu meiner Freude die Stelle erhalten.

Was hat dich bei der Gemiwo angesprochen? Die besondere Philosophie?

SB Mein vorheriger Arbeitgeber «Changemaker» in Zürich war im Handel von Fairtrade-Produkten tätig, und so sagte ich mir, jetzt wechsele ich zu einem «Changemaker» im Immobiliensektor. Das Gemeinnützige spricht mich an.

Wie sieht dein normaler Arbeitstag aus?

SB Da ich erst seit vier Monaten hier arbeite, erlebe ich jeden Tag viel Neues, noch kaum etwas ist ausser dem Erledigen der eingehenden Post schon Routine. Meine Stelle wurde neu geschaffen und vom Profil her bin ich für Administration und Buchhaltung angestellt. Das entspricht meinen gegenwärtigen Bedürfnissen gut.

Gibt es eine Tätigkeit bei deinen Aufgaben, die du besonders gern erledigst?

SB Letzte Woche begann ich mit dem Jahresabschluss der Gemiwo, das war ein Arbeitstag, wie ich ihn besonders schätze, ich konnte von morgens bis abends ohne Störungen daran arbeiten. Im Übrigen ist natürlich vieles neu für mich, Software, Abläufe und Menschen. Auch wenn man mit vielen Erfahrungen ankommt, an der neuen Stelle beginnt man in gewissen Bereichen von vorn.

Du bist folglich zufrieden mit dem Branchenwechsel?

SB Ich habe Freude am Umgang mit Zahlen, und das bringt meine neue Aufgabe. Ich habe gern Menschen um mich herum, und den berufsbedingten Kontakt mit Kunden, den vermisse ich zurzeit nicht.

Wie war die Integration in ein neues Team?

SB Ich bin sehr offen, herzlich und liebevoll empfangen worden. Ja, ich durfte gar vor meinem Stellenantritt schon am Teamausflug teilnehmen. Das hat mich sehr gefreut.

Wie beginnt dein Tag zu Hause?

SB Zur Morgenroutine gehört für meinen Mann und mich auch das Bereitmachen der beiden Kinder. Vor der Arbeit bringe ich den Jüngeren zur Kita, mein Mann schickt den Älteren in den

Kindergarten. Ich arbeite an drei Tagen und bin an den anderen zwei Tagen zu Hause. Es ist so, wir müssen uns gut organisieren, sonst wird's stressig, beispielsweise, wenn eines der Kinder krank ist.

Was steht bei dir immer im Kühlschrank?

SB Milch für meinen Schwarztee.

Hast du nebst Büroarbeit, Hausarbeit und Betreuung der Kinder noch freie Zeit? Was machst du gern?

SB Einmal wöchentlich gehe ich ins Pilates, das mache ich seit sechs Jahren. Meine Schwester, die ganz in der Nähe wohnt, besucht mich häufig abends, da diskutieren wir zusammen oder schauen uns auch einmal einen Film an. Und dann treffen wir uns auch gelegentlich mit Freunden im Ausgang oder zum Nachtessen. Und schliesslich setze ich mich auch gern mal hin und lese.

Hast du einen Traum, den du gern einmal verwirklichen möchtest?

SB (lacht) Vielleicht eröffne ich einmal eine Hundebadeanstalt, das fehlt nämlich. Ich bin aber auch gern mit den Kindern unterwegs im Freien, und dann lieben wir es, in die Familienferien zu fahren, zum Beispiel nach Graubünden.

Was denkst du, was sagen deine Kolleginnen und Kollegen über dich?

SB Sie sagen vielleicht, auf Sarah ist Verlass, wenn sie etwas macht, ist sie mit Herzblut dabei, und sie ist immer gut gelaunt.

Zum Schluss: Du kannst drei Persönlichkeiten zum Nachtessen einladen. Mit wem möchtest du am Tisch sitzen?

SB Meine Grossmutter und mein Grossvater, die gestorben sind und am liebsten meine Familie.

Gestalter und Verwalter

IM INTERVIEW

Stephan Bircher

Vereint seine Leidenschaft für Architektur und soziales Engagement. Mit dem Hintergrund als selbstständiger Architekt leitet er ein Team, das kostengünstigen Wohnraum anbietet und sich für innovative Wohnprojekte einsetzt.



Stephan, wie bist du zur Gemiwo gekommen: Zufall, Berufung oder Bewerbung?

SB Eigentlich Berufung (schmunzelt), mein Vorgänger hat mich auf die Stelle aufmerksam gemacht und eingeladen, mich zu bewerben. Es gab mehrere Bewerber, der Verwaltungsrat hat sich schliesslich für mich als Architekten entschieden.

Weshalb suchte der Verwaltungsrat einen Architekten und keinen Immobilien-Treuhänder?

SB Die Gemiwo wurde von Mitarbeitenden der Metron Architektur gegründet. Mit innovativen Projekten engagierten sie sich für sozialen und kostengünstigen Wohnungsbau. Im Verwaltungsrat besteht die Absicht, das Portfolio der Gemiwo weiterzuentwickeln und unsere Häuser benötigen zu ihrer Pflege viel Baufachwissen.

Vom freiberuflichen Architekten zur umfangreichen Verwaltungstätigkeit, das war wohl ein grosser Schritt?

SB Ja, das ist es. Als Architekt beschäftige ich mich mit Projektarbeit, was primär Veränderung bedeutet und das Realisieren von Neuem. Im Verwaltungsbereich haben hingegen Kontinuität und Planungssicherheit einen hohen Stellenwert. Das sind unterschiedliche Kulturen.

Aus welcher Motivation heraus arbeitest du für die Gemiwo?

SB Bei der Gemiwo verbleibt der Gewinn im Unternehmen und steht langfristig für eine etwas höhere Qualität der Wohnungen zur Verfügung. Statt für die Dividende der Anleger für einen ideellen Mehrwert zu arbeiten, gefällt mir. Das passt zu mir.

Wie sieht dein «normaler» Arbeitstag aus?

SB Bei mir ist kein Tag wie der andere. Als Geschäftsleiter bin ich verantwortlich für ein Unternehmen mit sieben Mitarbeitenden. Das umfasst Aufgaben von der Akquisition bis zur Betreuung von Mandanten, von der Teamentwicklung bis zur IT-Organisation, vom Unternehmensauftritt bis zur Arbeitsplatzgestaltung. Ich nehme Impulse aus dem Verwaltungsrat auf und bereite Grundlagen für dessen Entscheidungen vor. Daneben gibt es Bauaufgaben: Wir wollen unsere Häuser langfristig in gutem Zustand erhalten.

Gehört auch ein Blick in die Zukunft dazu?

SB Ja, wir würden gerne unser Liegenschaftsportfolio erweitern. Bei Anfragen oder Ausschreibungen prüfen wir, ob ein Projekt zu den Zielen der Gemiwo passt und es sich finanziell trägt.

Erlebst du auch hektische Tage?

SB Es kommt immer wieder vor, dass sich Anfragen und Ereignisse kumulieren. Das bedeutet dann, dass sich der Arbeitstag in die Länge zieht. Solange die Projekte im Fluss

bleiben, ertrage ich das gut. Schwierig wird es, wenn etwas hängen oder komplett liegen bleibt.

Wie startet dein Tag zu Hause?

SB Ich stehe auf, wenn ich erwache, was durchaus früh sein kann. Weil meine Tage am Ende häufig offen sind, starte ich den Morgen in einem Kaffee. Das ist für mich eine wichtige Routine. Ich nehme mir Zeit für die Zeitungslektüre und bereite mich gedanklich auf den neuen Tag vor.

Wie fährst du von Rombach nach Brugg?

SB Wenn es hell und trocken ist, lege ich die gut 20 Kilometer mit dem E-Bike zurück, sonst reise ich mit dem Zug und bei Aussenterminen halt mit dem Auto. Das Velofahren entlang der Aare empfinde ich vor oder nach dem Arbeitstag als wohltuend.

Was steht bei dir zu Hause immer im Kühlschrank?

SB Frische Lebensmittel vom Markt, Käse, Früchte und Gemüse, das in jedem Fall.

Wie verbringst du deine freie Zeit?

SB Einen grossen Teil nimmt zu Recht meine Familie in Anspruch, heute zwar etwas weniger, weil zwei Kinder erwachsen sind. Ein Ausgleich ist die Arbeit mit den Bienen. Sie zwingen mich zu verlangsamen und im Hier und Jetzt zu sein. Bin ich nervös und unkonzentriert, werden auch sie nervös oder sogar aggressiv. Das erdet mich und die Natur erinnert mich daran, dass mein Einflussbereich beschränkt ist.

Gibt es einen Traum, den du verwirklichen möchtest?

SB Ja, ich würde gerne einmal mit dem Fahrrad ganz allein dem Rhein entlang bis ans Meer fahren.

Du bist an gesellschaftlichen Fragen interessiert, warst in Küttigen als Gemeinderat tätig. Ist die Politik heute für dich noch ein Thema?

SB Die aktive politische Arbeit in der Öffentlichkeit ist für mich abgeschlossen, meine tägliche Arbeit sehe ich durchaus in einem politischen Kontext.

Was denkst du, was sagen deine Mitarbeitenden über dich?

SB Weil ich in der Regel ruhig bin, sind alle erstaunt, wenn ich beispielsweise am Telefon oder in einer Besprechung plötzlich laut und deutlich mein Revier abstecke.

Zum Schluss: Du kannst drei Persönlichkeiten zum Nachtessen einladen. Mit wem möchtest du am Tisch sitzen?

SB: Das wären Mani Matter, Patti Basler und Jacqueline Badran.

JAHRES RECHNUNG

Bilanz

Aktiven	2024 in CHF	2023 in CHF
Flüssige Mittel	886 740	947 384
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	79 469	45 302
Übrige kurzfristige Forderungen	2 040	2 267
Vorräte	9 018	37 962
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 889	550
Total Umlaufvermögen	980 156	1 033 465
Finanzanlagen	29 680	29 630
Finanzanlagen gegenüber Dritten	5 000	5 000
Kautionsdepot	24 680	24 630
Sachanlagen	16 618 447	16 979 721
Immobilien	16 539 836	16 889 722
Mobiliar und Einrichtungen	30 911	42 600
Anlagen im Bau (Konsortium Turgi)	47 700	47 399
Immaterielle Anlagen	42 093	44 000
Total Anlagevermögen	16 690 220	17 053 351
Total Aktiven	17 670 376	18 086 816

Passiven	2024 in CHF	2023 in CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77 153	117 419
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	280 350	280 350
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	20 000	20 000
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	260 350	260 350
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	116 243	86 694
Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	31 925	36 194
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	505 671	520 657
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	15 862 330	16 244 785
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	690 000	770 000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	1 135 000	1 175 000
Langfristige Bankverbindlichkeiten	14 037 330	14 299 785
Total langfristige Verbindlichkeiten	15 862 330	16 244 785
Eigenkapital	1 200 000	1 200 000
Gesetzliche Gewinnreserven	38 200	37 100
Freiwillige Gewinnreserven	57 000	57 000
Eigene Kapitalanteile	-24 500	-
Gewinn- oder Verlustvortrag	2 174	6 634
Jahresergebnis	29 501	20 640
Total Eigenkapital	1 302 375	1 321 374
Total Passiven	17 670 376	18 086 816

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	2024 in CHF	2023 in CHF
Erlös aus Lieferungen und Leistungen	1 856 190	1 794 357
Mieteinnahmen	1 256 321	1 180 637
Erlöse aus Verwaltungsleistungen	599 869	613 720
Betriebserlös	1 856 190	1 794 357
Personalaufwand	-742 468	-724 980
Übriger betrieblicher Aufwand	-385 850	-434 707
Raumaufwand	-74 543	-64 747
Unterhalt, Reparaturen, Ersatzaufwendungen	-98 106	-180 785
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-21 425	-24 730
Verwaltungsaufwand und Informatikaufwand	-191 776	-164 445
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-432 673	-374 307
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-7 977	-
Abschreibungen auf Mobilien und Einrichtungen	-20 500	-28 400
Abschreibungen auf Immobilien	-386 300	-335 000
Abschreibungen auf Immateriellen Anlagen	-17 896	-10 907
Betriebskosten	-1 560 991	-1 533 994
Jahresergebnis vor Zinsen und Steuern	295 199	260 363
Finanzaufwand und Finanzertrag	-261 254	-235 714
Jahresergebnis vor Steuern	33 945	24 649
Direkte Steuern	-4 444	-4 009
Jahresergebnis	29 501	20 640

Angaben zu den Positionen der Bilanz	2024 in CHF	2023 in CHF
Zelgli, Windisch	2 644 844	2 704 844
Papiermüli, Küttigen	765 987	858 787
Oelacker, Windisch	1 772 703	1 798 503
Geissburg, Wettingen	2 558 845	2 582 711
Mitteldorf, Mülligen	1 114 683	1 134 883
Hauptstrasse 15, Holderbank	1 465 995	1 491 195
Hauptstrasse 17, Holderbank	1 722 894	1 757 994
Hauptstrasse 15a, Holderbank	3 403 667	3 455 967
Wohlfahrtshaus, Windisch	1 090 218	1 104 838
Konsortium Turgi	47 700	47 399
Total Immobile Sachanlagen	16 587 536	16 937 121
Immobile Sachanlagen (Liegenschaften)	16 539 836	16 889 722
Total zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven	16 539 836	16 889 722

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Informationen

Über das Unternehmen

Die Gemiwo AG wurde am Donnerstag, 24. November 1983 unter Berücksichtigung des Schweizer Rechts gegründet und bezweckt hauptsächlich die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und zu deren Unterstützung auch von Gewerberäumen.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsätze der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Schätzungen und Annahmen

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Übrige Informationen

Informationen über die durchschnittlich jährlichen Vollzeitstellen

Die Gemiwo AG hat jährlich einen Durchschnitt von 6 Vollzeitstellen (2023: 6 Vollzeitstellen).

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Verpfändetes Vermögen in der Höhe von CHF 16 539 836 (2023: CHF 16 889 722). Es ist verpfändet zur Sicherstellung der Kredite.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der vorliegenden Jahresrechnung beeinträchtigen bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Revisionsbericht

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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 25. April 2024 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

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 eine 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, 31. März 2025

Gruber Partner AG

sig. Alexandra Flammer
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

sig. Alexandre du Bois de Dunilac
Zugelassener Revisionsexperte

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt an der Generalversammlung folgende
Verwendung des Bilanzgewinns:

Verfügbarer Bilanzgewinn	2024 in CHF	2023 in CHF
Gewinn- oder Verlustvortrag	2 174	6 634
Jahresergebnis	29 501	20 640
Reduktion / Verteilung der Reserven	–	–
Bilanzgewinn	31 675	27 274

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	2024 in CHF	2023 in CHF
Dividende 2,25% (Vorjahr: 2,0%)	-27 000	-24 000
Dividende auf Eigenen Aktien	551	–
Zuweisung an Gesetzliche Reserve	-1 500	-1 100
Vortrag auf neue Rechnung	3 726	2 174

Organisation

Personelles

Verwaltungsrat		im Amt seit
Präsidentin	Ana G. Voellmin lic. iur., eidg. diplomierte Steuerexpertin	2020
Mitglieder	Alexandra Heeb lic. rer. pol., Mediatorin FHNW	2012
	Andreas Herbster dipl. Arch. ETH/SIA	2008
	Urs Käser dipl. Techniker TS Hochbau	2024
	Martin Köferli dipl. Arch. FH	2008
Personal		angestellt seit
Geschäftsleitung	Stephan Bircher dipl. Arch. ETH/SIA dipl. NDS Betriebswissenschaft	2019
Stellv. Geschäftsleitung	Gaby Busetto Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA, Prokuristin	2020
Verwaltung	Hansjörg Messerli Immobilienbewirtschafter	2005
	Doris Marte Immobilienbewirtschafterin	2006/2010
	Markus Liniger Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA	2018
	Gino Tanner Kaufmann EFZ Treuhand/Immobilien	2022
	Sarah Brenn Dipl. Betriebswirtschafterin HF	2024

Kennzahlen

Gründungsjahr	1983	
Aktienkapital	1 200 000 CHF	
	Serie A: 1800 Aktien à 500 CHF Serie B: 3000 Aktien à 100 CHF	
eigene Häuser	7 mit gesamthaft 73 Wohnungen	
Zelgliacker, Windisch	Baujahr: 1981	Erwerb: 1981
	12 Reihenhäuser	
Papiermüli, Küttigen	Baujahr: 1823	Erwerb: 1982
	14 Wohnungen	
Oelacker, Windisch	Baujahr: 1963	Erwerb: 1991
	5 Wohnungen	
Geissburg, Wettingen	Baujahr: 1966	Erwerb: 1992
	7 Wohnungen	
Mitteldorf, Mülligen	Baujahr: 1995	Erwerb: 1995
	3 Reihenhäuser, 1 Wohnung	
Hauptstrasse 15, Holderbank	Baujahr: 1917	Erwerb: 1992
	6 Wohnungen	
Hauptstrasse 17, Holderbank	Baujahr: 1918	Erwerb: 1992
	9 Wohnungen	
Hauptstrasse 15a, Holderbank	Baujahr: 2013	Erwerb: 1992
	12 Wohnungen	
Wohlfahrtshaus, Unterwindisch	Baujahr: 1919	Erwerb: 2000
	3 Wohnungen	
Bewirtschaftungsmandate	25 mit gesamthaft 551 Wohnungen und 74 Gewerberäumen	

