

Protokoll der Generalversammlung der GEMIWO AG vom 8. Juni 2022

im Dachsitzzimmer der Metron, Stahlrain 2, 5200 Brugg 18.15 Uhr

Anwesende Aktionärinnen / Aktionäre

Serie A: I. Baldinger, A. Bauder, H. Baumann, S. Bircher, G. Busetto, A. Christl, 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 (St. Schürch), Hochuli + Co (H. Hochuli), E. Höfler, M. Köferli, Ch. Lehmann, R. Lienhard, M. Liniger, D. Marte, 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 und U.Witschi), K. Zogg Bircher.
(Total Serie A: 451/1'800)

Serie B: Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau, vertreten durch M. Köferli (Total Serie B: 3'000/3'000)

Revisionsstelle: BDO Aarau, abwesend

Gäste: M. Läuppi (Papiermühle 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, Ch. Brun, U. Deppeler, Y. Ernst, U. Fiechter, H.P. Frey, K. Frey, A. Grollimund, A. Hagnauer, A. Herbster, 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.

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 Bünthen 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 Umnutzung 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 Mühlehalde 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 Liegenschaftenerhaltungsbetrug 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 30.09.2022. 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 (P), Alexandra Heeb, Andreas Herbster, 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 installiert werden. Stephan Bircher bestätigt, dass die Anliegen der Schonung von Ressourcen und der Klimaneutralität gemäss der Vision der Gemiwo immer 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 Josphine und Selina Meier aus Windisch vorbereitet worden ist.

Die Präsidentin des Verwaltungsrates:



Ana G. Voellmin

Die Protokollführerin:



Gaby Busetto