

WOHN
BAU
STIFTUNG
BADEN

Jahresbericht

2025

Inhaltsverzeichnis Jahresbericht:

1	Jahresbericht 2025	3
1.1	Projekt Brisgi: Unterzeichnung Baurechtsverträge und Baustart	3
1.1.1	Überlegungen zum Betrieb und Nachbarschaftsentwicklung	4
1.1.2	Kunst und Bau	4
1.2	Projekt Schlosserei	4
1.3	Angebot Mellingerstrasse	5
1.4	Stiftungsrat und Geschäftsleitung	5
1.5	Ausblick und Danke	5
2	Jahresrechnung 2025	6
2.1	Anhang der Jahresrechnung 2025	8
2.2	Entschädigung Stiftungsrat im 2025	11
3	Revisionsbericht	12
4	Organe und Anschriften	13

1 Jahresbericht 2025

Wie bereits 2024 war auch das Jahr 2025 in der Wohnbaustiftung geprägt vom Projekt Brisgi, wo im Berichtsjahr gleich mehrere Meilensteine erreicht wurden. Als Höhepunkt konnte im vierten Quartal mit dem Bau gestartet werden. Darüber hinaus beschäftigte sich der Stiftungsrat aber auch mit den Ereignissen rund um das Projekt Schlosserei Demuth sowie mit dem Angebot Mellingerstrasse. Ebenso wurde im Juni mit der Verabschiedung der aktiven Boden- und Immobilienpolitik der Stadt Baden durch den Einwohnerrat ein wichtiger Meilenstein erreicht. Diese Politik definiert die Wohnbaustiftung als präferierte Partnerin der Stadt Baden zur Erreichung der Ziele im gemeinnützigen Wohnungsbau, was die Stellung der Stiftung stärkte. Vor dem Hintergrund der zu sichernden Finanzierung des Brisgi-Areals hat der Stiftungsrat entschieden, die Stiftungsurkunde anzupassen, um den Anforderungen an Gemeinnützigkeit zu entsprechen, welche das Bundesamt für Wohnungswesen stellt.

1.1 Projekt Brisgi: Unterzeichnung Baurechtsverträge und Baustart

Nachdem per Dezember 2024 die Baubewilligung für das Projekt Brisgi rechtskräftig wurde, wurden im ersten Halbjahr 2025 die letzten Vorbereitungen und Entscheide für den kommenden Baustart getroffen. Die Wohnbaustiftung Baden baut auf dem Brisgi Areal zusammen mit ihren beiden Partnerinnen – Graphis Bau- und Wohngenossenschaft und Logis Suisse AG – rund 220 Wohnungen. Um die Koordination zwischen den drei gemeinnützigen Bauträgern zu vereinfachen, insbesondere für diejenigen Projektteile, die gemeinsam erstellt werden, wurde im April die «Einfache Gesellschaft Brisgi» gegründet. Ebenfalls im Frühjahr wurden die Ausschreibungen der grossen Gewerke vorbereitet und durchgeführt. Der Anteil der Wohnbaustiftung wurde nach öffentlichem Submissionsrecht ausgeschrieben. In einer ersten Runde folgte eine Ernüchterung, da die eingegangenen Preise deutlich höher waren als im Kostenvoranschlag für das Projekt berechnet. Durch planerische Optimierungen, die Wiederholung der Ausschreibung für den Holzbau und intensive Verhandlungen konnte die Preissteigerung deutlich gesenkt und im laufenden Jahr auf einem akzeptablen Niveau fixiert werden.



Wohnhof Cluster Mitte, Brisgi-Areal Baden – www.brisgi-areal.ch / Visualisierung: Indievisual AG Zürich
Unterzeichnung Baurechtsverträge im Stadtratssaal Baden, v.l.n.r.: Vanessa Mantei, Logis Suisse AG, Mike Tschofen, Graphis, Sabina Hubacher, Valérie Anouk Clapasson, beide Wohnbaustiftung Baden

Ein Meilenstein war die Unterzeichnung der Baurechtsverträge Anfang Juli 2025. Die Wohnbaustiftung wurde damit offiziell berechtigt, auf der neu im Grundbuch eingetragenen Parzelle für den Cluster 16 zu bauen. Ebenso wurde sie Mitnutzerin an der Parzelle, auf welcher die gemeinsame Einstellhalle der drei Bauträger zu liegen kommt. Im September begannen die Bauarbeiten mit den Vorbereitungen der Baustelle, wo dann Anfang 2026 mit den Aushubarbeiten begonnen werden konnte. Der Start der Baustelle brachte es mit sich, einige knifflige Aufgaben rund um die Mobilität der Bewohnenden der Nachbarliegenschaften zu lösen. So mussten neue Parkierungsflächen eingerichtet werden sowie der Velo- und Fussverkehr klar geleitet werden. Ab November wurde die Baustelle eingezäunt und bestehende Beläge abgebrochen. Plakate vor Ort liefern jeweils aktuelle Informationen zur jeweiligen Bauetappe. Als Dienstleistung für die Nachbarschaft werden diese Gruppen jeweils mit einer Bauinfo bedient und über die anstehenden Arbeiten und Einschränkungen informiert. Auf der Projektwebsite <https://www.brisgi-areal.ch/> finden sich während der ganzen Bauphase aktuelle Informationen für die interessierte Öffentlichkeit. Per Frühling 2026 wurde dann als erster offizieller Akt die Grundsteinlegung vollzogen.



1.1.1 Überlegungen zum Betrieb und Nachbarschaftsentwicklung

Parallel zum Baustart entwickelten die drei Bauträger eine Vision davon, wie das Areal gemeinsam betrieben und damit die Entstehung einer gelebten Nachbarschaft unterstützt werden kann. Im Laufe des Jahres wurden die gemeinsamen Vorstellungen der Betriebskommission zu Erstvermietung, Hauswartung oder Aneignung der verschiedenen Flächen immer klarer. Am Betriebskonzept wird im laufenden Jahr weitergearbeitet und erste Entscheide daraus umgesetzt. Wie schon 2024 wurde auch 2025 das Brisgi-Fest mit einem Sponsoring-Betrag unterstützt.

1.1.2 Kunst und Bau

Über das ganze Berichtsjahr lief auch das Auswahlverfahren für das Kunst- am Bau-Projekt der Wohnbaustiftung. Unter der Leitung der Konzepterei Müller wurden Ende Jahr die vier eingegangenen Vorschläge professionell juriert. Als Gewinner der Ausschreibung ging der Vorschlag von Pedro Wirz, «Fisch-Versteckis» hervor. Das Projekt verspricht, einen spielerischen Bezug zum Ort direkt an der Limmat herzustellen und ist für Klein und Gross einfach verständlich, was sehr gut zur Familiensiedlung Brisgi passt.

1.2 Projekt Schlosserei

Wie 2024 war auch 2025 für das Projekt Schlosserei Demuth ein schwieriges Jahr. Das eingeleitete Verfahren zur Unterschutzstellung der Halle ist weiterhin beim Departement Bildung, Kultur und Sport pendent. Es fanden im Berichtsjahr verschiedene Schriftenwechsel statt. Aufgrund der aktuellen Situation beurteilt der Stiftungsrat die Wahrscheinlichkeit einer Projektumsetzung mit unter 50 %. Buchhalterisch wurde das Projekt aus diesem Grund wertberichtigt. Dies ist in der Jahresrechnung ersichtlich. Der Stiftungsrat beabsichtigt aber nach wie vor, das Projekt umzusetzen.

1.3 Angebot Mellingerstrasse

Das bereits 2024 an die Stiftung herangetragene und vom Stiftungsrat aufgrund ungenügender Eignung der Wohnungen für die Zielgruppe der Wohnbaustiftung abgelehnte Angebot Mellingerstrasse wurde 2025 wieder aufgenommen. Durch eine Zusammenarbeit mit der Stadt Baden wurde eine Überarbeitung der Grundrisse angestoßen und baurechtlichen Themen weiterverfolgt. Per Ende des Berichtsjahres zeichnete sich ab, dass eine gemeinsam mit der Stadt Baden erarbeitete Lösung in Sichtweite ist, weshalb sich der Stiftungsrat im laufenden Jahr noch einmal eingehend damit beschäftigen wird.

1.4 Stiftungsrat und Geschäftsleitung

Der Stiftungsrat hat sich im Berichtsjahr zu einer Retraite sowie zu sechs ordentlichen und einer ausserordentlichen Sitzung getroffen und die anstehenden Geschäfte bearbeitet. 2025 wurde kein neues Mitglied des Stiftungsrats gewählt, hingegen trat per Ende des Jahres Daniela Dreizler von ihrem Amt als Stiftungsrätin zurück.

Als Vertretung des Stiftungsrates in der Baukommission Brisgi waren 2025 Sabina Hubacher und Markus Zimmermann delegiert. Die Stiftungsräte Pascal Roth und Sarah Brunner fungierten als Ansprechpersonen für das Projekt Schlosserei Demuth. Die Stiftungsräte Markus Zimmermann und Sabina Hubacher waren Kontaktpersonen für das Angebot Mellingerstrasse. Die Stiftungsräte Philippe Ramseier und Matthias Grob arbeiteten in der Finanzkommission an der Finanzierung Brisgi und der weiteren Projekte und in der neuen Wachstumskommission besprachen die Stiftungsräte Sarah Brunner, Sabina Hubacher, Matthias Grob, Pascal Roth und Markus Zimmermann die verschiedenen Optionen und Ansatzpunkte für ein Wachstum der Stiftung. Die Betriebskommission wurde im Berichtsjahr von der operative Ebene betreut, wo Geschäftsführerin Valérie Anouk Clapasson die Vertretung der Anliegen der Wohnbaustiftung sicherstellte.

1.5 Ausblick und Danke

2026 wird im Zeichen des Brisgi-Projekts stehen, da der Bau auf Hochtouren läuft. Daneben wird sich der Stiftungsrat aber auch mit dem Entscheid rund um die Mellingerstrasse befassen sowie die Zusammenarbeit mit der Stadt Baden als präferierte Partnerin der aktiven Boden- und Immobilienpolitik genauer definieren.

Der Stiftungsrat bedankt sich herzlich bei allen, die zu den Meilensteinen im 2025 beigetragen haben und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit im 2026.

Der Stiftungsrat

Dr. Sarah Brunner, Daniela Dreizler, Matthias Grob, Sabina Hubacher, Philippe Ramseier, Pascal Roth, Markus Schneider, Markus Zimmermann.

2 Jahresrechnung 2025

Bilanz per 31.12.2025 mit Vorjahresvergleich

Aktiven und Passiven

Alle Zahlen in CHF

BILANZ	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	3'466'977	5'341'038
Bank	3'466'977	5'341'038
Bauprojekt «im Brisgi»	5'352'044	3'589'442
Studienauftrag	928'339	928'339
Projekt	4'423'705	2'661'103
Bauprojekt «Demuth»	1	758'551
Studienauftrag	779'384	758'551
Wertberichtigung	-779'383	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'015	0
UMLAUFVERMÖGEN	8'820'037	9'689'031
Total Aktiven	8'820'037	9'689'031
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'985	8'940
Gegenüber Dritten	1'985	8'940
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'850	2'900
FREMDKAPITAL	4'835	11'840
Stiftungskapital	10'000'000	10'000'000
Bilanzverlust	-1'184'798	-322'810
Verlustvortrag	-322'810	-280'559
Jahresverlust	-861'989	-42'250
ORGANISATIONSKAPITAL	8'815'202	9'677'190
Total Passiven	8'820'037	9'689'031

Erfolgsrechnung 1.1. bis 31.12.2025 mit Vorjahresvergleich Aufwand und Ertrag

Alle Zahlen in CHF

ERFOLGSRECHNUNG	2025 CHF	2024 CHF
Verwaltungsaufwand	-67'036	-35'480
Geschäftsleitung	-48'443	-19'985
Verwaltungsaufwand Geschäftsstelle	-8'648	-6'400
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand	-9'683	-8'834
Zeitschriften und Bücher	-162	-162
Verbandsbeiträge und Spenden	-100	-100
Stiftungsrat	-12'706	-17'702
Entschädigung	-12'265	-15'946
Sozialversicherungsaufwand	-441	-1'757
Prüfung und Aufsicht	-2'784	-2'970
Aufwand Revision	-1'734	-1'920
Aufwand Stiftungsaufsicht	-1'050	-1'050
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-779'383	0
Veränderung Wertberichtigung Bauprojekt «Demuth»	-779'383	0
Finanzerfolg	-80	13'902
Zinsertrag	0	13'982
Bankzinsen und -spesen	-80	-80
Jahresverlust	-861'989	-42'250

2.1 Anhang der Jahresrechnung 2025

Seite 1 von 3

2.1.1 Grundlagen und Organisation

Stiftungszweck gemäss Urkunde

Anbieten und Schaffung von qualitativ gutem aber preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Baden, insbesondere für Familien mit Kindern. Dafür erwirbt sie überbaute oder für eine Überbauung geeignete Grundstücke oder Anteilsrechte an solchen oder gründet, erwirbt oder beteiligt sie sich an juristischen Personen, welche solche Grundstücke oder Anteilsrechte daran besitzen, oder mietet sie Immobilien. Sie kann Drittpersonen (natürliche oder juristische) mit der Umsetzung ihres Zwecks beauftragen und überhaupt alles tun, was ihrem Zweck förderlich ist.

Angabe der Urkunde und der Reglemente

Stiftungsurkunde vom 19. November 2012.

Organisationsreglement vom 11. November 2015.

Organe und Zeichnungsberechtigung

Stiftungsrat	Funktion	Zeichnungsart	Amtsduer
Markus Schneider	Präsident	KU zu zweien	2026–2029
Philippe Ramseier	Vizepräsident	KU zu zweien	2026–2029
Sarah Brunner	Mitglied	KU zu zweien	2024–2027
Daniela Dreizler	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Matthias Grob	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025*
Sabina Hubacher	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025*
Jonathan Kischkel	Mitglied	KU zu zweien	2026–2029
Pascal Roth	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025*
Markus Zimmermann	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025*

* Wiederwahlen für die Amtsperiode 2026–2029 fanden im Jahr 2026 statt.

Revisionsstelle

Hüsser Gmür + Partner AG, Täferstrasse 20, 5405 Baden-Dättwil

Aufsichtsbehörde

BVSA BVG- und Stiftungsaufsicht Aargau, Aarau

Anhang der Jahresrechnung 2025

Seite 2 von 3

2.1.2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt zu Nominalwerten.

2.1.3 Eventualverbindlichkeiten Arbeitsgemeinschaft

Beteiligung an Arbeitsgemeinschaften (Solidarhaftung)

2.1.4 Bauprojekt «im Brisgi»

Mit der Logis Suisse AG und der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft wurden Projektentwicklungsverträge abgeschlossen mit dem Ziel, eine Wohnüberbauung auf dem Areal Brisgi in Baden zu realisieren.

	2025	2024
	CHF	CHF
Studienauftrag Vorprojekt		
Stand am 1.1.	928'339	928'339
Stand am 31.12.	928'339	928'339
Projektkonto Cluster Mitte		
Stand am 1.1.	2'648'628	1'738'997
Aktivierte Leistungen	1'136'173	909'631
Stand am 31.12.	3'784'802	2'648'628
Allgemein		
Stand am 1.1.	12'474	12'474
Stand am 31.12.	12'474	12'474
Projektkonto eG Brisgi		
Stand am 1.1.	0	0
Aktivierte Leistungen	626'429	0
Stand am 31.12.	626'429	0
Stand Bauprojekt «im Brisgi» am 31.12.	5'352'044	3'589'442

Anhang der Jahresrechnung 2025

Seite 3 von 3

2.1.5 Bauprojekt «Demuth»

Seit dem Jahr 2018 ist die Wohnbaustiftung aktiv an der Projektierung des Projektes am Standort der ehemaligen Schlosserei Demuth. Einsprachen und diverse Abklärungen haben das Projekt bisher verzögert. Seitens der kantonalen Denkmalpflege steht seit September 2024 eine mögliche Unterschutzstellung im Gespräch. Eine Unterschutzstellung würde die Weiterführung des Projektes verunmöglichen und die bereits geleisteten und aktivierten Kosten müssten abgeschrieben werden. Der Stiftungsrat beabsichtigt weiterhin, das Projekt zu realisieren. Aufgrund der Unsicherheit bezüglich der Baubewilligung ist die Werthaltigkeit aktuell nicht ausreichend gegeben, weshalb im Geschäftsjahr 2025 eine Wertberichtigung vorgenommen wurde.

	2025	2024
	CHF	CHF
Studienauftrag		
Stand am 1.1.	758'551	741'240
Aktiviere Leistungen	20'833	17'311
Stand am 31.12.	779'384	758'551
Wertberichtigung		
Stand am 1.1.	0	0
Veränderung	-779'383	0
Stand am 31.12.	-779'383	0
Stand Projekt «Demuth» am 31.12.	1	758'551

2.1.6 Weitere Angaben

Entschädigung Stiftungsrat

Die Entschädigungen entsprechen dem Organisationsreglement. Für die Teilnahme an den Sitzungen wird jedem Mitglied des Stiftungsrates ein Sitzungsgeld von CHF 200 ausgerichtet. Darin enthalten ist auch die übliche Sitzungsvorbereitung.

Für ausserordentliche Belastungen wie beispielsweise Konzept- oder Berichterstellung oder Studium besonders umfangreicher Akten kann eine Entschädigung von CHF 135 pro Stunde ausgerichtet werden.

Zweckentsprechende Mittelverwendung

Das Vermögen und die Erträge der Stiftung sind gemäss dem Stiftungszweck verwendet worden.

Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen

Es werden keine Mitarbeitenden beschäftigt.

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Keine Bemerkungen gemäss Schreiben der Aufsichtsbehörde zur Berichterstattung 2024 vom 18.12.2025.

2.2 Entschädigung Stiftungsrat im 2025

Die auf Bauprojekte bezogenen Entschädigungen sind bei den Projekten «Brisgi» und «Schlosserei Demuth» aktiviert worden. Ebenso wurden die Arbeiten der Finanzkommission für die Finanzierung der Neubauten jeweils den geplanten Bauprojekten belastet und aktiviert.

Die Kosten für die ausgewiesenen Sitzungsgelder von CHF 12'265 sind als Kosten in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Vorname, Name Stiftungsrat	Tätigkeit 2025 als Stiftungsrat	Tätigkeit 2025 in Bau-/Fach- kommission inkl. 8,1% MWSt	Total Bezüge im 2025
	in CHF	in CHF	in CHF
Markus Schneider, Präsident Stiftungsrat Präsidium, Ressort Politik (Stadtammann)	1'600.00	0.00	1'600.00
Philippe Ramseier, Vizepräsident Stiftungsrat Finanzen und Politik (Mitglied Stadtrat)	1'200.00	338.00	1'538.00
Dr. Sarah Brunner, Mitglied Stiftungsrat Recht, Baukommission Schlosserei Demuth, Wachstum	1'800.00	840.00	2'640.00
Daniela Dreizler, Mitglied Stiftungsrat	1'600.00	0.00	1'600.00
Matthias Grob, Mitglied Stiftungsrat Finanzen, Wachstum	(*) 865.00	(*) 3'502.00	(*) 4'367.00
Pascal Roth, Mitglied Stiftungsrat Mitglied Baukommission Schlosserei Demuth, Wachstum	1'800.00	(**) 2'371.00	(**) 4'171.00
Sabina Hubacher, Mitglied Stiftungsrat Bauen, Mitglied Baukommission Brisgi, Mellinger- strasse, Wachstum	1'600.00	35'034.00	36'634.00
Markus Zimmermann, Mitglied Stiftungsrat Bauen, Mitglied Baukommission Brisgi, Mellinger- strasse, Wachstum	1'800.00	32'500.00	34'300.00
Bezüge Stiftungsrat im 2025	12'265.00	74'585.00	86'850.00

(*) Entschädigung Matthias Grob wird der Arbeitgeberin vergütet.

(**) Entschädigung Pascal Roth in Bau-/Fachkommissionen wird der Arbeitgeberin vergütet.

3 Revisionsbericht

HÜSSER GMÜR
UND PARTNER

An den
Stiftungsrat der
Wohnbaustiftung Baden
c/o Ambassador Immobilien und Verwaltungs AG
Mellingerstrasse 1
5400 Baden

Baden-Dättwil, 27. März 2026

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaustiftung Baden für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat 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. Demnach 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und der Stiftungsurkunde entspricht.

Hüsser Gmür + Partner AG



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht
ppa. Debora Bamert
zugelassene Revisorin
leitender Revisor



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht
Noah Schwegler
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

4 Organe und Anschriften

Stiftungsrat

Präsident:	Markus Schneider (Stadtammann)	markus.schneider@baden.ch
Vizepräsident:	Philippe Ramseier (Ressort Politik)	philippe.ramseier@baden.ch
Mitglieder:	Dr. Sarah Brunner (Ressort Recht)	brunner@mhb.ch
	Daniela Dreizler (Ressort Bauen)	<i>ausgetreten per 31.12.2025</i>
	Matthias Grob (Ressort Finanzen)	matthias.grob@bdo.ch
	Pascal Roth (Ressort Portfolio)	pascal.roth@andrerothag.ch
	Sabina Hubacher (Ressort Bauen)	mail@sabinahubacher.ch
	Markus Zimmermann (Ressort Bauen)	zimmermann@zimmermannarchitektur.ch

Anschriften der Organe

Sitz Stiftung	Wohnbaustiftung Baden	
Geschäftsstelle	c/o Ambassador Immobilien AG Mellingerstrasse 1, 5400 Baden Hinweis: ab 26. Mai 2026 neues Domizil: c/o BDO AG, Täferstrasse 16, 5405 Baden	info@wohnbaustiftung-baden.ch
Geschäftsleitung	Valérie Anouk Clapasson Clapasson Advisory GmbH	<i>seit 1.3.2025</i> vaclapasson@clapasson-advisory.ch
Revisionsstelle	Hüsser Gmür und Partner AG Täferstrasse 20, 5405 Dättwil	Frau Debora Bamert, Herr Heinz Hüsser