

# GESCHÄFTSBERICHT

2017 **2018** 2019 2020 2021 2022 2023 2024





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Generalversammlung</b>	<b>4</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Genossenschaftsorgane</b>	<b>6</b>
<b>Team</b>	<b>7</b>
<b>Jahresbericht 2018</b>	<b>8</b>
<b>Erfolgsrechnung 2018</b>	<b>15</b>
<b>Bilanz per 31. 12. 2018</b>	<b>16</b>
<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>18</b>
<b>Gewinnverteilung</b>	<b>19</b>
<b>Revisionsbericht</b>	<b>21</b>
<b>Kreditabrechnung</b>	<b>22</b>
<b>Kreditvorlage</b>	<b>24</b>
<b>Anlagespiegel</b>	<b>27</b>
<b>Bestandesliste</b>	<b>28</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>29</b>
<b>Impressum</b>	<b>30</b>

# EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

**Freitag, 17. Mai 2019, 18.00 Uhr**

**Trafohalle in Baden**

## Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Präsenz
2. Wahl der Stimmezählenden
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2018
4. Jahresbericht
5. Kreditabrechnung Erneuerung Martinsbergstrasse 36/a/b in Baden
6. Jahresrechnung und Gewinnverteilung/Bericht der Revisionsstelle
7. Entlastung des Vorstands und der Verwaltung
8. Wahlen
  - 8.1 Vorstand
  - 8.2 Revisionsstelle
9. Kreditvorlage Neubau Wohnbausiedlung Weiermatt in Lupfig
10. Anträge
  - 10.1 Anträge des Vorstands
  - 10.2 Anträge der Genossenschafter und Genossenschafterinnen
11. Verschiedenes

Im Anschluss an die Generalversammlung laden wir Sie gerne zu einem Nachtessen ein.

Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sind schriftlich bis zum 3. Mai 2019 bei der Verwaltung einzureichen.

Die Akten im Sinne von Art. 856 OR liegen ab dem 6. Mai 2019 während der ordentlichen Bürozeit auf der Verwaltung zur Einsicht auf.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Vorstands



Patrick Bürgi, Präsident

NB:

Die Mitgliedskarte gilt als Eintrittskarte und berechtigt zum Bezug der Stimmkarte bei der Eingangskontrolle. Genossenschafterinnen und Genossenschafter können sich durch handlungsfähige Familienangehörige vertreten lassen (Statuten Art. 23).

# VORWORT



**Patrick Bürgi,**  
Präsident

## Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

Veränderungen gehören zu unserem Alltag – Veränderungen begleiten auch unsere Genossenschaft. Rückblickend auf das Jahr 2018 dürfen wir mit grosser Freude feststellen, dass sich prozentual nur sehr wenige Mietparteien «verändert» und damit unsere Wohnungen verlassen haben. Mit einem Mieterwechsel von lediglich 9,2% liegen wir ganz deutlich unter dem Durchschnitt der letzten vier Jahre von 11,1%. Blicken wir beispielsweise zurück in die Jahre 2010 und 2011 mit je 17%, dürfen wir feststellen, dass unsere Mieterinnen und Mieter sehr zufrieden sind und tendenziell lange in unseren Wohnungen verbleiben. Das ist sehr positiv, denn aus Sicht der Genossenschaft sind Mieterwechsel immer mit Aufwand verbunden. Primär freut es mich, dass unsere Mieterinnen und Mieter uns teils über Jahrzehnte die Treue halten, dafür danke ich ihnen.

Eine Veränderung gibt es im Vorstand. Nach 15-jähriger Tätigkeit für Lägern Wohnen hat Mathias Erdin leider seine Demission eingereicht. Sein ausgewiesener fachlicher Hintergrund sowie seine langjährige berufliche Erfahrung machten ihn zu einem sehr wichtigen Know-how-Träger in unserem Gremium. Er setzte seine Kompetenzen auch ausserhalb des Ressorts Planung und Bau ein, und der Vorstand schätzte die besonnene Art, mit der Mathias Erdin seine fundierten Argumente vertrat. Mit ihm verliert Lägern Wohnen eine lebenswürdige Person und eine allseits geschätzte Fachkraft. Aber auch diese Veränderung hat der Vorstand angepackt und wir freuen uns, Ihnen mit Marcel Ott erneut eine

ausgewiesene Fachperson zur Wahl in den Vorstand vorzuschlagen.

Veränderungen in unserem Portfolio, aber auch Veränderungen im Vorstand bieten Chancen und Möglichkeiten. Entscheidend ist immer, was wir aus solchen Situationen machen. Spannend geht's weiter und mit unserem neuen Projekt in Lupfig ergänzen wir unser Portfolio. Wir sind überzeugt, Ihnen an der Generalversammlung ein durchdachtes Projekt näherbringen zu können. Während wir an der letztjährigen Generalversammlung den Projektierungskredit bewilligt erhalten haben, steht nun der Baukredit an.

Ich freue mich, Sie an der Generalversammlung 2019 begrüßen zu dürfen. Nehmen Sie teil, bestimmen Sie mit und helfen Sie, gute Lösungen zu finden. Ich freue mich auf eine gute Zukunft für Lägern Wohnen.

Patrick Bürgi, Präsident

# GENOSSENSCHAFTSORGANE PER 1.1.2019

## Vorstand

**Präsident**

Patrick Bürgi, Wettingen

**Vizepräsident**

Felix Blunschi, Baden

**Mitglieder**

François Chapuis, Wettingen

Mathias Erdin, Baden

Beni Knecht, Baden

Thomas Pauli, Ennetbaden

Pascal Roth, Baden

Katia Röthlin-Ruch, Baden-Dättwil

Jürg Rüfenacht, Wettingen

BDO AG, Baden

Christoph Bernet

## Revisionsstelle

### Personal

**Geschäftsleiter**

Thomas Wyss

**Leiter Technische Bewirtschaftung**

Jeanie Bächli

**Verwaltung**

Gabriela Berger

Patricia Kohler

Vivien Tran, Lernende

**Arealunterhalt und Grünanlagen**

Roman Häner

Alexander Matter

Sergio Bazán

**Technische Instandhaltung**

Beat Giger

Enrico Balduzzi

**Nebenamtliche Hauswarte**

Mary Amalathas

Yesim Artan

Gerlinde Di Lillo

Saranda Gjini

Alexandra Häner

Therese Hitz

Edith Käufeler

Anna L'Abbadessa

Carmine Laino

Giovannina Laino

Mario Laino

Yvonne Mann

Sandra Meier

Hanna Murbach

Teuta Prenqi

Monika Wyss

Sema Yüksel

## Geschäftsstelle

Etzel matt 1, 5430 Wettingen

056 437 30 80

[www.laegern.ch](http://www.laegern.ch), [info@laegern.ch](mailto:info@laegern.ch)

## Vorstand



## Mitarbeitende





**Neubau Neufeld  
Wettingen**

## JAHRESBERICHT 2018

### 1. Einleitung

Der Immobilienmarkt hängt stark vom konjunkturellen Umfeld ab. Die Schweizer Wirtschaft kann für das Berichtsjahr 2018 wiederum eine positive Entwicklung ausweisen. Das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO reduzierte zwar im Dezember die Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandprodukts von 2,9 auf 2,6%. Der Wert liegt aber deutlich über dem Vorjahreswert von 1,6%. Nach Jahren mit negativer Teuerung verzeichnete der Landesindex der Konsumentenpreise im zweiten Jahr in Folge eine Zunahme und lag mit 0,9% über dem Vorjahreswert von 0,5%. Die Arbeitslosenquote lag 2018 im Durchschnitt bei 2,6% und damit leicht unter dem Vorjahreswert von 3,2%. Der Kanton Aargau verzeichnete ebenfalls einen Rückgang der Arbeitslosenquote und zwar von 3,1 auf 2,7%.

Die zunehmende Leerstandsquote war ein Thema, das Eigentümer von Mietwohnungen im Berichtsjahr beschäftigte. Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Anzahl Wohnungen überrascht es nicht, dass am

1. Juni 2018 in der Schweiz rund 72 300 Wohnungen leer standen (VJ 64 300). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,62% (VJ 1,45%) bzw. einer Zunahme von wiederum rund 8000 Einheiten gegenüber dem Vorjahr. Der Kanton Aargau weist einen Wert von 2,65% (VJ 2,34%) aus. Der Bezirk Baden weist mit 1,79% eine leichte Zunahme gegenüber dem Vorjahr (1,59%) aus. In den Zentren, so auch in der Stadt Baden und der Gemeinde Wettingen, werden nach wie vor tiefe Werte erhoben. In der Stadt Baden stieg der Wert zwar leicht auf moderate 0,83% (VJ 0,63%), während er in der Gemeinde Wettingen mit 0,33% (VJ 0,44%) sogar rückläufig war. Den höchsten Wert im Bezirk weist wiederum die Gemeinde Mellingen aus. Mit 6,27% liegt dieser allerdings einiges tiefer als im Vorjahr (8,30%). Eine wesentliche Zunahme verzeichnet die Gemeinde Neuenhof, wo der Vorjahreswert von 4,02% im Jahr 2018 auf 5,1% stieg. Dies entspricht 213 leer stehenden Wohnungen. Für Lägern Wohnen waren Leerstände in den letzten Jahren weiterhin kein Thema.

Als Folge der Negativzinsen bzw. mangels attraktiver Anlagemöglichkeiten floss wiederum viel Geld in den Immobilienmarkt. Die Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern sind seit 2005 um etwa 80% gestiegen und stagnieren seit nunmehr drei Jahren auf hohem Niveau. Die UBS schätzt, dass rund 20% der Käufer von Eigentumswohnungen eine Anlagemöglichkeit suchen und nicht selber in das Kaufobjekt einziehen. Die hohen Marktpreise erschweren gemeinnützigen Wohnbauträgern die Bereitstellung von günstigem Wohnraum sehr. Lägern Wohnen ist daher froh, dass sich zwischendurch Gelegenheiten unterhalb des höchstmöglichen Verkaufserlöses bieten, wie beispielsweise beim Landkauf in Lupfig.

Die Neubautätigkeit verharrte auf hohem Niveau. Im Berichtsjahr wurden aber rund 10% weniger Baugesuche als im Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre gestellt, was für die kommenden Jahre eine Trendwende erwarten lässt. Weiter erlangt das Rechtsmittel der Einwendung bei Neubauten immer mehr an Bedeutung, was die Neubautätigkeit zunehmend hemmt. Allgemein besteht Konsens darüber, dass im bestehenden Siedlungsgebiet verdichtet gebaut werden soll, statt die Bauzone weiter auszuweiten. Im konkreten Fall stösst verdichtetes Bauen aber nicht selten auf Widerstand in der unmittelbaren Nachbarschaft. Lägern Wohnen hat dies bei verschiedenen Projekten selber erfahren. Ein Baubewilligungsverfahren, das keine Einwendungen auslöst, ist heute leider eher die Ausnahme.

In der Schweiz wird die Zahl von Wohnungen, die im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger sind, auf rund 185 000 Einheiten geschätzt. Dies entspricht einem Marktanteil von rund 5%. Noch bescheidener präsentiert sich die Situation im Kanton Aargau mit 1,8%. Gemäss einer Untersuchung des Bundesamtes für Wohnungswesen sind die Mieten von Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt rund 10% tiefer. Während im ländlichen Raum Differenzen von rund 5% erhoben wurden, beträgt der Minderpreis an zentralen Lagen über 20%. Weiter beanspruchen die Bewohner von Genossenschaftswohnungen in ländlichen Lagen rund einen Drittel weniger Wohnfläche. Diese Differenz verringert sich mit zunehmender Nähe zum Zentrum und liegt in den Grossstädten

unter 10%. Entgegen vielen anderen Wohnbaugenossenschaften ist Lägern Wohnen seit der Gründung kontinuierlich gewachsen und hat damit dem leicht rückläufigen Marktanteil von Genossenschaftswohnungen entgegengewirkt.

## 2. Das Geschäftsjahr 2018

Die Genossenschaft durfte sich 2018 über eine sehr treue Mieterschaft freuen. Man muss in den Geschäftsberichten weit zurückblättern, um auf eine ähnlich tiefe Anzahl von Mieterwechseln zu stossen. Das Grossprojekt Erneuerung Klosterbrühl in Wettingen war weiter aufgrund von Einwendungen blockiert. Beim Projekt im Ifang in Baden ging es mit kleinen Schritten vorwärts, und die Rechtskraft des Gestaltungsplans rückte bis zum Jahresende in greifbare Nähe. Intensiv wurde am Projekt für eine neue Wohnsiedlung auf der Weiermatt in Lupfig gearbeitet, damit möglicherweise bereits im neuen Jahr die Bauarbeiten anlaufen könnten. Insgesamt kann die Genossenschaft auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken, was sich auch in einem erfreulichen Jahresergebnis ausdrückt.

### 2.1 Mitgliederbewegungen

Die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhöhte sich im Jahresvergleich per 31. Dezember von 901 auf 913 Mitglieder. Den 58 Austritten standen 70 Eintritte gegenüber.

In den Statuten ist festgehalten, dass der Abschluss eines Mietverhältnisses den Beitritt zur Genossenschaft voraussetzt. Mietende ohne Anteilscheine bilden bei Lägern Wohnen die Ausnahme. Sie stammen aus Fusionen mit anderen Wohnbaugenossenschaften oder haben lediglich befristete Mietverhältnisse im Hinblick auf bauliche Massnahmen in ihrer Siedlung. Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die ihr Mietverhältnis kündigen, können den Austritt aus der Genossenschaft erklären und die Rückzahlung des Anteilscheinkapitals verlangen. Von diesem Recht wird mehrheitlich Gebrauch gemacht.

### 2.2 Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr waren nur 84 Wohnungswechsel zu verzeichnen, was einer Wechselrate von

9,2% entspricht. Der Wert liegt erneut unter dem langjährigen Schnitt und entspricht einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr um sieben Einheiten. Eine so tiefe Anzahl wurde letztmals für das Jahr 1997 ausgewiesen, und dazumal war der Wohnungsbestand rund 20% tiefer. Setzt man die Anzahl Wohnungswechsel

ins Verhältnis zum Wohnungsbestand, muss man bis in Jahre 1992 zurück, um tiefere Wechselraten zu finden. Die Erstbezüge der Neubauten werden in dieser Statistik nicht erfasst.

Der Zusammenzug mit dem Partner wurde im Berichtsjahr als häufigster Grund für den

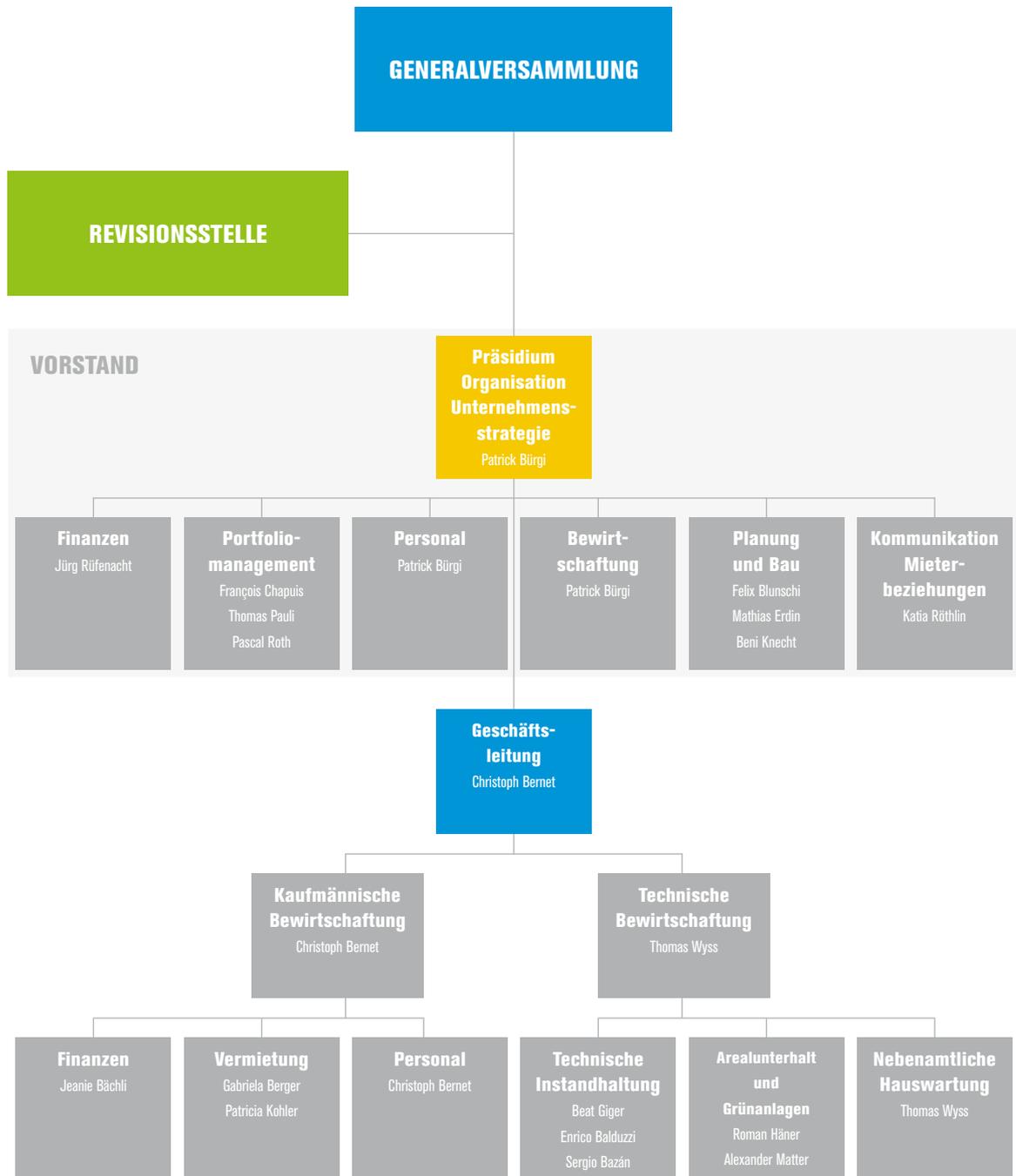
## Mieterwechsel je Siedlung

	Anz. Whg.	Anzahl Wechsel											
		2018		2017		2016		2015		2014		2013	
Allmendstr. 25, 27a/b, 29a/b, 31a/b*	35	4	11%	1	3%	3	9%	3	9%	2	6%	0	0%
Bruggerstr. 161 a/b Stockmattstr. 35/a	18	1	6%	2	11%	4	22%	5	28%	8	44%	2	11%
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72**	139	21	15%	6	4%	17	12%	15	11%	21	15%	10	7%
Stockmattstr. 75	48	4	8%	4	8%	3	6%	2	4%	7	15%	4	8%
Stockmattstr. 83, 85, 87	33	2	6%	5	15%	3	9%	4	12%	6	18%	3	9%
Im Kehl 6, 8	58	3	5%	4	7%	11	19%	7	12%	3	5%	3	5%
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	69	11	16%	7	10%	9	13%	6	9%	5	7%	5	7%
Gartenstr. 14****	19	1	5%	0	0%	–	–	–	–	–	–	–	–
Martinsbergstr. 36/a/b***	22	1	5%	9	41%	2	9%	2	9%	2	9%	8	36%
Klosterbrühl	127	14	11%	18	14%	20	16%	16	13%	13	10%	17	13%
Hardstr. 51, 53, 55	128	6	5%	8	6%	14	11%	16	13%	2	2%	13	10%
Siedlungsweg 6, 8	14	0	0%	2	14%	2	14%	1	7%	2	14%	0	0%
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	16	4	25%	3	19%	1	6%	2	13%	2	13%	2	13%
Winernstr. 20, 22	14	1	7%	2	14%	1	7%	1	7%	2	14%	1	7%
Lindenstr. 26	9	0	0%	2	22%	1	11%	0	0%	0	0%	0	0%
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a–c	43	2	5%	4	9%	2	5%	4	9%	1	2%	7	16%
Neufeldstrasse 24/26/28****	27	2	7%	0	0%	–	–	–	–	–	–	–	–
Brühlstr. 8/a	26	2	8%	2	8%	3	12%	2	8%	3	12%	2	8%
Rösslimatt 2, 4	10	0	0%	1	10%	1	10%	1	10%	1	10%	1	10%
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	27	2	7%	3	11%	3	11%	2	7%	0	0%	7	26%
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	35	3	9%	8	23%	6	17%	5	14%	2	6%	3	9%
Rückgebaute Objekte	–	0		0		0		16		12		4	
<b>Total</b>	<b>917</b>	<b>84</b>	<b>9%</b>	<b>91</b>	<b>10%</b>	<b>106</b>	<b>12%</b>	<b>110</b>	<b>12%</b>	<b>94</b>	<b>11%</b>	<b>92</b>	<b>10%</b>

\* Neubau 2012/2013 \*\* Instandsetzung 2010/2011 \*\*\* Instandsetzung 2017 \*\*\*\* Neubau 2017

## Beweggründe für einen Wohnungswechsel

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Arbeitsplatzwechsel	6	1	7	6	9	7	12	14	20
Wechsel innerhalb Lägern Wohnen	9	18	10	12	15	14	16	38	17
Kauf Eigenheim	8	6	16	9	10	12	11	12	10
Zusammenzug mit Partner	19	15	13	17	12	10	15	21	20
Externer Wechsel in grössere Wohnung	7	8	9	10	4	17	7	8	10
Externer Wechsel in komfortablere Wohnung	2	0	0	1	0	0	3	3	2
Externer Wechsel in günstigere Wohnung	2	0	1	2	2	3	3	0	4
Abreise ins Ausland	2	3	4	4	9	3	6	5	8
Todesfall	6	6	4	8	4	6	7	6	3
Eintritt ins Alters- und Pflegeheim	4	8	13	8	4	3	4	3	8
Kündigung durch Verwaltung	0	1	2	0	0	1	2	1	1
Verschiedene Gründe	19	25	27	33	25	16	24	34	43
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>91</b>	<b>106</b>	<b>110</b>	<b>94</b>	<b>92</b>	<b>110</b>	<b>145</b>	<b>146</b>



Umzug angegeben – mehr als doppelt so häufig wie andere Gründe. Gegenüber dem langjährigen Durchschnitt konnte wie bereits im Vorjahr eine rückläufige Anzahl von ausziehenden Mietern gezählt werden, die in ein Eigenheim umzogen. Untersuchungen belegen, dass die Mieter von Wohnbaugenossenschaften weniger häufig umziehen als andere Mieter. Dies mag mit dem positiven Umfeld, aber auch mit den attraktiven Mietpreisen zusammenhängen.

### 2.3 Generalversammlung

Die Generalversammlung wurde am 25. Mai 2018 in der Trafohalle in Baden abgehalten.

Präsident Patrick Bürgi konnte 139 Besucherinnen und Besucher begrüßen, was dem langjährigen Schnitt entspricht und über dem tiefen Vorjahreswert von 91 Anwesenden liegt. Die Versammlung hiess den Projektionskredit für den Neubau auf der Weiermatt in Lupfig gut. Weiter wurden die Bauabrechnungen für die Neubauten an der Gartenstrasse in Baden und an der Neufeldstrasse in Wettingen gutgeheissen. Denise von Rohr hatte nach acht Jahren Mitarbeit im Vorstand demissioniert. Als Nachfolgerin wurde Katia Röthlin-Ruch aus Baden-Dättwil in den Vorstand gewählt. Das gemeinsame Nachtessen wurde vom Komikerduo Senf aufgeheitert. Vor

der Versammlung begrüsst Vertreter des Vorstands 21 neue Mitglieder der Genossenschaft zu einem Informationsanlass mit Apéro – eine erfreuliche Anzahl.

#### 2.4 Vorstand

Der Vorstand tagte acht Mal unter der Leitung von Präsident Patrick Bürgi. Die neu gewählte Katia Röthlin-Ruch übernahm von ihrer Vorgängerin das Ressort Kommunikation und Mieterbeziehungen. Vorstand und Geschäftsleitung trafen sich zudem im November zum alljährlichen Strategieworkshop. An diesem Anlass steht jeweils das Thema Portfoliomanagement im Vordergrund und einzelne Siedlungen werden einer detaillierten Betrachtung unterworfen. Kommunikation war ein weiteres Thema der Veranstaltung. Neben der Verantwortung für die eigenen Ressorts wirken die Vorstandsmitglieder in den verschiedenen Projektausschüssen mit. Am Jahresende bestanden sieben Projektausschüsse und die Anzahl dürfte im neuen Jahr weiter zunehmen.

#### 2.5 Verwaltung

Die Buchhalterin Lorena Hadodo verliess die Genossenschaft Ende März nach einer Anstellungszeit von 19 Monaten. Mit Jeanie Bächli konnte eine ausgewiesene Fachfrau als ihre Nachfolgerin gewonnen werden. Die Bewirtschafterin Patricia Kohler konnte im Berichtsjahr auf 20 Dienstjahre für Lägern Wohnen zurückblicken und Roman Häner, Leiter des Gärtnerteams, auf 10 Jahre. Ebenfalls seit 10 Jahren wirken die nebenamtlichen Hauswarte Carmine Laino und Sandra Meier für die Genossenschaft.

#### 2.6 Genossenschaftsanlässe

Leider war dem Tag der Nachbarn, der jeweils am letzten Freitag im Monat Mai stattfindet, kein Wetterglück beschieden. Die Anlässe in den vier teilnehmenden Siedlungen mussten an trockene Standorte verlegt werden. Erfreulich war, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Neubausiedlung an der Gartenstrasse in Baden die Initiative ergriffen und bereits im ersten Jahr nach Bezug einen Anlass organisierten.

Anlässlich des traditionellen Seniorenausfluges besuchten rund 40 Genossenschafts-

rinnen und Genossenschafter die Kaffeerösterei Graf in Baden-Dättwil. Sie erfuhren viel Interessantes rund um die Kaffeekultur. Das anschliessende gemütliche Zusammensein im Garten des Restaurants Pinte bot die Gelegenheit zum regen Austausch.

#### 2.7 Mietzinspolitik

Der Referenzzinssatz zeigte sich stabil, und es werden auf absehbare Zeit keine Änderungen erwartet. Die Mieten der Wohnungen von Lägern Wohnen blieben als Folge gegenüber dem Vorjahr unverändert.

In der ersten Jahreshälfte war vereinzelt die Ermahnung zu hören, dass die tiefen Zinsen die Talsohle nun endgültig durchschritten hätten, und dass man gut beraten sei, die Zinsen jetzt langfristig anzubinden. Zum Jahresende präsentierte sich die Situation dann allerdings etwas anders; die langfristigen Zinssätze zeigten ab Oktober sinkende Tendenz und lagen zum Jahresende etwa auf gleich tiefem Niveau wie vor Jahresfrist. Um den Schweizer Franken gegenüber dem Euro nicht zu stark werden zu lassen, setzte die Schweizerische Nationalbank weiterhin auf Negativzinsen.

#### 2.8 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 246 183 ab. Die Mietzinseinnahmen liegen über dem Vorjahr, da erstmals die Erträge der beiden Neubausiedlungen über ein ganzes Jahr eingegangen sind. Die Zunahme der Position «Übrige Erträge» steht im Zusammenhang mit der Veräusserung von Aktien der Bank Cler (ehemals Bank Coop), nachdem die Basler Kantonalbank allen Aktionären ein Übernahmeangebot unterbreitet hatte. Da im Berichtsjahr keine grösseren Erneuerungsarbeiten getätigt wurden, wie dies beispielsweise im Vorjahr bei der Siedlung Martinsbergstrasse der Fall war, fiel der Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand tief aus. Im Hinblick auf anstehenden Erneuerungen der Siedlungen Klosterbrühl und Ifang wurden die Rückstellungen für Erneuerungsprojekte weiter geöffnet. Aufgrund des tieferen Hypothekenbestands hat sich der Aufwand für Hypothekarzinsen wiederum reduziert. Die Baurechtszinsen sind wegen des erstmals über ein ganzes Jahr einge-

flossenen Grundstücks an der Neufeldstrasse in Wettingen erneut angestiegen.

Die Aktivseite der Bilanz zeigt als Folge der Abschreibungen tiefere Werte für die Position Grundstücke und Bauten. Die Bilanzsumme hat sich in ähnlichem Ausmass reduziert. Das Baukonto Neubau Weiermatt, Lupfig, weist die bereits aufgelaufenen Kosten der Planung aus. Auf der Passivseite weisen die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten die innerhalb Jahresfrist zurückzuzahlenden Hypothekarschulden aus. Der Betrag der auslaufenden Hypotheken, die nicht verlängert wurden, war im Vorjahr ausserordentlich hoch.

### 2.9. Liegenschaftsunterhalt und bauliche Aktivitäten

Nach der Sprechung des Projektierungskredites durch die Generalversammlung vom 25. Mai 2018 wurden die Planungsarbeiten für eine neue Wohnbausiedlung auf der Weiermatt in Lupfig unmittelbar an die Hand genommen, damit der Generalversammlung vom 17. Mai 2019 ein Baukredit unterbreitet werden kann. Weitere Angaben zu diesem Geschäft können den Seiten 24 und 25 dieses Geschäftsberichts entnommen werden.

Die Arbeiten für die Erneuerung der Wohnsiedlung Martinsbergstrasse 36/a/b in Baden konnten im Frühjahr 2018 mit leichter Verspätung abgeschlossen werden und die erfreuliche Kreditabrechnung kann anlässlich der Generalversammlung vom 17. Mai 2019 zur Genehmigung unterbreitet werden. Weitere Angaben sind auf der Seite 22 zu finden.

Im Jahre 2013 wurde uns von den Nachbarn und Eigentümern der Grundstücke Bruggerstrasse 155 bis 161 in Baden die Erarbeitung eines gemeinsamen Gestaltungsplans für das Areal im Ifang zwecks Neubebauung vorgeschlagen. Da eine Erneuerung für die vier Häuser der Genossenschaft mit insgesamt 18 Wohnungen überfällig war, stimmte der Vorstand diesem Vorgehen zu. Im Februar 2014 wurden die Bewohner der Wohnungen von Lägern Wohnen über die bevorstehenden Änderungen informiert. Das Gestaltungsplanverfahren gestaltete sich in der Folge etwas aufwendiger als ursprünglich angenommen und nahm entsprechend mehr Zeit in Anspruch. Am 19. November 2018 lag endlich

der positive Entscheid des Stadtrats von Baden zum Gestaltungsplan vor. Das Geschäft wurde in der Folge an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau zur abschliessenden Genehmigung weitergeleitet. Nach erfolgter Genehmigung werden die Planungsarbeiten mit dem Ziel aufgenommen, der Generalversammlung im Frühjahr 2020 einen Kreditantrag unterbreiten zu können.

Die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau Klosterbrühl in Wettingen ruhen seit Mitte 2017. Verschiedene Nachbarn hatten Einwendungen gegen den Gestaltungsplan erhoben. Der Gemeinderat von Wettingen wies im November 2017 diese Einwendungen ab. Gegen den Entscheid erhob eine Gruppe von Einwendenden Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau. Das Departement liess in der Folge verschiedene Gutachten zum Projekt erstellen, die für Lägern Wohnen durchwegs positiv ausfielen. Der Entscheid der kantonalen Verwaltung wird im Frühjahr 2019 erwartet. Der Start der ersten Bauetappe kann frühestens auf Anfang 2021 in Betracht gezogen werden.

Anlässlich eines Werkleitungsersatzes durch die Gemeinde zeigte sich, dass die Abwasserleitungen der Häuser Hardstrasse 51, 53 und 55 in Wettingen in sanierungsbedürftigem Zustand sind. In der Folge wurde eine sogenannte Liner-Sanierung vorgenommen.

Gegen Jahresende wurde die Erneuerung der drei Liftanlagen der Häuser Stockmattstrasse 83, 85 und 87 in Baden gestartet – dies bereits nach einer Lebensdauer von 20 Jahren. Nach Abschluss der Arbeiten werden die Anlagen wieder die höchsten Sicherheitsnormen erfüllen.

### 3. Ausblick

Der Generalversammlung vom 17. Mai 2019 wird ein Kreditbegehren für die Erstellung von 29 Wohnungen auf der Weiermatt in Lupfig unterbreitet. Ein positiver Entscheid der Generalversammlung und eine zeitnahe Baubewilligung vorausgesetzt, können die Bauarbeiten noch 2019 starten. Bei den Ersatzneubauprojekten Klosterbrühl und Ifang stehen umfangreiche Planungsarbeiten an.



## ERFOLGSRECHNUNG

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettomiete Wohnungen	11 780 589	11 185 440
Miete Garagen und Abstellplätze	978 775	943 875
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>12 759 364</b>	<b>12 129 315</b>
<b>Eintrittsgebühren Genossenschafter</b>	<b>7 500</b>	<b>10 100</b>
Übrige Erträge	113 050	43 870
Verwaltungsertrag	2 303	3 580
<b>Übrige Erträge</b>	<b>115 353</b>	<b>47 450</b>
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>12 882 217</b>	<b>12 186 865</b>
Personalaufwand Betrieb und Unterhalt	-499 830	-474 678
Personalaufwand Verwaltung	-480 655	-460 013
<b>Personalaufwand</b>	<b>-980 485</b>	<b>-934 691</b>
Vorstandsentschädigung	-75 000	-75 000
Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand	-672 215	-2 880 918
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	-1 344 262	-1 161 310
Versicherungen und Gebühren	-151 846	-143 270
Verwaltungsaufwand	-257 907	-296 892
Rückstellungen Erneuerungsprojekte	-2 600 000	0
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-15	-2 000
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-5 101 245</b>	<b>-4 559 390</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg, Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>6 800 487</b>	<b>6 692 784</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-4 643 954	-4 689 043
Übrige Abschreibungen	-20 980	-21 342
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>	<b>-4 664 934</b>	<b>-4 710 385</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern</b>	<b>2 135 553</b>	<b>1 982 399</b>
Hypothekarzinsen	-1 471 067	-1 539 916
Baurechtszinsen	-58 332	-43 808
Finanzaufwand	-8 034	-22 728
Finanzertrag	5 732	5 721
<b>Finanzerfolg</b>	<b>-1 531 701</b>	<b>-1 600 731</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>603 852</b>	<b>381 668</b>
Einlage Heimfallfonds	-16 000	-16 000
<b>Fondseinlagen</b>	<b>-16 000</b>	<b>-16 000</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>587 852</b>	<b>365 668</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-341 669</b>	<b>-173 887</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>246 183</b>	<b>191 781</b>

# BILANZ

<b>A K T I V E N</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kasse	1 450	8 660
PostFinance	34 188	91 569
AKB Baden	297 497	303 069
UBS Baden	55 990	51 794
RB Lägern-Baregg, Wettingen	44 782	5 597
NAB Baden	63 912	67 718
Bank Cler (Coop) Zürich	2 823 295	3 420 426
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>3 321 114</b>	<b>3 948 833</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	67 027	14 126
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 141 276	1 029 458
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4 529 417</b>	<b>4 992 417</b>
Wertschriften	38 101	126 301
<b>Finanzanlagen</b>	<b>38 101</b>	<b>126 301</b>
Büromobiliar und IT	13 840	20 638
Maschinen und Fahrzeuge	22 710	16 252
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>36 550</b>	<b>36 890</b>
Grundstücke und Bauten	122 885 146	127 529 100
Bauland Kappelerhof	953 050	953 050
Baukonto Neubau Weiermatt, Lupfig	368 973	0
Anzahlungen	25 000	25 000
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>124 232 169</b>	<b>128 507 150</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>124 306 820</b>	<b>128 670 341</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>128 836 237</b>	<b>133 662 758</b>

# BILANZ

<b>P A S S I V E N</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	504 568	316 703
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 783 400	4 208 650
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 979 430	1 894 092
Passive Rechnungsabgr. und kurzfr. Rückstellungen	966 276	1 088 783
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>5 233 674</b>	<b>7 508 228</b>
Hypothekarschulden	95 781 650	100 990 050
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>95 781 650</b>	<b>100 990 050</b>
Rückstellung Erneuerungsprojekte	13 000 000	10 400 000
<b>Rückstellungen</b>	<b>13 000 000</b>	<b>10 400 000</b>
Erneuerungsfonds	8 840 820	9 016 270
Heimfallfonds	368 000	352 000
<b>Fonds</b>	<b>9 208 820</b>	<b>9 368 270</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>117 990 470</b>	<b>120 758 320</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>123 224 144</b>	<b>128 266 548</b>
<b>Anteilscheine</b>	<b>2 078 700</b>	<b>2 054 400</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>	<b>746 500</b>	<b>746 500</b>
Freie Reserven	2 400 000	2 300 000
Solidaritätsfonds	10 000	10 000
Gewinnvortrag	130 710	93 529
Jahresgewinn	246 183	191 781
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>2 786 893</b>	<b>2 595 310</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>5 612 093</b>	<b>5 396 210</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>128 836 237</b>	<b>133 662 758</b>

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER GEMEINNÜTZIGEN BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT LÄGERN, WETTINGEN

## In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze

### Gesetzliche Grundlage

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts, insbesondere den Artikeln 957 ff. OR. über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung, erstellt.

### Abschreibungen auf Anlagevermögen

Die Abschreibungen auf den mobilen Sachanlagen erfolgen direkt und diejenigen auf den immobilien Sachanlagen indirekt. Bei beiden Positionen wird degressiv vom jeweiligen Restbuchwert abgeschrieben.

### Einzelbewertung

Die Aktiven und Verbindlichkeiten werden nach der Methode der Einzelbewertung angesetzt.

### Aktivierung von Ersatzneubauten

Die Kosten der Ersatzneubauten werden ab dem Zeitpunkt der Sprechung des Baukredites durch die Generalversammlung aktiviert.

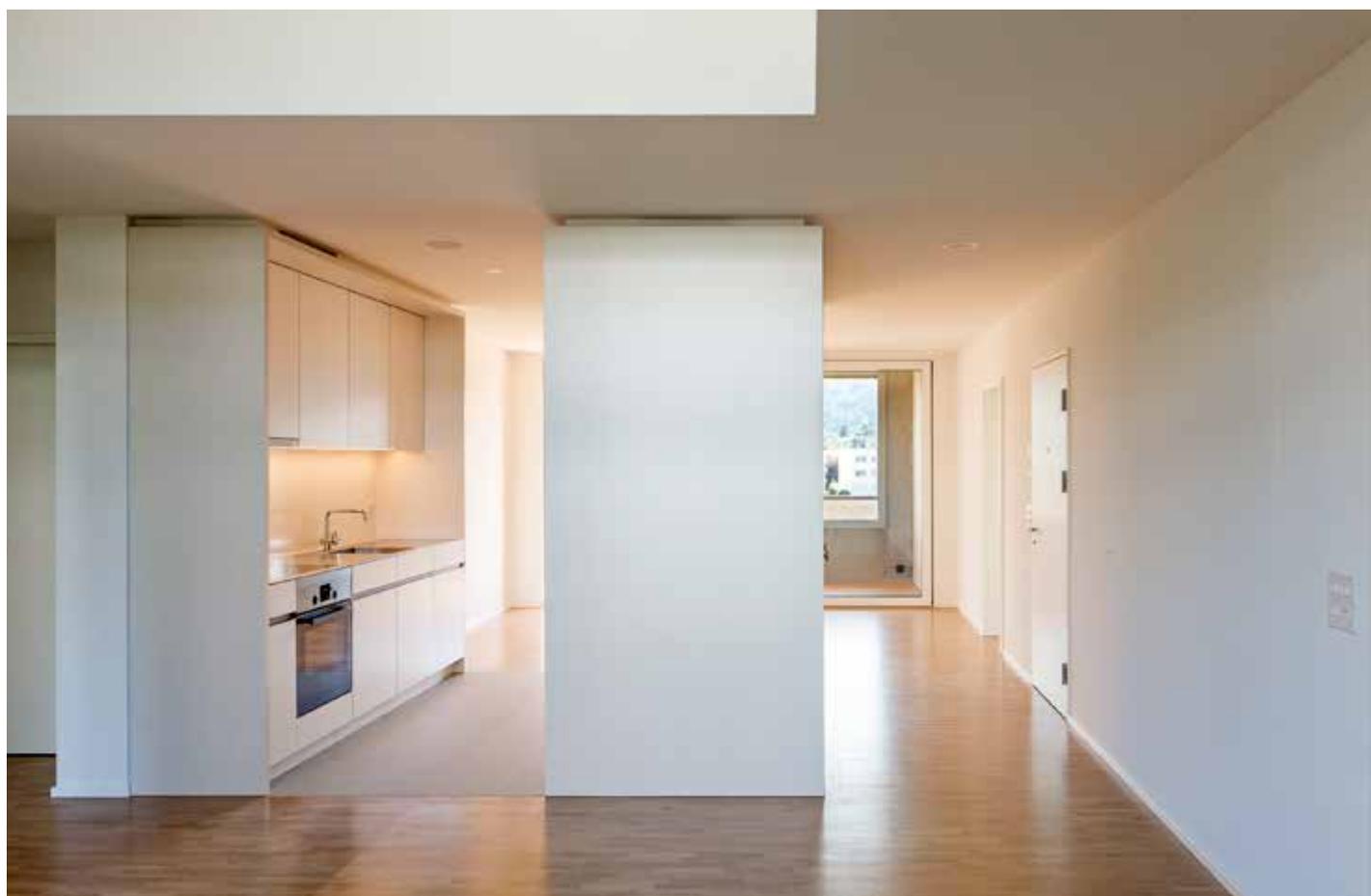
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	10	10
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
BVG-Sammelstiftung Swiss Life	0	0
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Liegenschaften	120 748 095	124 076 099
<b>Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>		
Als Kreditsicherheit hinterlegte Schuldbriefe	139 839 400	145 139 400
Frei verfügbare Schuldbriefe	21 865 600	25 665 600
<b>Total Schuldbriefe</b>	<b>161 705 000</b>	<b>170 805 000</b>

# GEWINNVERTEILUNG

## Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor

Gewinnvortrag		130 710
Gewinn 2018		246 183
<b>Saldo zur Verfügung der Generalversammlung</b>		<b>376 893</b>
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3%	62 000	
Zuweisung an Freie Reserven	200 000	
Vortrag auf neue Rechnung	114 893	
	<b>376 893</b>	<b>376 893</b>

Neubau Neufeld,  
Wettingen





# BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2018

## **Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, Wettingen**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### **Verantwortung der Verwaltung**

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### **Verantwortung der Revisionsstelle**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von

Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Baden-Dättwil, 26. März 2019

BDO AG

Matthias Grob

Zugelassener Revisionsexperte

Christian Lüthy

Leitender Revisor

# KREDITABRECHNUNG

## ERNEUERUNG WOHSIEDLUNG

### MARTINSBERGSTRASSE BADEN

Die Bauabrechnung für die Erneuerung der Wohnsiedlung Martinsbergstrasse 36/a/b in Baden beläuft sich auf CHF 1 953 283.85.

Die Erneuerungs- und Instandsetzungsarbeiten umfassten zur Hauptsache den Küchen- und Fensterersatz sowie den Einbau neuer Parkettböden. Weiter wurden sämtliche Wände und Decken neu gestrichen sowie die elektrischen Installationen an die aktuellen Vorschriften angepasst. Während den Arbeiten in den eigenen Wohnungen mussten die Mieter innerhalb des Hauses temporär in während der Bauzeit freigehaltene Wohnungen umziehen.

Die Arbeiten wurden in vier Etappen ausgeführt und starteten Ende Mai 2017. Im November 2017 konnte die letzte Etappe abgeschlossen werden. Die Fertigstellung der Arbeiten in den allgemeinen Räumlichkeiten sowie an der Zugangspas-serelle erfolgte im Frühjahr 2018. Planung und Bauleitung dieses Projekts oblagen Steiger Architekten aus Baden.

Für dieses Bauvorhaben sprach die Generalversammlung am 29. April 2016 einen Kredit über CHF 2 410 000.00.

#### Kreditabrechnung

Kreditbetrag	2 410 000.00
Bauabrechnung	1 953 283.85
<b>Kreditunterschreitung (18,95%)</b>	<b>456 716.15</b>

Martinsbergstrasse Baden



Die Bauabrechnung vom 20. November 2018 schliesst mit CHF 1 953 283.85 ab. Hiervon wurden in den Jahren 2015–2018 CHF 1 777 833.85 zu Lasten der laufenden Rechnung verbucht sowie im Jahre 2018 CHF 175 450.00 dem Erneuerungsfonds entnommen. Die Bauabrechnung liegt CHF 456 716.15 bzw. 18,95% unter dem Kreditbetrag. Die Kostenunterschreitung ist primär darauf zurückzuführen, dass die Reserven nicht beansprucht wurden, keine Erneuerungsarbeiten am Flachdach nötig waren und verschiedene Vergabeerfolge erzielt wurden.

### Antrag

Der Vorstand beantragt, die Kreditabrechnung über die Erneuerung der Wohnsiedlung Martinsbergstrasse 36/a/b in Baden im Gesamtbetrag von CHF 1 953 283.85 zu genehmigen.



Tel. +41 56 483 02 45  
Fax +41 56 483 02 55  
www.bdo.ch

BDO AG  
Täfernstrasse 16  
5405 Baden-Dättwil

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern  
z.H. Bürgi Patrick  
Etzelmatt 1  
5430 Wettingen

Baden-Dättwil, 26. März 2019

#### Abrechnung "Renovation MFH Martinsbergstrasse Baden"

Sehr geehrter Vorstand, sehr geehrter Herr Bürgi

Im Zusammenhang mit der Ordentlichen Revision der Jahresrechnung 2018 der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, haben wir die Abrechnung der Renovation MFH Martinsbergstrasse in Baden geprüft.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen mit angemessener Sicherheit erkannt werden.

Die effektiven Baukosten gemäss Abrechnung vom 20. November 2018 belaufen sich auf CHF 1'953'283.85. Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung, empfehlen wir der Generalversammlung, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.

Freundliche Grüsse

BDO AG

Matthias Grob

dipl. Wirtschaftsprüfer

Christian Lüthy

dipl. Wirtschaftsprüfer



## KREDITANTRAG NEUBAU WEIERMATT LUPFIG

### Ausgangslage

Die Projektarbeiten für den Neubau einer Wohnsiedlung auf der Weiermatt in Lupfig wurden in den letzten zwölf Monaten vorangetrieben und Ende März 2019 wurde das Baugesuch eingereicht. Die Planungsarbeiten sind soweit fortgeschritten, dass auf Basis eines Kostenvoranschlags mit der Genauigkeit von +/- 10% der Generalversammlung ein entsprechendes Gesuch für einen Baukredit unterbreitet werden kann.

### Rückblick

Anlässlich der Generalversammlung vom 9. Juni 2017 stimmten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter dem Abschluss eines Kaufrechtsvertrag für ein 4270m<sup>2</sup> grosses Grundstück im Oberdorf von Lupfig zu und erteilten dem Vorstand die Kompetenz zur Ausübung des Kaufrechts. Dieses Kaufrecht wurde zwischenzeitlich ausgeübt. Weiter bewilligte die Generalversammlung am 25. Mai 2018 einen Projektierungskredit über CHF 959 000.00 zur Weiterbearbeitung des Siegerprojektes der Gut & Schoep Architekten GmbH aus Zürich. Gut & Schoep hatten sich Ende Dezember 2017 in einem Wettbewerbsverfahren gegen fünf Konkurrenten durchgesetzt.

### Projekt

Die vier miteinander verbundenen Gebäude verfügen über drei Wohngeschosse. Um sich möglichst gut in die Umgebung einzufügen, wird auf ein Attikageschoss verzichtet. Die Architekten schenken dem entlang der nördlichen Parzellengrenze verlaufenden Bächlein Beachtung und bezogen es in ihr Projekt ein. Diese Situation beeinflusste massgeblich die Setzung der Gebäudekörper und auch der Aussenraum wurde entsprechend angelegt.

Das Projekt besticht durch ein breites Wohnungsangebot für verschiedene Generationen. Insgesamt werden 29 Wohnungen, 1 Gästezimmer sowie 1 Gemeinschaftsraum entstehen. Die primär auf Familien ausgerichteten 4½- und 5½-Zimmerwohnungen umfassen gut die Hälfte der Wohnungsanzahl. Bei den 2½-Zimmerwohnungen können die Mietinteressenten aus zwei verschiedenen Wohnungstypen auswählen, bei den 3½-Zimmerwohnungen stehen drei verschiedene Varianten im Angebot und bei den 4½-Zimmerwohnungen sind es sogar deren vier. Die Wohnungen schliessen an grosszügige, offene Treppenhäuser an, die auch zum Verweilen und gegenseitigen Austausch einladen.

## Wohnungsangebot

Anz.	Wohnungsgrösse	Fläche (HNF)	voraussichtl. Nettomiete	voraussichtl. NK
5	2½-Zimmerwohnungen	49–52 m <sup>2</sup>	CHF 950.00–1050.00	CHF 170.00
9	3½-Zimmerwohnungen	69–79 m <sup>2</sup>	CHF 1250.00–1500.00	CHF 200.00
12	4½-Zimmerwohnungen	94–103 m <sup>2</sup>	CHF 1650.00–1900.00	CHF 230.00
3	5½-Zimmerwohnungen	117 m <sup>2</sup>	CHF 2000.00–2050.00	CHF 260.00

Der knapp 30m<sup>2</sup> grosse Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss verfügt über eine Einrichtung zum Kochen sowie auch Toilettenanlagen. An schönen Sommertagen bietet sich die Nutzung in Kombination mit dem qualitativ gestalteten Aussenraum an. Ob das Gästezimmer längerfristig zu einer Wohnung dazu vermietet wird oder für kurzzeitige Besucher zur Verfügung steht, wird sich im Betrieb zeigen. Es werden 42 Tiefgaragen- und fünf Besucherparkplätze erstellt. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen grosszügigen Balkon oder Sitzplatz mit einer Fläche von rund 12m<sup>2</sup>.

Die Gebäude werden in Massivbauweise mit vorgehängter Holzfassade erstellt und den Minerergie-Standard erfüllen. Als Wärmequelle ist eine Wärmepumpe mit Erdsonde geplant. Die Wärmepumpe wird mit Strom aus der Photovoltaikanlage auf dem eigenen Dach betrieben. Dieser Strom steht auch den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

### Kosten

Für den Erwerb des 4270m<sup>2</sup> grossen Grundstücks wurden bereits CHF 2 135 000.00 bezahlt. Die Baukosten werden sich gemäss Kostenvoranschlag voraussichtlich auf

CHF 15 249 000.00 belaufen. Für den zu sprechenden Kreditbetrag kann hiervon der bereits am 25. Mai 2018 gewährte Projektierungskredit von CHF 959 000.00 in Abzug gebracht werden. Der Generalversammlung wird somit ein Kreditbegehren über CHF 14 290 000.00 unterbreitet.

### Zeitplan

Im Idealfall wird die Baubewilligung im Verlauf der zweiten Jahreshälfte eintreffen, was einen Baustart vor Jahresende ermöglichen würde. Der Bezug kann frühestens für Herbst 2021 in Betracht gezogen werden.

### Antrag

Der Vorstand von Lägern Wohnen wird ermächtigt, das Neubauprojekt Wohnsiedlung Weiermatt in Lupfig mit einem Kostenaufwand von CHF 14 290 000.00 (inkl. MWST, ohne Land, Stand Baupreisindex Oktober 2018, Basis Oktober 2015, zuzüglich allfälliger Bauteuerung und MWST-Erhöhung) zu realisieren und alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendig werdenden Verbindlichkeiten einzugehen, insbesondere Schuldbriefe bis zum Maximalbetrag von CHF 13 900 000.00 zu errichten.





## ANLAGESPIEGEL

	<b>Buchwert 31.12.2018</b> in CHF 1 000	<b>Hypotheken 31.12.2018</b> in CHF 1 000	<b>Versiche- rungswert AGV per 1.1.2019</b> in CHF 1 000
<b>Liegenschaften in Baden</b>			
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	13 236	11 250	15 763
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a	1 135	0	4 809
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63 – 72	11 482	14 431	32 742
Stockmattstr. 75	5 344	6 075	16 368
Stockmattstr. 83, 85, 87	9 036	6 982	12 058
Im Kehl 6, 8	4 974	7 600	14 284
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	6 157	4 200	13 370
Gartenstrasse 14	5 540	0	5 865
Martinsbergstr. 36/a/b	2 924	2 431	6 207
<b>Liegenschaften in Wettingen</b>			
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	1 003	0	30 627
Hardstr. 51, 53, 55	8 718	5 627	32 366
Siedlungsweg 6, 8	1 569	1 570	3 767
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	2 609	1 335	3 902
Winernstr. 20, 22	4 397	4 050	5 040
Lindenstr. 26	1 861	2 000	3 536
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a – c	12 041	10 000	14 911
Neufeldstrasse 24, 26, 28	13 404	5 000	13 000
<b>Liegenschaften in anderen Gemeinden</b>			
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf	1 262	2 550	5 453
Rösslimatt 2, 4, Büblikon	735	969	3 076
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	3 433	2 170	6 473
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen	12 025	9 325	12 173
<b>Total</b>	<b>122 885</b>	<b>97 565</b>	<b>255 790</b>

# BESTANDESLISTE

## PER 31.12.2018

	1– 1½ Zi.	2– 2½ Zi.	3– 3½ Zi.	4– 4½ Zi.	5– 5½ Zi.	Total Wohnungen	Abstell- plätze	Garagen- plätze
<b>Liegenschaften in Baden</b>								
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b		4	16	11	4	35		53
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a			9	9		18		
Fluhmattstr. 10 Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72		37	54	48		139		
Stockmattstr. 75		12	24	12		48	4	210
Stockmattstr. 83, 85, 87		5	16	10	2	33		37
Im Kehl 6, 8	4	12	24	15	3	58	36	14
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c		18	40	11		69	46	20
Gartenstrasse 14		3	4	12		19		
Martinsbergstr. 36/a/b		6	8		8	22		
<b>Liegenschaften in Wettingen</b>								
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)		18	78	31		127	6	113
Hardstr. 51, 53, 55		32	64	32		128	1	125
Siedlungsweg 6, 8			9	5		14		
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30		12	4			16		15
Winernstr. 20, 22			6	7	1	14		22
Lindenstr. 26		3	3	2	1	9		17
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a–c		4	4	25	10	43	3	60
Neufeldstrasse 24, 26, 28			6	18	3	27		
<b>Liegenschaften in anderen Gemeinden</b>								
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf		3	13	10		26	14	10
Rösslimatt 2, 4, Bübliikon		2		5	3	10	7	8
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	1		16	10		27	8	26
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen		3	14	14	4	35		50
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>174</b>	<b>412</b>	<b>287</b>	<b>39</b>	<b>917</b>	<b>125</b>	<b>780</b>

# ENERGIEVERBRAUCH FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER 2013–2018

	Energie-träger	2017/18 (kWh)*	2016/17 (kWh)*	2015/16 (kWh)*	2014/15 (kWh)*	2013/14 (kWh)*	Verbrauch 2017/18 je Wohnung (kWh)	Verbrauch 2017/18 kWh je m <sup>2</sup> HNF
<b>Baden</b>								
Allmendstr. 25, 27a/b, 29a/b, 31a/b	Wärmepumpe	67 126	69 329	65 738	70 942	68 365	1 918	18
Bruggerstr. 161a/b Stockmattstr. 35/a	Öl	281 460	278 780	270 290	269 200	279 290	15 637	204
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	Pellet/Gas	835 773	865 487	820 490	851 922	821 226	6 013	85
Stockmattstr. 75	Pellet/Gas	400 617	346 893	315 710	311 248	383 674	8 346	127
Stockmattstr. 83, 85, 87	Gas	368 488	395 544	359 237	377 117	373 127	10 236	124
Im Kehl 6, 8	Öl	559 490	566 820	547 010	537 680	619 430	9 646	123
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162	Öl	338 210	309 630	312 490	320 930	326 860	9 947	146
Bruggerstr. 164/a/b/c	Öl	312 250	323 740	285 190	287 780	293 780	8 921	136
Gartenstrasse 14	Gas/Solar	42 264					2 224	31
Martinsbergstr. 36/a/b **	Gas	123 400	117 000	129 000	115 000	140 910	5 609	69
<b>Wettingen</b>								
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	Öl	2 009 340	2 014 400	1 909 570	1 930 930	1 991 310	15 822	233
Hardstr. 51, 53, 55	Gas	1 001 228	1 125 868	1 086 533	964 790	1 009 540	7 822	119
Siedlungsweg 6, 8	Öl	159 260	152 130	152 490	144 660	157 780	11 376	136
Ahornweg 4	Gas	49 580	44 421	42 851	47 655	49 438	9 916	177
Winernstr. 28, 30	Gas	72 416	75 421	67 617	72 898	79 894	6 035	101
Winernstr. 20, 22	Gas	149 640	152 130	144 860	162 466	158 463	10 689	104
Lindenstr. 26 **	Gas	65 488	68 235	62 002	61 306	66 570	6 549	74
Jurastr. 47 a/b Hardstr. 38 a–c	Gas	373 069	371 338	335 727	342 805	381 832	8 676	82
Neufeldstrasse 24,26,28	Wärmepumpe	42 099					1 559	15
<b>Kirchdorf</b>								
Brühlstr. 8/a	Fernwärme	233 081	241 486	225 230	220 050	214 145	8 965	141
<b>Büblikon</b>								
Rösslimatt 2, 4	Öl	176 140	167 900	170 650	161 930	168 640	17 614	187
<b>Neuenhof</b>								
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	Gas	268 018	271 525	261 580	299 793	313 662	9 927	167
<b>Ehrendingen</b>								
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	Wärmepumpe	117 516	114 329	104 693	101 595	106 988	3 358	33
<b>Total Verbrauch</b>		<b>8 045 953</b>	<b>8 072 407</b>	<b>7 668 957</b>	<b>7 652 698</b>	<b>7 897 936</b>	<b>8 727</b>	<b>115</b>
		<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>		
Heizgradtage***		3 020	2 760	3 124	2 931	2 957		
Verbrauch je Heizgradtag***		2 664	2 925	2 455	2 611	2 671		

\* 1 kWh entspricht ca. 0,1 Liter Heizöl. \*\* exkl. Elektroboiler. \*\*\* Heizgradtage sind die Differenz zwischen der gewünschten Raumtemperatur und der mittleren Aussentemperatur eines Tages, falls die Aussentemperatur unter 12 Grad liegt.

# IMPRESSUM

**Herausgeber**

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, Wettingen

**Auflage**

1200 Ex.

**Konzept und Realisation**

Megura AG Werbeagentur ASW, Wettingen

**Druck**

Schmäh Offset & Repro AG, Ehrendingen





**Gemeinnützige Bau- und  
Siedlungsgenossenschaft Lägern**

Etzel matt 1 | 5430 Wettingen  
T 056 437 30 80 | F 056 437 30 85  
info@laegern.ch | www.laegern.ch