

GESCHÄFTSBERICHT

2016 **2017** 2018 2019 2020 2021 2022 2023



INHALTSVERZEICHNIS

Generalversammlung	4
Vorwort	5
Genossenschaftsorgane	6
Team	7
Jahresbericht 2017	8
Erfolgsrechnung 2017	15
Bilanz per 31. 12. 2017	16
Anhang zur Jahresrechnung	18
Gewinnverteilung	19
Revisionsbericht	20
Bauabrechnungen	21
Projektierungskredit Neubau Weiermatt	24
Anlagespiegel	27
Bestandesliste	28
Energieverbrauch	29
Impressum	30

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Freitag, 25. Mai 2018, 18.00 Uhr

Trafohalle in Baden

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Präsenz
2. Wahl der Stimmezähler
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 9. Juni 2017
4. Jahresbericht
5. Bauabrechnungen
 - 5.1 Ersatzneubau Gartenstrasse 14 in Baden
 - 5.2 Neubau Neufeldstrasse 24, 26, 28 in Wettingen
6. Jahresrechnung und Gewinnverteilung / Bericht der Revisionsstelle
7. Entlastung des Vorstands und der Verwaltung
8. Wahl eines Vorstandsmitglieds
9. Projektierungskredit Neubau Weiermatt in Lupfig
10. Anträge
 - 9.1 Anträge des Vorstands
 - 9.2 Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter
11. Verschiedenes

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

Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftefern sind schriftlich bis zum 11. Mai 2018 bei der Verwaltung einzureichen. Die Akten im Sinne von Art. 856 OR liegen ab dem 14. Mai 2018 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 Genossenschaftefer können sich durch handlungsfähige Familienangehörige vertreten lassen (Statuten Art. 23).

VORWORT



Patrick Bürgi,
Präsident

Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

Zwei Höhepunkte unseres Geschäftsjahres 2017 waren die Erstbezüge unserer Liegenschaften Gartenstrasse in Baden und Neufeldstrasse in Wettingen. Beides sind gelungene Projekte an bester Lage! Die Liegenschaft Gartenstrasse liegt äusserst zentral, unmittelbar neben der Innenstadt und dem Bahnhof von Baden und hat sich dadurch zu unserem Vorzeigeobjekt hinsichtlich autofreiem Wohnen gemauert. Die Siedlung Neufeldstrasse ihrerseits befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Wettingen, umgeben von Erdbeerfeldern in der Landwirtschaftszone. Eine ausgezeichnete, ruhige Lage, ideal für Familien, aber auch für solche, die mit dem Individualverkehr unterwegs sind. Freudig stimmt nicht nur das architektonisch durchdachte Erscheinungsbild dieser beiden neuen Objekte in unserem Portfolio, vielmehr auch die beiden Kreditabrechnungen, die wir Ihnen an der diesjährigen Generalversammlung präsentieren dürfen. Beide Kredite mussten nicht ausgeschöpft werden. In jeder Hinsicht liegen also erfreuliche Neubauten vor!

Die Bemühungen des Vorstands, das Ersatzneubauprojekt Klosterbrühl voranzutreiben, wurden im Rahmen des Verfahrens zur Bewilligung des Gestaltungsplans vorerst leider gebremst. Nachdem der Gemeinderat für unseren Gestaltungsplan grünes Licht gegeben hatte, haben nun Nachbarn eine Beschwerde beim Kanton Aargau eingereicht. Dies führt zwangsläufig zu Verzögerungen. Nach wie vor sind wir aber zuversichtlich, dass wir nach einem positiven Entscheid des Kantonalen De-

partements für Bau, Umwelt und Verkehr wie vorgesehen weiterfahren können.

Umso erfreulicher ist das Resultat des Architekturwettbewerbs Lupfig. Mit dem Projekt «Brot und Salz» des Büros Gut & Schoep Architekten GmbH ging ein Siegerprojekt aus dem Wettbewerb hervor, welches in allen Facetten überzeugt. Ganz im genossenschaftlichen Sinne lebt das Projekt nebst attraktiven, gut belichteten Wohnungen insbesondere von einem vielseitigen Angebot an informellen, nachbarschaftlichen Begegnungsorten und vielfältig nutzbaren Freiräumen. Unter Traktandum 9 werden wir auf dieses grossartige Projekt zurückkommen.

Der Vorstand war auch im Jahr 2017 sehr aktiv und setzte seine vorhandenen Ressourcen ein, um Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, auch in Zukunft attraktiven Wohnraum in guter Qualität zu preisgünstigen Mieten anbieten zu können. Das Ziel, unser Immobilienportfolio gesund und marktfähig zu halten, steht an oberster Stelle. Konsequenterweise stehen wir dafür ein und bleiben für Sie am Ball.

Ich freue mich, Sie an der Generalversammlung 2018 begrüßen zu dürfen. Nehmen Sie teil, bestimmen Sie mit und helfen Sie, gute Lösungen zu finden. Ich freue mich auf eine vielversprechende Zukunft für Lägern Wohnen.

Patrick Bürgi, Präsident

GENOSSENSCHAFTSORGANE PER 1.1.2018

Vorstand

Präsident

Patrick Bürgi, Wettingen

Vizepräsident

Felix Blunschi, Baden

Mitglieder

François Chapuis, Wettingen

Mathias Erdin, Baden

Beni Knecht, Baden

Thomas Pauli, Ennetbaden

Denise von Rohr, Würenlos

Pascal Roth, Baden

Jürg Rüfenacht, Wettingen

BDO AG, Baden

Christoph Bernet

Revisionsstelle

Personal

Geschäftsleiter

Thomas Wyss

Leiter Technische Bewirtschaftung

Gabriela Berger

Verwaltung

Lorena Hadodo

Patricia Kohler

Vivien Tran, Lernende

Arealunterhalt und Grünanlagen

Roman Häner

Alexander Matter

Technische Instandhaltung

Beat Giger

Enrico Balduzzi

Nebenamtliche Hauswarte

Mary Amalathas

Yesim Artan

Mithada Calakovic

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

Monika Wyss

Sema Yüksel

Geschäftsstelle

Etzelmatt 1, 5430 Wettingen

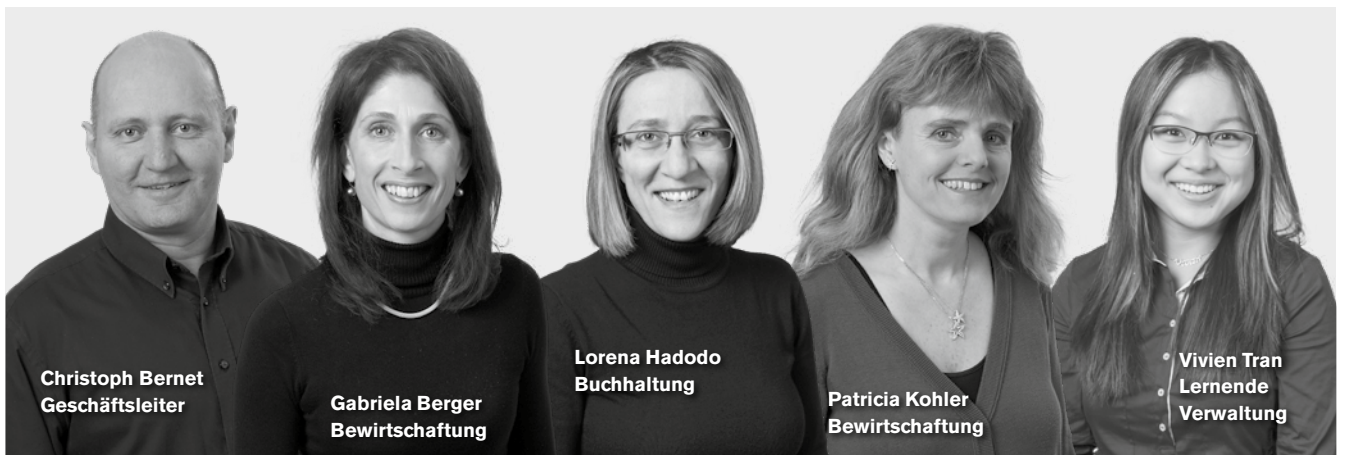
056 437 30 80

www.laegern.ch, info@laegern.ch

Vorstand



Mitarbeitende





Neubau Gartenstrasse,
Baden

JAHRESBERICHT 2017

1. Einleitung

Die Schweizer Wirtschaft hat sich im Berichtsjahr wiederum positiv entwickelt. Das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO prognostizierte im Dezember für das Jahr 2017 ein Wachstum des Bruttoinlandprodukts um 1%. Der Landesindex der Konsumentenpreise verzeichnete seit 2010 erstmals wieder eine leichte Zunahme. Der Jahresdurchschnittswert lag 2017 0,5% über dem Vorjahr und bewegte sich im Bereich der vor zehn Jahren erhobenen Werte. Die Arbeitslosenquote lag Ende 2017 bei 3,3% und damit leicht unter dem Vorjahreswert. Der Kanton Aargau verzeichnete denselben Wert und lag damit wiederum auf Vorjahreshöhe.

Gemäss dem Bundesamt für Statistik wurden Ende 2016 in der Schweiz 4,4 Millionen Wohnungen gezählt. Über die Hälfte befand sich in den fünf bevölkerungsreichsten Kantonen, das heisst in den Kantonen Zürich, Bern, Waadt, Aargau und St. Gallen. 1990 betrug der Bestand noch 3,2 Millionen und zur Jahrtausend-

wende 3,6 Millionen Wohnungen. Im Kanton Aargau wurden per Ende 2016 312 678 Wohnungen gezählt, davon 67 264 im Bezirk Baden. Die Anzahl der Wohnungen in der Stadt Baden und der Gemeinde Wettingen war mit 10 321 bzw. 10 247 fast identisch.

Weiter lebten in der Schweiz Ende 2016 2,2 Millionen Haushalte (61%) in einer Mietwohnung. Die städtischen Kantone Basel-Stadt (83%) und Genf (81%) weisen den höchsten Anteil an Mietwohnungen auf, die Kantone Wallis (41%) und Jura (42%) hingegen die tiefsten. Mieterhaushalte sind vor allem Einpersonenhaushalte (44%) oder Paarhaushalte mit oder ohne Kinder (45%). Diese beiden Haushaltstypen entsprechen 35% bzw. 56% aller Haushalte.

Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Anzahl Wohnungen überrascht es nicht, dass am 1. Juni 2017 in der Schweiz rund 64 300 Wohnungen leer standen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,45% bzw. einer Zunahme von rund 8 400 Einheiten

gegenüber dem Vorjahr. Der Kanton Aargau weist einen Wert von 2,34% (Vorjahr (VJ) 2,18%) aus. Entgegen der allgemeinen Entwicklung verzeichnete der Bezirk Baden mit 1,59 % einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr (1,71%). In der Stadt Baden und der Gemeinde Wettingen stiegen die Werte leicht auf moderate 0,63% (VJ 0,35%) bzw. 0,44% (VJ 0,34%). Den höchsten Wert im Bezirk weist wiederum die Gemeinde Mellingen aus, mit 8,3% allerdings einen deutlich tieferen Wert als im Vorjahr (12,94%). Für Lägern Wohnen waren Leerstände in den letzten Jahren kein Thema.

2. Das Geschäftsjahr 2017

Die Genossenschaft darf erneut auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken, was sich auch in einem erfreulichen Jahresergebnis ausdrückt. In den beiden fertiggestellten Neubauten Gartenstrasse und Neufeld konnten ab Jahresmitte insgesamt 46 Wohnungen neu bezogen werden. Das vielfältige Wohnungsangebot von Lägern Wohnen wurde durch diese Zugänge erweitert. Der Wohnungsbestand weist als Folge einen neuen Höchstwert von 917 Einheiten aus.

2.1 Mitgliederbewegungen

Die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhöhte sich im Jahresvergleich per 31. Dezember von 856 auf 901 Mitglieder, was primär im Zusammenhang mit dem höheren Wohnungsbestand steht. Den 49 Austritten standen 94 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. 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.



Neubau Gartenstrasse,
Baden

2.2 Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr waren nur 91 Wohnungswechsel zu verzeichnen, was einer Wechselrate von 10% entspricht. Der Wert liegt unter dem langjährigen Schnitt und entspricht einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 15 Einheiten. Eine so tiefe Anzahl wurde letztmals für das Jahr

1999 ausgewiesen. Die Erstbezüge der Neubauten werden in dieser Statistik nicht erfasst. In knapp 20% der Fälle wurde der Mietvertrag durch die Mieterschaft gekündigt, um in eine andere Wohnung von Lägern Wohnen zu ziehen. Im Vordergrund steht dabei jeweils der Bezug einer grösseren Wohnung bei

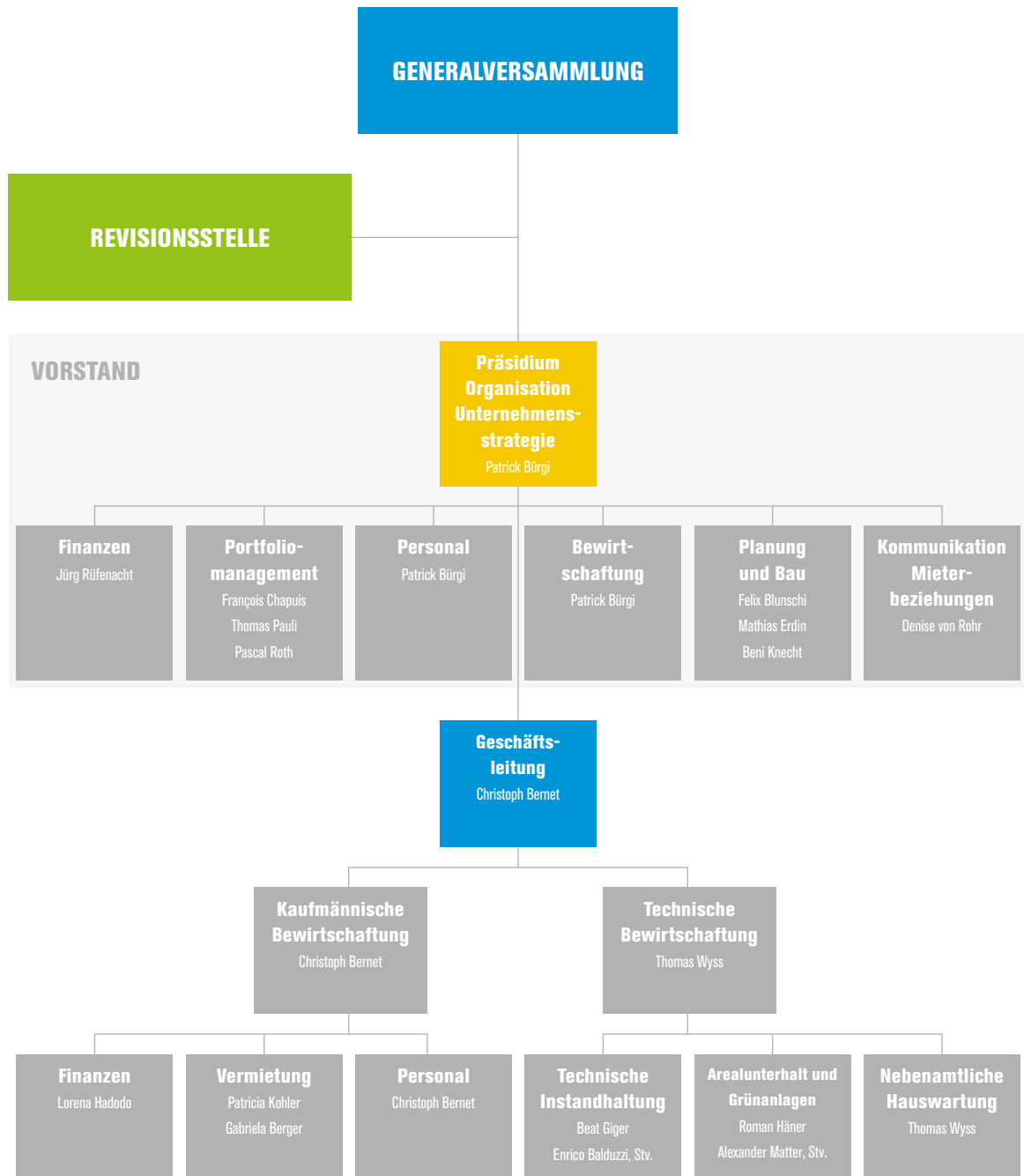
Mieterwechsel je Siedlung

	Anz. Whg.	Anzahl Wechsel											
		2017		2016		2015		2014		2013		2012	
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b*	35	1	3 %	3	9 %	3	9 %	2	6 %	0	0 %	-	
Bruggerstr. 161 a/b Stockmattstr. 35/a	18	2	11 %	4	22 %	5	28 %	8	44 %	2	11 %	2	11 %
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63-72**	139	6	4 %	17	12 %	15	11 %	21	15 %	10	7 %	14	10 %
Stockmattstr. 75	48	4	8 %	3	6 %	2	4 %	7	15 %	4	8 %	5	10 %
Stockmattstr. 83, 85, 87	33	5	15 %	3	9 %	4	12 %	6	18 %	3	9 %	6	18 %
Im Kehl 6, 8	58	4	7 %	11	19 %	7	12 %	3	5 %	3	5 %	12	21 %
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	69	7	10 %	9	13 %	6	9 %	5	7 %	5	7 %	10	14 %
Gartenstr. 14****	19	0	0 %	-		-		-		-		-	
Martinsbergstr. 36/a/b***	22	9	41 %	2	9 %	2	9 %	2	9 %	8	36 %	3	14 %
Klosterbrühl	127	18	14 %	20	16 %	16	13 %	13	10 %	17	13 %	15	12 %
Hardstr. 51, 53, 55	128	8	6 %	14	11 %	16	13 %	2	2 %	13	10 %	8	6 %
Siedlungsweg 6, 8	14	2	14 %	2	14 %	1	7 %	2	14 %	0	0 %	2	14 %
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	16	3	19 %	1	6 %	2	13 %	2	13 %	2	13 %	3	19 %
Winernstr. 20, 22	14	2	14 %	1	7 %	1	7 %	2	14 %	1	7 %	1	7 %
Lindenstr. 26	9	2	22 %	1	11 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a-c	43	4	9 %	2	5 %	4	9 %	1	2 %	7	16 %	7	16 %
Neufeldstrasse 24/26/28****	27	0	0 %	-		-		-		-		-	
Brühlstr. 8/a	26	2	8 %	3	12 %	2	8 %	3	12 %	2	8 %	4	15 %
Rösslimatt 2, 4	10	1	10 %	1	10 %	1	10 %	1	10 %	1	10 %	2	20 %
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	27	3	11 %	3	11 %	2	7 %	0	0 %	7	26 %	1	4 %
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	35	8	23 %	6	17 %	5	14 %	2	6 %	3	9 %	4	11 %
Rückgebaute Objekte	-	0		0		16		12		4		11	
Total	917	91	10 %	106	12 %	110	12 %	94	11 %	92	10 %	110	12 %

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

Beweggründe für einen Wohnungswechsel

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Arbeitsplatzwechsel	1	7	6	9	7	12	14	20	20
Wechsel innerhalb Lägern Wohnen	18	10	12	15	14	16	38	17	14
Kauf Eigenheim	6	16	9	10	12	11	12	10	11
Zusammenzug mit Partner	15	13	17	12	10	15	21	20	10
ext. Wechsel in grössere Wohnung	8	9	10	4	17	7	8	10	9
ext. Wechsel in komfortablere Wohnung	0	0	1	0	0	3	3	2	0
ext. Wechsel in günstigere Wohnung	0	1	2	2	3	3	0	4	1
Abreise ins Ausland	3	4	4	9	3	6	5	8	7
Todesfall	6	4	8	4	6	7	6	3	6
Eintritt ins Alters- und Pflegeheim	8	13	8	4	3	4	3	8	4
Kündigung durch Verwaltung	1	2	0	0	1	2	1	1	0
verschiedene Gründe	25	27	33	25	16	24	34	43	30
Total	91	106	110	94	92	110	145	146	112



Familienzuwachs. Weitere rund 16%, die eine neue Wohnung ausserhalb der Genossenschaft bezogen, begründeten die Wohnungskündigung mit dem Zusammenzug mit dem Partner bzw. der Partnerin. Während in den Vorjahren der Wegzug aus der Genossenschaft wegen Erwerb von Wohneigentum häufig beobachtet werden konnte, war dies 2017 mit knapp 7% ein vergleichsweise eher selten genannter Grund.

2.3 Generalversammlung

Die Generalversammlung wurde am 9. Juni 2017 im Tägerhard in Wettingen abgehalten.

Präsident Patrick Bürgi konnte 91 Besucherinnen und Besucher begrüßen, das waren einige weniger als in den Vorjahren. Einer der Gründe für den Besucherrückgang könnte sein, dass die Veranstaltung im Vergleich zu den Vorjahren zu einem späteren Zeitpunkt im Jahresverlauf festgelegt war. Die Versammlung hiess den Kaufrechtsvertrag für eine Baulandparzelle in Lupfig gut. Weiter wurde die Bauabrechnung für den Heizungsersatz Hardstrasse 51, 53, 55 in Wettingen gutgeheissen. Das gemeinsame Nachtessen wurde musikalisch von der Hackbrett-Formation Anderscht umrahmt. Vor der Versammlung begrüßten

Vertreter des Vorstands die neuen Mitglieder der Genossenschaft bei einem Informationsanlass mit Apéro.

2.4 Vorstand

Der Vorstand tagte acht Mal unter der Leitung von Präsident Patrick Bürgi. Vorstand und Geschäftsleitung trafen sich zudem im November zum alljährlichen Strategieworkshop. Zusätzlich zur Behandlung der Standardthemen Portfoliomanagement und Projekte informierte die Energiefachstelle Baden über den aktuellen Stand bei der Solarenergie. Neben der Verantwortung für die eigenen Ressorts wirken die Vorstandsmitglieder in den verschiedenen Projektausschüssen mit und helfen bei der Durchführung von Anlässen.

2.5 Verwaltung

Das Jahr war von Kontinuität gezeichnet. Im Berichtsjahr konnten sowohl Beat Giger, Technische Instandhaltung, sowie Alexander Matter, Arealunterhalt und Grünaufgaben, auf eine fünfjährige Tätigkeit für Lägern Wohnen zurückblicken.

2.6 Genossenschaftsanlässe

Ein junges, initiatives Team um zwei Bewohnerinnen organisierte in der Siedlung Kappelerhof wiederum einen Anlass am Tag der Nachbarn. In der Siedlung Breitwies wurde an

diesem Tag ebenfalls ein Anlass durch die Bewohnererschaft organisiert.

Der Seniorenausflug führte 2017 nach Wohlen, wo das Strohmuseum besucht wurde. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erfuhren viel Interessantes über die Geschichte der Freiämter Hutgeflechtindustrie.

2.7 Mietzinspolitik

Nachdem der Referenzzinssatz per 1. Juni 2017 nicht ganz unerwartet eine weitere Senkung erfahren hat, wurden in einer weiteren Anpassungsrunde die Mietzinse mehrheitlich per 1. Oktober 2017 um 2,41% gesenkt. Von der Senkung bleiben die Liegenschaften, deren Mietzinse vom Bundesamt für Wohnungswesen vorgegeben werden, wiederum ausgeschlossen. Weiter wurden die Mietzinse der beiden Neubauten erst auf den Zeitpunkt der ersten Kündigungsmöglichkeit gesenkt. Das Total der Senkungen seit Oktober 2008 beläuft sich zwischenzeitlich auf knapp 15%. Die Genossenschaft ist grundsätzlich bemüht, die Mietzinse möglichst tief zu halten. Allerdings sollen Überschüsse der Jahresrechnung auch Rückstellungen für zukünftige Erneuerungen ermöglichen und damit das langfristige Wohlergehen der Genossenschaft und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner sicherstellen.

Im Sommer 2016 verzeichneten die langfristigen Hypothekarzinsen eine Trendwende von

Neubau Gartenstrasse,
Baden



moderat sinkenden zu leicht steigenden Sätzen. Diese Entwicklung hat seither angehalten. Auf absehbare Zeit können daher nach unserer Beurteilung keine weiteren Mietzinssenkungen mehr erwartet werden. Wahrscheinlicher scheint auf längere Sicht eine moderate Entwicklung in die gegenläufige Richtung, je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den USA.

2.8 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 191 781 ab. Trotz erwähnter Mietzinssenkungen liegen die Mieteinnahmen wegen der Zunahme des Wohnungsbestands über dem Vorjahr. Der gegenüber dem Vorjahr höhere Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand geht auf die Arbeiten an der Liegenschaft Martinsbergstrasse 36/a/b in Baden zurück. 2017 wurden erstmals Abschreibungen auf den beiden Neubauten vorgenommen, was die Zunahme dieser Position begründet.

Auf der Aktivseite der Bilanz wurden die beiden Baukonti der fertiggestellten Projekte auf die Position Grundstücke und Bauten übertragen. Die neu ausgewiesene Position Anzahlung steht im Zusammenhang mit dem Kaufrechtsvertrag für das Grundstück in Lupfig. Bei den kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten auf der Passivseite handelt es sich um die innerhalb Jahresfrist rückzahlbaren Hypothekarschulden. Rückstellungen und Erneuerungsfonds bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

2.9 Liegenschaftsunterhalt und bauliche Aktivitäten

Im Juli konnten die 19 Wohnungen des Ersatzneubaus Gartenstrasse bezogen werden. Die Anfang 2016 gestarteten Bauarbeiten konnten ohne nennenswerte Zwischenfälle fristgerecht und innerhalb des Kostenvoranschlags erfolgreich abgeschlossen werden. Da es sich um eine autofreie Siedlung handelt, können diese Wohnungen nur an Haushalte ohne Auto vermietet werden. Die Erstvermietung gestaltete sich trotz dieser Einschränkung absolut unproblematisch. Ohne Inserierung konnte der Neubau innert kurzer Frist vollständig vermietet werden. Der diesjährige Geschäftsbericht ist primär mit Aufnahmen vom Neubau Gartenstrasse 14 in Baden bebildert.

Ebenfalls im Sommer konnte der Neubau an der Neufeldstrasse 24, 26, 28 in Wettingen bezogen werden. Die Planungsarbeiten für dieses Projekt wurden vor jenem an der Gartenstrasse in Angriff genommen, waren dann aber während knapp einem Jahr als Folge von Einwendungen von Nachbarn blockiert. Die 27 grossen Wohnungen in der kinderfreundlichen Umgebung richten sich primär an Mehrpersonenhaushalte. Die Bauabrechnung schliesst sehr erfreulich mit einer deutlichen Unterschreitung des durch die Generalversammlung gesprochenen Baukredites ab.

Ende Mai startete die erste Etappe der Instandsetzung und Erneuerung der Liegenschaft Martinsbergstrasse 36/a/b in Baden. Per Jahresende waren alle Mieterinnen und Mieter wieder in ihre ursprünglichen Wohnungen zurückgekehrt. Einzelne Arbeiten werden erst in der ersten Hälfte 2018 abgeschlossen. Die Projektarbeiten für den Ersatzneubau Klosterbrühl ruhen seit Mitte 2017. Aufgrund einer Beschwerde aus der Nachbarschaft im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens muss zuerst die Klärung der rechtlichen Situation abgewartet werden, bevor die Projektarbeiten wieder aufgenommen werden können. Der Start der ersten Bauetappe kann frühestens auf Anfang 2021 in Betracht gezogen werden. Das Gestaltungsplanverfahren «im Ifang» in Baden hat sich weiter hinausgezögert und wird frühestens Ende 2018 abgeschlossen sein. Bauliche Aktivitäten können nicht vor 2020 erwartet werden.

3. Ausblick

Ende 2017 konnte der Projektwettbewerb für das Grundstück in Lupfig abgeschlossen werden. Das Architekturbüro Gut & Schoep aus Zürich setzte sich mit dem Projekt «Brot und Salz» gegen die fünf Mitbewerber durch. 2018 wird nun – die Zustimmung der Generalversammlung vorausgesetzt – das Siegerprojekt weiterbearbeitet und bis Ende Jahr ein Baugesuch eingereicht. Weitere Informationen finden Sie im Antrag zum Projektierungskredit auf den Seiten 24 und 25.

ERFOLGSRECHNUNG

	2017	2016
Nettomiete Wohnungen	11 185 440	10 998 176
Miete Garagen und Abstellplätze	943 875	908 274
Mietzinseinnahmen	12 129 315	11 906 450
Eintrittsgebühren Genossenschafter	10 100	6 400
Übrige Erträge	43 870	61 209
Verwaltungsertrag	3 580	2 040
Übrige Erträge	47 450	63 249
Betrieblicher Gesamtertrag	12 186 865	11 976 099
Personalaufwand Betrieb und Unterhalt	-474 678	-461 532
Personalaufwand Verwaltung	-460 013	-464 681
Personalaufwand	-934 691	-926 213
Vorstandsentschädigung	-75 000	-75 000
Sanierungsaufwand	-2 880 918	-2 384 929
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	-1 161 310	-999 257
Versicherungen und Gebühren	-143 270	-146 303
Verwaltungsaufwand	-296 892	-286 684
Rückstellungen Erneuerungsprojekte	0	-500 000
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-2 000	0
Übriger betrieblicher Aufwand	-4 559 390	-4 392 173
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg, Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen	6 692 784	6 657 713
Abschreibungen auf Liegenschaften	-4 689 043	-4 343 792
Übrige Abschreibungen	-21 342	-22 442
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-4 710 385	-4 366 234
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	1 982 399	2 291 479
Hypothekarzinsen	-1 539 916	-1 542 728
Baurechtszinsen	-43 808	-23 746
Finanzaufwand	-22 728	-8 759
Finanzertrag	5 721	5 907
Finanzerfolg	-1 600 731	-1 569 326
Betriebsergebnis vor Steuern	381 668	722 153
Einlage Heimfallfonds	-16 000	-16 000
Fondseinlagen	-16 000	-16 000
Jahresgewinn vor Steuern	365 668	706 153
Direkte Steuern	-173 887	-544 795
Jahresgewinn	191 781	161 358

BILANZ

A K T I V E N	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	8 660	4 100
PostFinance	91 569	207 346
AKB Baden	303 069	69 362
UBS Baden	51 794	41 146
RB Lägern-Baregg, Wettingen	5 597	28 460
NAB Baden	67 718	41 150
Bank Cler (Coop) Zürich	3 420 426	2 529 395
Flüssige Mittel	3 948 833	2 920 959
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14 126	39 779
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 029 458	1 081 142
Umlaufvermögen	4 992 417	4 041 880
Wertschriften	126 301	126 301
Finanzanlagen	126 301	126 301
Büromobiliar und IT	20 638	21 907
Maschinen und Fahrzeuge	16 252	15 738
Mobile Sachanlagen	36 890	37 645
Grundstücke und Bauten	127 529 100	113 046 544
Bauland Kappelerhof	953 050	953 050
Baukonto Ersatzneubau Gartenstrasse, Baden	0	2 689 564
Baukonto Neubau Neufeld, Wettingen	0	7 785 059
Anzahlungen	25 000	0
Immobilie Sachanlagen	128 507 150	124 474 217
Anlagevermögen	128 670 341	124 638 163
Total Aktiven	133 662 758	128 680 043

BILANZ

P A S S I V E N	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316 703	1 123 909
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4 208 650	633 400
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 894 092	1 877 568
Passive Rechnungsabgr. und kurzfr. Rückstellungen	1 088 783	788 517
Kurzfristiges Fremdkapital	7 508 228	4 423 394
Hypothekarschulden	100 990 050	99 348 450
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	100 990 050	99 348 450
Rückstellung Erneuerungsprojekte	10 400 000	10 400 000
Rückstellungen	10 400 000	10 400 000
Erneuerungsfonds	9 016 270	9 016 270
Heimfallfonds	352 000	336 000
Fonds	9 368 270	9 352 270
Langfristiges Fremdkapital	120 758 320	119 100 720
Total Fremdkapital	128 266 548	123 524 114
Anteilscheine	2 054 400	1 951 400
Gesetzliche Gewinnreserve	746 500	746 500
Freie Reserven	2 300 000	2 200 000
Solidaritätsfonds	10 000	10 000
Gewinnvortrag	93 529	86 671
Jahresgewinn	191 781	161 358
Freiwillige Gewinnreserven	2 595 310	2 458 029
Total Eigenkapital	5 396 210	5 155 929
Total Passiven	133 662 758	128 680 043

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.

	31.12.2017	31.12.2016
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	10	10
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
BVG-Sammelstiftung Swiss Life	0	0
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Liegenschaften	124 076 099	112 287 203
Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Als Kreditsicherheit hinterlegte Schuldbriefe	145 139 400	135 379 400
Frei verfügbare Schuldbriefe	25 665 600	17 225 600
Total Schuldbriefe	170 805 000	152 605 000

GEWINNVERTEILUNG

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

Gewinnvortrag		93 529
Gewinn 2017		191 781
Saldo zur Verfügung der Generalversammlung		285 310
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3%	54 600	
Zuweisung an Freie Reserven	100 000	
Vortrag auf neue Rechnung	130 710	
	285 310	285 310

Neubau Neufeld,
Wettingen



BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2017

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 2017 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 entspre-

chenden 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 2017 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, 5. April 2018

BDO AG

Matthias Grob

Zugelassener Revisionsexperte

Christoph Struchen

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

BAUABRECHNUNG

ERSATZNEUBAU WOHNIEDLUNG

GARTENSTRASSE BADEN

Die Bauabrechnung für den Ersatzneubau Wohnsiedlung Gartenstrasse 14 in Baden beläuft sich auf CHF 7 248 732.70. Anfang 2016 erfolgte der Baustart unter der Leitung der Meier Leder Architekten AG aus Baden. Die Wohnungen waren ab Juli 2017 bezugsbereit. Für dieses Bauvorhaben sprach die Generalver-

sammlung am 16. Mai 2014 einen Kredit über CHF 7 750 000.00.

Das neue Wohnangebot umfasst:

- 12 4-Zimmerwohnungen
- 4 3-Zimmerwohnungen
- 3 2-Zimmern Attikawohnungen

Bauabrechnung

Kreditbetrag	7 750 000.00
Bauabrechnung	7 248 732.70
Kostenunterschreitung (6,5%)	501 267.30

Die Bauabrechnung vom 31. Januar 2018 schliesst mit CHF 7 248 732.70 ab. Hiervon wurden CHF 5 214 436.07 unter der Bilanzposition Gebäude Baden aktiviert. Der Differenzbetrag von CHF 2 034 296.63 wurde über die Jahre 2014 bis 2017 verteilt über die laufende Rechnung verbucht. Die Bauabrechnung liegt

damit CHF 501 267.30 bzw. 6,5% unter dem Kreditbetrag. Die Kostenunterschreitung ist primär darauf zurückzuführen, dass die Reserven nicht beansprucht wurden. Weiter liegen die Kosten für den Rückbau der Altbauten sowie den Baugrubenaushub unter dem Kostenvorschlag.

	Tel. +41 56 483 02 45 Fax +41 56 483 02 55 www.bdo.ch	BDO AG Täferstrasse 16 5405 Baden-Dättwil
<p>Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern z.H. Bürgi Patrick Etzelmatt 1 5430 Wettingen</p>		
<p>Baden-Dättwil, 29. März 2018</p>		
<p>Abrechnung "Ersatz-Neubau Gartenstrasse, Baden"</p>		
<p>Sehr geehrter Vorstand, sehr geehrter Herr Bürgi</p>		
<p>Im Zusammenhang mit der Ordentlichen Revision der Jahresrechnung 2017 der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, haben wir die Abrechnung des Ersatz-Neubaus an der Gartenstrasse in Baden geprüft.</p>		
<p>Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen mit angemessener Sicherheit erkannt werden.</p>		
<p>Die effektiven Baukosten gemäss Abrechnung vom 7. Februar 2018 belaufen sich auf CHF 7 248 732.70. Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung, empfehlen wir der Generalversammlung, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.</p>		
<p>Freundliche Grüsse</p>		
 BDO AG Matthias Grob dipl. Wirtschaftsprüfer	 Christoph Struchen dipl. Wirtschaftsprüfer	

BAUABRECHNUNG NEUBAU WOHNSIEDLUNG NEUFELDSTRASSE WETTINGEN

Die Bauabrechnung für den Neubau Wohnsiedlung Neufeldstrasse 24, 26, 28 in Wettingen beläuft sich auf CHF 13 957 164.95. Am 21. September 2015 erfolgte der Spatenstich unter der Leitung von Stoos Architekten AG aus Brugg. Die Wohnungen waren ab August 2017 bezugsbereit.

Für dieses Bauvorhaben sprach die Generalversammlung am 24. Mai 2013 einen Kredit über CHF 16 500 000.00.

Das neue Wohnangebot umfasst:

- 6 3½-Zimmerwohnungen
- 15 4½-Zimmerwohnungen, wovon
12 Wohnungen mit überhohem
Wohnzimmer
- 3 4½-Zimmer Attikawohnungen
- 3 5½-Zimmerwohnungen

Bauabrechnung

Kreditbetrag	16 500 000.00
Bauabrechnung	13 957 164.95
Kostenunterschreitung (15,4%)	2 542 835.05

Die Bauabrechnung vom 31. Januar 2018 schliesst mit CHF 13 957 164.95 ab. Dieser Betrag wurde unter der Bilanzposition Gebäude Wettingen aktiviert. Die Bauabrechnung liegt

damit CHF 2 542 835.05 bzw. 15,4% unter dem Kreditbetrag. Die Kostenunterschreitung ist primär auf Vergabeerfolge zurückzuführen.

	Tel. +41 56 483 02 45 Fax +41 56 483 02 55 www.bdo.ch	BDO AG Täferstrasse 16 5405 Baden-Dättwil
<p>Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern z.H. Bürgi Patrick Etzelmatte 1 5430 Wettingen</p> <p>Baden-Dättwil, 29. März 2018</p> <p>Abrechnung "Neubau Neufeld, Wettingen"</p> <p>Sehr geehrter Vorstand, sehr geehrter Herr Bürgi</p> <p>Im Zusammenhang mit der Ordentlichen Revision der Jahresrechnung 2017 der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, haben wir die Abrechnung des Neubaus Neufeld in Wettingen geprüft.</p> <p>Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen mit angemessener Sicherheit erkannt werden.</p> <p>Die effektiven Baukosten gemäss Abrechnung vom 31. Januar 2018 belaufen sich auf CHF 13 957 164.95. Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung, empfehlen wir der Generalversammlung, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.</p> <p>Freundliche Grüsse</p> <p>BDO AG</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Matthias Grob dipl. Wirtschaftsprüfer </div> <div style="text-align: center;">  Christoph Struchen dipl. Wirtschaftsprüfer </div> </div>		

PROJEKTIERUNGSKREDIT NEU- BAU WOHNIEDLUNG WEIER- MATT IN LUPFIG

Ausgangslage

Lägern Wohnen konnte sich mit einem Kaufrechtsvertrag in Lupfig eine 4270m² grosse Baulandparzelle sichern. Der Vertrag für das attraktive Grundstück in der Zone W3 wurde am 18. Mai 2017 mit der Grundeigentümerin abgeschlossen. Am 9. Juni 2017 stimmte die Generalversammlung der Genossenschaft dem Kaufrechtsvertrag zu und ermächtigte den Vorstand, das vereinbarte Kaufrecht auszuüben und die Parzelle 1113 in Lupfig zum Preis von CHF 2 135 000.00 zu erwerben. Von diesem Recht hat der Vorstand vorerst noch nicht Gebrauch gemacht. Er will zuerst das Bauvorhaben weiter konkretisieren.

Projektwettbewerb

Lägern Wohnen möchte in der Weiermatt ein möglichst breites Wohnungsangebot für unterschiedliche Generationen anbieten. Es sollen Wohnungstypen mit 2½- bis 5½-Zimmerwohnungen entstehen, die sich durch ökonomische Grundrisse auszeichnen, ohne dabei die räumlichen Qualitäten zu vernachlässigen. Um den bestmöglichen Lösungsansatz zu finden, entschied sich der Vorstand zur Durchführung eines Projektwettbewerbs. Sechs Architekturbüros wurden zu einem anonymen Verfahren eingeladen. Eine neunköpfige Jury, bestehend aus ausgewiesenen Architekten und Vertretern der Genossenschaft sowie einer Vertreterin der Grundeigentümerin, bewertete unterstützt durch Experten die qualitativ hochstehenden Eingaben.

Siegerprojekt

Anlässlich der Jurierung im Dezember 2017 wurde das Projekt «Brot und Salz» der Gut & Schoep Architekten GmbH aus Zürich einstimmig zum Siegerprojekt erkoren. Der Vorschlag besticht durch seine städtebauliche Setzung auf einem bezüglich Orientierung, Geometrie und baulichem Kontext anspruchsvollen Grundstück.

Er bezieht sich auf Gartenstadtypologien der 20er Jahre. Die stimmige ortsbauliche Disposition setzt sich in einer schlüssigen siedlungsinternen Erschliessung fort. Das gelungene Zusammenspiel zwischen Innen- und Aussenräumen führt zu einem harmonischen Gesamtbild.

Das Projekt generiert ein differenziertes Wohnungsangebot mit einer grossen Diversität. Es sieht folgenden Wohnungsmix vor.

- 6 2½-Zimmerwohnungen
- 9 3½-Zimmerwohnungen
von unterschiedlicher Grösse
- 12 4½-Zimmerwohnungen
von unterschiedlicher Grösse
- 3 5½-Zimmerwohnungen

Projektierungskredit

Der Vorstand ist sehr erfreut über die interessanten Wettbewerbsbeiträge. Er ist überzeugt, dass das Siegerprojekt eine ausgezeichnete Basis für die Erstellung einer für ein breites Publikum attraktiven Siedlung bildet. Die Gut & Schoep Architekten GmbH soll daher mit der Weiterbearbeitung des Siegerprojektes beauftragt werden. In der kommenden Phase sollen das Projekt auf einen bewilligungsfähigen Stand weiterentwickelt, das Baugesuch eingereicht und die Kosten näher bestimmt werden.

Projekte, die den Betrag von CHF 1 Million übersteigen, sind nach Art. 20 der Statuten der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Nachdem bereits CHF 25 000.00 für das Kaufrecht angezahlt wurden und CHF 240 000.00 für die Vorabklärungen und das Wettbewerbsverfahren aufgelaufen sind, wird dieser Betrag zusammen mit oben stehenden Projektierungskosten überschritten und der Projektierungskredit bedarf der Zustimmung durch die Generalversammlung.

Die Projektierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Ausarbeitung Vorprojekt und Bauprojekt	715 000.00
50 % Ausschreibungsphase	198 000.00
5 % Reserve	46 000.00
Total (inkl. 7,7 % MWST)	959 000.00

Zeitplan

Im Verlauf des Sommers 2018 sollen die Arbeiten am Vorprojekt abgeschlossen und die Bauprojektphase ausgelöst werden. Ende 2018 sollen ein bewilligungsfähiges Projekt vorliegen und ein Baugesuch eingereicht werden. Mit ersten Ausschreibungen von kostenintensiven Arbeitsgattungen Anfang 2019 soll der Kostenvoranschlag geschärft werden. Auf Basis des Kostenvoranschlags wird die Generalversammlung voraussichtlich im Frühjahr 2019 über den Baukredit befinden können. Der Baubeginn ist abhängig vom Zeitpunkt des Eingangs der Baubewilligung und kann frühestens für Herbst 2019 in Betracht gezogen werden.

Antrag

Der Vorstand von Lägern Wohnen wird ermächtigt, die Projektierung sowie die Hälfte der Phase Ausschreibung (SIA-Phasen 4.31 Vorprojekt, 4.32 Bauprojekt, 4.33 Bewilligungsverfahren sowie 50% der Phase 4.41 Ausschreibung) mit einem Kostenaufwand von total CHF 959 000.00 (inkl. 7,7 % MWST,) für den Neubau Weiermatt in Lupfig auszulösen und alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendig werden Verbindlichkeiten einzugehen.



ANLAGESPIEGEL

	Buchwert 31.12.2017 in CHF 1000	Hypotheken 31.12.2017 in CHF 1000	Versiche- rungswert AGV per 1.1.2018 in CHF 1000
Liegenschaften in Baden			
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	13 504	11 250	15 763
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a	1 157	0	4 809
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63 – 72	11 710	20 446	32 742
Stockmattstr. 75	5 450	7 075	16 368
Stockmattstr. 83, 85, 87	9 168	7 013	12 058
Im Kehl 6, 8	5 072	7 600	14 284
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	6 259	4 400	13 370
Gartenstrasse 14	5 643	0	n. a.
Martinsbergstr. 36/a/b	2 983	2 494	6 207
Liegenschaften in Wettingen			
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	3 453	0	30 627
Hardstr. 51, 53, 55	8 884	5 627	32 366
Siedlungsweg 6, 8	1 601	1 670	3 767
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	2 642	1 360	3 902
Winernstr. 20, 22	4 460	4 050	5 040
Lindenstr. 26	1 899	2 000	3 536
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a – c	12 221	10 000	14 911
Neufeldstrasse 24, 26, 28	13 678	5 000	n. a.
Liegenschaften in anderen Gemeinden			
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf	1 285	2 550	5 453
Rösslimatt 2, 4, Bübliikon	749	969	3 076
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	3 495	2 270	6 473
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen	12 216	9 425	12 203
Total	127 529	105 199	236 955

BESTANDESLISTE

PER 31.12.2017

	1– 1½ Zi.	2– 2½ Zi.	3– 3½ Zi.	4– 4½ Zi.	5– 5½ Zi.	Total Wohnungen	Abstell- plätze	Garagen- plätze
Liegenschaften in Baden								
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		
Liegenschaften in Wettingen								
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		
Liegenschaften in anderen Gemeinden								
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
Total	5	174	412	287	39	917	125	780

ENERGIEVERBRAUCH FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER 2012–2017

	Energie-träger	2016/17 (kWh)*	2015/16 (kWh)*	2014/15 (kWh)*	2013/14 (kWh)*	2012/13 (kWh)*	Verbrauch 2016/17 je Wohnung (kWh)	Verbrauch 2016/17 kWh je m ² NWF*
Baden								
Allmendstr. 25, 27a/b, 29a/b, 31a/b	Wärme-pumpe	69 329	65 738	70 942	68 365		1 878	18
Bruggerstr. 161a/b Stockmattstr. 35/a	Öl	278 780	270 290	269 200	279 290	332 000	15 016	196
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	Pellet/Gas	865 487	820 490	851 922	821 226	930 046	5 903	84
Stockmattstr. 75	Pellet/Gas	346 893	315 710	311 248	383 674	424 714	6 577	100
Stockmattstr. 83, 85, 87	Gas	395 544	359 237	377 117	373 127	404 949	9 979	121
Im Kehl 6, 8	Öl	566 820	547 010	537 680	619 430	669 840	9 431	120
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162	Öl	309 630	312 490	320 930	326 860	411 920	9 191	135
Bruggerstr. 164/a/b/c	Öl	323 740	285 190	287 780	293 780	354 780	8 148	124
Martinsbergstr. 36/a/b **	Gas	117 000	129 000	115 000	140 910	131 300	5 864	72
Wettingen								
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	Öl	2 014 400	1 909 570	1 930 930	1 991 310	2 158 880	15 036	221
Hardstr. 51, 53, 55	Öl	1 125 868	1 086 533	964 790	1 009 540	1 185 040	8 489	129
Siedlungsweg 6, 8	Öl	152 130	152 490	144 660	157 780	178 340	10 892	130
Ahornweg 4	Gas	44 421	42 851	47 655	49 438	45 651	8 570	153
Winernstr. 28, 30	Gas	75 421	67 617	72 898	79 894	79 284	5 635	94
Winernstr. 20, 22	Gas	152 130	144 860	162 466	158 463	172 887	10 347	101
Lindenstr. 26 **	Gas	68 235	62 002	61 306	66 570	68 983	6 200	70
Jurastr. 47a/b Hardstr. 38a–c	Gas	371 338	335 727	342 805	381 832	366 069	7 808	74
Kirchdorf								
Brühlstr. 8/a	Fernwärme	241 486	225 230	220 050	214 145	237 682	8 663	136
Büblikon								
Rösslimatt 2, 4	Öl	167 900	170 650	161 930	168 640	199 390	17 065	181
Neuenhof								
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	Gas	271 525	261 580	299 793	313 662	352 572	9 688	163
Ehrendingen								
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	Wärmepumpe	114 329	104 693	101 595	106 988	100 492	2 991	29
Total Verbrauch		8 072 407	7 668 957	7 652 698	7 897 936	8 704 328	8 755	116
		2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13		
Heizgradtage***		2 760	3 124	2 931	2 957	3 434		
Verbrauch je Heizgradtag***		2 925	2 455	2 611	2 671	2 535		

* 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