

GESCHÄFTSBERICHT

2019 **2020** 2021 2022 2023 2024 2025 2026



INHALTSVERZEICHNIS

Generalversammlung	4
Vorwort	5
Genossenschaftsorgane	6
Team	7
Jahresbericht 2020	9
Erfolgsrechnung 2020	16
Bilanz per 31. 12. 2020	17
Anhang zur Jahresrechnung	19
Gewinnverteilung	20
Revisionsbericht	21
Anlagespiegel	23
Bestandesliste	24
Energieverbrauch	25
Impressum	26

GENERALVERSAMMLUNG 2021 – SCHRIFTLICHE ABSTIMMUNG

gestützt auf Art. 27 Abs. 1 lit. a COVID-19-Verordnung 3

Gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a COVID-19-Verordnung 3 vom 19. Juni 2020 dürfen Genossenschaften über ihre Traktanden schriftlich abstimmen lassen. Der Vorstand macht von dieser Notregelung Gebrauch. Die Generalversammlung 2021 findet somit im Rahmen einer schriftlichen Abstimmung statt und die ursprünglich auf den 7. Mai 2021 vorgesehene Generalversammlung entfällt ersatzlos. Über die nachfolgenden Traktanden wird basierend auf den Anträgen im Geschäftsbericht 2020 und mit Hilfe der Abstimmungsunterlagen schriftlich abgestimmt. Nach Rücksendung der Stimmzettel wird die Auszählung der einzelnen Abstimmungen durch Notar Simon Haefeli, Landstrasse 76, 5430 Wettingen, beaufsichtigt und die Abstimmungsergebnisse werden in einer öffentlichen Urkunde festgehalten.

Traktanden

1. Protokoll der schriftlichen Generalversammlung 2020
2. Jahresbericht
3. Jahresrechnung und Gewinnverteilung / Bericht der Revisionsstelle
4. Entlastung des Vorstands und der Verwaltung
5. Ersatzwahl in den Vorstand
6. Anträge
 - 6.1 Anträge des Vorstands
 - 6.2 Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die Akten im Sinne von Art. 856 OR liegen ab dem 10. Mai 2021 während den ordentlichen Bürozeiten bei der Verwaltung zur Einsicht auf. Für Auskünfte steht der Geschäftsführer Mario Jacober, 056 437 30 80, mario.jacob@laegern.ch, zur Verfügung.

Anträge

Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschafte(r)n (Traktandum 6.2) sind schriftlich **bis spätestens am 24. Mai 2021** (Datum Poststempel) bei der Verwaltung an die Adresse, **Lägern Wohnen, Etzelmatt 1, 5430 Wettingen** einzureichen.

Schriftliche Abstimmung

Die Stimmzettel der schriftlichen Abstimmung sind im verschlossenen Stimmzettelkuvert zusammen mit dem von der Genossenschafterin oder dem Genossenschafte(r)n unterzeichneten Stimmrechtsausweis mit beiliegendem, vorfrankierten Antwortkuvert **bis spätestens am 7. Juni 2021** (Datum Poststempel) zurückzusenden oder innert gleicher Frist im Briefkasten von «**Küng Notariat, Landstrasse 76, 5430 Wettingen**» zu deponieren.

Danke für Ihre Bemühungen und Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Vorstandes



Patrick Bürgi, Präsident

VORWORT

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Was für ein ungewöhnliches und schwieriges Jahr liegt hinter uns. Während ich mich jeweils freue, Ihnen im Vorwort zum Geschäftsbericht des vergangenen Jahres einige interessante Details aus dem Immobilienmarkt aufzuzeigen, etwas aus dem «Nähchäschtli» des Vorstandes zu plaudern, so beherrscht aktuell die Corona-Pandemie unser tägliches Leben. Sie alle sind in Ihrem Alltag eingeschränkt, mussten sich auf neue Situationen und Vorschriften einstellen, hatten berufliche Veränderungen zu gewärtigen oder waren gar von der heimtückischen Krankheit betroffen. Ganz allgemein waren wir im vergangenen Jahr gezwungen, Routinen zu überdenken, Liebgewonnenes zu verschieben und Neues in unseren Alltag zu integrieren. Leider fielen auch die Generalversammlung, die Siedlungsapéros und der Ausflug mit Seniorinnen und Senioren der Pandemie zum Opfer. Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien, dass Sie mit viel Zuversicht und Ausdauer die aktuelle Situation bewältigen!

Das vergangene Jahr war für Lägern Wohnen vom Wechsel des Geschäftsführers geprägt. Nach über elfjähriger erfolgreicher Tätigkeit hat uns Christoph Bernet per Ende 2020 verlassen, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Christoph Bernet hat mit seiner ruhigen und überlegten Art die Geschicke der Verwaltung mit Weitsicht und grosser Kompetenz geleitet. Über all die Jahre war er ein unverzichtbarer Wert. Er hat immer nur das Beste für Lägern Wohnen vor Augen gehabt und sich in sämtlichen Gremien mit diesem Fokus eingebracht. Im Namen des Vorstandes und der gesamten Genossenschaft danke ich Christoph Bernet für die tolle Zusammenarbeit in den vergangenen 11 ½ Jahren. Wir wünschen ihm in jeder Hinsicht nur das Beste.

Sehr erfreulich ist, dass wir mit Mario Jacober einen versierten und erfahrenen Geschäftsführer engagieren konnten. Als Architekt und Betriebswirt, verbunden mit jahrelanger Immo-



Patrick Bürgi,
Präsident

bilienerfahrung, hat Mario Jacober Ende letzten Jahres angefangen und sich bereits bestens integriert. Der Vorstand ist erfreut, mit Mario Jacober jemanden an der Spitze von Lägern Wohnen zu wissen, der uns fachlich und menschlich überzeugt. Wir wünschen ihm viel Befriedigung und gutes Gelingen und freuen uns auf eine stets vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ich danke Ihnen, dass Sie an der schriftlichen Durchführung der Generalversammlung 2021 aktiv mitwirken und Ihre Stimme abgeben. Auch wenn wir uns physisch nicht treffen können, ist es für die Genossenschaft wichtig, Ihre Meinung zu den verschiedenen Geschäften zu erfahren. Nehmen Sie an der schriftlichen Generalversammlung teil und helfen Sie mit, die Zukunft von Lägern Wohnen zu gestalten. Ich freue mich, Sie bei anderer Gelegenheit wieder einmal zu sehen. Bleiben Sie gesund!

Patrick Bürgi, Präsident

GENOSSENSCHAFTSORGANE PER 1.1.2021

Vorstand

Präsident

Patrick Bürgi, Wettingen

Vizepräsident

Felix Blunschi, Baden

Mitglieder

François Chapuis, Wettingen

Beni Knecht, Baden

Marcel Ott, Ennetbaden

Thomas Pauli, Ennetbaden

Pascal Roth, Baden

Katia Röthlin-Ruch, Baden-Dättwil

Jürg Rüfenacht, Wettingen

BDO AG, Baden

Revisionsstelle

Mitarbeitende

Geschäftsleiter

Mario Jacober

Leiter Technische Bewirtschaftung

Thomas Wyss

Leiterin Buchhaltung

Jeanie Bächli

Bewirtschaftung

Gabriela Berger

Patricia Kohler

Arealunterhalt und Grünanlagen

Roman Häner

Alexander Matter

Sergio Bazán

Technische Instandhaltung

Beat Giger

Tiziano Frisullo

Sergio Bazán

Nebenamtliche Hauswarte

Mary Amalathas

Yesim Artan

Gerlinde Di Lillo

Saranda Gjini

Alexandra Häner

Carmen von Känel

Edith Käufeler

Carmine Laino

Giovannina Laino

Yvonne Mann

Sandra Meier

Teuta Prenqi

Jolanda Weber

Monika Wyss

Sema Yüksel

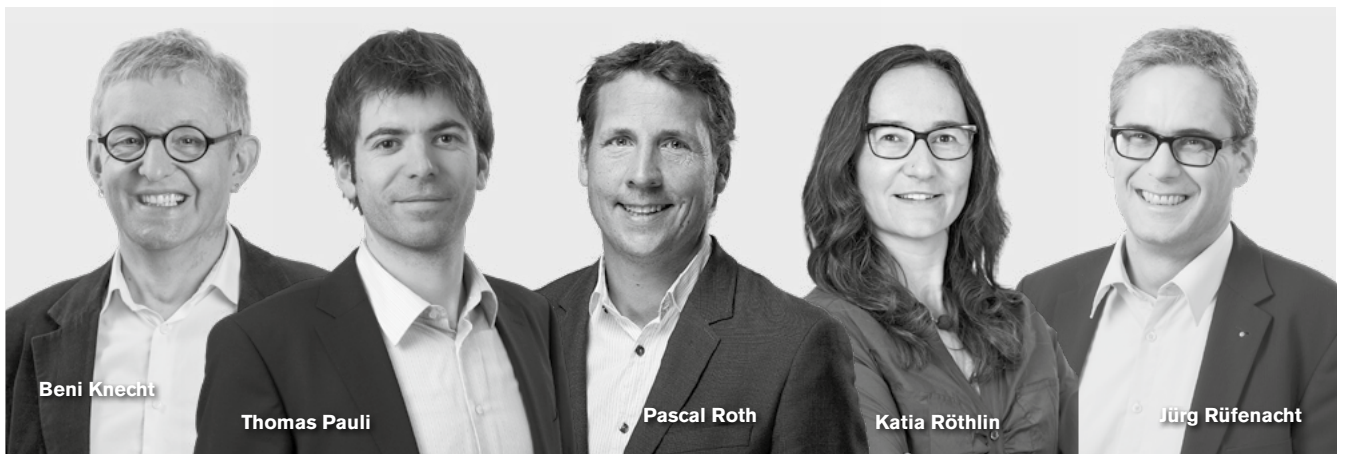
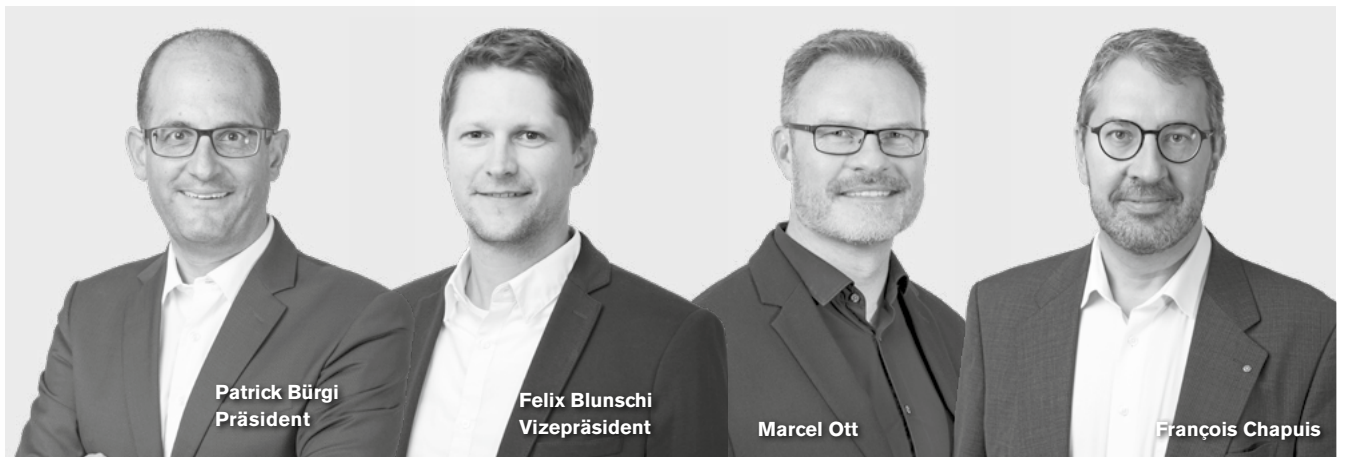
Geschäftsstelle

Etzel matt 1, 5430 Wettingen

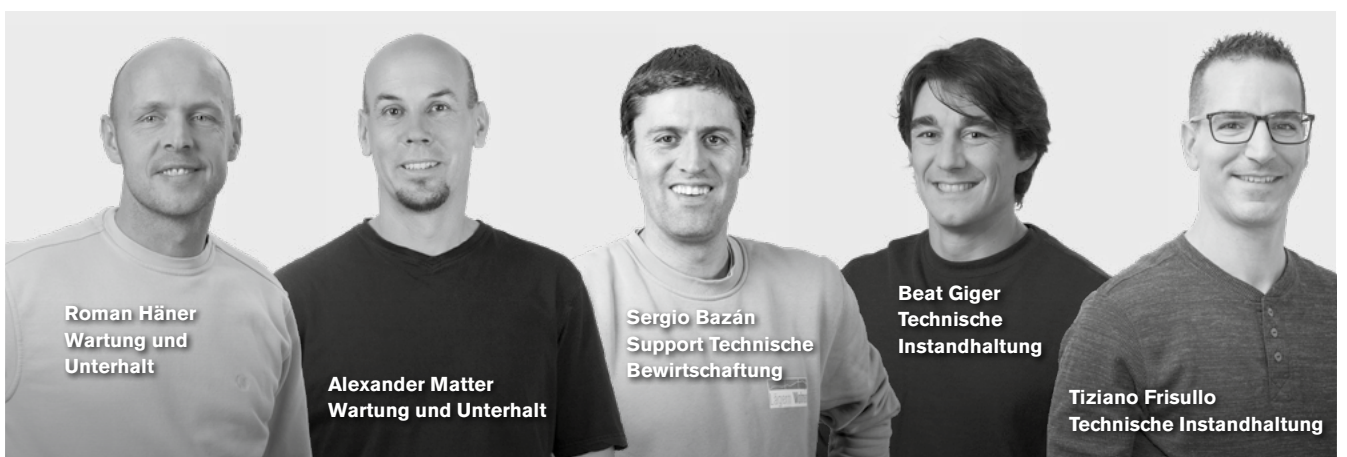
056 437 30 80

www.laegern.ch, info@laegern.ch

Vorstand



Mitarbeitende





Neubau Gartenstrasse,
Baden

JAHRESBERICHT 2020

1. Einleitung

Die Bautätigkeit im Mietwohnungsmarkt war wie bereits in den vergangenen Jahren auch im Jahr 2020, obwohl leicht rückläufig, immer noch ungebrochen hoch. Am 1. Juni 2020 wurden in der Schweiz 78 832 Leerwohnungen gezählt, das sind 1,72% des Gesamtwohnungsbestands (einschliesslich der Einfamilienhäuser). Damit hält der vor über zehn Jahren begonnene Anstieg der Leerwohnungsquote unverändert an, lag doch die Leerwohnungsziffer im Jahr 2010 schweizweit noch unter 1,0%. An den nach wie vor begehrten Zentrumsanlagen, zu denen auch die Stadt Baden und die Gemeinde Wettingen zählen, ist Wohnraum jedoch unverändert knapp. In Baden lag die vom Bund jeweils per 1. Juni erhobene Leerwohnungsziffer bei bescheidenen 0,72%. Noch besser präsentierte sich das Bild in Wettingen, wo die Leerwohnungsziffer am Stichtag 0,54% betrug.

Knapp 90% der 917 Wohnungen von Lägern Wohnen liegen in der Stadt Baden und der Gemeinde Wettingen. Die Wohnungen der Genossenschaft sind daher entsprechend

begehr, aber auch die Genossenschaftssiedlungen in den Aussengemeinden weisen praktisch keine Leerstände auf.

2. Das Geschäftsjahr 2020

Von den vom Bund verordneten Massnahmen gegen das Coronavirus war auch die auf den 24. April 2020 angesagte Generalversammlung betroffen. Statt der physischen Versammlung im Trafo Baden wurde diese auf schriftlichem Weg durchgeführt.

Für den geplanten Ersatzneubau wurden die Häuser an der Stockmattstrasse 35 und 35a sowie Bruggerstrasse 161a und 161b per 30. April 2020 entmietet. Infolgedessen hat sich der Wohnungsbestand vorübergehend von 917 auf 899 Einheiten reduziert. Für die geplanten zwölf Reiheneinfamilienhäuser an der Stockmattstrasse 35/35a hat der Stadtrat am 29. Juni 2020 die Baubewilligung erteilt, welche zwischenzeitlich rechtskräftig ist. Der Bau von neun Wohnungen für den Ersatz an der Bruggerstrasse 161 verzögert sich allerdings, da gegen die Baubewilligung Beschwerde erhoben wurde.

Per 1. März 2020 hat das Bundesamt für Wohnungswesen den Referenzzinssatz von 1,5% auf 1,25% Prozent gesenkt. Die entsprechenden Mietzinssenkungen wurden, unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen, auf den 1. Juli 2020 an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben.

Mit Datum vom 15. Dezember 2020 hat das Verwaltungsgericht die Beschwerde gegen den Gestaltungsplan Klosterbrühl vollumfänglich abgewiesen. Nach längerem Unterbruch werden nun die Planungsarbeiten wieder aufgenommen, damit in einer nächsten Phase die Baueingabe erstellt werden kann.

2.1 Mitgliederbewegungen

Die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschaftler reduzierte sich leicht im Jahresvergleich per 31. Dezember von 907 auf 901 Mitglieder. Davon sind 112 Genossenschafterinnen und Genossenschaftler ohne Wohnung. Den 69 Austritten standen 63 Eintritte gegenüber.

In den Statuten ist festgehalten, dass der Abschluss eines Mietverhältnisses den Beitritt zur Genossenschaft voraussetzt. Mietende ohne Anteilscheine bilden bei Lägern Woh-

nen die Ausnahme. Sie stammen aus Fusionen mit anderen Wohnbaugenossenschaften oder haben lediglich befristete Mietverhältnisse im Hinblick auf bauliche Massnahmen in ihrer Siedlung. Genossenschafterinnen und Genossenschaftler, 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 104 Wohnungswechsel zu verzeichnen, was eine Wechselrate von 11,3% bedeutet. Dies entspricht exakt dem Wert des Vorjahres und liegt im langjährigen Schnitt.

Als Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses wurde in 17,3% der Fälle, und damit am häufigsten, der Zusammenzug mit dem Partner genannt. 13,4% der Kündigungen waren auf den Erwerb eines Eigenheims zurückzuführen. Bei 14,4% handelte es sich um interne Wechsel. Gegenüber dem Vorjahr wurde der Wechsel des Arbeitsplatzes mit 5,7% deutlich weniger als Kündigungsgrund genannt.



Neubau Gartenstrasse,
Baden

2.3 Generalversammlung

Zum ersten Mal in der Geschichte der Genossenschaft musste die Generalversammlung auf schriftlichem Weg durchgeführt werden. Dabei haben 188 Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der Abstimmung teilgenommen. Leider musste daher auch der

traditionell vor der Versammlung stattfindende Informationsanlass für neue Mitglieder der Genossenschaft sowie auch der beliebte gesellschaftliche Teil im Nachgang entfallen.

Mit deutlicher Mehrheit wurde dem Kredit für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Im lfang in Baden zugestimmt. Der Vorstand

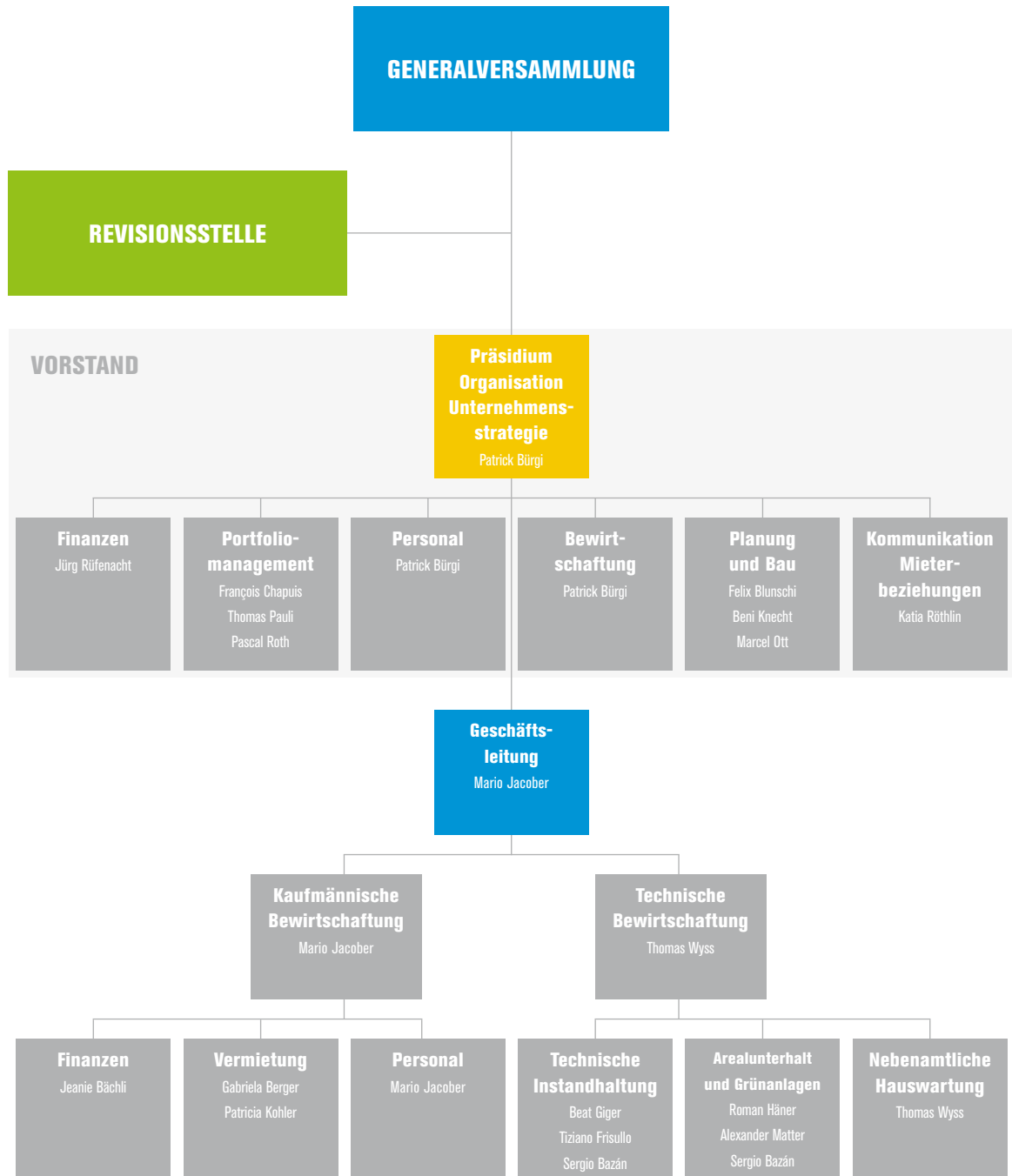
Mieterwechsel je Siedlung

	Anz. Whg.	Anzahl Wechsel											
		2020		2019		2018		2017		2016		2015	
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	35	3	9%	5	14%	4	11%	1	3%	3	9%	3	9%
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a ***	18	13	72%	6	33%	1	6%	2	11%	4	22%	5	28%
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	139	19	14%	14	10%	21	15%	6	4%	17	12%	15	11%
Stockmattstr. 75	48	5	10%	6	13%	4	8%	4	8%	3	6%	2	4%
Stockmattstr. 83, 85, 87	33	5	15%	8	24%	2	6%	5	15%	3	9%	4	12%
im Kehl 6, 8	58	6	10%	10	17%	3	5%	4	7%	11	19%	7	12%
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	69	5	7%	8	12%	11	16%	7	10%	9	13%	6	9%
Gartenstr. 14 **	19	4	21%	2	11%	1	5%	0	0%	–	–	–	–
Martinsbergstr. 36/a/b *	22	2	9%	3	14%	1	5%	9	41%	2	9%	2	9%
Klosterbrühl	127	12	9%	13	10%	14	11%	18	14%	20	16%	16	13%
Hardstr. 51, 53, 55	128	9	7%	8	6%	6	5%	8	6%	14	11%	16	13%
Siedlungsweg 6, 8	14	3	21%	0	0%	0	0%	2	14%	2	14%	1	7%
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	16	0	0%	0	0%	4	25%	3	19%	1	6%	2	13%
Winernstr. 20, 22	14	2	14%	2	14%	1	7%	2	14%	1	7%	1	7%
Lindenstr. 26	9	0	0%	1	11%	0	0%	2	22%	1	11%	0	0%
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a–c	43	3	7%	1	2%	2	5%	4	9%	2	5%	4	9%
Neufeldstr. 24/26/28 **	27	0	0%	2	7%	2	7%	0	0%	–	–	–	–
Brühlstr. 8/a	26	2	8%	6	23%	2	8%	2	8%	3	12%	2	8%
Rösslimatt 2, 4	10	1	10%	1	10%	0	0%	1	10%	1	10%	1	10%
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	27	3	11%	3	11%	2	7%	3	11%	3	11%	2	7%
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	35	7	20%	5	14%	3	9%	8	23%	6	17%	5	14%
Rückgebaute Objekte	–	0				0		0		0		16	
Total	917	104	11%	104	11%	84	9%	91	10%	106	12%	110	12%

* Instandsetzung 2017 ** Neubau 2017 *** Mietende 30.04.2020

Beweggründe für einen Wohnungswechsel

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Arbeitsplatzwechsel	6	13	6	1	7	6	9	7	12
Wechsel innerhalb Lägern Wohnen	15	8	9	18	10	12	15	14	16
Kauf Eigenheim	14	17	8	6	16	9	10	12	11
Zusammenzug mit Partner	18	20	19	15	13	17	12	10	15
Externer Wechsel in grössere Wohnung	6	7	7	8	9	10	4	17	7
Externer Wechsel in komfortablere Wohnung	1	1	2	0	0	1	0	0	3
Externer Wechsel in günstigere Wohnung	1	2	2	0	1	2	2	3	3
Abreise ins Ausland	6	7	2	3	4	4	9	3	6
Todesfall	3	6	6	6	4	8	4	6	7
Eintritt ins Alters- und Pflegeheim	8	2	4	8	13	8	4	3	4
Kündigung durch Verwaltung	0	0	0	1	2	0	0	1	2
Verschiedene Gründe	26	21	19	25	27	33	25	16	24
Total	104	104	84	91	106	110	94	92	110



wurde ermächtigt, zum Kostenaufwand von CHF 7 320 000 auf den Baufeldern C1 und C2 (Häuser Stockmattstrasse 35 und 35a) sowie auf dem Baufeld B2 (Häuser Bruggerstrasse 161a und 161b) zum Kostenaufwand von CHF 4 030 000 sämtliche für den Ersatzneubau notwendigen Verbindlichkeiten einzugehen. Damit einhergehend wurde die Landabtretung (LIG Baden 1290) im Umfang von 334 m² zum Preis von CHF 567 800 mit dem gleichzeitigen Erwerb einer Dienstbarkeit von 17 Tiefgaragenplätzen zum Preis von CHF 569 500 genehmigt.

2.4 Vorstand

Der Vorstand tagte acht Mal unter der Leitung von Präsident Patrick Bürgi. Vorstand und Geschäftsführung trafen sich zudem Ende Oktober zum alljährlichen Strategieworkshop. An diesem Anlass steht jeweils das Thema Portfoliomanagement im Vordergrund. Hierbei werden einzelne Siedlungen einer detaillierten Betrachtung unterworfen. Neben der Verantwortung für die eigenen Ressorts wirken die Vorstandsmitglieder in den verschiedenen Projektausschüssen mit. Per Jahresende bestanden acht Projektausschüsse.

2.5 Verwaltung

Nach elf Jahren erfolgreicher Tätigkeit für Lägern Wohnen hat sich Christoph Bernet entschlossen, eine neue Herausforderung zu suchen und Lägern Wohnen zu verlassen. Unter seiner Führung konnte die Genossenschaft gesund und kontinuierlich wachsen. Dabei betreute er zusammen mit den Vertretern der verschiedenen Projektausschüsse diverse Gesamterneuerungen und Neubauten und konnte diese erfolgreich zum Abschluss bringen. Mitte November hat Mario Jacober die Stelle als Nachfolger angetreten und nach kurzer, gemeinsamer Einarbeitungszeit im Dezember die Nachfolge als neuer Geschäftsführer angetreten.

2.6 Genossenschaftsanlässe

Leider mussten im Berichtsjahr diverse Anlässe wegen der Corona-Pandemie abgesagt werden. So konnten der Tag der Nachbarn, der Ausflug mit Seniorinnen und Senioren sowie die Siedlungspäros des Vorstandes leider nicht stattfinden.

2.7 Mietzinspolitik

Auf den 1. März 2020 hat das Bundesamt für Wohnungswesen den Referenzzinssatz von 1,50% auf 1,25% gesenkt. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Zinssatz der Banken und wird jeweils auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet. Diese Senkung wurde

an alle Mieterinnen und Mieter weitergegeben und dies, ohne dass ein Senkungsbegehren seitens der Mieterschaft gestellt werden musste.

2.8 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 392 645 ab. Da im Berichtsjahr keine grösseren Ausgaben für Bauvorhaben angefallen sind, hat sich auf der Aktivseite das Umlaufvermögen gegenüber dem Vorjahr um CHF 3 327 892 erhöht. Auf der Passivseite wurde der Erneuerungsfonds mit CHF 930 000 gespiesen und die Rückstellungen in Erneuerungsprojekte um CHF 3 800 000 auf CHF 19 300 000 erhöht. Das Baukonto Neubau Weiermatt, Lupfig, weist die bereits aufgelaufenen Kosten der Planung über CHF 1 181 392 aus. Ebenso aktiviert sind Neubauten Im Ifang B2 sowie C1/C2 mit insgesamt CHF 565 540.

2.9. Liegenschaftsunterhalt und bauliche Aktivitäten

Im Januar 2020 erfolgte die Baugenehmigung für die Siedlung Weiermatt in Lupfig. Erfreulicherweise wurden die zahlreichen Einwendungen vollumfänglich abgewiesen, ohne dass dagegen Beschwerde erhoben wurde, womit die Baugenehmigung rechtskräftig geworden ist.



Neubau Neufeld,
Wettingen



**Neubau Neufeld,
Wettingen**

Das Gestaltungsplanverfahren für den Ersatz der Siedlung Klosterbrühl in Wettingen wurde im Juli 2015 gestartet. Im Mai 2017 wurden die Unterlagen durch die Gemeinde Wettingen öffentlich aufgelegt. Nachdem der Gemeinderat die verschiedenen Einwendungen der Nachbarn abgewiesen hatte, erhob eine Gruppe beim kantonalen Departement Beschwerde gegen diesen Entscheid. Im April 2019 wurde diese Beschwerde durch den Kanton Aargau vollumfänglich abgewiesen und der Gestaltungsplan genehmigt. Gegen diesen Entscheid erhob die Gruppe im Juni 2019 wiederum Beschwerde, diesmal beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau. Das Verwaltungsgericht hat ebenfalls sämtliche Punkte aus der Beschwerde abgewiesen und den Gestaltungsplan gutgeheissen. Nachdem die Beschwerdefrist gegen dieses Urteil anfangs Februar 2021 abgelaufen war, wurde der Gestaltungsplan rechtskräftig.

Die 127 Wohnungen der Siedlung Klosterbrühl sind nach wie vor vermietet. Im Juni 2020 erfolgte durch den Stadtrat Baden die Baubewilligung für die Erstellung von 12 Reihenhäusern Im Ifang für die Baufelder C1 und C2

(Stockmattstrasse 35 und 35a). Da es auf der eigenen Parzelle keine Parkierungsmöglichkeiten gibt, steht der mögliche Baustart in Abhängigkeit zur Realisierung der Tiefgarage auf dem Baufeld A. Hier ist jedoch die Beschwerde eines Nachbarn beim Regierungsrat des Kantons Aargau hängig. Der Vorstand prüft, ob die Realisierung der Reihenhäuser auch unabhängig von der Genehmigung bei Baufeld A/B möglich ist.

3. Ausblick

Der Baustart für die Siedlung Weiermatt in Lupfig mit 29 Wohnungen von 2½ bis 5½ Zimmern erfolgte im Februar 2021. Der Bezug der neuen Wohnungen ist für Herbst 2022 vorgesehen.

Der Baustart für die zwölf Reihenhäuser Im Ifang wird voraussichtlich im Jahr 2021 erfolgen. Der Baubeginn für die neun 2½-Zimmerwohnungen auf Baufeld B2 ist abhängig von der Dauer des Beschwerdeverfahrens. Nachdem der Gestaltungsplan Klosterbrühl rechtskräftig geworden ist, wird die Projektorganisation wieder hochgefahren und das Baugesuch eingereicht.

ERFOLGSRECHNUNG

	2020	2019
Nettomiete Wohnungen	11 411 434	11 723 152
Miete Garagen und Abstellplätze	994 596	979 056
Mietzinseinnahmen	12 406 029	12 702 208
Eintrittsgebühren Genossenschafter	6 800	7 400
Übrige Erträge	93 211	54 604
Verwaltungsertrag	2 380	2 150
Übrige Erträge	95 591	56 754
Betrieblicher Gesamtertrag	12 508 421	12 766 362
Personalaufwand Betrieb und Unterhalt	– 476 862	– 554 652
Personalaufwand Verwaltung	– 506 275	– 457 394
Personalaufwand	– 983 137	– 1 012 046
Vorstandsentschädigung	– 75 000	– 75 000
Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand	– 693 651	– 693 487
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	– 1 331 315	– 1 530 846
Versicherungen und Gebühren	– 130 338	– 150 250
Verwaltungsaufwand	– 235 332	– 268 580
Rückstellungen Erneuerungsprojekte	– 3 800 000	– 2 500 000
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0	0
Übriger betrieblicher Aufwand	– 6 265 636	– 5 218 163
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg, Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen	5 259 647	6 536 153
Abschreibungen auf Liegenschaften	– 2 100 330	– 3 243 388
Übrige Abschreibungen	– 42 789	– 41 682
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	– 2 143 119	– 3 285 070
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	3 116 528	3 251 083
Hypothekarzinsen	– 1 215 383	– 1 355 115
Baurechtszinsen	– 50 331	– 54 319
Finanzaufwand	– 7 307	– 7 837
Finanzertrag	782	782
Finanzerfolg	– 1 272 239	– 1 416 489
Betriebsergebnis vor Steuern	1 844 289	1 834 594
Einlage Erneuerungsfonds	– 930 000	– 930 000
Einlage Heimfallfonds	– 16 000	– 16 000
Fondseinlagen	– 946 000	– 946 000
Jahresgewinn vor Steuern	898 289	888 594
Direkte Steuern	– 505 644	– 592 347
Jahresgewinn	392 645	296 247

BILANZ

A K T I V E N	31.12.2020	31.12.2019
Kasse	2 172	3 813
PostFinance	211 598	33 792
AKB Baden	2 319 794	898 567
UBS Baden	414 181	102 775
RB Lägern-Baregg, Wettingen	452 128	31 959
NAB Baden	1 028 481	72 331
Bank Cler (Coop) Zürich	3 671 356	3 580 220
Flüssige Mittel	8 099 711	4 723 457
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12 118	648
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 089 595	1 149 427
Umlaufvermögen	9 201 424	5 873 532
Wertschriften	38 101	38 101
Finanzanlagen	38 101	38 101
Büromobiliar und IT	18 700	31 390
Maschinen und Fahrzeuge	52 300	34 160
Mobile Sachanlagen	71 000	65 550
Grundstücke und Bauten	119 680 956	121 781 287
Bauland Kappelerhof, Baden	953 050	953 050
Baukonto Neubau Weiermatt, Lupfig	1 181 392	772 880
Baukonto im Ifang B2, Baden	219 053	0
Baukonto im Ifang C1/C2, Baden	346 487	0
Immobilie Sachanlagen	122 380 938	123 507 217
Anlagevermögen	122 490 039	123 610 868
Total Aktiven	131 691 463	129 484 400

BILANZ

P A S S I V E N	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	413 757	364 002
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	983 400	1 958 400
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 005 728	2 021 448
Passive Rechnungsabgr. und kurzfr. Rückstellungen	1 086 423	1 040 640
Kurzfristiges Fremdkapital	4 489 308	5 384 490
Hypothekarschulden	90 639 850	92 623 250
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	90 639 850	92 623 250
Rückstellung Erneuerungsprojekte	19 300 000	15 500 000
Rückstellungen	19 300 000	15 500 000
Erneuerungsfonds	10 700 820	9 770 820
Heimfallfonds	400 000	384 000
Fonds	11 100 820	10 154 820
Langfristiges Fremdkapital	121 040 670	118 278 070
Total Fremdkapital	125 529 978	123 662 560
Anteilscheine	2 057 700	2 054 200
Gesetzliche Gewinnreserve	746 500	746 500
Freie Reserven	2 800 000	2 600 000
Solidaritätsfonds	10 000	10 000
Gewinnvortrag	154 640	114 893
Jahresgewinn	392 645	296 247
Freiwillige Gewinnreserven	3 357 285	3 021 140
Total Eigenkapital	6 161 485	5 821 840
Total Passiven	131 691 463	129 484 400

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.

	31.12.2020	31.12.2019
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	10	11
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
BVG-Sammelstiftung Swiss Life	0	0
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Liegenschaften	118 676 000	118 620 780
Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Als Kreditsicherheit hinterlegte Schuldbriefe	136 839 400	139 839 400
Frei verfügbare Schuldbriefe	21 865 600	21 865 600
Total Schuldbriefe	158 705 000	161 705 000

GEWINNVERTEILUNG

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor

Gewinnvortrag		154 640
Gewinn 2020		392 645
Saldo zur Verfügung der Generalversammlung		547 285
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3 %	56 810	
Zuweisung an freie Reserven	200 000	
Vortrag auf neue Rechnung	290 475	
	547 285	547 285

Überbauung Breitwies,
Ehrendingen



BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2020

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Gemein- nützigen Bau- und Siedlungs- genossenschaft 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 2020 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 2020 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, 2. März 2021

Matthias Grob, zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabella Nay, Leitende Revisorin,
zugelassene Revisionsexpertin

ANLAGESPIEGEL

	Buchwert 31.12.2020 in CHF 1 000	Hypotheken 31.12.2020 in CHF 1 000	Versicherungswert AGV per 1.1.2021 in CHF 1 000
Liegenschaften in Baden			
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	12 716	11 250	15 763
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a	34	0	4 809
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	11 040	13 101	32 742
Stockmattstr. 75	5 138	4 100	16 368
Stockmattstr. 83, 85, 87	8 780	6 923	12 058
Im Kehl 6, 8	4 784	7 600	14 284
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	5 959	3 800	13 370
Gartenstr. 14	5 342	0	5 865
Martinsbergstr. 36/a/b	2 808	2 305	6 453
Liegenschaften in Wettingen			
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	971	0	30 627
Hardstr. 51, 53, 55	8 396	5 627	32 366
Siedlungsweg 6, 8	1 508	1 370	3 767
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	2 545	1 285	3 902
Winernstr. 20, 22	4 273	4 050	5 040
Lindenstr. 26	1 787	2 000	3 536
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a–c	11 691	10 000	14 911
Neufeldstr. 24, 26, 28	12 874	5 000	13 000
Liegenschaften in anderen Gemeinden			
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf	1 217	2 150	5 453
Rösslimatt 2, 4, Büblikon	710	969	3 076
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	3 311	970	6 473
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen	11 656	9 125	12 173
Total	117 541	91 623	256 036

BESTANDESLISTE

PER 31.12.2020

	1- bis 1½-Zi.- Whg.	2- bis 2½-Zi.- Whg.	3- bis 3½-Zi.- Whg.	4- bis 4½-Zi.- Whg.	5- bis 5½-Zi.- Whg.	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
Fluhmattstr. 10		37	54	48		139		
Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72								
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
Gartenstr. 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
Neufeldstr. 24, 26, 28			6	18	3	27		
Liegenschaften in anderen Gemeinden								
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf		3	13	10		26	14	10
Rösslimatt 2, 4, Büblikon		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	403	278	39	899	125	780

ENERGIEVERBRAUCH FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER 2015–2020

	Energie- träger	2019/20 (kWh)*	2018/19 (kWh)*	2017/18 (kWh)*	2016/17 (kWh)*	2015/16 (kWh)*	Verbrauch 2019/20 je Wohnung (kWh)	Verbrauch 2019/20 kWh je m ² HNF
Baden								
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	Wärmepumpe	67 509	63 102	67 126	69 329	65 738	1 929	18
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	Pellet/Gas	922 376	901 860	835 773	865 487	820 490	6 636	94
Stockmattstr. 75	Pellet/Gas	395 304	432 650	400 617	346 893	315 710	8 236	125
Stockmattstr. 83, 85, 87	Gas	355 152	378 151	368 488	395 544	359 237	9 865	119
Im Kehl 6, 8	Öl	527 530	532 160	559 490	566 820	547 010	9 095	116
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162	Öl	349 410	353 600	338 210	309 630	312 490	10 277	151
Bruggerstr. 164 a/b/c	Öl	316 030	308 030	312 250	323 740	285 190	9 029	137
Gartenstr. 14	Gas/Solar	79 338	97 935	98 670			4 176	58
Martinsbergstr. 36/a/b**	Gas	114 000	115 000	123 400	117 000	129 000	5 182	64
Wettingen								
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	Öl	1 947 100	1 964 090	2 009 340	2 014 400	1 909 570	15 331	225
Hardstr. 51, 53, 55	Gas	1 044 031	1 103 126	1 001 228	1 125 868	1 086 533	8 156	124
Siedlungsweg 6, 8	Öl	158 830	147 480	159 260	152 130	152 490	11 345	136
Ahornweg 4	Gas	38 295	45 134	49 580	44 421	42 851	7 659	137
Winernstr. 28, 30	Gas	73 291	74 167	72 416	75 421	67 617	6 108	102
Winernstr. 20, 22	Gas	142 010	142 467	149 640	152 130	144 860	10 144	99
Lindenstr. 26**	Gas	56 983	64 416	65 488	68 235	62 002	5 698	65
Jurastr. 47 a/b Hardstr. 38 a–c	Gas	375 938	363 186	373 069	371 338	335 727	8 743	83
Neufeldstr. 24,26,28	Wärmepumpe	40 756	42 256	42 099			1 509	15
Kirchdorf								
Brühlstr. 8/a	Fernwärme	218 405	226 254	233 081	241 486	225 230	8 400	132
Büblikon								
Rösslimatt 2, 4	Öl	182 910	180 990	176 140	167 900	170 650	18 291	194
Neuenhof								
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	Gas	258 759	270 475	268 018	271 525	261 580	9 584	162
Ehrendingen								
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	Wärmepumpe	112 836	108 772	117 516	114 329	104 693	3 224	31
Total Verbrauch		7 776 793	7 915 302	7 820 899	7 793 627	7 398 667	8 891	117
		2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16		
Heizgradtage***		2 660	3 056	3 020	2 760	3 124		
Verbrauch je Heizgradtag***		2 924	2 683	2 590	2 824	2 368		

* 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, Baden

Druck

Egloff Druck AG, Wettingen

Bilder

Titelseite | Überbauung Breitwies, Ehrendingen | KMP Architekten, Wettingen | Fotograf: Marc Bächli
S. 9 | Neubau Gartenstrasse, Baden | Meier Leder Architekten, Baden | Fotograf: Oliver Lang
S. 10 | Neubau Gartenstrasse, Baden | Meier Leder Architekten, Baden | Fotograf: Oliver Lang
S. 13 | Neubau Neufeld, Wettingen | Stoos Architekten, Brugg | Fotograf: Reinhard Zimmermann
S. 14 | Neubau Neufeld, Wettingen | Stoos Architekten, Brugg | Fotograf: Reinhard Zimmermann
S. 20 | Überbauung Breitwies, Ehrendingen | KMP Architekten, Wettingen | Fotograf: Marc Bächli



**Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft Lägern**

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