

GESCHÄFTSBERICHT

2022 **2023** 2024 2025 2026 2027 2028 2029



INHALTSVERZEICHNIS

Generalversammlung	4
Vorwort	5
Genossenschaftsorgane	6
Team	7
Jahresbericht 2023	9
Erfolgsrechnung 2023	19
Bilanz per 31. 12. 2023	20
Anhang zur Jahresrechnung	22
Gewinnverteilung	23
Revisionsbericht	24
Bauabrechnungen	26
Anlagespiegel	31
Bestandesliste	32
Energieverbrauch	33
Impressum	34

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 22. Mai 2024, 18:30 Uhr
Tägi Wettingen, Tägerhardstrasse 122

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Präsenz
2. Wahl der Stimmezähler/Stimmezählerinnen
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2023
4. Jahresbericht
5. Bauabrechnung Neubau Siedlung Weiermatt in Lupfig
6. Bauabrechnung Neubau REFH Im Ifang in Baden
7. Jahresrechnung und Gewinnverteilung; Bericht der Revisionsstelle
8. Entlastung des Vorstands und der Verwaltung
9. Anträge
 - 9.1 Anträge des Vorstands
 - 9.2 Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter
10. Verschiedenes

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

Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaffern sind schriftlich bis zum 8. Mai 2024 bei der Verwaltung einzureichen.

Die Akten im Sinne von Art. 856 OR liegen ab dem 10. Mai 2024 während den ordentlichen Bürozeiten bei der Verwaltung zur Einsicht auf. Für Auskünfte steht der Geschäftsleiter Mario Jacober, 056 437 30 80, mario.jacob@laegern.ch, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Vorstands



Katia Röthlin, Präsidentin

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

VORWORT

Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

Das vergangene Jahr war für unsere Genossenschaft ein ganz besonderes. Nach vielen Jahren der Planung und der Verzögerungen war es im Februar 2023 endlich so weit: Die Baugenehmigung für den Ersatzneubau der Siedlung Klosterbrühl wurde erteilt. Die Freude war riesig, und seit dem Baustart im Dezember 2023 kommen wir dem neuen Klosterbrühl Schritt für Schritt näher. Es ist ein Projekt, das mich persönlich immer wieder staunen lässt. So viele Menschen sind beteiligt, so viele verschiedene Arbeitsschritte müssen perfekt koordiniert werden. Das Engagement und Herzblut der Mitarbeitenden auf der Verwaltung und des Vorstands sowie aller am Bau Beteiligten ist spürbar. Alle wollen das Beste für unsere Genossenschaft und die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Siedlung. Zugegeben, bis zum Bezug brauchen wir noch ein bisschen Geduld, aber wie heisst es doch so schön: Vorfreude ist die schönste Freude.

Engagement und Herzblut, das macht für mich Lägern Wohnen aus. Bei der Verabschiedung von Patrick Bürgi an der Generalversammlung 2023 konnten wir ihm, der sich 19 Jahre lang für die Genossenschaft eingesetzt hatte, davon elf Jahre als Präsident, Danke sagen. Er hat sich immer dafür stark gemacht, Lägern Wohnen in eine gute, sichere und attraktive Zukunft zu führen. Das ist ihm gelungen. Ich durfte das Präsidium einer Genossenschaft übernehmen, die bestens aufgestellt ist. Dafür gebührt meinen Vorgängern ein grosses Dankeschön. Und ich darf auf Menschen im Vorstand und auf der Verwaltung zählen, die mich unterstützen, mich herausfordern und mit mir am gleichen Strick ziehen. Wir alle setzen alles daran, dass sich unsere Genossenschaft auch in Zukunft wunderbar entwickeln kann. Auch dafür sage ich: Danke.

Dabei geht es uns nicht allein ums Bauen und um die Finanzen. Natürlich halten wir unsere

Siedlungen in Schuss, gehen sorgsam mit unseren Ressourcen um und prüfen neue Projekte, damit wir dann wachsen können, wenn die Bedingungen stimmen. Im Zentrum unserer Arbeit steht aber immer der Mensch; also Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Unser Ziel ist, dass Sie gern bei uns wohnen, sich freuen, ja vielleicht sogar stolz darauf sind, ein Teil von Lägern Wohnen zu sein. In Lupfig arbeiten wir zum ersten Mal mit einem Siedlungscoaching zusammen. Nach nur wenigen Monaten ist in der Siedlung ein grosser Zusammenhalt spürbar, man trifft sich im Gemeinschaftsraum zum Spaghettiplausch, diskutiert über das Zusammenleben, spricht auch unangenehme Themen an, versucht, gemeinsam Lösungen zu finden. Das freut mich, denn ich bin überzeugt, dass eine gute Nachbarschaft einen grossen Teil zum Wohlbefinden von uns Menschen beiträgt.

Grosse Freude habe ich auch an den Reiheneinfamilienhäusern im Kappelerhof, die wir letztes Jahr alle an Familien vermieten konnten. Die positiven Rückmeldungen zeigen, dass sich das Experiment, der Bau von Reiheneinfamilienhäusern ist ein Novum in der Geschichte von Lägern Wohnen, auszahlt und unsere Mieterinnen und Mieter sich in der neuen Siedlung wohl fühlen.

So blicke ich also mit vielen guten Gefühlen auf mein erstes Jahr als Präsidentin zurück. Jetzt lade ich Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, herzlich ein, mit uns gemeinsam Lägern Wohnen zu gestalten, sich einzubringen und mitzubestimmen. Kommen Sie am 22. Mai an unsere Generalversammlung im Tägi in Wettingen. Ich freue mich, Sie dort zu treffen, mit Ihnen zu diskutieren und im Anschluss an den statutarischen Teil gemeinsam mit Ihnen den Abend bei einem Nachtessen gemütlich ausklingen zu lassen.



Katia Röthlin, Präsidentin



Katia Röthlin-Ruch,
Präsidentin

GENOSSENSCHAFTSORGANE PER 1.5.2024

Vorstand

Präsidentin

Katia Röthlin-Ruch, Baden-Dättwil

Vizepräsident

Pascal Roth, Baden

Mitglieder

Philippe Bürgler, Baden

François Chapuis, Wettingen

Oliver Kalt, Baden

Beni Knecht, Baden

Patricia Périllard, Baden

Jürg Rüfenacht, Wettingen

Marion Steiger, Baden

BDO AG, Baden

Revisionsstelle

Mitarbeitende

Geschäftsleiter

Mario Jacober

Leiterin Buchhaltung

Jeanie Bächli

Bewirtschaftung

Patricia Kohler

Iris Gerber

Caroline Rüetschli

Arealunterhalt und Grünanlagen

Roman Häner

Alexander Matter

Technische Instandhaltung

Beat Giger

Tiziano Frisullo

Stefan Bischof

Nebenamtliche Hauswarte

Mary Amalathas

Stevan Amalathas

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

Semiha Yilmaz

Geschäftsstelle

Etzel matt 1, 5430 Wettingen

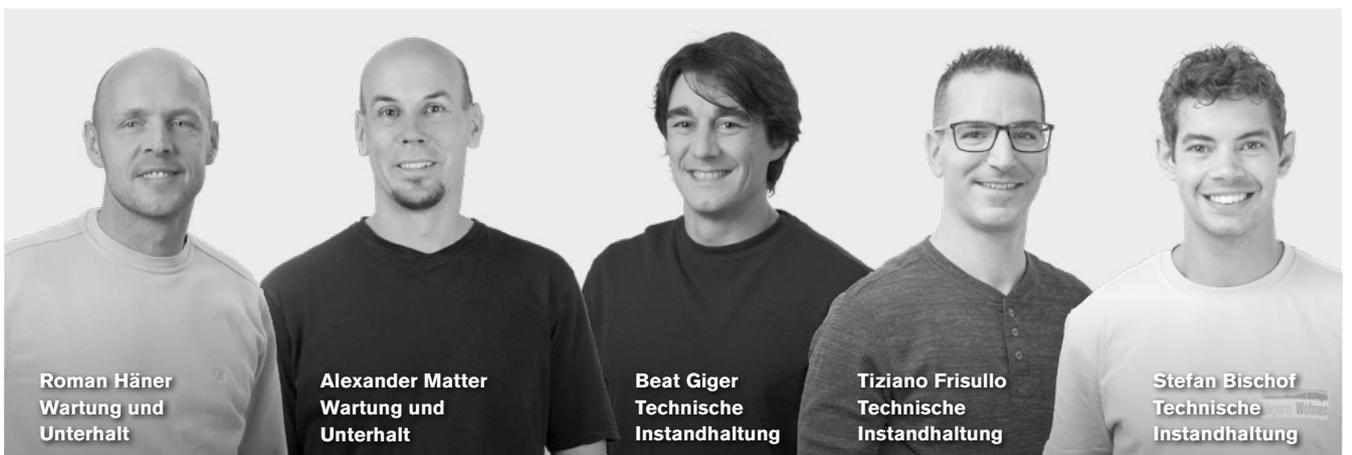
056 437 30 80

www.laegern.ch, info@laegern.ch

Vorstand



Mitarbeitende



JAHRESBERICHT 2023

1. Einleitung

Noch vor wenigen Jahren zählte der Aargau zu den Kantonen mit dem schweizweit höchsten Wohnungsleerstand. Seither wurde der Bestand an freien Mietwohnungen stark absorbiert, was zu einem Rückgang der Leerwohnungsziffer geführt hat.

Per Stichtag 1. Juni 2023 lag die Leerwohnungsziffer bei 1,4% und damit nur noch leicht über dem ebenfalls rückläufigen landesweiten Durchschnitt von 1,2%. Die Zahl leerstehender Mietwohnungen sank im Kanton Aargau im Jahresverlauf von rund 4900 auf 3700. Die Angebotsmieten sind im Aargau innert Jahresfrist um 1,9% gestiegen. Mit 2,4% liegt der schweizweite Zuwachs noch etwas höher. Der Verlauf der Mietindizes zeigt, dass sich die Angebotsmieten zwischen 2018 und 2021 kaum verändert haben, seither jedoch deutlich zulegen. Diese Entwicklung verläuft entgegen der Bautätigkeit: In den Vorjahren ist die Neubauproduktion stetig gewachsen und erreichte 2017 ihren Höhepunkt. Seither ist sie um ein Drittel eingebrochen und verharrt auf tieferem Niveau, während die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter zugenommen hat. Die Folgen sind ein rascher Abbau der Leerstände und steigende Mieten. Begünstigt wird der Trend steigender Angebotsmieten auch durch die Anhebung des für bestehende Mietverhältnisse relevanten Referenzzinssatzes. Nach der ersten Erhöhung im Juni ist per Dezember ein weiteres Plus von 0,25 Prozentpunkten auf 1,75% gefolgt.

Am 1. Juni 2023 wurden in der Schweiz 54 765 Leerwohnungen gezählt (Vorjahr 71 496), das sind 1,2% des Gesamtwohnungsbestands (einschliesslich der Einfamilienhäuser). An den begehrten Zentrumsanlagen, zu denen auch die Stadt Baden und die Gemeinde Wettingen zählen, ist Wohnraum weiterhin knapp. In Baden lag die vom Bund erhobene Leerwohnungsziffer bei 1,01% (Vorjahr 0,57%). Eindeutiger präsentiert sich das Bild in Wettingen, wo die Leerwohnungsziffer am Stichtag 0,24% (Vorjahr 0,23%) betrug. Eine Quote zwischen 1 und 2 Prozent weist auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt hin. Tiefere Werte sind Anzeichen eines ausgetrockneten Wohnungsmarktes, während höhere Werte andeuten, dass das Angebot an Objekten höher ist als die Nachfrage, tendenziell also ein Überangebot besteht.

Rund 85% der 866 Wohnungen (Stand 31.12.2023) von Lägern Wohnen liegen in der Stadt Baden und der Gemeinde Wettingen. Die Wohnungen der Genossenschaft sind daher entsprechend begehrt, aber auch die Genossenschaftssiedlungen in den Aussengemeinden weisen keine Leerstände auf.

2. Das Geschäftsjahr 2023

Die Bauarbeiten bei den zwölf neuen Reiheneinfamilienhäusern Im Ifang in Baden verliefen, trotz einiger Unsicherheiten hinsichtlich Lieferengpässen und Lieferfristen von Baumaterialien, planmässig. Die Häuser konnten auf den 1. Juni 2023 den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben werden.

Der Baubeginn von neun 2½-Zimmerwohnungen, als Ersatz der beiden Mehrfamilienhäuser an der Bruggerstrasse 161 a/b in Baden, wurde durch eine Einwendung verzögert. Im Januar 2024 konnte jedoch mit der Altlastensanierung und kurz darauf mit dem Abbruch begonnen werden.

Aufgrund einer Einwendung gegen das Gesuch zur Entnahme des Grundwassers zum Beheizen der neuen Siedlung Klosterbrühl kam es beim Baugesuchsverfahren leider zu Verzögerungen. Im Februar 2023 wurde die Baugenehmigung erteilt und der Start der ersten Bauetappe ist im Dezember 2023 erfolgt. Mit dem Bezug der Wohnungen der ersten Etappe ist im Sommer 2026 zu rechnen.

14 Wohnungen der ersten Bauetappe der Siedlung Weiermatt in Lupfig konnten noch im Dezember 2022 fertiggestellt und den Mieterinnen und Mietern übergeben werden. Im Februar 2023 konnten auch die restlichen 15 Wohnungen der zweiten Etappe fertiggestellt und bezogen werden. Die Umgebungsarbeiten wurden im Juni 2023 fertiggestellt.

2.1 Mitgliederbewegungen

Die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhöhte sich im Jahresvergleich per 31. Dezember von 916 auf 939 Mitglieder. Davon sind 130 Genossenschafterinnen und Genossenschafter ohne Wohnung. Den 60 Austritten standen 83 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 129 Wohnungswechsel zu verzeichnen, was einer Wechselrate von 15,0% entspricht. Dieser Wert liegt über dem Durchschnitt der Vorjahre. Die Erhöhung der Wechselrate ist auf den Ersatzneubau der Siedlung Klosterbrühl, und der in diesem Zusammenhang erfolgten Entmietung von 75 Wohnungen der ersten Bauetappe zurückzuführen.

Als Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses wurde in 29 Fällen (22,3%), und damit am häufigsten, der interne Wechsel genannt. Danach folgen der Wechsel in eine grössere Wohnung (15 Fälle) sowie der Zusammenzug mit dem Partner oder der Partnerin bzw. der Kauf eines Eigenheims (je 9 Fälle). Gegenüber dem Vorjahr (6,9%) wurde der Wechsel des Arbeitsplatzes mit 3,1% etwas weniger oft als Kündigungsgrund genannt.

2.3 Generalversammlung

Am Freitag, dem 12. Mai 2023 fand sich eine stattliche Anzahl von Genossenschafterinnen und Genossenschafte(r)n im Trafo in Baden ein, um über die Traktanden abzustimmen.

Mieterwechsel je Siedlung

	Anz. Whg.	Anzahl Wechsel											
		2023		2022		2021		2020		2019		2018	
Allmendstr. 25,27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	35	4	11%	2	6%	3	9%	3	9%	5	14%	4	11%
EFH Fluhmattstr. 8	1	0	0%										
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a*	12	0	0%					13	72%	6	33%	1	6%
Stockmattstr. 35-35e, 37-37e**	12	0	0%										
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63-72	139	13	9%	8	6%	20	14%	19	14%	14	10%	21	15%
Stockmattstr. 75	48	5	10%	10	21%	7	15%	5	10%	6	13%	4	8%
Stockmattstr. 83, 85, 87	33	2	6%	5	15%	2	6%	5	15%	8	24%	2	6%
Im Kehl 6, 8	58	11	19%	8	14%	5	9%	6	10%	10	17%	3	5%
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	69	7	10%	10	14%	11	16%	5	7%	8	12%	11	16%
Gartenstr. 14	19	3	16%	1	5%	3	16%	4	21%	2	11%	1	5%
Martinsbergstr. 36/a/b	22	2	9%	2	9%	1	5%	2	9%	3	14%	1	5%
Klosterbrühl***	52	48	92%	21	40%	19	37%	12	23%	13	25%	14	27%
Hardstr. 51, 53, 55	128	7	5%	7	5%	8	6%	9	7%	8	6%	6	5%
Siedlungsweg 6, 8	14	0	0%	2	14%	2	14%	3	21%	0	0%	0	0%
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	16	1	6%	0	0%	5	31%	0	0%	0	0%	4	25%
Winernstr. 20, 22	14	1	7%	1	7%	1	7%	2	14%	2	14%	1	7%
Lindenstr. 26	9	1	11%	0	0%	0	0%	0	0%	1	11%	0	0%
Jurastr. 47a/b, Hardstr. 38 a-c	43	5	12%	6	14%	4	9%	3	7%	1	2%	2	5%
Neufeldstr. 24/26/28	27	2	7%	0	0%	4	15%	0	0%	2	7%	2	7%
Brühlstr. 8/a	26	3	12%	8	31%	0	0%	2	8%	6	23%	2	8%
Rösslimatt 2, 4	10	2	20%	1	10%	0	0%	1	10%	1	10%	0	0%
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	27	6	22%	4	15%	3	11%	3	11%	3	11%	2	7%
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	35	4	11%	5	14%	6	17%	7	20%	5	14%	3	9%
Ärmelgass 4, 6, 8, 10, Lupfig	29	2	7%	0	0%								
Total	866	129	15%	101	11%	104	12%	104	12%	104	12%	84	9%

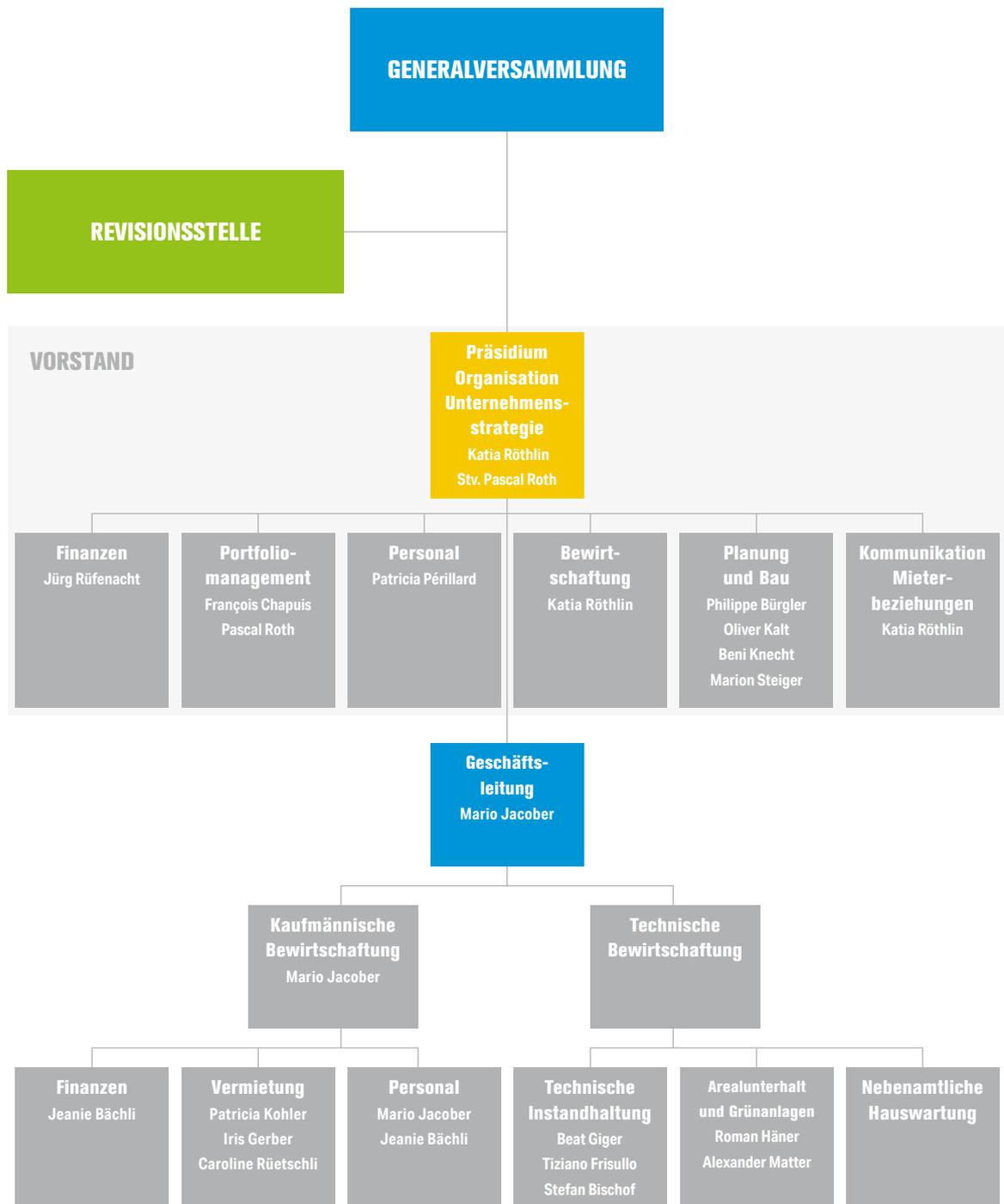
* Mietende 30.4.2020

** Bezug ab Juni 2023

*** Entmietung 1. Bauetappe 30.11.2023

Beweggründe für einen Wohnungswechsel

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Arbeitsplatzwechsel	4	7	10	6	13	6	1	7	6
Wechsel innerhalb Lägern Wohnen	29	16	17	15	8	9	18	10	12
Kauf Eigenheim	9	6	11	14	17	8	6	16	9
Zusammenzug mit Partnerin/Partner	9	14	12	18	20	19	15	13	17
Externer Wechsel in grössere Wohnung	15	15	12	6	7	7	8	9	10
Externer Wechsel in komfortablere Wohnung	0	0	4	1	1	2	0	0	1
Externer Wechsel in günstigere Wohnung	1	0	2	1	2	2	0	1	2
Abreise ins Ausland	5	1	5	6	7	2	3	4	4
Todesfall	2	8	6	3	6	6	6	4	8
Eintritt ins Alters- und Pflegeheim	5	6	6	8	2	4	8	13	8
Kündigung durch Verwaltung	0	1	0	0	0	0	1	2	0
Verschiedene Gründe	50	27	19	26	21	19	25	27	33
Total	129	101	104	104	104	84	91	106	110



Stand Mai 2024

Nach 19 Jahren im Vorstand – davon elf Jahre als Präsident – hat Patrick Bürgi auf die GV 2023 seine Demission als Präsident und seinen Rücktritt aus dem Vorstand eingereicht.

Nachdem Katia Röthlin-Ruch bereits fünf Jahre im Vorstand von Lägern Wohnen tätig ist, wurde sie einstimmig und als erste Frau zur neuen Präsidentin gewählt.

Einstimmig wurde Patricia Périllard, Juristin aus Baden, als Nachfolgerin von Patrick Bürgi in den Vorstand gewählt.

Da der Arbeitsaufwand des Vorstandes im Verlauf der letzten Jahre deutlich gestiegen ist, wurde der Anhebung der Vorstandsent-schädigung um jährlich CHF 15000 auf neu CHF 90000 zugestimmt.

2.4 Vorstand

Der Vorstand tagte vier Mal unter der Leitung von Präsident Patrick Bürgi und fünf Mal unter der Leitung der Präsidentin Katia Röthlin-Ruch. Vorstand und Geschäftsleitung trafen sich zudem im November zum alljährlichen

Strategieworkshop. An diesem Anlass steht jeweils das Thema Portfoliomanagement im Vordergrund. Hierbei werden einzelne Siedlungen einer detaillierten Betrachtung unterzogen. In diesem Jahr stand neben diversen anderen Themen die Aktualisierung und Überarbeitung des Organisationshandbuches (OHB) von Lägern Wohnen im Fokus. Neben der Verantwortung für die eigenen Ressorts wirken die Vorstandsmitglieder in den verschiedenen Projektausschüssen mit. Per Jahresende bestanden insgesamt zehn Projektausschüsse.

2.5 Verwaltung

Nach reiflicher Überlegung hat sich Gabriela Berger dazu entschlossen, per 31. 1. 2024 frühzeitig in Pension zu gehen. Sie hat ihre Stelle als Immobilienbewirtschafterin bei Lägern Wohnen am 1. 1. 2001 angetreten und war somit 23 Jahre für Lägern Wohnen tätig.

Caroline Rüetschli hat die Nachfolge von Gabriela Berger angetreten und wird die von ihr betreuten Siedlungen übernehmen und bewirtschaften.



Brühlstrasse,
Kirchdorf

Von Oktober 2023 bis März 2024 absolvierte Renate Habegger ein halbjähriges Praktikum auf der Geschäftsstelle von Lägern Wohnen.

2.6 Genossenschaftsanlässe

Der Seniorenausflug 2023 fand in der Region Baden statt. Nach einer ca. einstündigen Führung durch das Kindermuseum ging es für die rund 30 Seniorinnen und Senioren auf die Baldegg. Dort verbrachten sie einen wunderbaren Nachmittag in geselliger Atmosphäre und wurden mit einem feinen Zvieri mit Fleisch, Käse, Brot sowie Kaffee und Kuchen verwöhnt.

2.7 Mietzinspolitik

Nachdem der Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen seit dem März 2020 bei 1,25 % verharrete, erfolgte per Juni 2023 eine Erhöhung um ein Viertelprozent auf 1,5 %. Die Erhöhung wurde verzögert an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben und wurde per 1. März 2024 aktiv. Eine weitere Erhöhung erfolgte per Dezember 2023 von 1,5 % auf 1,75 %. Diese Erhöhung wurde noch nicht weitergegeben. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den hypothekarischen Zinssatz der Banken und wird jeweils auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet.



Gartenstrasse,
Baden



Winernstrasse,
Wettingen

2.8 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 373 857. Die Aktiven haben sich aufgrund der fertiggestellten Bauprojekte Lupfig und Im Ifang C1/C2 sowie der Aktivierung der neuen Heizung Im Kehl 6 und 8 gegenüber dem Vorjahr um CHF 6 163 546 erhöht. Demgegenüber vergrösserten sich die Hypothekarschulden auf der Passivseite um CHF 1 154 100 auf neu CHF 107 377 150. Die Rückstellungen in Erneuerungsprojekte wurden um CHF 4 300 000 auf CHF 28 200 000 erhöht.

Die Mietzinseinnahmen von CHF 12 752 312 haben sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr, trotz der vermehrten Leerstände aufgrund des geplanten Ersatzneubaus der Siedlung Klosterbrühl und der damit verbundenen Entmietung der ersten Etappe, erhöht. Der Anstieg von CHF 500 591 ist auf die neu bezogenen Siedlungen Weiermatt in Lupfig und Im Ifang (Reiheneinfamilienhäuser) in Baden zurückzuführen.

2.9 Liegenschaftsunterhalt und bauliche Aktivitäten

Die baulichen Aktivitäten waren im Berichtsjahr durch die Fertigstellung der beiden Neubauten in der Weiermatt in Lupfig und der Reiheneinfamilienhäuser Im Ifang in Baden geprägt.

Die erste Etappe mit insgesamt 29 Wohnungen in Lupfig konnte im November 2022 den neuen Mieterinnen und Mietern übergeben werden. Der Bezug der zweiten Etappe erfolgte im Januar 2023. Die Wohnungen sind sehr begehrt und waren von Beginn an vollvermietet. Die Umgebungsarbeiten wurden im Frühsommer 2023 abgeschlossen.

Die Bauarbeiten bei den neuen Reiheneinfamilienhäusern Im Ifang erfolgten planmässig. Der Ukraine-Konflikt hatte jedoch Auswirkungen auf die Materialpreise und die allgemeine Bauteuerung. Durch ein konsequentes Kostenmanagement der Bauleitung und des

Projektausschusses konnten die Baukosten jedoch im Rahmen des Baukredits (+/- 10%) gehalten werden. Der Bezug erfolgte auf den 1. Juni 2023. Die beiden Gebäude verfügen zusammen über zwölf Reihenhaus-Einheiten, elf Einheiten mit 5½- und eine Einheit mit 4½-Zimmern. Hier konnten per Bezugstermin alle Einheiten an Familien vermietet werden.

Aus den ursprünglich 127 Wohnungen der Siedlung Klosterbrühl werden neu 222 Einheiten in einem auf verschiedene Bedürfnisse ausgerichteten Wohnungsmix. Die Häuser werden vier bis fünf Stockwerke hoch und sind so angeordnet, dass im Herzen der Siedlung grosszügige Gartenhöfe entstehen. Die Realisierung des Bauvorhabens ist in zwei Bauetappen vorgesehen. Im Februar 2023, fast zwölf Jahre nach Planungsbeginn, konnte nach einigen juristischen Verzögerungen die Baugenehmigung erteilt werden. Der Baustart erfolgte im Dezember 2023. Für alle Mieterinnen und Mieter der ersten Bauetappe konnte eine Lösung gefunden werden. Mit dem planmässigen Bezug der Wohnungen der ersten Etappe ist im Sommer 2026 zu rechnen.

Nach einem längeren Unterbruch, aufgrund einer Einwendung, konnten die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für die Erstellung von neun 2½-Zimmerwohnungen Im Ifang in Baden wieder aufgenommen werden. Der Baustart ist im Januar 2024 erfolgt. Mit dem Bezug der Wohnungen kann im Dezember 2025 gerechnet werden.

Die Generalversammlung hat am 20. Mai 2022 einen Kredit von CHF 1 360 000 für den dringlichen Ersatz der Ölheizung der Liegenschaften Im Kehl 6 und 8 in Baden genehmigt. Die

bestehende Heizung sollte durch eine Erdsonden-Wärmepumpen-Anlage ersetzt werden. Vor den Bohrungen für die notwendigen Erdsonden im Juli 2022 wurden umfangreiche geologische Abklärungen vorgenommen. Trotzdem stiess man auf artesisch gespanntes Grundwasser, was dazu führte, dass die Bohrungen abgebrochen werden mussten und das ursprünglich geplante Projekt in dieser Form nicht mehr umsetzbar war. Die Heizungsplaner haben auf die vor Ort vorgefundenen geologischen Verhältnisse reagiert und ein neues, innovatives Heizungskonzept entwickelt. In Zusammenarbeit mit der Ostschweizer Fachhochschule wurde ein Pilot- und Demonstrationsprojekt entwickelt, welches durch das Bundesamt für Energie (BFE) gefördert wird. Bei diesem System handelt es sich nicht um einen Systemwechsel gegenüber der ursprünglichen Planung, sondern um ein weiterhin bivalentes System mit der Hauptquelle Luft und dem Erdreich als Spitzenlastabdeckung.

3. Ausblick

Mitte 2024 findet die Grundsteinlegung für den Ersatzneubau der Siedlung Klosterbrühl in Wettingen statt. Der Abbruch und der Aushub der ersten Etappe sind bis zu diesem Zeitpunkt bereits erfolgt. Der Bezug der neuen Wohnungen ist in zwei Etappen im Jahr 2026 und 2028 geplant.

Anfangs 2025 kann der Neubau der 2½-Zimmerwohnungen Im Ifang in Baden aufgerichtet werden.



Allmendstrasse,
Baden

ERFOLGSRECHNUNG

	2023	2022
Nettomiete Wohnungen	11 748 720	11 262 211
Miete Garagen und Abstellplätze	1 003 592	989 510
Mietzinseinnahmen	12 752 312	12 251 721
Eintrittsgebühren Genossenschafter	9 500	7 100
Übrige Erträge	47 468	38 356
Verwaltungsertrag	2 470	2 659
Übrige Erträge	49 938	41 014
Betrieblicher Gesamtertrag	12 811 750	12 299 835
Personalaufwand Betrieb und Unterhalt	- 616 931	- 529 197
Personalaufwand Verwaltung	- 501 807	- 432 445
Personalaufwand	- 1 118 738	- 961 641
Vorstandsentschädigung	- 90 000	- 75 000
Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand	- 367 604	- 2 860 324
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	- 1 810 681	- 1 426 797
Versicherungen und Gebühren	- 201 523	- 126 859
Verwaltungsaufwand	- 426 180	- 530 109
Rückstellungen Erneuerungsprojekte	- 4 300 000	- 2 100 000
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0	0
Übriger betrieblicher Aufwand	- 7 195 989	- 7 119 089
Betrieblicher Gesamtaufwand	- 8 314 727	- 8 080 730
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg, Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen	4 497 023	4 219 105
Abschreibungen auf Liegenschaften	- 2 448 554	- 2 026 847
Übrige Abschreibungen	- 49 294	- 29 740
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	- 2 497 848	- 2 056 587
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	1 999 175	2 162 517
Hypothekarzinsen	- 1 515 679	- 1 065 290
Baurechtszinsen	- 39 606	- 39 448
Finanzaufwand	- 2 904	- 5 840
Finanzertrag	10 682	794
Finanzerfolg	- 1 547 508	- 1 109 784
Betriebsergebnis vor Steuern	451 666	1 052 733
Einlage Erneuerungsfonds	0	0
Einlage Heimfallfonds	- 16 000	- 16 000
Fondseinlagen	- 16 000	- 16 000
Jahresgewinn vor Steuern	435 666	1 036 733
Direkte Steuern	- 61 809	- 749 028
Jahresgewinn	373 857	287 705

Wegen der Rundung auf ganze Franken können die Summen Rundungsdifferenzen aufweisen.

BILANZ

A K T I V E N	31.12.2023	31.12.2022
Kasse	2 480	6 489
PostFinance	35 412	63 502
AKB Baden	609 252	1 056 480
UBS Baden	186 915	162 856
RB Lägern-Baregg, Wettingen	21 105	21 342
CS Baden	102 712	87 097
Bank Cler (Coop) Zürich	9 091 658	11 871 528
Migros Bank Zürich	1 151 738	1 248 885
Festgelder bis 3 Monate	2 000 000	–
Flüssige Mittel	13 201 271	14 518 179
Festgelder über 3 Monate	2 000 000	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21 569	22 244
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 264 552	1 442 146
Umlaufvermögen	16 487 392	15 982 569
Wertschriften	39 601	38 601
Finanzanlagen	39 601	38 601
Büromobiliar und IT	42 100	19 900
Maschinen und Fahrzeuge	34 700	46 800
Mobile Sachanlagen	76 800	66 700
Grundstücke und Bauten	1 389 112 226	1 172 057 785
Bauland Kappelerhof, Baden	953 050	953 050
Baukonto Ersatz Klosterbrühl	1 983 883	–
Baukonto Neubau Weiermatt, Lupfig	0	13 043 089
Baukonto Im Ifang B2, Baden	603 253	233 591
Baukonto Im Ifang C1/C2, Baden	0	5 368 276
Immobilien Sachanlagen	1 424 514 13	1 368 037 90
Anlagevermögen	1 425 678 14	1 369 090 91
Total Aktiven	1 590 552 06	1 528 916 60

BILANZ

P A S S I V E N	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 086 069	877 631
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 253 400	1 283 400
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 131 446	2 003 981
Passive Rechnungsabgr. und kurzfr. Rückstellungen	874 781	901 495
Kurzfristiges Fremdkapital	5 345 696	5 066 507
Hypothekarschulden	107 377 150	106 223 050
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	107 377 150	106 223 050
Rückstellung Erneuerungsprojekte	28 200 000	23 900 000
Rückstellungen	28 200 000	23 900 000
Erneuerungsfonds	10 700 820	10 700 820
Heimfallfonds	448 000	432 000
Fonds	11 148 820	11 132 820
Langfristiges Fremdkapital	146 725 970	141 255 870
Total Fremdkapital	152 071 666	146 322 377
Anteilscheine	2 177 100	2 079 700
Statutarische Gewinnreserven	746 500	746 500
Freie Reserven	3 400 000	3 200 000
Solidaritätsfonds	10 000	10 000
Gewinnvortrag	276 083	245 378
Jahresgewinn	373 857	287 705
Freiwillige Gewinnreserven	4 059 940	3 743 083
Total Eigenkapital	6 983 540	6 569 283
Total Passiven	159 055 206	152 891 660

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 957ff. 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 aktiviert ab dem Zeitpunkt der Sprechung des Baukredites durch die Generalversammlung sowie nach Erhalt der Baubewilligung.

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
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	152 193 630	112 491 000
Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Als Kreditsicherheit hinterlegte Schuldbriefe	157 139 400	157 139 400
Frei verfügbare Schuldbriefe	20 465 600	20 465 600
Total Schuldbriefe	177 605 000	177 605 000

GEWINNVERTEILUNG

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor

Gewinnvortrag		276 083
Gewinn 2023		373 857
Saldo zur Verfügung der Generalversammlung		649 940
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3%	58 420	
Zuweisung an freie Reserven	200 000	
Vortrag auf neue Rechnung	391 520	
	649 940	649 940



Stockmattstrasse,
Baden

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2023

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Gemein- nützigen Bau- und Siedlungs- genossenschaft Lägern, Wettingen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen

Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzu-

geben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Baden-Dättwil, 11. März 2024

BDO AG

Matthias Grob

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Joël Bräm

Zugelassener Revisor

BAUKOSTENABRECHNUNG

SIEDLUNG WEIERMATT, LUPFIG

Kreditbetrag CHF 15249000.00

(CHF 959000 Projektierungskredit +
CHF 14290000 Baukredit)

Der Kreditbetrag basierte auf dem Baukostenindex vom Oktober 2018 (100,2 Punkte Basis Oktober 2015 Neubau MFH) und einem Mehrwertsteuersatz von 7,7%.

Die Arbeitsvergaben erfolgten vom Winter 2020/2021 bis Frühling 2022. Der Baukostenindex erhöhte sich per April 2021 auf 101,9 Punkte. Die Zunahme von 1,7 Punkten entspricht einem Mehrbetrag von CHF 258 715.55.

Es ist somit folgender Betrag der Kreditabrechnung gegenüberzustellen.

Bauabrechnung

Kreditbetrag	15 249 000.00
Zunahme Bauteuerung Oktober 2018 bis April 2021	258 715.55
Total Kredit	15 507 715.55
Bauabrechnung	15 169 978.85
Kostenunterschreitung (2,18%)	337 736.70

Die Bauabrechnung vom 8. Februar 2024 schliesst mit CHF 15 169 978.85 ab. Die Bauabrechnung liegt damit CHF 337 736.70 bzw. 2,18% unter dem um die Bauteuerung aufgerechneten Kreditbetrag. Trotz Lieferengpässen und Kostensteigerungen bei Materialien wie Holz oder Stahl und den dadurch entstandenen

Mehrkosten vor allem bei den Baumeisterarbeiten und dem Fassadenbau (Holzelemente) sowie aufwendigerer Baugrubensicherung konnte durch Vergabeerfolge bei anderen Positionen der Kreditrahmen unterschritten werden.



Tel. +41 56 483 02 50
www.bdo.ch
matthias.grob@bdo.ch

BDO AG
Täferstrasse 16
5405 Baden-Dättwil

An Vorstand der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, Wettingen

Bericht über tatsächliche Feststellungen bezüglich vereinbarter Prüfungshandlungen

Auftragsgemäss haben wir die mit Ihnen vereinbarten, unten aufgeführten Prüfungshandlungen bezüglich der Bauabrechnung Weiermatt, Lupfig vom 8. Februar 2024 der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern vorgenommen.

Unseren Auftrag führten wir nach dem Schweizer Prüfungsstandard 920 «Vereinbarte Prüfungshandlungen bezüglich Finanzinformationen» aus. Wir erlangten angemessene Prüfungsnachweise auf der Basis von Stichproben. Unsere Prüfungshandlungen dienten einzig dem Zweck, Ihnen eine Beurteilung der Bauabrechnung Weiermatt, Lupfig zu ermöglichen, und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Wir haben geprüft, ob eine durch die Bauherrschaft und das Baumanagement unterzeichnete Bauabrechnung vorliegt.
2. Wir haben geprüft, ob die Zahlen in der Finanzbuchhaltung mit der Bauabrechnung übereinstimmen.
3. Wir haben die rechnerische Korrektheit der Bauabrechnung geprüft.
4. Wir haben 21 Rechnungen aus der Bauabrechnungen eingesehen und geprüft, ob die Leistungen den Bau Weiermatt betreffen.
5. Wir haben die Schlussrechnungen der Hächler AG, Luro Küchen AG, Vögeli Holzbau AG und Gut & Schoep Architekten GmbH eingesehen und geprüft, ob diese korrekt in der Bauabrechnung abgebildet sind.

Unsere Feststellungen sind folgende:

- Zu 1. Es liegt eine unterzeichnete Bauabrechnung vor.
- Zu 2. Die Zahlen der Finanzbuchhaltung konnte mit der Bauabrechnung abgestimmt werden, dabei haben wir keine Differenzen festgestellt.
- Zu 3. Die rechnerische Korrektheit ist gegeben.
- Zu 4. Alle geprüften Rechnungen stehen im Zusammenhang mit dem Bau Weiermatt und sind somit korrekt in der Bauabrechnung abgebildet.
- Zu 5. Sämtliche Schlussrechnungen sind korrekt in der Bauabrechnung abgebildet.

Da die oben aufgeführten Prüfungshandlungen weder eine Prüfung nach den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) oder dem Schweizer Prüfungsstandard (PS) 950, noch eine Review in Übereinstimmung mit PS 910 darstellten, geben wir keine Zusicherung über die Jahresrechnung der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern per 31. Dezember 2023 ab.

Hätten wir zusätzliche Prüfungshandlungen, eine Prüfung in Übereinstimmung mit den SA-CH, PS 950 oder eine Review in Übereinstimmung mit PS 910 vorgenommen, hätten wir möglicherweise andere Sachverhalte festgestellt und Ihnen darüber berichtet.



Tel. +41 56 483 02 50
www.bdo.ch
matthias.grob@bdo.ch

BDO AG
Täferstrasse 16
5405 Baden-Dättwil

Unser Bericht dient einzig dem oben dargelegten Zweck und Ihrer Information. Er darf zu keinem anderen Zweck verwendet und keiner anderen Partei abgegeben werden. Er bezieht sich nur auf die oben bezeichneten Positionen und Konten und nicht auf irgendeinen Abschluss der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern als Ganzes.

Baden-Dättwil, 13. März 2024

BDO AG

Matthias Grob
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Joël Bräm
Zugelassener Revisor

Bauabrechnung



**Weiermatt,
Lupfig**

BAUKOSTENABRECHNUNG REFH IM IFANG IN BADEN

Kreditbetrag CHF 7320000.00

Der Kreditbetrag basierte auf dem Baukostenindex vom Oktober 2019 (100,5 Punkte Basis Oktober 2015 Neubau MFH) und einem Mehrwertsteuersatz von 7,7%.

Die Arbeitsvergaben erfolgten vom Herbst 2021 bis Frühling 2022. Der Baukostenindex erhöhte sich per Oktober 2021 auf 105,1 Punkte. Die Zunahme von 4,6 Punkten entspricht einem Mehrbetrag von CHF 335044.80.

Es ist somit folgender Betrag der Kreditabrechnung gegenüberzustellen.

Bauabrechnung

Kreditbetrag	7 320 000.00
Zunahme Bauteuerung Oktober 2019 bis Oktober 2021	335 044.80
Total Kredit	7 655 044.80
Bauabrechnung	8 073 676.40
Kostenüberschreitung (5,47%)	418 631.60

Die Bauabrechnung vom 1. Februar 2024 schliesst mit CHF 8073676.40 ab. Die Bauabrechnung liegt damit CHF 418631.60 bzw. 5,47% über dem um die Bauteuerung aufgerechneten Kreditbetrag. Die Mehrkosten sind auf Lieferengpässe und die dadurch entstehenden Kostensteigerungen bei Materialien wie Holz

oder Stahl zurückzuführen. Vor allem bei den Baumeisterarbeiten (Armierungsstahl), dem Holzelementbau sowie den Fenstern und den Innentritten in Holz hat sich dieser Umstand bei den Vergaben an die Unternehmer stark niedergeschlagen.



Tel. +41 56 483 02 50
www.bdo.ch
matthias.grob@bdo.ch

BDO AG
Täferstrasse 16
5405 Baden-Dättwil

An Vorstand der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, Wettingen

Bericht über tatsächliche Feststellungen bezüglich vereinbarter Prüfungshandlungen

Auftragsgemäss haben wir die mit Ihnen vereinbarten, unten aufgeführten Prüfungshandlungen bezüglich der Bauabrechnung Ifang C1+C2, Baden vom 2. Februar 2024 der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern vorgenommen.

Unseren Auftrag führten wir nach dem Schweizer Prüfungsstandard 920 «Vereinbarte Prüfungshandlungen bezüglich Finanzinformationen» aus. Wir erlangten angemessene Prüfungsnachweise auf der Basis von Stichproben. Unsere Prüfungshandlungen dienten einzig dem Zweck, Ihnen eine Beurteilung der Bauabrechnung Ifang C1+C2, Baden zu ermöglichen, und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Wir haben geprüft, ob eine durch die Bauherrschaft und das Baumanagement unterzeichnete Bauabrechnung vorliegt.
2. Wir haben geprüft, ob die Zahlen in der Finanzbuchhaltung mit der Bauabrechnung übereinstimmen.
3. Wir haben die rechnerische Korrektheit der Bauabrechnung geprüft.
4. Wir haben 23 Rechnungen aus der Bauabrechnungen eingesehen und geprüft, ob die Leistungen den Bau Ifang C1+C2 betreffen.
5. Wir haben die Schlussrechnungen der Hächler AG, Fenster Nauer AG, Edelaar Mosayebi Inderbitzin, Hector Egger Holzbau AG sowie Merz Erdbau AG eingesehen und geprüft, ob diese korrekt in der Bauabrechnung abgebildet sind.

Unsere Feststellungen sind folgende:

- Zu 1. Es liegt eine unterzeichnete Bauabrechnung vor.
- Zu 2. Die Zahlen der Finanzbuchhaltung konnte mit der Bauabrechnung abgestimmt werden, dabei haben wir keine Differenzen festgestellt.
- Zu 3. Die rechnerische Korrektheit ist gegeben.
- Zu 4. Alle geprüften Rechnungen stehen im Zusammenhang mit dem Bau Ifang C1+C2 und sind somit korrekt in der Bauabrechnung abgebildet.
- Zu 5. Sämtliche Schlussrechnungen sind korrekt in der Bauabrechnung abgebildet.

Da die oben aufgeführten Prüfungshandlungen weder eine Prüfung nach den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) oder dem Schweizer Prüfungsstandard (PS) 950, noch eine Review in Übereinstimmung mit PS 910 darstellen, geben wir keine Zusicherung über die Jahresrechnung der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern per 31. Dezember 2023 ab.

Hätten wir zusätzliche Prüfungshandlungen, eine Prüfung in Übereinstimmung mit den SA-CH, PS 950 oder eine Review in Übereinstimmung mit PS 910 vorgenommen, hätten wir möglicherweise andere Sachverhalte festgestellt und Ihnen darüber berichtet.



Tel. +41 56 483 02 50
www.bdo.ch
matthias.grob@bdo.ch

BDO AG
Täferstrasse 16
5405 Baden-Dättwil

Unser Bericht dient einzig dem oben dargelegten Zweck und Ihrer Information. Er darf zu keinem anderen Zweck verwendet und keiner anderen Partei abgegeben werden. Er bezieht sich nur auf die oben bezeichneten Positionen und Konten und nicht auf irgendeinen Abschluss der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern als Ganzes.

Baden-Dättwil, 13. März 2024

BDO AG

Matthias Grob
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Joël Bräm
Zugelassener Revisor

Bauabrechnung



Im Ifang,
Baden

ANLAGESPIEGEL

	Buchwert 31.12.2023 in CHF 1 000	Hypotheken 31.12.2023 in CHF 1 000	Versicherungs- wert AGV per 1.1.2024 in CHF 1 000
Liegenschaften in Baden			
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	11 974	11 250	18 130
Bruggerstr. 161 a/b	17	0	0
Stockmattstr. 35-35e, 37-37e	7 801	6 400	8 100
Fluhmattstr. 8	1 591	0	915
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63-72	10 410	12 606	36 472
Stockmattstr. 75	4 843	4 100	20 017
Stockmattstr. 83, 85, 87	8 414	6 840	13 870
Im Kehl 6, 8	5 555	7 600	16 966
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	5 677	3 200	15 378
Gartenstr. 14	5 059	0	6 746
Martinsbergstr. 36/a/b	2 643	2 115	7 422
Liegenschaften in Wettingen			
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	927	0	16 433
Hardstr. 51, 53, 55	7 937	5 627	37 227
Siedlungsweg 6, 8	1 421	1 070	4 332
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	2 454	1 209	4 488
Winernstr. 20, 22	4 097	4 050	5 796
Lindenstr. 26	1 682	2 000	4 067
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a-c	11 193	10 000	15 562
Neufeldstr. 24, 26, 28	12 117	5 000	14 953
Liegenschaften in anderen Gemeinden			
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf	1 153	1 550	6 312
Rösslimatt 2, 4, Büblikon	673	969	3 537
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	3 138	620	8 175
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen	11 129	8 825	13 999
Ärmelgass 4, 6, 8, 10, Lupfig	17 006	13 600	15 170
Total	138 911	108 631	294 067

BESTANDESLISTE PER 31.12.2023

	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.	R-/ EFH	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. 8						1	1		
Stockmattstr. 35–35 e, 37–37 e						12	12		
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
Gartenstr. 14		3	4	12			19		
Martinsbergstr. 36/a/b		6	8		8		22		
Liegenschaften in Wettingen									
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr.)			39	13			52	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
Ärmelgass 4, 6, 8, 10, Lupfig		5	9	12	3		29		42
Total	5	161	373	272	42	13	866	125	822

ENERGIEVERBRAUCH FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER 2018–2023

	Energie- träger	2022/23 (kWh)*	2021/22 (kWh)*	2020/21 (kWh)*	2019/20 (kWh)*	2018/19 (kWh)*	Verbrauch 2022/23 je Wohnung (kWh)	Verbrauch 2022/23 kWh je m ² HNF
Baden								
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	Wärmepumpe	62 200	69 577	74 571	67 509	63 102	1 777	17
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	Pellet/Gas	984 130	959 424	987 435	922 376	901 860	7 080	100
Stockmattstr. 75	Pellet/Gas	421 770	411 183	418 124	395 304	432 650	8 787	134
Stockmattstr. 83, 85, 87	Gas	342 890	392 396	411 614	355 152	378 151	9 525	115
Im Kehl 6, 8**	Öl	514 160	580 000	598 240	527 530	532 160	8 865	113
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162	Gas	319 412	358 892	399 469	349 410	353 600	9 412	138
Bruggerstr. 164/a/b/c	Öl	320 000	355 140	370 670	316 030	308 030	9 143	139
Gartenstr. 14	Gas/Solar	73 189	89 732	101 389	79 338	97 935	3 852	53
Martinsbergstr. 36/a/b***	Gas	101 000	128 600	122 600	114 000	115 000	4 591	56
Wettingen								
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	Öl	1 959 950	1 879 430	2 207 720	1 947 100	1 964 090	15 433	227
Hardstr. 51, 53, 55	Gas	1 105 545	1 167 275	1 267 011	1 044 031	1 103 126	8 637	131
Siedlungsweg 6, 8	Gas	165 495	188 907	210 251	158 830	147 480	11 821	141
Ahornweg 4	Gas	32 745	38 479	40 765	38 295	45 134	6 549	117
Winernstr. 28, 30	Gas	61 589	74 736	91 069	73 291	74 167	5 132	86
Winernstr. 20, 22	Gas	133 863	148 746	167 902	142 010	142 467	9 562	93
Lindenstr. 26***	Gas	68 445	75 335	83 162	56 983	64 416	6 845	78
Jurastr. 47 a/b Hardstr. 38 a–c	Gas	360 019	425 978	444 574	375 938	363 186	8 373	79
Neufeldstr. 24, 26, 28	Wärmepumpe	44 281	46 948	47 025	40 756	42 256	1 640	16
Kirchdorf								
Brühlstr. 8/a	Fernwärme	198 127	222 678	242 329	218 405	226 254	7 620	120
Büblikon								
Rösslimatt 2, 4	Gas	153 382	184 966	185 174	182 910	180 990	15 338	162
Neuenhof								
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	Gas	247 289	270 393	286 606	258 759	270 475	9 159	154
Ehrendingen								
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	Wärmepumpe	108 371	128 995	119 342	112 836	108 772	3 096	30
Total Verbrauch		7 777 852	8 197 810	8 877 043	7 776 793	7 915 302	8 336	113
		2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19		
Heizgradtage****		2 745	2 983	3 321	2 660	3 056		
Verbrauch je Heizgradtag****		2 833	2 748	2 673	2 924	2 590		

* 1 kWh entspricht ca. 0,1 Liter Heizöl **Ersatz der Ölheizung durch Wärmepumpe 2024 ***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, Baden

Druck

Egloff Druck AG, Wettingen

Bilder

Titelseite und S. 29 | Im Ifang, Baden; Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG; Fotografie: Lägern Wohnen

S. 13 | Brühlstrasse, Kirchdorf; Fotografie: Lägern Wohnen

S. 14 | Gartenstrasse, Baden; Meier Leder Architekten, Baden; Fotografie: Samuel Huwylér HUMUS ARTWORK

S. 15 | Winernstrasse, Wettingen; Fotografie: Lägern Wohnen

S. 17 | Allmendstrasse, Baden; fsp Architekten AG; Fotografie: ImmoCam GmbH

S. 23 | Stockmattstrasse, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen

S. 27 | Weiermatt, Lupfig; Gutschoep Architektur AG; Fotografie: Lägern Wohnen



**Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft Lägern**

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