

# GESCHÄFTSBERICHT

2023 **2024** 2025 2026 2027 2028 2029 2030





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Generalversammlung</b>	<b>4</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Genossenschaftsorgane</b>	<b>6</b>
<b>Team</b>	<b>7</b>
<b>Jahresbericht 2024</b>	<b>9</b>
<b>Erfolgsrechnung 2024</b>	<b>19</b>
<b>Bilanz per 31. 12. 2024</b>	<b>20</b>
<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>22</b>
<b>Gewinnverteilung</b>	<b>23</b>
<b>Revisionsbericht</b>	<b>24</b>
<b>Abrechnung Heizung Im Kehl</b>	<b>26</b>
<b>Baukredit und Baurechtsvertrag Alterswohnen Lengnau</b>	<b>28</b>
<b>Statutenrevision</b>	<b>33</b>
<b>Anlagespiegel</b>	<b>35</b>
<b>Bestandesliste</b>	<b>36</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>37</b>
<b>Impressum</b>	<b>38</b>

# EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

**Donnerstag, 15. Mai 2025, 18:30 Uhr**  
**Trafo Baden, Brown Boveri Platz 1**

## Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Präsenz
2. Wahl der Stimmezähler/Stimmezählerinnen
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2024 und der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. November 2024
4. Jahresbericht
5. Jahresrechnung und Gewinnverteilung/Bericht der Revisionsstelle
6. Entlastung des Vorstands und der Verwaltung
7. Wahlen
  - 7.1 Vorstand
  - 7.2 Revisionsstelle
8. Abrechnung Heizung Im Kehl 6 und 8 in Baden
9. Baukredit und Baurechtsvertrag Neubau Alterswohnungen in Lengnau
10. Statutenrevision
11. Anträge
  - 11.1 Anträge des Vorstands
  - 11.2 Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter
12. Verschiedenes

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

Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sind schriftlich bis zum 1. Mai 2025 bei der Verwaltung einzureichen.

Die Akten im Sinne von Art. 856 OR liegen ab dem 5. Mai 2025 während den ordentlichen Bürozeiten auf der Verwaltung zur Einsicht auf. Für Auskünfte steht der Geschäftsleiter Mario Jacober, 056 437 30 80, [mario.jacob@laegern.ch](mailto:mario.jacob@laegern.ch), gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Im Namen des Vorstands



Katia Röthlin, Präsidentin

NB:

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

# VORWORT

## Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

Eine Liegenschaft, mitten in Baden – Welch eine Gelegenheit. Als der Vorstand im vergangenen Jahr das Angebot auf dem Tisch hatte, an der Weiten Gasse in Baden eine Liegenschaft zu kaufen, zeigte sich einmal mehr, warum es bei der Grösse von Lägern Wohnen wichtig ist, ausgewiesene Fachleute in diesem Gremium zu haben. Die Diskussionen waren konstruktiv, kontrovers und die Fragen einzelner Vorstandsmitglieder durchaus kritisch. Der Entschluss, mit dem Geschäft vor eine ausserordentliche Generalversammlung zu treten, erfolgte schlussendlich jedoch einstimmig. Dass wir gleich noch den Antrag für den Kauf einer Liegenschaft an der Mattenstrasse in Wettingen stellen konnten, war ein Glücksfall.

Dann die ausserordentliche Generalversammlung: Mit grosser Freude durften wir rund 50 Genossenschafterinnen und Genossenschafter begrüessen. Sie waren interessiert, offen – und auch Sie stellten durchaus kritische Fragen. Nach eingehender Diskussion sagten Sie mit grosser Mehrheit Ja zu beiden Kaufanträgen. Für mich war dies ein deutliches Zeichen, dass unsere Genossenschaft lebt. Ich habe gespürt, dass Sie Lägern Wohnen mitgestalten möchten und dass Sie ein grosses Vertrauen in die Arbeit des Vorstands und der Geschäftsstelle haben. Ein grosses Dankeschön dafür. Der Prozess vom ersten Begutachten der Dossiers der beiden Liegenschaften bis zur Unterzeichnung der Vertragsdokumente war für mich persönlich ein Highlight im vergangenen Jahr.

Zum ersten Mal durfte der Vorstand im Sommer in zwei Siedlungen zum Siedlungs-Apéro einladen. Markus Widmer, der ehemalige Wirt des Badener Restaurants Rebstock, fuhr jeweils gegen Abend mit seinem dreirädrigen Kleintransporter, einem sogenannten Ape vor, und Mitglieder des Vorstands kamen bei einem Glas Wein, einem Bier oder einem Mineralwasser ins Gespräch mit Bewohnerinnen und

Bewohnern in Ehrendingen und an der Neufeldstrasse in Wettingen. Wir freuen uns bereits darauf, dieses Jahr weitere Siedlungen zu besuchen. Der Ausflug mit den Seniorinnen und Senioren führte zu Zweifel Chips nach Spreitenbach. Auch hier freue ich mich immer über interessante Gespräche mit Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Unsere Genossenschaft entwickelt sich stetig weiter. Wir haben zwei neue Liegenschaften gekauft, bauen im Kappelerhof und im Klosterbrühl und treiben zwei Projekte in Lengnau und Lupfig voran. Bestehende Liegenschaften unterhalten und pflegen wir, wir rüsten einige Siedlungen auf Fernwärme um. So sind wir künftig noch nachhaltiger unterwegs. Bei all diesen Arbeiten kann der Vorstand auf die professionelle und engagierte Unterstützung unserer Geschäftsstelle und der Aussenteams zählen. Dafür ein grosses Dankeschön. Was es heisst, täglich draussen in unseren Siedlungen unterwegs zu sein, konnte ich gemeinsam mit unserem Geschäftsführer Mario Jacober bei einem halbtägigen Einsatz mit Roman Häner und Alexander Matter an der Hardstrasse erleben – Muskelkater inklusive.

Lägern Wohnen – das ist mehr als die Summe aller Einzelteile. Vorstand, Verwaltung und Sie alle machen unsere Genossenschaft aus. Darum lade ich Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, herzlich ein, mit uns gemeinsam Lägern Wohnen weiterzuentwickeln. Bestimmen Sie mit, wohin die Reise geht. Kommen Sie am 15. Mai 2025 an unsere Generalversammlung ins Trafo in Baden. 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 1.1.2025

## Vorstand

**Präsidentin**

**Vizepräsident**

**Mitglieder**

Katia Röthlin-Ruch, Baden-Dättwil

Pascal Roth, Baden

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**

**Leiterin Buchhaltung**

**Bewirtschaftung**

Mario Jacober

Jeanie Bächli

Patricia Kohler

Iris Gerber

Caroline Rüetschli

**Leiter Technische Bewirtschaftung**

**Arealunterhalt und Grünanlagen**

Pascal Hauri

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

Claudia Haueter

Carmen von Känel

Carmine Laino

Giovannina Laino

Yvonne Mann

Sandra Meier

Teuta Prenqi

Jolanda Weber

Monika Wyss

Semiha Yilmaz

## Geschäftsstelle

Etzelmatt 1, 5430 Wettingen

056 437 30 80

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

## Vorstand



**Katia Röthlin-Ruch**  
Präsidentin

**Pascal Roth**  
Vizepräsident

**Philippe Bürgler**

**François Chapuis**



**Oliver Kalt**

**Beni Knecht**

**Patricia Périllard**

**Jürg Rüfenacht**

**Marion Steiger**

## Mitarbeitende



**Mario Jacober**  
Geschäftsleiter

**Jeanie Bächli**  
Buchhaltung

**Patricia Kohler**  
Bewirtschaftung

**Iris Gerber**  
Bewirtschaftung

**Caroline Rüetschli**  
Bewirtschaftung



**Pascal Hauri**  
Leiter Technische  
Bewirtschaftung

**Roman Häner**  
Wartung und  
Unterhalt

**Alexander Matter**  
Wartung und  
Unterhalt

**Beat Giger**  
Technische  
Instandhaltung

**Tiziano Frisullo**  
Technische  
Instandhaltung

**Stefan Bischof**  
Technische  
Instandhaltung





Mattenstrasse  
Wettingen

# JAHRESBERICHT 2024

## 1. Das Geschäftsjahr

Die baulichen Aktivitäten waren im Berichtsjahr geprägt durch den Ersatzneubau der ursprünglich 127 Wohnungen der Siedlung Klosterbrühl in Wettingen. Neu werden 222 Einheiten in einem auf verschiedene Bedürfnisse ausgerichteten Wohnungsmix in zwei Bauetappen realisiert. Die Häuser werden vier bis fünf Stockwerke hoch und sind so angeordnet, dass im Herzen der Siedlung grosszügige Innenhöfe entstehen. Mit dem Bezug der ersten Wohnungen in der ersten Bauetappe kann im Frühjahr 2026 gerechnet werden.

Der Bau von neun 2½-Zimmerwohnungen, als Ersatz für die beiden Mehrfamilienhäuser an der Bruggerstrasse 161 a/b in Baden, konnte im Januar mit der Altlastensanierung und dem Abbruch gestartet werden. Die Bauarbeiten verlaufen planmässig, sodass mit dem Bezug der Wohnungen auf Ende 2025 gerechnet werden kann.

Gegen Ende des Berichtsjahres konnten die Kaufverträge für den Erwerb der Liegenschaften an der Weiten Gasse 34/36 in Baden mit acht Wohnungen, fünf Praxisräumen und einer Ladenfläche im EG (Eigentumsübergang per 30.11.2024) sowie an der Mattenstrasse in Wettingen mit zwölf Wohnungen und einem Gewerberaum (Eigentumsübergang per 1.1.2025) unterzeichnet werden.

Bei der Sanierung der Liegenschaften an der Stockmattstrasse 57–72 (Jahr 2011/2012) wurden die Verbindungsleitungen von der Wärmzentrale zu den einzelnen Häusern nicht erneuert (Baujahr 1955). Diese Leitungen sind ungenügend gedämmt und undicht. Durch den Ausbau des Fernwärmenetzes der Regionalwerke AG Baden (RWB) bietet sich die Möglichkeit, die Siedlungen im Kappelerhof an die Fernwärme anzuschliessen. Nach intensiven Verhandlungen mit der RWB konnten attraktive

und längerfristige Konditionen für die Energielieferung ausgehandelt werden, und der Vorstand hat im Dezember beschlossen, die Siedlungen an der Stockmattstrasse 57–72, Stockmattstrasse 75, Fluhmattstrasse 10 sowie das EFH Fluhmattstrasse 8 an das Fernwärmenetz anzuschliessen, damit die Versorgungssicherheit mit erneuerbarer Energie für die Zukunft gesichert ist.

Von der Genossenschaft Mühlipark in Lengnau konnte das aus einem Studienwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt von BEM Architekten aus Baden übernommen und zu einem Vorprojekt weiterentwickelt werden. Im Mai konnte der Baurechtsvertrag unterzeichnet werden, welcher durch die Gemeindeversammlung Lengnau im Juni genehmigt wurde. In der Nähe des Ortskerns sollen an zentraler und ruhiger Lage insgesamt 20 altersgerechte Wohnungen (Ü58) von mit 2½ bis 4½ Zimmern auf vier Geschossen inkl. Attika entstehen. Nach der Freigabe des Baukredits durch die Generalversammlung wird die Baueingabe eingereicht, damit nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten gestartet werden kann. Mit dem Bezug der Wohnungen ist frühestens 2027 zu rechnen.

Die reformierte Kirchgemeinde in Birr ist Eigentümerin des Pfrundlands, einer Fläche von 15597 m<sup>2</sup>, an zentraler Lage in Lupfig und ist mit der Absicht, das Bauland zu entwickeln und im Baurecht abzutreten, an Lägern Wohnen herangetreten. Auf der Basis eines anonymen Projektwettbewerbs auf Einladung unter sieben renommierten Architekturbüros wird unter dem Lead von Lägern Wohnen ein Richtprojekt als Grundlage für den geforderten Gestaltungsplan ausgearbeitet. Nach ersten Berechnungen können auf dem Areal rund 75 Wohnungen (2½ bis 5½ Zimmer) realisiert werden. Mit dem Bezug der Wohnungen kann nach aktuellem Terminplan im 2031 gerechnet werden. Der Vorstand wird voraussichtlich anlässlich der Generalversammlung 2026

über die Ergebnisse aus dem Wettbewerbsverfahren berichten können.

Noch vor wenigen Jahren galt der hohe Leerwohnungsbestand im Kanton Aargau, mit bis zu 2,65%, als problematisch. Ab 2021 begann sich diese Situation kontinuierlich zu ändern, und aktuell kann bereits von zu wenig freien Mietwohnungen gesprochen werden.

Die Leerstandsquote im Aargau ist per Stichtag 1. Juni 2024 auf 1,30% zurückgefallen (Vorjahr 1,40%) – das ist der tiefste Stand seit 20 Jahren, und damit nur noch leicht über dem ebenfalls rückläufigen landesweiten Durchschnitt von 1,08%. Die Zahl leer stehender Mietwohnungen sank im Kanton Aargau im Jahresverlauf von 3664 auf 3301, während die Angebotsmieten innert Jahresfrist um 6,1% gestiegen sind. Mit 6,4% liegt der schweizweite Zuwachs noch etwas höher. Erfreulich für Wohnungssuchende ist jedoch die leichte Erhöhung der Neubautätigkeit, die im vergangenen Jahr festzustellen war. Ob diese jedoch zu einer spürbaren Entspannung des Mietwohnungsmarktes beizutragen vermag, ist fraglich. Nach wie vor liegt die Zahl der Neubauten weit unter dem langjährigen Durchschnitt, während die Bevölkerung auch 2024 kräftig gewachsen ist. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum dürfte das zusätzliche Angebot somit rasch absorbieren.

Am 1. Juni 2024 wurden in der Schweiz 51 974 Leerwohnungen gezählt (Vorjahr 54 765), das sind 1,08% des Gesamtwohnungsbestands (einschliesslich der Einfamilienhäuser). Am Stichtag 1. Juni 2024 gab es im Kanton Aargau 4500 freie Wohnungen. Im Vorjahr waren es zum gleichen Zeitpunkt noch 4778. An den begehrten Zentrumslagen, zu denen auch die Stadt Baden und die Gemeinde Wettingen zählen, ist Wohnraum weiterhin knapp. In Baden lag die vom Bund erhobene Leerwohnungsziffer bei 0,94% (Vorjahr 1,01%). Noch eindeutiger präsentiert sich das Bild in Wettingen, wo die

### Mieterwechsel je Siedlung

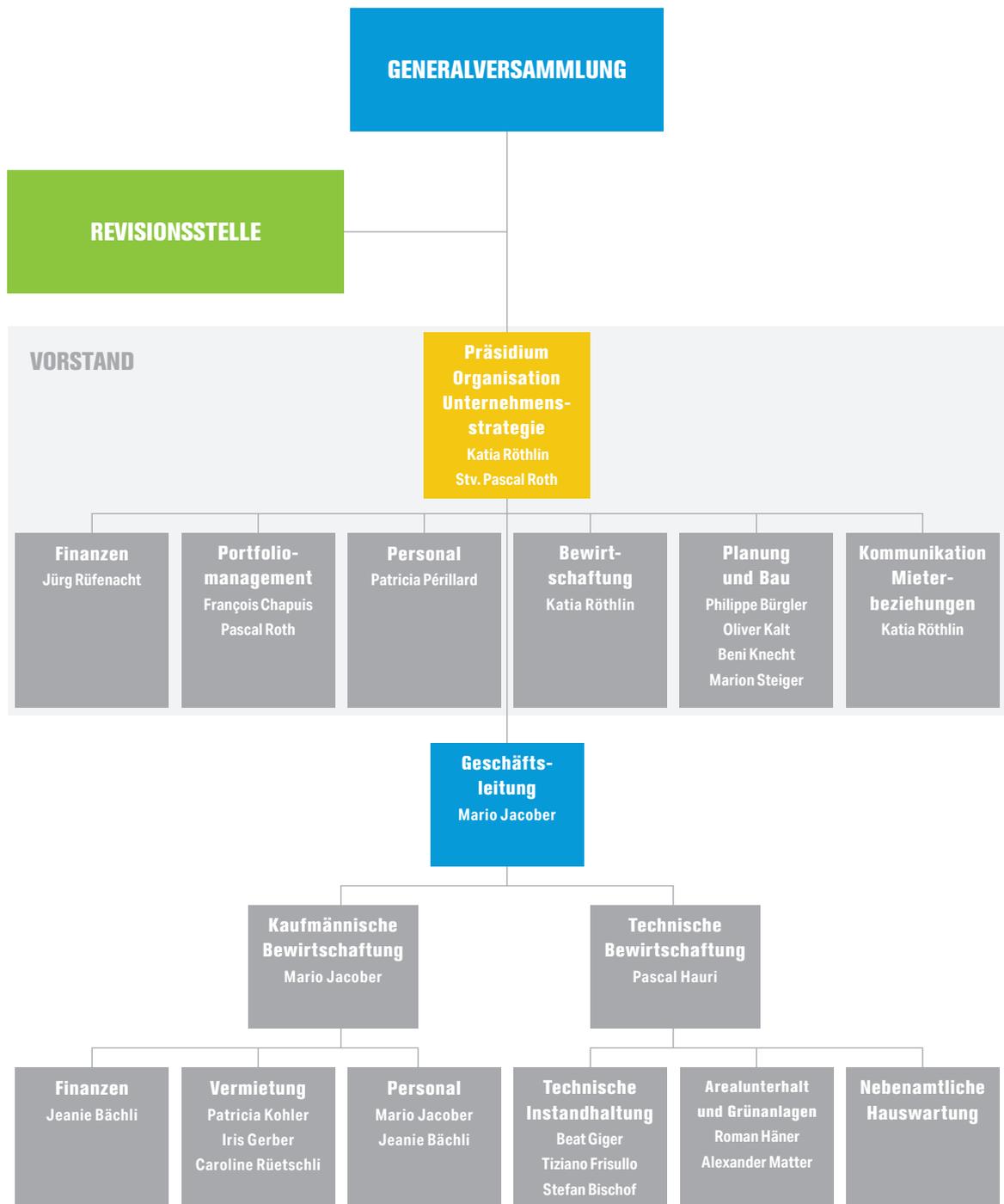
	Anz. Whg.	Anzahl Wechsel											
		2024		2023		2022		2021		2020		2019	
Allmendstr. 25,27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	35	1	3%	4	11%	2	6%	3	9%	3	9%	5	14%
Bruggerstr. 161a/b, Stockmattstr. 35/a*	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	13	72%	6	33%
Fluhmattstr. 8	1	0	0%	0	0%	0	0%						
Stockmattstr. 35-35e, 37-37e	12	0	0%	0	0%								
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63-72	139	13	9%	13	9%	8	6%	20	14%	19	14%	14	10%
Stockmattstr. 75	48	6	13%	5	10%	10	21%	7	15%	5	10%	6	13%
Stockmattstr. 83, 85, 87	33	2	6%	2	6%	5	15%	2	6%	5	15%	8	24%
Im Kehl 6, 8	58	4	7%	11	19%	8	14%	5	9%	6	10%	10	17%
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	69	7	10%	7	10%	10	14%	11	16%	5	7%	8	12%
Gartenstr. 14	19	3	16%	3	16%	1	5%	3	16%	4	21%	2	11%
Martinsbergstr. 36/a/b	22	1	5%	2	9%	2	9%	1	5%	2	9%	3	14%
Weite Gasse 34, 36 **	8	0	0%										
Klosterbrühl	52	3	6%	48	92%	21	40%	19	37%	12	23%	13	25%
Hardstr. 51, 53, 55	128	9	7%	7	5%	7	5%	8	6%	9	7%	8	6%
Siedlungsweg 6, 8	14	3	21%	0	0%	2	14%	2	14%	3	21%	0	0%
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	16	1	6%	1	6%	0	0%	5	31%	0	0%	0	0%
Winernstr. 20, 22	14	0	0%	1	7%	1	7%	1	7%	2	14%	2	14%
Lindenstr. 26	9	1	11%	1	11%	0	0%	0	0%	0	0%	1	11%
Jurastr. 47a/b, Hardstr. 38 a-c	43	3	7%	5	12%	6	14%	4	9%	3	7%	1	2%
Neufeldstr. 24/26/28	27	5	19%	2	7%	0	0%	4	15%	0	0%	2	7%
Brühlstr. 8/a	26	1	4%	3	12%	8	31%	0	0%	2	8%	6	23%
Rösslimatt 2, 4	10	0	0%	2	20%	1	10%	0	0%	1	10%	1	10%
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	27	4	15%	6	22%	4	15%	3	11%	3	11%	3	11%
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	35	3	9%	4	11%	5	14%	6	17%	7	20%	5	14%
Ärmelgass 4, 6, 8, 10	29	8	28%	2	7%	0	0%						
<b>Total</b>	<b>874</b>	<b>78</b>	<b>9%</b>	<b>129</b>	<b>15%</b>	<b>101</b>	<b>12%</b>	<b>104</b>	<b>12%</b>	<b>104</b>	<b>12%</b>	<b>104</b>	<b>12%</b>

\*Mietende 30.04.2020

\*\*Erwerb 01.12.2024

### Beweggründe für einen Wohnungswechsel

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Arbeitsplatzwechsel	4	4	7	10	6	13	6	1	7
Wechsel innerhalb Lägern Wohnen	12	29	16	17	15	8	9	18	10
Kauf Eigenheim	12	9	6	11	14	17	8	6	16
Zusammenzug mit Partnerin/Partner	15	9	14	12	18	20	19	15	13
Externer Wechsel in grössere Wohnung	3	15	15	12	6	7	7	8	9
Externer Wechsel in komfortablere Wohnung	1	0	0	4	1	1	2	0	0
Externer Wechsel in günstigere Wohnung	1	1	0	2	1	2	2	0	1
Abreise ins Ausland	2	5	1	5	6	7	2	3	4
Todesfall	2	2	8	6	3	6	6	6	4
Eintritt ins Alters- und Pflegeheim	8	5	6	6	8	2	4	8	13
Kündigung durch Verwaltung	0	0	1	0	0	0	0	1	2
Verschiedene Gründe	18	50	27	19	26	21	19	25	27
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>129</b>	<b>101</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>84</b>	<b>91</b>	<b>106</b>



Stand Januar 2025

Leerwohnungsziffer am Stichtag 0,23% (Vorjahr 0,24%) 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.

Knapp 85% der 874 Wohnungen (Stand 31.12.2024) von Lägern Wohnen liegen in der Stadt Baden und in der Gemeinde Wettingen. Die Wohnungen der Genossenschaft sind daher entsprechend begehrt, aber auch die Genossenschaftssiedlungen in den Aussengemeinden weisen praktisch keine Leerstände auf.

### 1.1 Mitgliederbewegungen

Die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhöhte sich im Jahresvergleich per 31. Dezember 2024 von 939 auf 953 Mitglieder. Davon sind 136 Genossenschafterinnen und Genossenschafter ohne Wohnung. Den 51 Austritten standen 65 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 wohnen in Liegenschaften, die durch Fusionen mit anderen Wohnbaugenossenschaften ins Portfolio von Lägern Wohnen gekommen sind, oder sie 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.

### 1.2 Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr waren 78 Wohnungswechsel zu verzeichnen, was einer Wechselrate von 8,9% entspricht. Dieser Wert liegt unter dem Durchschnitt der Vorjahre.

Als Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses wurde in 15 Fällen (19,2%), und damit am häufigsten, der Zusammenzug mit dem Partner resp. der Partnerin genannt. Danach folgt der interne Wechsel oder der Kauf eines Eigenheims in je zwölf Fällen. Der Eintritt ins Alters- oder Pflegeheim wurde achtmal als Grund genannt. Viermal wurde der Umzug mit dem Arbeitsplatzwechsel und dreimal mit dem Wechsel in eine grössere Wohnung begründet.

### 1.3 Generalversammlung

Am Mittwoch, dem 22. Mai 2024, fand sich eine stattliche Anzahl von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern im Tägi in Wettingen zur ordentlichen Generalversammlung ein, um über die Traktanden abzustimmen.

Die Bauabrechnungen der Neubausiedlung in Lupfig und der Reiheneinfamilienhäuser Im lfang in Baden wurden mit grosser Mehrheit genehmigt. Die Gesangsformation «Vocappella» aus Wettingen sorgte für das unterhaltsame Rahmenprogramm.

Am 19. November 2024 fand die ausserordentliche Generalversammlung im Roten Turm in Baden statt. Rund 50 Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmten mit grosser Mehrheit für den Erwerb der Liegenschaften an der Weiten Gasse 34/36 in Baden und der Matenstrasse 22/24 in Wettingen.

#### 1.4 Vorstand

Der Vorstand tagte neun Mal unter der Leitung der Präsidentin Katia Röthlin. 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 standen neben diversen anderen Themen die Aktualisierung und Überarbeitung der Statuten aus dem Jahr 2009 sowie diverse Energiefragen wie z.B. Heizungserneuerungen im Fokus. Neben der Verantwortung für die eigenen Ressorts wirken die Vorstandsmitglieder in den verschiedenen Projektausschüssen mit. Per Jahresende bestanden insgesamt elf Projektausschüsse.

#### 1.5 Verwaltung

Am 1. April hat Caroline Rüetschli als Nachfolgerin von Gabriela Berger ihre Tätigkeit als Immobilienbewirtschafterin in einem 100%-Pensum bei Lägern Wohnen aufgenommen. Sie betreut die Siedlungen Kappelerhof, Allmend, Gartenstrasse und Weite Gasse in Baden sowie Lindenstrasse in Wettingen und Brühlstrasse in Kirchdorf.

Als neuer Leiter der technischen Bewirtschaftung hat Pascal Hauri am 1. Juli seine Arbeit, aufgrund einer Weiterbildung vorerst in einem 80%-Pensum, aufgenommen.



Weite Gasse  
Baden



**Hardstrasse  
Wettingen**

### 1.6 Genossenschaftsanlässe

Rund 35 Seniorinnen und Senioren kamen im September mit auf eine Reise nach Spreitenbach zu Zweifel Chips. Nach einer Betriebsführung konnten die Teilnehmenden in der Genusswerkstatt viele verschiedene Sorten probieren und natürlich gab es für alle ein Give-away auf den Heimweg.

Auf Salziges folgte Süsses. Im Senevita-Restaurant Lindenbaum war ein vielseitiges Kuchenbuffet aufgebaut, und alle Teilnehmenden genossen bei Kaffee und Kuchen unterhaltsame Gespräche.

### 1.7 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, ebenfalls verzögert, auf den 1. November 2024 aktiv. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den hypothekarischen Zinssatz der Banken und wird jeweils auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet.

### 1.8 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 31 661 263. Der hohe Gewinn ist auf einen ausserordentlichen Ertrag in der Höhe von CHF 28 491 999 zurückzuführen, der grösstenteils auf der Auflösung von Rückstellungen beruht. Die Auflösung der Rückstellungen stärkt das externe Bilanzbild durch den Ausweis eines angemessenen Eigenkapitals, welches für eine Genossenschaft in der Grösse von Lägern Wohnen angemessen ist. Die Aktiven haben sich von CHF 159 055 206 auf CHF 180 166 922 erhöht. Demgegenüber vergrösserten sich die Hypothekarschulden auf der Passivseite um CHF 14 482 200 auf neu CHF 123 112 750 (kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten). Die Mietzinseinnahmen von CHF 13 246 174 haben sich im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um CHF 493 862 erhöht.

### 1.9 Liegenschaftsunterhalt und bauliche Aktivitäten

Neben dem bereits erwähnten Ersatzneubau der Siedlung Klosterbrühl in Wettingen und der Erstellung der neuen Wohnungen Im Ifang in Baden konnte im November die neue Heizungsanlage der Siedlung Im Kehl 6 und 8, für welche die Generalversammlung am 20. Mai 2022 einen Kredit von CHF 1 360 000 für den dringlichen Ersatz der Ölheizung genehmigt hatte, in Betrieb genommen werden. In Zusammenarbeit mit der Ostschweizer Fachhochschule wurde ein Pilot- und Demonstrationsprojekt entwickelt, welches durch das Bundesamt für Energie (BFE) gefördert wird. Durch Anpassungen an den Grundeinstellungen konnten die anfänglichen Probleme mit den Heiz- und Warmwassertemperaturen mittlerweile gelöst werden.



Klosterbrühl Grundsteinlegung  
Wettingen



Heizraum Im Kehl, Haus 8  
Baden

## 2. Ausblick

Im Frühling 2025 kann der Neubau der 2½-Zimmerwohnungen Im Ifang in Baden aufgerichtet werden. Wenn der Baufortschritt weiterhin planmässig verläuft, können die Wohnungen auf den 1. Dezember 2025 bezogen werden.

Im Frühjahr 2026 können die fertiggestellten Wohnungen aus der ersten Bauetappe der neuen Siedlung im Klosterbrühl in Wettingen bezogen werden.

Einige Siedlungen im Kappelerhof in Baden werden im Sommer 2025 an das Fernwärmenetz der Regionalwerke Baden (RWB) angeschlossen. Die Inbetriebnahme des Fernwärmenetzes ist auf den Herbst 2025 vorgesehen.

Das Projekt für den Neubau von 20 altersgerechten Wohnungen in Lengnau im Baurecht wird weiterentwickelt und nach der Freigabe des Baukredits durch die Generalversammlung wird die Baueingabe vorbereitet und eingereicht. Nach der Baufreigabe wird mit den Bauarbeiten baldmöglichst begonnen. Mit dem Bezug der Wohnungen kann frühestens 2027 gerechnet werden.

Ab April 2025 wird der Wettbewerb zur Entwicklung des Pfrundlands im Zentrum von Lupfig gestartet. Der Zuschlagsentscheid für das Siegerprojekt soll anfangs 2026 erfolgen und anschliessend das Richtprojekt als Basis für den Gestaltungsplan erarbeitet werden. Der Bezug der Wohnungen ist nach aktuellem Terminplan im 2031 vorgesehen.



## ERFOLGSRECHNUNG

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettomiete Wohnungen	12 248 963	11 748 720
Miete Garagen und Abstellplätze	997 211	1 003 592
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>13 246 174</b>	<b>12 752 312</b>
<b>Eintrittsgebühren Genossenschafter</b>	<b>6 400</b>	<b>9 500</b>
Übrige Erträge	80 546	47 468
Verwaltungsertrag	2 535	2 470
<b>Übrige Erträge</b>	<b>83 081</b>	<b>49 938</b>
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>13 335 655</b>	<b>12 811 750</b>
Personalaufwand Betrieb und Unterhalt	-707 160	-616 931
Personalaufwand Verwaltung	-563 765	-501 807
<b>Personalaufwand</b>	<b>-1 270 925</b>	<b>-1 118 738</b>
Vorstandsentschädigung	-90 000	-90 000
Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand	-628 924	-367 604
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	-2 063 386	-1 810 681
Versicherungen und Gebühren	-174 064	-201 523
Verwaltungsaufwand	-498 407	-426 180
Rückstellungen Erneuerungsprojekte	0	-4 300 000
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0	0
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-3 454 781</b>	<b>-7 195 989</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg, Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>8 609 949</b>	<b>4 497 023</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-2 411 801	-2 448 554
Übrige Abschreibungen	-42 848	-49 294
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>	<b>-2 454 649</b>	<b>-2 497 848</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern</b>	<b>6 155 300</b>	<b>1 999 175</b>
Hypothekarzinsen	-1 550 745	-1 515 679
Baurechtszinsen	-52 741	-39 606
Finanzaufwand	814	-2 904
Finanzertrag	67 534	10 682
<b>Finanzerfolg</b>	<b>-1 535 138</b>	<b>-1 547 508</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>4 620 162</b>	<b>451 666</b>
Einlage Heimfallfonds	-16 000	-16 000
a.o. Ertrag	28 491 999	0
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>33 096 161</b>	<b>435 666</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-1 434 898</b>	<b>-61 809</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>31 661 263</b>	<b>373 857</b>

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

# BILANZ

<b>A K T I V E N</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Kasse	467	2 480
PostFinance	67 556	35 412
AKB Baden	7 210 796	609 252
UBS Baden	290 487	186 915
Hypothekarbank Lenzburg	1 107	-
RB Lägern-Baregg, Wettingen	20 846	21 105
CS Baden	88 120	102 712
Bank Cler (Coop) Zürich	4 640 856	9 091 658
Migros Bank Zürich	93 217	1 151 738
Festgelder bis 3 Monate	-	2 000 000
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>12 413 452</b>	<b>13 201 271</b>
Festgelder über 3 Monate	-	2 000 000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28 094	21 569
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 331 746	1 264 552
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>13 773 293</b>	<b>16 487 392</b>
Wertschriften	39 601	39 601
<b>Finanzanlagen</b>	<b>39 601</b>	<b>39 601</b>
Büromobiliar und IT	24 000	42 100
Maschinen und Fahrzeuge	57 000	34 700
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>81 000</b>	<b>76 800</b>
Grundstücke und Bauten	147 361 838	138 911 226
Bauland Kappelerhof, Baden	953 050	953 050
Baukonto Ersatz Klosterbrühl	15 550 003	1 983 883
Baukonto Im Ifang B2, Baden	2 408 137	603 253
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>166 273 028</b>	<b>142 451 413</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>166 393 629</b>	<b>142 567 814</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>180 166 922</b>	<b>159 055 206</b>

# BILANZ

<b>P A S S I V E N</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 273 280	1 086 069
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 298 200	1 253 400
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 155 201	2 131 446
Passive Rechnungsabgr. und kurzfr. Rückstellungen	1 856 487	874 781
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>8 583 168</b>	<b>5 345 696</b>
Hypothekarschulden	121 814 550	107 377 150
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>121 814 550</b>	<b>107 377 150</b>
Rückstellung Erneuerungsprojekte	0	28 200 000
<b>Rückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>28 200 000</b>
Erneuerungsfonds	10 700 820	10 700 820
Heimfallfonds	464 000	448 000
<b>Fonds</b>	<b>11 164 820</b>	<b>11 148 820</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>132 979 370</b>	<b>146 725 970</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>141 562 539</b>	<b>152 071 666</b>
<b>Anteilscheine</b>	<b>2 195 100</b>	<b>2 177 100</b>
<b>Statutarische Gewinnreserven</b>	<b>746 500</b>	<b>746 500</b>
Freie Reserven	3 600 000	3 400 000
Solidaritätsfonds	10 000	10 000
Gewinnvortrag	391 520	276 083
Jahresgewinn	31 661 263	373 857
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>35 662 783</b>	<b>4 059 940</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>38 604 383</b>	<b>6 983 540</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>180 166 922</b>	<b>159 055 206</b>

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

## In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze

### Gesetzliche Grundlage

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts, insbesondere den Artikel 957ff. 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 aktiviert ab dem Zeitpunkt der Sprechung des Baukredites durch die Generalversammlung sowie nach Erhalt der Baubewilligung.

### Aktivierung von Ersatzneubauten

Am 19. Dezember 2024 wurde der Kaufvertrag für die Liegenschaft Nr. 4843 in Wettingen unterzeichnet. Aufgrund dessen, dass Nutzen und Gefahren erst im Januar 2025 an die GBSG übertragen wurden, wird diese Liegenschaft erst im Jahr 2025 aktiviert.

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	CHF	CHF
<b>Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	10	10
<b>Nettoauflösung stiller Reserven</b>	28 469 655	0
<b>Zusammenstellung Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Auflösung Erneuerungsrückstellung	28 491 999	0
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Liegenschaften	144 851 444	136 377 172
<b>Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>		
Als Kreditsicherheit hinterlegte Schuldbriefe	252 839 400	157 139 400
Frei verfügbare Schuldbriefe	7 865 600	20 465 600
<b>Total Schuldbriefe</b>	<b>260 705 000</b>	<b>177 605 000</b>

# GEWINNVERTEILUNG

## Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor

Gewinnvortrag		391 520
Gewinn 2024		31 661 263
<b>Saldo zur Verfügung der Generalversammlung</b>		<b>32 052 783</b>
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3%	60 568	
Zuweisung an freie Reserven	200 000	
Vortrag auf neue Rechnung	31 792 215	
	<b>32 052 783</b>	<b>32 052 783</b>



Ärmelgass  
Lupfig

# BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2024

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

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, 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 – anzugeben 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 2025

BDO AG

#### **Matthias Grob**

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

#### **i.V. Joël Bräm**

Zugelassener Revisor

# BAUKOSTENABRECHNUNG HEIZUNGSERSATZ IM KEHL 6 UND 8, BADEN

## Kreditbetrag CHF 1 360 000

Inkl. MWST und Reserve

Der Kreditbetrag basierte auf dem Baupreisindex vom Oktober 2021 (104,6 Punkte, Basis Oktober 2020) und einem Mehrwertsteuersatz von 7,7%.

Das TU-Angebot des ausgeführten Projekts der Firma Käufeler erfolgte am 31. Januar 2023. Der Baukostenindex erhöhte sich per Oktober 2022 auf 113,2 Punkte. Die Zunahme von 8,6 Punkten entspricht einem Mehrbetrag von CHF 111 816.45.

Es ist somit folgender Betrag der Kreditabrechnung gegenüberzustellen.

## Bauabrechnung

Kreditbetrag	1 360 000.00
Zunahme Bauteuerung Oktober 2021 bis Oktober 2022	111 816.45
Total Kredit	1 471 816.45
Bauabrechnung	1 338 771.75
<b>Kostenunterschreitung (9,04%)</b>	<b>133 044.70</b>

Die Bauabrechnung vom 6. November 2024 schliesst mit CHF 1 338 771.75 ab. Die Bauabrechnung liegt damit CHF 133 044.70 bzw. 9,04% unter dem um die Bauteuerung aufgerechneten Kreditbetrag. Trotz aufgetretener Probleme bei den Erdsondenbohrungen, aufgrund von artesisch gespanntem Grundwasser, was dazu führte, dass die Bohrungen abgebrochen werden mussten und das ursprünglich geplante Projekt in dieser Form nicht mehr umsetzbar war, konnte der Kreditrahmen unterschritten werden. 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), den Kanton Aargau und die Stadt Baden mit insgesamt CHF 138 540.00 gefördert wurde. Bei diesem System handelt es sich um keinen Systemwechsel gegenüber der

ursprünglichen Planung, sondern um ein weiterhin bivalentes System mit der Hauptquelle Luft und dem Erdreich als Spitzenlastabdeckung.

Das Projekt wurde nicht nur während des Baus der Anlage, sondern wird vor allem während des laufenden Betriebs durch die Ostschweizer Fachhochschule begleitet, damit das System möglichst effizient betrieben werden kann. Die 17 Erdsonden wurden auf eine Tiefe von ungefähr 100 m gebohrt (ursprünglich vorgesehene Tiefe: 295 m). Dadurch wurden die Risiken erheblich minimiert und die Kostensicherheit wurde entsprechend erhöht.

## Antrag

Die Generalversammlung genehmigt die Bauabrechnung für den Heizungsersatz Im Kehl 6 und 8 in Baden vom 6. November 2024 mit effektiven Kosten von CHF 1 338 771.75 und einer teuerungsbereinigten Kostenunterschreitung von CHF 133 044.70 (9,04%).



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 Heizungsanierung "im Kehl" Baden vom 6. November 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 Heizungsersatz Kehl, 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 16 Rechnungen aus der Bauabrechnungen eingesehen und geprüft, ob die Leistungen den Heizungsersatz Kehl betreffen.
5. Wir haben die Schlussrechnungen der Käufeler AG sowie der Toni Suter Baumschule - Gartenbau 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 Heizungsersatz Kehl 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 2024 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.

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, 25. November 2024

BDO AG

Matthias Grob  
Zugelassener Revisionsexperte

Christoph Struchen  
Zugelassener Revisionsexperte

Bauabrechnung



**Erdsondenbohrungen  
Heizungsersatz Im Kehl  
Baden**

# BAUKREDIT UND BAURECHTS- VERTRAG NEUBAU ALTERSWOHNEN IN LENGNAU

## Ausgangslage

Lägern Wohnen strebt ein gesundes und wohl dosiertes Wachstum an. Die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Wohnungsangebotes sind aber anspruchsvoll. Wegen der starken Nachfrage nach Wohnraum sind die Bodenpreise in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Weiter sind die grösseren Baulandreserven in Baden und Wettingen nahezu aufgebraucht. Die Genossenschaft ist daher dankbar, dass sie im Mai 2024 zu moderaten Konditionen mit der Gemeinde Lengnau einen Baurechtsvertrag für ein 2825 m<sup>2</sup> grosses Grundstück an zentraler und ruhiger Lage in Lengnau abschliessen konnte. Die Gemeindeversammlung Lengnau hat am 13. Juni 2024 den Baurechtsvertrag für Wohnen im Alter Lengnau gutgeheissen. Die Zustimmung der Generalversammlung von Lägern Wohnen zum Baurechtsvertrag sowie zum Baukredit bleibt im Baurechtsvertrag ausdrücklich vorbehalten.

## Standort / Lage

Das Projekt beschränkt sich auf die Stammparzelle Mühlhalde Nr. 2073 mit der Baurechtsparzelle SDR Lengnau (AG) / 2116. Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) an der Landstrasse in Zentrumsnähe. Es eignet sich durch die Nähe zum Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr daher sehr gut für die Realisierung von altersgerechten Wohnungen. Dies entspricht auch der Strategie des Vorstands. Der Vorstand ist überzeugt, dass solche Wohnformen, wie z. B. altersgerechtes Wohnen, Zukunft haben und daher gut in das Portfolio von Lägern Wohnen passen.

## Studienauftrag aus dem Jahr 2017

Der von der Genossenschaft Mühlipark in Lengnau unter drei Architekturbüros durchgeführte Studienwettbewerb brachte das von BEM Architekten aus Baden eingereichte Projekt als Sieger hervor. Auszug aus dem Schlussbericht des Beurteilungsgremiums von 2017: «Das Projekt der BEM Architekten AG besticht durch einen einfachen, architektonisch wie funktional durchdachten und sorgfältig ausgearbeiteten Projektvorschlag. Hervorzuheben ist der kleine Fussabdruck des Wohnhauses und die ortsbaulich- und landschaftlich gelungene Einpassung und klare Strukturierung. Das Projekt bietet allen Bewohnern eine gleichwertig hohe und vielfältige Wohnqualität im Innen- und Aussenbereich.» Das Siegerprojekt aus dem Studienwettbewerb konnte von Lägern Wohnen übernommen und zu einem Vorprojekt weiterentwickelt werden.

## Gebäude

Das Gebäude wird nach dem MINERGIE-Standard zertifiziert. Es sollen 20 altersgerechte Wohnungen von 2½- bis 4½ Zimmern auf vier Geschossen inkl. Attikageschoss entstehen.

Da sich das Grundstück in der Grundwasserschutzzone S3 befindet und der Grundwasserspiegel nahe der Oberfläche liegt, sind grosse Lasten durch den Baukörper zu vermeiden. Daher kommt als Bauweise nur eine Leichtbaukonstruktion mit vorgefertigten Elementen in Holz, welche auf einer massiven Bodenplatte aufgebaut werden, in Frage. Die Fassade wird mit einer hinterlüfteten Holzschalung materialisiert. Die inneren Oberflächen der Wände werden mit Gips oder Dreischichtplatten verkleidet.



### Alterswohnen Lengnau

#### Visualisierung

Die Wohnungen werden über einen offenen Laubengang erschlossen und verfügen neben einer grosszügigen Loggia auch über einen privaten Sitzplatz neben dem Eingang. Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen direkten Zugang zur Umgebung. Das Konzept sieht einen Gemeinschaftsraum mit Anbindung zum gemeinsamen Aussenraum mit genügend Sitzmöglichkeiten, einer Grillstelle und einem Pétanque-Platz vor.

Da eine Unterkellerung des Gebäudes, aufgrund der Grundwasserschutzzone, nicht möglich ist und daher keine Tiefgarage realisiert werden kann, werden 14 Aussenabstellplätze und drei Besucherparkplätze

gebaut. Ein Mobilitätskonzept hat gezeigt, dass, aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, autoreduziertes Wohnen an diesem Standort gut funktioniert.

Das Projekt wurde sehr kritisch bezüglich Kostenoptimierung geprüft, bevor der Generalversammlung nun ein Kreditgesuch vorgelegt wird. Unter Vorbehalt dieser Zustimmung kann noch 2025 ein Baugesuch eingereicht werden und im Idealfall anfangs des nächsten Jahres mit den Bauarbeiten begonnen werden. Ein Bezug der neuerstellten Wohnungen dürfte rund 1½ Jahre nach Baustart möglich sein.

### Mietpreise/Wohnungsangebot

Anzahl	Wohnungsgrösse	Fläche (NWF)	voraussichtl. Nettomiete (CHF)*	voraussichtl. NK (CHF)
7	2½-Zimmer-Wohnungen	76/77 m <sup>2</sup>	1 400–1 500	220
9	3½-Zimmer-Wohnungen	91–99 m <sup>2</sup>	1 700–1 900	240
2	3½-Zimmer-Attikawohnungen	98/99 m <sup>2</sup>	1 900–2 000	240
2	4½-Zimmer-Wohnungen	124 m <sup>2</sup>	2 300–2 400	260
2	Atelier	20 m <sup>2</sup>	380–400	60

\* exkl. Nebenkosten, Referenzzinssatz 1,5%

### Vermietungsgrundsätze

Gemäss dem Vermietungsreglement, welches als Bestandteil des Baurechtsvertrags definiert wurde, soll die Wohnsiedlung mobilen älteren Menschen eine alters- und behindertengerechte Wohngelegenheit bieten. Allfällige Unterstützungen beruhen auf Nachbarschaftshilfe. Die Bewerberinnen und Bewerber müssen bei Antritt der Miete mindestens 58 Jahre alt sein. Wird eine Wohnung von zwei Bewohnerinnen oder Bewohnern gemietet, muss mindestens eine Person diese Voraussetzung erfüllen. In Ausnahmefällen und über eine befristete Zeit können Wohnungen – mit vorgängiger Bewilligung des Gemeinderates – auch an Personen, welche jünger als 58 Jahre sind, oder an Menschen mit einer Beeinträchtigung vermietet werden. Dies kommt zum Tragen, wenn Wohnungen leer stehen sollten.

### Kostenschätzung

Die Baukosten werden sich gemäss Kostenschätzung voraussichtlich auf CHF 12,2 Mio. (+/- 10%) belaufen.

Um das vorliegende Wettbewerbsprojekt weiterzuentwickeln, hat der Vorstand an seiner Sitzung vom 3. Juli 2023 für die Projektierung sowie die Hälfte der Phase Ausschreibung (SIA-Phasen 3.31 Vorprojekt, 3.32 Bauprojekt, 3.33 Bewilligungsverfahren sowie 50% der Phase 4.41 Ausschreibung) den Betrag von total CHF 830 000 inkl. MWST gesprochen. Diese Kosten sind im vorliegenden Kostenvoranschlag enthalten.

Bei einer Nettowohnfläche von total 1 888 m<sup>2</sup> und einem durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Mietpreis von ca. CHF 228 liegen die jährlichen prognostizierten Mietzinseinnahmen inkl. Parkierung von CHF 16 800 und der Berücksichtigung des Baurechtszinses von ca. CHF 18 700 bei ca. CHF 428 000. Bei einem Kapitalisierungssatz von 3,5% beträgt der Ertragswert CHF 12 228 571.

### Baurechtsvertrag

Für das Grundstück ist jährlich ein Baurechtszins zu entrichten, der sich bei einem Mindestreferenzzinssatz von 1,75% auf CHF 18681.45 beläuft.

Der Baurechtszins berechnet sich aufgrund eines Basiswertes von CHF 564 pro m<sup>2</sup> Landfläche abzüglich 33%, somit pro m<sup>2</sup> CHF 377.88 der Baurechtsfläche von 2825 m<sup>2</sup> und dem Mindestreferenzzinssatz von 1,75%. Bei der

gegebenen Fläche von 2825 m<sup>2</sup> und einem Basis-Landwert von CHF 377.88 pro m<sup>2</sup> beträgt der Landwert somit total CHF 1 067 511.

Der Baurechtszins ist im Voraus halbjährlich jeweils am 1. Januar und 1. Juli zu entrichten. Die erste Baurechtszinsszahlung beginnt mit der Fertigstellung (= Bezugsbereitschaft) des Wohnhauses.



**Alterswohnen Lengnau**  
Visualisierung

**Antrag**

Die Generalversammlung stimmt dem mit der Einwohnergemeinde Lengnau abgeschlossenen Baurechtsvertrag über 100 Jahre betreffend das selbstständige und dauernde Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB an der Baurechtspartizelle SDR Lengnau (AG) / 2116 zu.

Der Vorstand von Lägern Wohnen wird ermächtigt, das Neubauprojekt altersgerechte

Wohnungen in Lengnau mit einem Kostenaufwand von CHF 12 200 000 (inkl. MWST, ohne Land, Stand Baupreisindex Oktober 2024, Basis Oktober 2020, zuzüglich allfälliger Bauteuerung und MWST-Erhöhung) zu realisieren und alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendig werdenden Verbindlichkeiten einzugehen, insbesondere Schuldbriefe bis zum Maximum von CHF 12 200 000 zu errichten.



**Alterswohnen Lengnau**  
**Visualisierung**

# STATUTENREVISION

Am 1. Januar 2023 sind Änderungen des Aktien- und Obligationenrechts in Kraft getreten, welche auch die Statuten von Genossenschaften betreffen. Dies hat den Vorstand dazu bewogen, eine generelle Statutenrevision durchzuführen. Anlässlich des Strategieworkshops 2024 ist der Vorstand die Statuten in Zusammenarbeit mit Notar Simon Häfeli aus Baden Punkt für Punkt durchgegangen und hat Ergänzungen eingebracht.

Da sich die bestehenden Statuten grundsätzlich bewährt haben, wurde bewusst das Rad nicht neu erfunden. Das Augenmerk hat der Vorstand auf eine zeitgemässe Anpassung und die rechtlich notwendigen Korrekturen gelegt. Die neuen Statuten entsprechen somit allen gesetzlichen Vorschriften, den juristischen Usancen, den Zielen einer gemeinnützigen Organisation und selbstverständlich auch den Grundsätzen von Lägern Wohnen.

Der Abdruck der neuen Statuten im Geschäftsbericht würde den Rahmen sprengen. Deshalb erhalten die Genossenschafterinnen und

Genossenschafter den Abdruck separat als Beilage zum Jahresbericht.

Damit die Statutenänderungen einfacher zu ermitteln sind, erfolgt die Gegenüberstellung von alt und neu als sogenannte Synopse. Auf der linken Seitenhälfte sind die bisherigen Statuten abgedruckt, in der mittleren Spalte die Neufassung, und auf der rechten Seitenhälfte findet sich ein Kommentar als Zusatzklärung zur vorgesehenen Anpassung.

Neu muss jeder Beschluss über die Änderung der Statuten einer Genossenschaft öffentlich beurkundet werden. Dem Handelsregister muss analog zur AG resp. GmbH eine beglaubigte Fassung der geänderten Statuten eingereicht werden.

## Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, die Statuten gemäss der den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellten Neufassung zu genehmigen.



Neubau Klosterbrühl  
Wettingen



# ANLAGESPIEGEL

	<b>Buchwert 31. 12. 2024</b> in CHF 1 000	<b>Hypotheken 31. 12. 2024</b> in CHF 1 000	<b>Versicherungswert AGV per 1. 1. 2025</b> in CHF 1 000
<b>Liegenschaften in Baden</b>			
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	11 737	11 250	18 130
Bruggerstr. Im Ifang B2	17	500	0
Stockmattstr. 35-35e, 37-37e	7 645	6 400	8 100
Fluhmattstr. 8	1 581	0	915
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63-72	10 209	12 441	37 663
Stockmattstr. 75	4 749	4 100	18 826
Weite Gasse 34, 36	10 618	6 700	
Stockmattstr. 83, 85, 87	8 297	6 840	13 870
Im Kehl 6, 8	5 700	7 600	16 966
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	5 587	6 800	15 466
Gartenstr. 14	4 969	0	6 746
Martinsbergstr. 36/a/b	2 590	2 052	7 422
<b>Liegenschaften in Wettingen</b>			
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr.)	912	0	16 433
Hardstr. 51, 53, 55	7 790	7 650	37 227
Siedlungsweg 6, 8	1 393	970	4 332
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	2 424	0	4 488
Winernstr. 20, 22	4 040	3 770	5 796
Lindenstr. 26	1 649	2 000	4 067
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a-c	11 033	10 000	15 562
Neufeldstr. 24, 26, 28	11 874	6 500	14 953
<b>Liegenschaften in anderen Gemeinden</b>			
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf	1 133	1 350	6 312
Rösslimatt 2, 4, Büblikon	662	969	3 537
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	3 083	3 196	8 175
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen	10 961	8 725	13 999
Ärmelgass 4, 6, 8, 10, Lupfig	16 709	13 300	12 785
<b>Total</b>	<b>147 362</b>	<b>123 113</b>	<b>291 770</b>

# BESTANDESLISTE

## PER 31.12.2024

	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	Ge- werbe	Total Whg/ Gew.	Abstell- plätze	Garagen- plätze
<b>Liegenschaften in Baden</b>										
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b		4	16	11	4			35		53
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
Weite Gasse 34, 36	4	1	3				5	13		
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		
<b>Liegenschaften in Wettingen</b>										
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr.)		0	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		
<b>Liegenschaften in anderen Gemeinden</b>										
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
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>162</b>	<b>376</b>	<b>272</b>	<b>42</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>879</b>	<b>125</b>	<b>822</b>

# ENERGIEVERBRAUCH FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER 2019–2024

	Energie- träger	2023/24 (kWh)*	2022/23 (kWh)*	2021/22 (kWh)*	2020/21 (kWh)*	2019/20 (kWh)*	Verbrauch 2023/24 je Wohnung (kWh)	Verbrauch 2023/24 kWh je m <sup>2</sup> HNF
<b>Baden</b>								
Stockmattstrasse 35, 37	Fernwärme	97 357					8 113	64
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	Wärmepumpe	60 754	62 200	69 577	74 571	67 509	1 736	16
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	Pellet/Gas	1 046 313	984 130	959 424	987 435	922 376	7 527	107
Stockmattstr. 75	Pellet/Gas	448 420	421 770	411 183	418 124	395 304	9 342	142
Stockmattstr. 83, 85, 87	Gas	325 718	342 890	392 396	411 614	355 152	9 048	109
Im Kehl 6, 8**	Öl/Temp. Wärme- mobil/WP	468 658	514 160	580 000	598 240	527 530	8 080	103
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162	Gas	326 217	319 412	358 892	399 469	349 410	9 437	141
Bruggerstr. 164/a/b/c	Öl	320 868	320 000	355 140	370 670	316 030	9 168	140
Gartenstr. 14	Gas/Solar	75 989	73 189	89 732	101 389	79 338	3 999	56
Martinsbergstr. 36/a/b***	Gas	97 698	101 000	128 600	122 600	114 000	4 441	55
<b>Wettingen</b>								
Klosterbrühl (Etelzstr., Winkel- riedstr.**, Siedlungsweg a)	Öl/Temp. Wärmemobil	406 140	1 959 950	1 879 430	2 207 720	1 947 100	7 810	114
Hardstr. 51, 53, 55	Gas	1 086 220	1 105 545	1 167 275	1 267 011	1 044 031	8 486	129
Siedlungsweg 6, 8	Gas	163 648	165 495	188 907	210 251	158 830	11 689	140
Ahornweg 4	Gas	34 159	32 745	38 479	40 765	38 295	6 832	122
Winernstr. 28, 30	Gas	62 222	61 589	74 736	91 069	73 291	5 185	86
Winernstr. 20, 22	Gas	133 991	133 863	148 746	167 902	142 010	9 571	93
Lindenstr. 26***	Gas	65 793	68 445	75 335	83 162	56 983	6 579	75
Jurastr. 47 a/b Hardstr. 38 a–c	Gas	349 565	360 019	425 978	444 574	375 938	8 129	77
Neufeldstr. 24, 26, 28	Wärmepumpe	49 853	44 281	46 948	47 025	40 756	1 846	18
<b>Andere Gemeinden</b>								
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf	Fernwärme	196 776	198 127	222 678	242 329	218 405	7 568	119
Rösslimatt 2, 4, Büblikon	Gas	156 090	153 382	184 966	185 174	182 910	15 609	165
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	Gas	232 984	247 289	270 393	286 606	258 759	8 629	146
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen	Wärmepumpe	147 158	108 371	128 995	119 342	112 836	4 205	41
Ärmelgass 4–10, Lupfig	Wärmepumpe	161 927					5 584	57
<b>Total Verbrauch</b>		<b>6 514 518</b>	<b>7 715 652</b>	<b>8 197 810</b>	<b>8 877 043</b>	<b>7 776 793</b>	<b>8 869</b>	<b>96</b>
		<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>		
Heizgradtage****		2 655	2 745	2 983	3 321	2 660		
Verbrauch je Heizgradtag****		2 454	2 811	2 748	2 673	2 924		

\* 1 kWh entspricht ca. 0,1 Liter Heizöl a) Abbruch 1. Etappe \*\*Ersatz Ölheizung \*\*\*exkl. Elektroboiler \*\*\*\* Heizgradtage sind die Differenz zwischen der gewünschten Raumtemperatur und der mittleren Aussentemperatur eines Tages, falls die Aussentemperatur unter 12 Grad liegt. Weite Gasse, Baden: 2024 keine Verbrauchszahlen vorhanden.

# 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 | Alterswohnen Lengnau, BEM Architekten AG, Baden; Visualisierung: OVI Images GmbH, Baden

S. 09 | Mattenstrasse, Wettingen; Fotografie: z. V. g. Verkäuferschaft

S. 14 | Weite Gasse, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen

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

S. 16 | Klosterbrühl, Wettingen; Fotografie: Lägern Wohnen

S. 17 | Im Kehl, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen

S. 23 | Ärmelgass, Lupfig; Fotografie: Lägern Wohnen

S. 27 | Im Kehl, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen

S. 29, 31 und 32 | Alterswohnen Lengnau, BEM Architekten AG, Baden; Visualisierung: OVI Images GmbH, Baden

S. 33 | Klosterbrühl, Wettingen; Fotografie: Lägern Wohnen





**Gemeinnützige Bau- und  
Siedlungsgenossenschaft Lägern**

Etzel matt 1 | 5430 Wettingen  
056 437 30 80 | [info@laegern.ch](mailto:info@laegern.ch)  
[www.laegern.ch](http://www.laegern.ch)