



# Geschäftsbericht 2025

Gemeinnützige Bau- und  
Siedlungsgenossenschaft Lägern



# INHALT

4 – 5	Interview
6 – 7	Über uns
8 – 17	Siedlungen Teil 1
18 – 19	Zahlen und Fakten
20 – 27	Siedlungen Teil 2
28 – 29	Unsere Genossenschaft
31	Erfolgsrechnung 2025
32 – 33	Bilanz per 31. Dezember 2025
34	Revisionsbericht
35	Anhang zur Jahresrechnung
36	Gewinnverteilung
37	Anlagespiegel
38	Genossenschaftsorgane
40	Impressum

# Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Sie halten unseren neu gestalteten Geschäftsbericht in den Händen. Er ist ein Geburtstagsgeschenk für unsere Genossenschaft, die dieses Jahr 80 Jahre alt wird. Der neue Bericht kommt moderner und frischer daher – und es gibt eine wesentliche Veränderung: Die Einladung für die Generalversammlung mit den Traktanden finden Sie auf einem separaten Blatt, und auch die detaillierten Anträge sind nicht mehr Teil dieses Berichts, sondern werden auf unserer Webseite publiziert. Ebenso veröffentlichen wir auf der Webseite ein kurzes Video, in dem wir – Geschäftsführer Mario Jacober und Präsidentin Katia Röthlin – das vergangene Jahr Revue passieren lassen.

Die folgenden Seiten geben Ihnen einen Einblick in unsere Genossenschaft. Den Auftakt macht ein Bild der Menschen, die sich für Lägern Wohnen einsetzen. Vorstand und Verwaltung ziehen an einem Strang, pflegen und entwickeln Lägern Wohnen weiter. Der Austausch zwischen strategischer und operativer Ebene ist uns wichtig, und wir pflegen ihn einmal jährlich bei einem gemeinsamen Ausflug auch informell. Auf mehreren Seiten dieses Geschäftsberichts zeigen wir Ihnen auf, was in den einzelnen Siedlungen passiert ist, wo welche Arbeiten gemacht wurden, welche Veränderungen es gab – und natürlich finden Sie nach wie vor alle relevanten Zahlen in diesem Bericht.

Künftig werden wir an dieser Stelle des Jahresberichts einen schriftlichen Auszug aus dem Jahresrückblick-Video veröffentlichen. Das sieht dann etwa so aus.



«Die Begegnungen mit unseren  
Genossenschafterinnen und  
Genossenschaftlern sind für mich  
immer sehr bereichernd.»

*Katia Röthlin – Präsidentin*



Interview mit Katia Röthlin und Mario Jacober

### Katia Röthlin

Mario, wir stehen hier vor dem Haus 1 unserer Überbauung Klosterbrühl in Wettingen. Wie fühlst du dich, wenn du siehst, dass es jetzt endlich bewohnt ist?

### Mario Jacober

Das ist natürlich ein tolles Gefühl, und der Bezug dieses Hauses war für mich ein Highlight des letzten Jahres. Aber noch ist hier nicht die ganze Arbeit getan.

### Katia Röthlin

Da hast du allerdings recht. Dieses Jahr werden zwei weitere Häuser bezogen, und dann kommt die zweite Etappe. Ich bin immer wieder beeindruckt, wie komplex eine so grosse Baustelle ist und wie hier alle Hand in Hand arbeiten, um alles termingerecht fertigzustellen.

### Mario Jacober

Das Klosterbrühl beschäftigt uns sicher noch ein paar Jahre, aber es gab für mich auch andere tolle Momente 2025. So konnten wir unsere 2½-Zimmer-Wohnungen in der Siedlung Im Ifang im Kappelerhof an neue Genossenschafterinnen und Genossenschaftler übergeben.



Das Interview ist direkt auf der Website einsehbar.

Einladung zur Generalversammlung inklusive Traktanden, Anträge und Anmeldetalon.

### Katia Röthlin

Stimmt. Und auch da hatten wir keine Probleme, Mietende zu finden. Das zeigt mir, wie gross der Wohnungsdruck in der Region Baden ist und wie wichtig es ist, dass es Genossenschaften wie die unsere gibt, die preiswerten Wohnraum anbieten. Ich freue mich darum sehr, dass wir an neuen Projekten arbeiten.

### Mario Jacober

Du meinst sicher den Wettbewerb in Lupfig und die Alterswohnungen in Lengnau. Und letztes Jahr konnten wir auch die neu erworbenen Liegenschaften an der Weiten Gasse in Baden und an der Mattenstrasse in Wettingen bei uns ins Portfolio integrieren und die Mietenden in die Genossenschaft aufnehmen.

### Katia Röthlin

Du weisst ja, dass für mich die Menschen das Wichtigste sind. Sei es an den Siedlungsapéros, an der Generalversammlung oder am Ausflug mit den Seniorinnen und Senioren – die Begegnungen mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern sind für mich immer sehr bereichernd. Und es ist schön zu spüren, dass die Zufriedenheit in unseren Siedlungen gross ist.

### Mario Jacober

Hoffen wir also, dass auch in diesem Jahr viele an die Generalversammlung kommen und die Zukunft von Lägern Wohnen mitbestimmen.

Wollen Sie mehr wissen? Dann sehen Sie sich unser erstes Video an. Und natürlich freuen wir uns über Rückmeldungen zu unserem neu gestalteten Jahresbericht und über ihre Teilnahme an unserer Generalversammlung.

## Gemeinsam für unsere Gemeinschaft

Mit bald 1'000 Wohnungen ist unsere Genossenschaft die grösste im Kanton Aargau. Damit die Liegenschaften richtig unterhalten, unsere Mietenden gut betreut, die Finanzen stabil und die Zukunft sorgfältig geplant sind, braucht es viele Menschen, die am gleichen Strick ziehen. Es sind dies unsere sieben Mitarbeitenden auf der Verwaltung, unsere sechs Mitarbeitenden in den Aussenteams und unsere neun Vorstandsmitglieder.

Einmal pro Jahr machen sich die Verwaltung und der Vorstand zu einem gemeinsamen Ausflug auf – dieser dient dazu, sich besser kennenzulernen, und ist ein kleines Dankeschön an alle, die sich für das Wohl unserer Genossenschaft einsetzen.

Im September 2025 ging es an die Universität Zürich. Dort konnte uns Vorstandsmitglied François Chapuis als Direktor Immobilien und Betrieb die eine oder andere Türe öffnen. Nach den interessanten Einblicken in verschiedene Gebäude und Räume, die sonst kaum zugänglich sind, und einem Blick mit wunderbarer Weitsicht vom Uni Turm liessen wir den Abend bei einer Spaghettata ausklingen.



**Stehend v.l.:** Mario Jacober, Mohammed Gholami, Beat Giger, Alexander Matter, Marion Steiger, Pascal Roth, Pascal Hauri, Katia Röthlin, Alessio Passalaqua, Iris Gerber, Stefan Bischof, Patricia Kohler, Philippe Bürgler, Beni Knecht  
**Sitzend v.l.:** Tiziano Frisullo, Roman Häner, Jeanie Bächli, Jürg Rüfenacht, Caroline Rüttschli, Oliver Kalt, François Chapuis



# DAS JAHR 2025 IN UNSEREN SIEDLUNGEN



Auf den nächsten Seiten finden Sie kurze Berichte über alle unsere Siedlungen. Dabei zeigen wir auf, was in den einzelnen Siedlungen im vergangenen Jahr passiert ist.

In den einen ist es mehr, in den anderen weniger – aber überall gibt es etwas zu erzählen. Der Fokus liegt dabei auf den baulichen Themen.



### **Klosterbrühl, Grubenstrasse, Winkelriedstrasse, Etzelstrasse, Siedlungsweg, Wettingen**

Mit dem Ersatzneubau der Siedlung Klosterbrühl realisiert Läger Wohnen eines der bedeutendsten Neubauprojekte unserer Genossenschaft. Ziel ist es, modernen, nachhaltigen und preiswerten Wohnraum an zentraler Lage in Wettingen zu schaffen. Die Überbauung wird in zwei Bauetappen umgesetzt und verbindet zeitgemässe Architektur mit genossenschaftlichen Werten. Die Siedlung umfasst sechs Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohngrössen für Familien und Einzelpersonen.

Die Integration eines Kindergartens unterstreicht den sozialen und familienfreundlichen Charakter der Überbauung. Das erste Haus an der Grubenstrasse konnte bereits im November 2025 bezogen werden. Die erste Bauetappe wird bis im Sommer 2026 abgeschlossen sein. Direkt anschliessend wird mit dem Bau der zweiten Etappe gestartet, damit der Bau bis im Sommer/Herbst 2028 abgeschlossen werden kann.

Architektur	<b>Galli Rudolf Architekten / Stefan Wülser, Zürich</b>
Baujahr	<b>2024 – 2028</b>
Parzellen-Nr.	<b>4915, 4916</b>
Parzellenfläche	<b>22'417 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>6</b>
Anzahl Wohnungen	<b>222</b>

## Allmendstrasse 25 – 31, Baden

Die 2013 fertiggestellte Siedlung liegt am Waldrand an bevorzugter Wohnlage in Baden. Sie umfasst vier Wohnblöcke mit insgesamt 35 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen (2½- bis 5½-Zimmer). Die grosszügig konzipierten Grundrisse sind vor allem bei Familien begehrt. Die Bushaltestelle befindet sich in weniger als 100 m Entfernung zur Siedlung. Durch die Nordhanglage ist die Besonnung im Winterhalbjahr etwas eingeschränkt, was zur Veralgung der Kompaktfassade geführt hat. 2026 ist daher eine umfassende Fassadensanierung vorgesehen. Mit der Sanierung wird die langfristige Werterhaltung der Siedlung sichergestellt.

Architektur	<b>Fugazza Steinmann Partner, Wettingen</b>
Baujahr	<b>2012/2013</b>
Parzellen-Nr.	<b>139</b>
Parzellenfläche	<b>7'188 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>4</b>
Anzahl Wohnungen	<b>35</b>



## Bruggerstrasse 161b, Im Ifang B2, Baden

Die Siedlung an der Bruggerstrasse 161b in Baden wurde als Teil eines Ersatzneubauprojekts gemeinsam mit der Futura Anlagestiftung realisiert. Der Teil von Lägern Wohnen umfasst neun moderne 2½-Zimmer-Wohnungen, die am 1. Dezember 2025 bezogen wurden. Das Projekt wurde nach den aktuellen Grundsätzen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz umgesetzt, inklusive einer Wärmepumpen-Heizung mit Erdsonden für die Wärmeversorgung. Mit den Kleinwohnungen für hauptsächlich Einzelhaushalte handelt es sich bei dieser Siedlung um eine gute Ergänzung zu den benachbarten Reiheneinfamilienhäusern.

Architektur	<b>Endres Architekten, Baden</b>
Baujahr	<b>2025</b>
Parzellen-Nr.	<b>7802</b>
Parzellenfläche	<b>729 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>1</b>
Anzahl Wohnungen	<b>9</b>





### Stockmattstrasse 35 und 37, Baden

Das Ersatzneubauprojekt wurde 2023 fertiggestellt und bezogen. Die Siedlung umfasst zwölf Reiheneinfamilienhäuser, verteilt auf zwei Gebäude, und liegt im Quartier Im Ifang in Baden. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten. Die Siedlung befindet sich in ruhiger, kinderfreundlicher und naturnaher Umgebung. Schulen findet man in unmittelbarer Nähe, ÖV-Anschlüsse und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Die Siedlung ist bei Familien sehr beliebt. Es handelt sich um ein Novum in der Geschichte der Genossenschaft, da erstmals Reiheneinfamilienhäuser gebaut wurden. Die positiven Rückmeldungen der Mieterinnen und Mieter bestätigen den Erfolg dieses Konzepts.

Architektur	<b>Edelaar Mosayebi Inderbitzin, Zürich</b>
Baujahr	<b>2023</b>
Parzellen-Nr.	<b>1290</b>
Parzellenfläche	<b>2'274 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>2</b>
Anzahl Reihenhäuser	<b>12</b>



### Stockmattstrasse 75, Baden

Das Hochhaus an der Stockmattstrasse, angrenzend an die Siedlung Kappelerhof, bietet ein preiswertes und vielfältiges Wohnangebot für alle Generationen. Von den oberen Stockwerken hat man einen weiten Ausblick bis ins Aaretal. Die ganze Aussenhülle wurde 1996 isoliert und neu gestaltet. Küchen und Bäder wurden 2003 renoviert.

Durch regelmässige Wartung und technische Betreuung der Anlagen ist das Gebäude in gutem Zustand und der Fokus liegt auf einer nachhaltigen Bewirtschaftung und langfristigen Werterhaltung.

Baujahr	<b>1968</b>
Parzellen-Nr.	<b>3527</b>
Parzellenfläche	<b>4'666 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>1</b>
Anzahl Wohnungen	<b>48</b>

### Weite Gasse 34 und 36, Baden

Die Siedlung Weite Gasse befindet sich an zentraler Lage in der Altstadt von Baden in unmittelbarer Nähe von ÖV-Anschlüssen und Einkaufsmöglichkeiten. Es sind keine Park- oder Einstellplätze vorhanden.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über ein Ladenlokal im EG, vier Gewerberäumlichkeiten (Arztpraxen, Physiotherapie) sowie acht Wohnungen.

Die Häuser mit Baujahr 1953 befinden sich in einem gepflegten, gut unterhaltenen Zustand. 2020 wurden sechs der acht Wohnungen neu erstellt (vorher Gewerberäumlichkeiten). Die zwei bestehenden Wohnungen wurden ca. 1990 das letzte Mal saniert. Die Gewerberäume im EG sind im sogenannten «Grundausbau» vermietet. Lägern Wohnen hat die Liegenschaft 2024 mit dem Ziel zur Erweiterung des Angebots für langfristig preiswerten Wohnraum an zentraler Lage und Stärkung der Position als führende Genossenschaft im Aargau erworben.

Baujahr	<b>1953</b>
Parzellen-Nr.	<b>685, 686</b>
Parzellenfläche	<b>365 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>2</b>
Anzahl Wohnungen/Gewerberäume	<b>13</b>





### Im Kehl 6 und 8, Baden

Die Siedlung Im Kehl liegt am Eingang zur Stadt Baden an ruhiger Südwesthanglage auf einer Anhöhe und grenzt unmittelbar an den Wald. Grösse und Komfort der Wohnungen liegen im guten Durchschnitt. Küchen und Bäder wurden 2004 renoviert. Die beiden Häuser verfügen über einen Lift und die Hauseingänge sind über Treppen und Rampen erschlossen. Die Bushaltestelle mit guter Anbindung ans Stadtzentrum liegt drei Gehminuten entfernt.

Die Liegenschaften Im Kehl 6 und 8 in Baden wurden in den letzten Jahren punktuell modernisiert, wobei ein zentrales Projekt dem Ersatz der alten Ölheizung durch eine Wärmepumpe mit Luft als Hauptquelle und dem Erdreich zur Spitzenlastabdeckung dient. Es handelt sich dabei um ein Pilot- und Demonstrationsprojekt, gefördert durch das Bundesamt für Energie (BFE).



Baujahr	<b>1972</b>
Parzellen-Nr.	<b>4622</b>
Parzellenfläche	<b>6'724 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>2</b>
Anzahl Wohnungen	<b>58</b>

## Gartenstrasse 14, Baden

Die Siedlung Gartenstrasse befindet sich am Rande der Badener Innenstadt und grenzt unmittelbar an das Merker-Areal. Im Zuge einer Fusion mit der Genossenschaft für Stadtwohnungen Baden konnte die Siedlung in das Portfolio integriert und die Basis für einen Neubau geschaffen werden. Lägern Wohnen realisierte somit die erste autofreie Siedlung im Kanton Aargau. Die autofreie Konzeption trägt zur Reduktion von Verkehr und Lärm bei und fördert eine nachhaltige, lebenswerte Umgebung. 2025 wurde die Siedlung an das Fernwärmenetz der Regionalwerke angeschlossen.

Architektur	<b>Meier Leder Architekten, Baden</b>
Baujahr	<b>2017</b>
Parzellen-Nr.	<b>920</b>
Parzellenfläche	<b>1'059 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>1</b>
Anzahl Wohnungen	<b>19</b>



## Martinsbergstrasse 36, Baden

Die Siedlung Martinsbergstrasse gehört, wie die Siedlung Gartenstrasse, seit der Fusion mit der Genossenschaft für Stadtwohnungen Baden zum Portfolio von Lägern Wohnen. Das Wohnhaus liegt am Rande der Badener Innenstadt, in kinderfreundlicher Umgebung, direkt angrenzend an den ruhigen und idyllischen Park des alten Stadtfriedhofs.

2017 wurde die Siedlung umfassend saniert und die Küchen, Fenster sowie Böden ersetzt. In den letzten Jahren wurden verschiedene Unterhalts- und Sicherheitsmassnahmen zur Werterhaltung des Gebäudes umgesetzt.

Architektur	<b>Burkard Meyer Steiger, Baden</b>
Baujahr	<b>1990</b>
Letzte Instandsetzung	<b>2017</b>
Parzellen-Nr.	<b>5192</b>
Parzellenfläche	<b>1'514 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>1</b>
Anzahl Wohnungen	<b>22</b>





### Stockmattstrasse 83–87 (Ruschebach), Baden

Die Siedlung im Ruschebach entstand aus einem Architekturwettbewerb und wurde in den Jahren 1997 bis 2000 etappenweise realisiert. Die Wohnungen sind grosszügig konzipiert, modern ausgestattet und verfügen über grossflächige Balkone und Aussenräume. In weniger als 100 m Entfernung zur Siedlung liegt die Bushaltestelle mit guter Anbindung ans Stadtzentrum. Die mit Lift ausgestatteten Häuser sind über Treppen direkt ab der Autoeinstellhalle zugänglich.

In den letzten Jahren wurden bauphysikalische Schwachstellen in der Fassadenkonstruktion festgestellt. Diese Probleme erfordern gezielte Sanierungsmassnahmen, um die Bausubstanz langfristig zu sichern. Für das Jahr 2026/2027 sind daher umfassende Instandsetzungsarbeiten vorgesehen. Dazu gehören die Verbesserung der Wärmedämmung und energetische Optimierungen sowie die Sanierung von Fassaden- und Dachflächen zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden.

Auch ist die Erneuerung der bestehenden Gasheizungen durch Wärmepumpen mit Erdsonden zur Sicherstellung einer sicheren und nachhaltigen Energieversorgung vorgesehen.



Architektur

**Blunshi Etter  
Müller, Baden**

Baujahr

**1997 – 2000**

Parzellen-Nr.

**3855, 5609, 5610**

Parzellenfläche

**4'378 m<sup>2</sup>**

Anzahl Gebäude

**3**

Anzahl Wohnungen

**33**



### Bruggerstrasse 156–164, Baden

Die preisgünstigen Wohnungen der Siedlung an der Bruggerstrasse in Baden verfügen über angemessenen Komfort. Zusätzlich zum Kellerabteil stehen grosszügige Estrichabteile zur Verfügung. Vereinzelt können Einzelgaragen und Aussenplätze dazugemietet werden und in der gegenüberliegenden Siedlung stehen weitere Tiefgaragenplätze zur Verfügung. 2019/2020 wurden in der Siedlung diverse Sanierungsmassnahmen in der Umgebung und an der Aussenhülle zur Verbesserung der Sicherheit und der Nachhaltigkeit durchgeführt.

Baujahr	<b>1955 – 1960</b>
Letzte Instandsetzung	<b>2019/2020</b>
Parzellen-Nr.	<b>63, 4219, 4248, 1280</b>
Parzellenfläche	<b>5'920 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>2</b>
Anzahl Wohnungen	<b>69</b>
Anzahl Tiefgaragenplätze	<b>20</b>
Anzahl Aussenplätze	<b>46</b>

### Hardstrasse 51–55, Wettingen

Die drei Hochhäuser der Siedlung Hardstrasse befinden sich ruhig gelegen, gut erschlossen und von der Sonne verwöhnt an zentraler Lage in Wettingen. Die 2006 renovierten Häuser bieten einen guten Ausbaustandard und ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis. Sie bilden ein prägendes Element des Dorfbilds von Wettingen und bieten zahlreichen Genossenschaftsmitgliedern preisgünstigen Wohnraum an bevorzugter Lage.

Die Hochhäuser befinden sich in einem soliden baulichen Zustand und weisen punktuellen Sanierungsbedarf auf.

Baujahr	<b>1964</b>
Letzte Instandsetzung	<b>2006</b>
Parzellen-Nr.	<b>3037, 5545, 5671</b>
Parzellenfläche	<b>11'120 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>3</b>
Anzahl Wohnungen	<b>128</b>





### **Stockmattstrasse 57 – 72, Fluhmattstrasse 8 und 10, Baden**

Die Siedlung im Kappelerhof wurde 2012/2013 umfassend saniert und energetisch auf einen aktuellen Stand gebracht. Trotzdem sind die Mietzinse moderat. Küchen und Bäder wurden komplett ersetzt. Jede Wohnung verfügt über einen mindestens 10 m<sup>2</sup> grossen Balkon. Dank zurückversetzter Lage ist der Strassenverkehr der Bruggerstrasse kaum wahrnehmbar. Eine Bushaltestelle mit guter Anbindung an das Stadtzentrum befindet sich in Gehdistanz zur Siedlung. Beim Hochhaus an der Stockmattstrasse 75 gibt es eine zentrale Tiefgarage.

Die Häuser haben keine Aufzüge. Aufgrund des Baujahres liegen die schalltechnischen Qualitäten tiefer als bei einem Neubau. Die Siedlung verfügt über grosszügige Aussenräume und bietet ein preiswertes Wohnangebot an bevorzugter Lage in der Stadt Baden. 2025 wurde die gesamte Siedlung in das Fernwärmenetz der Regionalwerke Baden integriert und dadurch der Nachhaltigkeitsgedanke gestärkt sowie die Versorgungssicherheit gewährleistet.



Architektur  
Instandsetzung

**Rolf Graf &  
Partner, Baden**

Baujahr

**1955 – 58**

Letzte Instandsetzung

**2012/2013**

Parzellen-Nr.

**3575, 3576, 3622,  
3623, 3574**

Parzellenfläche

**18'464 m<sup>2</sup>**

Anzahl Gebäude

**10**

Anzahl Wohnungen

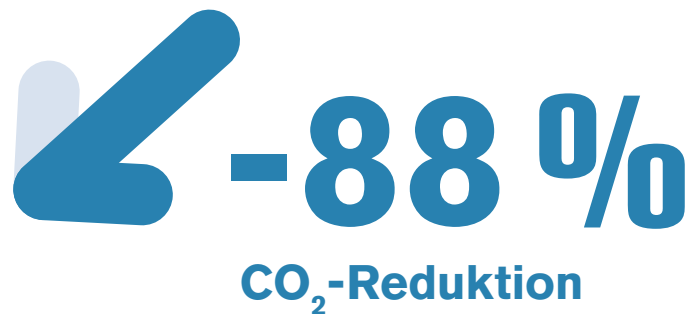
**139**

# ZAHLEN UND FAKTEN

## Gesamtenergieverbrauch

aller Siedlungen in der Nebenkostenperiode 2024/2025

# 6'170'625 kWh



Siedlung Im Kehl 6 und 8  
Der Ersatz der fossilen Heizungsanlage durch moderne  
Wärmepumpen zeigt eine deutliche Effizienzsteigerung.  
Jährlicher CO<sub>2</sub>-Ausstoss

Heute

Früher

- Aktuelle Periode 2024/2025 mit Wärmepumpen: 20'671 kg
- Früher mit Ölheizung: 168'003 kg

# 27'000

Webseitenaufrufe



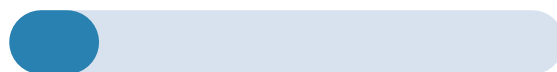
# 2'392

Reparaturmeldungen wurden  
im Jahr 2025 bearbeitet

## Wohnungswechsel 2025

- 918 Wohnungen
- 98 Wohnungswechsel

# 10,7 %



## Genossenschafterinnen und Genosschafter

# 999



98 Neueintritte und 52  
Austritte per 31.12.2025

## Mattenstrasse 22 und 24, Wettingen

Lägern Wohnen konnte die Siedlung Mattenstrasse 22/24 in Wettingen im Januar 2025 erwerben. Der Erwerb wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung 2024 genehmigt. Die Siedlung stärkt die Präsenz der Genossenschaft im Zentrum von Wettingen. Die preisgünstigen Wohnungen verfügen über angemessenen Komfort. Zusätzlich zum Kellerabteil steht ein Estrichabteil zur Verfügung. Die Liegenschaft passt strategisch hervorragend ins Portfolio der Genossenschaft. Nach der Übernahme sind mittelfristig punktuelle Sanierungsmassnahmen vorgesehen, um die Wohnqualität zu erhöhen und den Mietwert des Gebäudes nachhaltig zu sichern.

Baujahr	<b>1952</b>
Parzellen-Nr.	<b>4843</b>
Parzellenfläche	<b>1'217 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>1</b>
Anzahl Wohnungen	<b>12</b>



## Aermelgass 4–10, Lupfig

Die Siedlung Weiermatt in Lupfig liegt in einem ruhigen Wohnquartier in Waldnähe mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Sie besteht aus mehreren Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 Wohnungen unterschiedlicher Grössen sowie einem Gemeinschaftsraum und einem Gästezimmer. Alle Wohnungen verfügen über zeitgemässe Grundrisse, Balkone oder Gartensitzplätze. Die Aussenanlagen sind sehr grosszügig gestaltet und bieten Spiel- und Begegnungsflächen. Eine Tiefgarage sorgt für ausreichende Parkierungsmöglichkeiten. Die Siedlung ist besonders attraktiv für Familien und Paare, aber auch für Einzelpersonen, die eine moderne und nachhaltige Wohnform suchen.

Architektur

**Gut & Schoep  
Architekten, Zürich**

Baujahr	<b>2023</b>
Parzellen-Nr.	<b>1113</b>
Parzellenfläche	<b>4'270 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>4</b>
Anzahl Wohnungen	<b>29</b>





### Siedlungsweg 6 und 8, Wettingen

Die Siedlung liegt unweit des Bahnhofs Wettingen im ruhigen Wohnquartier Klosterbrühl. Küchen und Bäder der grosszügigen Wohnungen wurden 2002 umfassend saniert und erneuert. Mit dem gleichzeitigen Dachstockausbau wurden zusätzlich zwei sehr attraktive Dachwohnungen erstellt. Aktuell werden Sanierungsmassnahmen an Dach und Balkonen geprüft sowie der Anschluss an die neue Grundwasser-Wärmepumpe des Neubaus Klosterbrühl vorbereitet, um die Energieeffizienz der Siedlung nachhaltig zu verbessern.



Baujahr	<b>1975</b>
Letzte Instandsetzung	<b>2002</b>
Parzellen-Nr.	<b>4775</b>
Parzellenfläche	<b>2'305 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>1</b>
Anzahl Wohnungen	<b>14</b>



### Winernstrasse 20 und 22, Wettingen

Die beiden Häuser wurden 2003 realisiert und bilden eine schöne Ergänzung der Siedlung Winernstrasse 28/30 und Ahornweg. Die Grundrisse sind grosszügig geschnitten und die Wohnungen verfügen über einen hohen Ausbaustandard an ruhiger Lage in Gehdistanz zum «Tägipark».

Architektur	<b>KMP, Wettingen</b>
Baujahr	<b>2003</b>
Parzellen-Nr.	<b>6215, 6216</b>
Parzellenfläche	<b>2'038 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>2</b>
Anzahl Wohnungen	<b>14</b>

### Neufeldstrasse 24–28, Wettingen

Die 2017 realisierte Siedlung an der Neufeldstrasse befindet sich an ruhiger Lage, angrenzend an die Landwirtschaftszone, in Wettingen und zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu Schulen aus. Die modern ausgestatteten Wohnungen verfügen über zeitgemässe Grundrisse, Balkone oder Gartensitzplätze und sind auf eine hohe Wohnqualität ausgerichtet.

Architektur	<b>Stoos Architekten, Brugg</b>
Baujahr	<b>2017</b>
Parzellen-Nr.	<b>6533</b>
Parzellenfläche	<b>4'028 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>1</b>
Anzahl Wohnungen	<b>27</b>





### Ahornweg 4, Winernstrasse 28 und 30, Wettingen

Die Siedlung befindet sich an ruhiger, familienfreundlicher Lage, mit einer innenliegenden, grossen Rasen- und Spielfläche, in Wettingen. Das Einkaufszentrum «Tägipark» ist mit wenigen Schritten erreichbar.

Im Zuge der Rückbauplanung der Werkstatt in der Siedlung Klosterbrühl wurde eine Übergangslösung gesucht und mit dem Raum im Erdgeschoss des Hauses am Ahornweg gefunden. Die Sicherstellung einer geeigneten Lager- und Bürofläche ist für die Genossenschaft essenziell, um Reparatur- und Unterhaltsarbeiten für die Mieterschaft weiterhin effizient durchführen zu können.

Architektur **KMP, Wettingen**

Baujahr **1993**

Letzte Instandsetzung **2012 Fassade**

Parzellen-Nr. **6228**

Parzellenfläche **1'747 m<sup>2</sup>**

Anzahl Gebäude **2**

Anzahl Wohnungen **16**



### Jurastrasse 47, Hardstrasse 38, Wettingen

Die Siedlung Jura-/Hardstrasse befindet sich an ruhiger, begehrter Lage in Wettingen. Das Einkaufszentrum «Tägipark» ist von der Siedlung aus in wenigen Schritten erreichbar. Die Siedlung befindet sich in einem guten baulichen Zustand und für die kommenden Jahre sind punktuelle, bauliche Massnahmen zum Erhalt der Bausubstanz vorgesehen.

Architektur	<b>Fugazza Steinmann Partner, Wettingen</b>
Baujahr	<b>2002</b>
Parzellen-Nr.	<b>540</b>
Parzellenfläche	<b>5'231 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>2</b>
Anzahl Wohnungen	<b>43</b>



### Lindenstrasse 26, Wettingen

Die Siedlung an der Lindenstrasse befindet sich im Zentrum von Wettingen in direkter Nähe zum Bezirksschulhaus und zum Rathaus. Das 1996 erbaute Haus verfügt über grosszügig konzipierte Wohnungen mit einem im Erdgeschoss untergebrachten Kindergarten der Gemeinde.

Der Fokus liegt auf der Sicherstellung der Bausubstanz und dem Erhalt von preiswertem Wohnraum an zentraler Lage.

Architektur	<b>Rothenfluh &amp; Baur, Neuenhof</b>
Baujahr	<b>1996</b>
Parzellen-Nr.	<b>6285</b>
Parzellenfläche	<b>1'519 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>1</b>
Anzahl Wohnungen	<b>9</b>





#### Wiesenstrasse 5 – 11, Neuenhof

Die Siedlung liegt zentral in Neuenhof und ist Teil eines Wohnquartiers mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Sie umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und bietet eine Mischung aus hauptsächlich 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen, die sich durch funktionale Grundrisse und familienfreundliche Ausstattung auszeichnen. Die Häuser haben einen mittleren Ausbaustandard. Die Aussenhülle sowie Küchen und Bäder wurden 1991/1992 komplett erneuert. Lägern Wohnen steht in stetigem Austausch mit der benachbarten Genossenschaft Neuenhof, um Synergien beim Unterhalt und bei der Verbesserung der Infrastruktur zu nutzen.



Baujahr	<b>1956 – 1959</b>
Letzte Instandsetzung	<b>2012</b>
Parzellen-Nr.	<b>2237</b>
Parzellenfläche	<b>3'062 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>4</b>
Anzahl Wohnungen	<b>27</b>



### Rösslimatt 2 und 4, Büblikon

Die Siedlung liegt in einem ruhigen Wohnquartier und besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern. Sie bietet eine überschaubare Anzahl an Wohnungen, die sich durch funktionale Grundrisse und eine familienfreundliche Umgebung auszeichnen. Die Lage ist geprägt von guter Erreichbarkeit und Nähe zu Naherholungsgebieten, was die Wohnqualität zusätzlich steigert. Der grosse gedeckte Grillplatz fördert das gemeinschaftliche Zusammengehörigkeitsgefühl. Die solide Bauweise ist zweckmässig und der Fokus liegt auf der Werterhaltung der Bausubstanz und der Verbesserung der Energieeffizienz.

Baujahr	<b>1972</b>
Parzellen-Nr.	<b>142</b>
Parzellenfläche	<b>2'330 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>2</b>
Anzahl Wohnungen	<b>10</b>

### Breitwies 12–20, Ehrendingen

Die 2009 in kompakter Bauweise erstellte Siedlung Breitwies in Ehrendingen zeichnet sich durch eine sehr ruhige, kinderfreundliche Umgebung mit gutem ÖV-Anschluss sowie die Nähe zur Grundschule und zu Einkaufsmöglichkeiten aus. Die Wohnungen sind unterschiedlich gross und verfügen über zeitgemässe Grundrisse und Balkone oder Gartensitzplätze. Gepflegte, grosszügig angelegte Grünflächen und eine gute Infrastruktur machen die Siedlung besonders attraktiv für Familien, Paare und Einzelpersonen.

Architektur	<b>KMP, Wettingen</b>
Baujahr	<b>2009</b>
Parzellen-Nr.	<b>1211</b>
Parzellenfläche	<b>6'349 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>4</b>
Anzahl Wohnungen	<b>35</b>





### Brühlstrasse 8, Kirchdorf

Die Siedlung Brühlstrasse in Kirchdorf zeichnet sich durch eine kompakte Bauweise mit zwei Mehrfamilienhäusern aus. Die Wohnungen sind unterschiedlich gross und bieten zeitgemässe Grundrisse. Jede Einheit verfügt über einen Balkon oder Gartensitzplatz. Die Aussenanlagen sind gepflegt und bieten Grünflächen für Erholung. Die Siedlung ist besonders attraktiv für Familien und Paare, die eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit suchen.

Die Siedlung ist ein wichtiger Bestandteil des Portfolios von Lägern Wohnen. Für die kommenden Jahre sind keine grösseren baulichen Massnahmen vorgesehen. Der Fokus liegt auf der Pflege und dem Unterhalt der bestehenden Infrastruktur und der Förderung des Gemeinschaftslebens.

Baujahr	<b>1965</b>
Parzellen-Nr.	<b>506, 2911</b>
Parzellenfläche	<b>3'443 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Gebäude	<b>2</b>
Anzahl Wohnungen	<b>26</b>





«Lebendig wird Lägern Wohnen durch Menschen, die sie tragen, sich begegnen, Verantwortung übernehmen und Gemeinschaft aktiv gestalten.»

# UNSERE GENOSSENSCHAFT LEBT



Unsere Genossenschaft ist mehr als Wohnraum – sie ist ein lebendiges Miteinander. Sie zeigt sich überall dort, wo Menschen einander begegnen: an Siedlungsapéros, an der Generalversammlung, bei Gesprächen im Alltag oder beim gemeinsamen Engagement in der Siedlung. Diese Anlässe schaffen Nähe, stärken den Zusammenhalt und machen sichtbar, was Lägern Wohnen ausmacht.

Lebendig wird die Genossenschaft durch Menschen, die sie tragen: Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeitende, Vorstand und alle, die sich einbringen. Mit Offenheit, Mitwirkung und gegenseitigem Respekt entsteht Gemeinschaft – Tag für Tag, in unseren Siedlungen und darüber hinaus.



## Erfolgsrechnung 2025

	2025	2024
Nettomiete Wohnungen	13 128 117	12 248 963
Miete Garagen und Abstellplätze	1 005 101	997 211
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>14 133 218</b>	<b>13 246 174</b>
<b>Eintrittsgebühren Genossenschafter</b>	<b>10 200</b>	<b>6 400</b>
Übrige Erträge	75 346	80 546
Verwaltungsertrag	2 950	2 535
<b>Übrige Erträge</b>	<b>78 296</b>	<b>83 081</b>
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>14 221 713</b>	<b>13 335 655</b>
Personalaufwand Betrieb und Unterhalt	-620 287	-707 160
Personalaufwand Verwaltung	-573 598	-563 765
<b>Personalaufwand</b>	<b>-1 193 886</b>	<b>-1 270 925</b>
Vorstandsentschädigung	-90 000	-90 000
Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand	-950 126	-628 924
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	-2 007 873	-2 063 386
Versicherungen und Gebühren	-171 771	-174 064
Verwaltungsaufwand	-521 893	-498 407
Rückstellungen Erneuerungsprojekte	0	0
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0	0
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-3 741 663</b>	<b>-3 454 781</b>
<b>Betriebserg. vor Finanzerfolg, Steuern, Abschr. und Wertberichtigungen</b>	<b>9 286 165</b>	<b>8 609 949</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-2 600 541	-2 411 801
Übrige Abschreibungen	-32 233	-42 848
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>	<b>-2 632 774</b>	<b>-2 454 649</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern</b>	<b>6 653 390</b>	<b>6 155 300</b>
Hypothekarzinsen	-1 507 737	-1 550 745
Baurechtszinsen	-53 378	-52 741
Finanzaufwand	-56	814
Finanzertrag	6 192	67 534
<b>Finanzerfolg</b>	<b>-1 554 980</b>	<b>-1 535 138</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>5 098 411</b>	<b>4 620 162</b>
Einlage Heimfallfonds	-16 000	-16 000
Ausserordentlicher Ertrag	0	28 491 999
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>5 082 411</b>	<b>33 096 161</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-775 217</b>	<b>-1 434 898</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>4 307 194</b>	<b>31 661 263</b>

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

# Bilanz per 31. Dezember 2025

Aktiven	31.12.2025	31.12.2024
Kasse	1 743	467
PostFinance	71 274	67 556
AKB Baden	5 385 429	7 210 796
UBS Baden	180 626	290 487
Hypothekarbank Lenzburg	47 054	1 107
RB Lägern-Baregg, Wettingen	523 566	20 846
CS Baden	48 616	88 120
Bank Cler Zürich	6 187 810	4 640 856
Migros Bank Zürich	105 053	93 217
Festgelder bis 3 Monate	-	-
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>12 551 172</b>	<b>12 413 452</b>
Festgelder über 3 Monate	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19 110	28 094
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 249 461	1 331 746
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>13 819 742</b>	<b>13 773 293</b>
Wertschriften	39 601	39 601
<b>Finanzanlagen</b>	<b>39 601</b>	<b>39 601</b>
Büromobiliar und IT	14 000	24 000
Maschinen und Fahrzeuge	84 400	57 000
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>98 400</b>	<b>81 000</b>
Grundstücke und Bauten	150 665 474	147 361 838
Bauland Kappelerhof, Baden	953 050	953 050
Baukonto Ersatz Klosterbrühl	38 426 507	15 550 003
Baukonto Im Ifang B2, Baden	3 805 699	2 408 137
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>193 850 730</b>	<b>166 273 028</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>193 988 731</b>	<b>166 393 629</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>207 808 473</b>	<b>180 166 922</b>

<b>Passiven</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 117 832	3 273 280
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 298 200	1 298 200
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 377 655	2 155 201
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	760 357	1 856 487
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>7 554 044</b>	<b>8 583 168</b>
Hypothekarschulden	146 142 600	121 814 550
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>146 142 600</b>	<b>121 814 550</b>
Rückstellung Erneuerungsprojekte	0	0
<b>Rückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Erneuerungsfonds	10 700 820	10 700 820
Heimfallfonds	480 000	464 000
<b>Fonds</b>	<b>11 180 820</b>	<b>11 164 820</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>157 323 420</b>	<b>132 979 370</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>164 877 465</b>	<b>141 562 539</b>
<b>Anteilscheine</b>	<b>2 275 100</b>	<b>2 195 100</b>
<b>Statutarische Gewinnreserve</b>	<b>746 500</b>	<b>746 500</b>
Freie Reserven	3 800 000	3 600 000
Solidaritätsfonds	10 000	10 000
Gewinnvortrag	31 792 215	391 520
Jahresgewinn	4 307 194	31 661 263
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>39 909 408</b>	<b>35 662 783</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>42 931 008</b>	<b>38 604 383</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>207 808 473</b>	<b>180 166 922</b>

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2025

## An die Generalversammlung der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, Wettingen

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – 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 sowie 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. Wir haben auch 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.

### 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: <https://expertsuisse.ch/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.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag der Verwaltung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Baden-Dättwil, 9. März 2026  
BDO AG

### Matthias Grob

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

### ppa. Joël Bräm

Zugelassener Revisor

# Anhang zur Jahresrechnung der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, Wettingen

## In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze

### Gesetzliche Grundlage

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts, insbesondere den Artikeln 957 ff. 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.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
<b>Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	10	10
<b>Nettoauflösung stiller Reserven</b>	<b>0</b>	<b>28 469 655</b>
<b>Zusammenstellung Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Auflösung Erneuerungsrückstellung	0	28 491 999
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Liegenschaften	143 249 019	144 851 444
<b>Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>		
Als Kreditsicherheit hinterlegte Schuldbriefe	245 269 400	252 839 400
Frei verfügbare Schuldbriefe	16 435 600	7 865 600
<b>Total Schuldbriefe</b>	<b>261 705 000</b>	<b>260 705 000</b>

# Gewinnverteilung

## Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor

Gewinnvortrag		31 792 215
Gewinn 2025		4 307 194
<b>Saldo zur Verfügung der Generalversammlung</b>		<b>36 099 409</b>
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3 %	68 253	
Zuweisung an Freie Reserven	200 000	
Vortrag auf neue Rechnung	35 831 156	
		<b>36 099 409</b>
		<b>36 099 409</b>



Ausflug der Seniorinnen und Senioren 2025

# Anlagespiegel

	<b>Buchwert</b> 31.12.2025	<b>Hypotheken</b> 31.12.2025	<b>Versicherungswert</b> AGV per 01.01.2026
	<b>in CHF 1 000</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>in CHF 1 000</b>
<b>Liegenschaften in Baden</b>			
Allmendstr. 25, 27a/b, 29a/b, 31a/b	11 505	11 250	18 130
Bruggerstr. Im Ifang B2	17	2 275	0
Stockmattstr. 35 – 35e, 37 – 37e	7 492	6 400	8 100
Fluhmattstr. 8	1 573	0	915
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63 – 72	10 010	11 547	37 663
Stockmattstr. 75	4 657	4 100	18 826
Weite Gasse 34, 36	10 472	6 630	8 122
Stockmattstr. 83, 85, 87	8 182	6 840	13 870
Im Kehl 6, 8	5 590	7 600	16 966
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164a/b/c	5 499	6 600	15 466
Gartenstr. 14	4 880	0	6 746
Martinsbergstr. 36a/b	2 538	1 989	7 422
<b>Liegenschaften in Wettingen</b>			
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr.)	898	0	16 433
Klosterbrühl Neu, 1. Etappe	0	20 000	0
Hardstr. 51, 53, 55	7 646	7 650	37 227
Siedlungsweg 6, 8	1 366	870	4 332
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	2 395	0	4 488
Winernstr. 20, 22	3 985	3 770	5 796
Lindenstr. 26	1 616	2 000	4 067
Mattenstr. 22, 24	5 053	5 100	2 936
Jurastr. 47a/b, Hardstr. 38a – c	10 877	10 000	15 562
Neufeldstr. 24, 26, 28	11 637	6 500	14 953
<b>Liegenschaften in anderen Gemeinden</b>			
Brühlstr. 8a, Kirchdorf	1 113	1 150	6 312
Rösslimatt 2, 4, Büblikon	650	969	3 537
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	3 028	2 576	8 175
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen	10 795	8 625	13 999
Aermelgass 4, 6, 8, 10, Lupfig	16 418	13 000	12 785
<b>Total</b>	<b>149 892</b>	<b>147 441</b>	<b>302 828</b>

# Genossenschaftsorgane per 1.1.2026

## Vorstand

Präsidentin	Katia Röthlin, 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

## Revisionsstelle

BDO AG, Baden

## Mitarbeitende

Geschäftsleiter	Mario Jacober
Leiterin Buchhaltung	Jeanie Bächli
Bewirtschaftung	Patricia Kohler Iris Gerber Caroline Rüetschli Alessio Passalaqua
Leiter Technische Bewirtschaftung	Pascal Hauri
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 Claudia Haueter Carmen von Känel 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](http://www.laegern.ch)  
[info@laegern.ch](mailto:info@laegern.ch)



# Impressum

## Herausgeber

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft  
Lägern, Wettingen

## Auflage

1400 Ex.

## Konzept und Realisation

Megura AG Werbeagentur, Baden

## Druck

Egloff Druck AG, Wettingen

## Bilder

Titelseite | Klosterbrühl Wettingen; Fotografie: Megura AG  
S. 02 | Aermelgass Lupfig; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 04/05 | Interview mit Katia Röthlin und Mario Jacober; Fotografie: Megura AG  
S. 06/07 | Gruppenfoto am Ausflug; Fotografie: Megura AG  
S. 08/09 | Klosterbrühl Wettingen; Fotografie: Megura AG  
S. 10/11 | Allmendstrasse 25 – 31, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 10 | Bruggerstrasse 161b, Im Ifang B2, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 11 | Stockmattstrasse 35 und 37, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 12/13 | Weite Gasse 34 und 35, Baden; Fotografie: Megura AG  
S. 12 | Stockmattstrasse 75, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 13 | Im Kehl 6 und 8, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 14/15 | Gartenstrasse 14, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 14 | Martinsbergstrasse 36, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 15 | Stockmattstrasse 83 – 87, Baden; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 16/17 | Hardstrasse 51 – 55, Wettingen; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 16 | Bruggerstrasse 156 – 164, Baden; Fotografie: Megura AG  
S. 17 | Stockmattstrasse 57 – 72, Fluhmattstrasse 8 und 10, Baden;  
Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 20/21 | Mattenstrasse 22 und 24, Wettingen; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 21 | Aermelgass 4 – 10, Lupfig; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 20 | Siedlungsweg 6 und 8, Wettingen; Fotografie: Megura AG  
S. 22/23 | Neufeldstrasse 24 – 28, Wettingen; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 22 | Winernstrasse 20 und 22, Wettingen; Fotografie: Megura AG  
S. 23 | Ahornweg 4, Winernstrasse 28 und 30, Wettingen; Fotografie: Megura AG  
S. 24/25 | Jurastrasse 47, Hardstrasse 38, Wettingen; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 24 | Lindenstrasse 26, Wettingen; Fotografie: Megura AG  
S. 25 | Wiesenstrasse 5 – 11, Neuenhof; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 26/27 | Breitwies 12 – 20, Ehrendingen; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 26 | Rösslimatt 2 und 4, Büblikon; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 27 | Brühlstrasse 8, Kirchdorf; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 28/29 | Gruppenfoto beim Apéro; Fotografie: Lägern Wohnen  
S. 36 | Ausflug der Seniorinnen und Senioren; Fotografie: Lägern Wohnen

