

WOHN
BAU
STIFTUNG
BADEN

Jahresbericht
2023

Inhaltsverzeichnis Jahresbericht:

1	Editorial	3
2	Jahresbericht 2023	5
2.1	Entstehung der Wohnbaustiftung Baden	5
2.2	Absichten und Ziele der Wohnbaustiftung Baden	5
2.3	Unterstützung fürs Zusammenleben: Nachbarschaft	6
2.4	Projekt Brisgi-Areal – Cluster Mitte Brisgistrasse 16 Baden	7
2.5	Projekt Demuth-Areal – Oberstadtstrasse 1 in Baden	10
2.6	Finanzen	11
2.7	Stiftungsrat und Geschäftsleitung	11
2.8	Danke	12
3	Jahresrechnung 2023	13
3.1	Anhang der Jahresrechnung 2023	15
3.2	Entschädigung Stiftungsrat im 2023	18
4	Revisionsbericht	19
5	Adressen / Zuständigkeiten Organe	20

1 Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

Wir freuen uns, Ihnen unseren Jahresbericht 2023 überreichen zu dürfen. Als Konsequenz der neuen Vorgaben zum Stiftungsrecht und im Hinblick auf die hoffentlich bald startenden Bauarbeiten im Brisgi hat sich der Stiftungsrat entschlossen, für Bevölkerung, Badener Politik, Stiftungsaufsicht und alle Interessierten mit dem Jahresbericht Transparenz und Sichtbarkeit zu schaffen.

2023 war zweifellos ein Jahr voller Herausforderungen, die uns auf die Probe stellten. Gleichzeitig sehen wir darin die Chance, unsere Stärken unter Beweis zu stellen. Mit unserem Jahresbericht möchten wir einen Rückblick auf die vergangenen zwölf Monate halten, die bedeutendsten Errungenschaften feiern und einen Ausblick darauf geben, wie wir unsere Visionen für die Zukunft weiter vorantreiben werden.

Als Organisation standen wir insbesondere in der Brisgi-Quartierentwicklung vor einer Vielzahl von Aufgaben. Die in den 60er-Jahren von der damaligen BBC begonnenen Quartierbauten auf dem Brisgi-Areal wurden nie umfassend beendet und haben bis heute Lücken hinterlassen. Mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag konnten die nötigen Vereinbarungen getroffen werden, um das Areal zu vervollständigen.

Das vorhandene Bauprojekt wurde – nachdem es ab Sommer 2021 infolge Einsparungen ruhen musste – im Sommer 2023 wieder aufgenommen und überarbeitet. Die derzeit hohe Bauteuerung führt zu einem neuen Kostenvoranschlag auf aktueller Preisbasis.

Bedingt durch die globalen Unsicherheiten ist die Zinslandschaft in Bewegung geraten. Auch dieser Umstand hat bei der Wohnbaustiftung Baden – wie vielen anderen Immobilien-Dienstleistenden – zu einer markanten Kosten-Veränderung und einer notwendigen Risikoanalyse geführt. So mussten wir das Bauprojekt optimieren, um eine Vermietung mit preisgünstigen Mieten bei gleichzeitiger Kostendeckung zu erreichen.

Unsere finanzielle Leistungsfähigkeit bleibt robust. Wir haben bewiesen, dass wir auch in volatilen Situationen nachhaltige Lösungen finden und der Zukunft gegenüber optimistisch bleiben können.

Mit unserem Jahresbericht wollen wir nicht nur die Vergangenheit reflektieren, sondern auch die Planung für die Zukunft aufzeigen. Wir wollen uns stetig weiterentwickeln und für die ändernden Bedürfnisse bereit sein. Daher zog sich der Stiftungsrat im Jahr 2023 zu einer Klausur zurück, um Vision, Strategie, Instrumente und Werkzeuge zu definieren. Damit wollen wir den künftigen Betrieb der Wohnanlage im Brisgi und weiterer Bauvorhaben ermöglichen.

Wir sind fest entschlossen, eine positive Wirkung auf die Gesellschaft zu erzielen und einen nachhaltigen Wert für die mit Steuergeldern finanzierte Stiftung und zum Wohle von Baden zu schaffen.



Viel
Vergnügen mit
dem Jahresbericht
2023 der
Wohnbaustiftung
Baden

Wir bedanken uns bei allen, die zu unserem Erfolg im Jahr 2023 beigetragen haben:

- unseren engagierten Mitgliedern der Organe,
- unseren loyalen Partnerinnen sowie unseren Geldgebenden,
- und an alle an der Wohnbaustiftung Interessierten.

Ohne deren Unterstützung und Zusammenarbeit wäre unsere Arbeit nicht möglich.

Wir sind überzeugt, dass wir mit unseren gemeinsamen Bemühungen und unserem Engagement weiterhin bedeutende Fortschritte erzielen und Beiträge für hohe Lebensqualität in der lebensfrohen Stadt Baden leisten werden.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Mit besten Grüßen



Markus Schneider
Präsident Wohnbaustiftung Baden
Ammann der Stadt Baden



Philippe Ramseier
Vizepräsident Wohnbaustiftung Baden
Stadtrat der Stadt Baden



Drohnenaufnahme Brisgi-Areal mit Stockwerkeigentümergeinschaft/STWEG Hochhaus, Punkthäusern sowie Allmend- und Neubaufächen

2 Jahresbericht 2023

2.1 Entstehung der Wohnbaustiftung Baden

Die Absichten und Ziele der Wohnbaustiftung sind den Initiantinnen und Initianten und der städtischen Wohnbaustrategie 2010 zu verdanken:

- Die Wohnbaustrategie will ein Engagement für ein differenziertes Wohnangebot und ist ein politischer Auftrag für Vielfalt, Durchmischung und Nutzen für die ganze Bevölkerung.
- Die Gründung erfolgte 2012 mit einem Eigenkapital von 10 Mio. Franken.
- Der Stiftungsrat setzt sich aus Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Immobilien, Finanzen und Recht zusammen: Dr. Sarah Brunner (ab 2024), Béatrice Ducrocq, Daniela Dreizler, Matthias Grob, Sabina Hubacher, Philippe Ramseier, Adrian Rehmann, Pascal Roth, Markus Schneider, Markus Zimmermann.
- Weitere Informationen auf der Webseite unter www.wohnbaustiftung-baden.ch

2.2 Absichten und Ziele der Wohnbaustiftung Baden

Nach der Gründung 2012 ist der heutige Stiftungsrat seit 2014 mit wenigen Veränderungen an der Entwicklung von Strategie, Organisationsreglement und Prozessen der Wohnbaustiftung Baden.

Mit viel Schwung wurden verschiedene Grundstücke geprüft und die Zusammenarbeit mit der Stadt Baden kontinuierlich auf- und ausgebaut. Wichtige Grundlage bei der Bewirtschaftung des Eigenkapitals von 10 Mio. CHF war ab 2015, dass die vorhandenen Mittel nicht nur im Brisgi-Areal sondern auch in weiteren Anlage-Gelegenheiten investiert werden sollen.

Der Stiftungsrat geht davon aus, dass die rund 10 Mio. CHF bei einer Eigenkapitalquote von 30% und Förderkrediten des Bundes von rund 4 Mio. CHF zu einem Gesamt-Anlagevolumen von 46 Mio. CHF führen können. Wenn zusätzlich massvolle Erträge auf dem Eigenkapital von 2–3% pro Jahr erzielt werden, sollte das Stiftungskapital stetig wachsen können und weitere Investitionen ermöglichen.

Der Stiftungsrat hat den vorgegebenen Stiftungszweck mit Grundsätzen, Zielen und Vorgaben für Vermietung, Betrieb und Mietberechnung definiert:

Stiftungszweck:

- Schaffen von qualitativ hochwertigem Wohnraum
- Erhalten preisgünstiger Mietzinsen, insbesondere für Familien (kein Verkauf)

Stiftungsziele:

- Generationenübergreifendes Zusammenleben: für Menschen jeden Alters
- Ermöglichen unterschiedlicher Wohnformen (Einzelpersonen, Paare, Familien, Wohngemeinschaften)
- Fördern des Quartierlebens (Gemeinschaftsraum, Treffpunkte, Arbeiten, Quartierinfrastruktur)

Nicht gewinnorientiert, aber kein sozialer Wohnungsbau:

- Vermietung und Mietberechnung nach Kostenmiete
- massvolle Verzinsung des Stiftungskapitals
- Zinsen und allfällige Gewinne für zusätzliche Wohnangebote einsetzen
- Nachhaltige, gesunde Entwicklung zum Wohle Aller

Hochwertige Architektur ermöglichen:

- Nach Möglichkeit sollen Lösungen mit Studienauftrag oder Wettbewerb ermittelt werden
- Die Wohnbaustiftung will sozialverträgliche und ökologische Baustandards
- Qualitative Beurteilung, Zertifizierung SNBS GOLD (nachhaltig bezüglich Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt)
- Fokus von Standards auf sinnvolle Lösungen, nicht auf Reputation

Nachhaltigkeit oder Dauerhaftigkeit versteht sich hinsichtlich dem SNBS-Standard und den Bereichen:

- **Gesellschaft**
Kontext & Architektur, Planung & Zielgruppe, Nutzung & Raumgestaltung, Wohlbefinden & Gesundheit
- **Wirtschaft**
Kosten Lebenszyklus, Handelbarkeit, Ertragspotential, Regionalökonomie
- **Umwelt**
Energie, Klima, Ressourcen- & Umweltschonung, Natur & Landschaft

2.3 Unterstützung fürs Zusammenleben: Nachbarschaft

Das Leben in einer Mietwohnung lässt uns auf Nachbarn treffen, die wir nicht selber ausgesucht haben. Trotzdem bietet das gemeinsame Leben in einem Haus Möglichkeiten, sich mit anderen Menschen zu beschäftigen. Regelmässige Kontakte und der freundliche Umgang miteinander im Hause werden von den meisten Mietenden geschätzt und gepflegt.

Weil nicht in jeder Wohnung ein Seelenverwandter oder eine Freundin lebt, suchen wir zusammen mit Fachleuten Lösungen für das Schaffen von Nachbarschafts-, Haus- und Quartierstrukturen und wollen Wohnungen und ein Umfeld schaffen, das gute Kontakte und Rückzug/Erholung gleichermaßen bietet.

Menschen, die über keine oder nur eine kleine oder weit entfernte Familie verfügen, sind darauf angewiesen und schätzen es, wenn in den Siedlungen der Wohnbaustiftung oder im Quartier Austausch möglich ist.

Das Ziel des Stiftungsrates ist es, die Nachbarschaft und das gute Zusammenleben untereinander mit Nachbarschaftshilfe und angenehmem Austausch zu fördern. Es ist unser erklärtes Ziel, den Austausch zwischen Menschen und in den Siedlungen aktiv zu fördern.

Wir sind überzeugt, dass eine gute Nachbarschaft für Einzelpersonen, Paare, Familien, Junge und Ältere wichtig ist. Gegenseitige Akzeptanz und Unterstützung fördert die Lebensqualität und kann letztlich auch niederschwellig zu Nachbarschaftshilfe beitragen.

2.4 Projekt Brisgi-Areal – Cluster Mitte Brisgistrasse 16 Baden

Grundsätze für das erste Bauprojekt auf dem Brisgi-Areal

- **Alt und Neu werden synergetisch entwickelt**
 - Gesamtentwicklung sichert lebendiges Quartierleben
- **Soziale Aspekte, Zusammenleben und Arbeitsräume bleiben gleichwertig**
 - Raum für Treff, Werken, Kinderfest, Lese-/Babygruppe in Gemeinschaftsräumen
 - Innenhöfe werden soziokulturell aufgewertet
 - Arbeitsräume mit Mehrwert: Gästezimmer, Paketraum, KITA, Option Flächen für Quartierbüro/Spitex/Jugend
- **Preiswerte, schöne Wohnungen mit hoher Flächen-/Energieeffizienz**
 - Ziel sind günstige (nicht billige) Wohnungen
 - Gesteigerte Attraktivität des Brisgi zieht neue Quartierbewohnende an
- **Angebote für verschiedene Einkommensgruppen**
 - Fokus auf Familien mit Kindern
 - Ergänzung mit kleineren Wohnungen – flexible Angebote
 - Umsetzen von Belegungsvorgaben

Projekt
Meier Leder
& Müller Sigrist
Architekten 2016 in
Wettbewerb
ermittelt

SNBS
Standard
Gold



Visualisierung Wohnhof Cluster Mitte, Brisgi-Areal Baden – www.brisgi-areal.ch

- **Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität**
 - Quartier- & Spielplatz, attraktive Wege sowie die Allmendflächen bieten qualitativ hoch stehende Freizeiträume
 - wenn möglich verbessern Zugang zum Limmatuferweg
- **Keine zusätzliche Belastung für Verkehrswege**
 - Umsetzung der Auflage im Baurechtsvertrag: weniger Verkehr

Baueingabe für Sommer 2024 vorgesehen

Ab Sommer 2021 war das Bauvorhaben im Brisgi durch eine Einsprache gegen den eigentümergebundenen Gestaltungsplan zwei Jahre lang blockiert.

Seit den Sommerferien 2023 sind die Sonderbauvorschriften rechtsgültig. Ab diesem Zeitpunkt konnten die Planungsarbeiten endlich wieder aufgenommen werden.

Nach der Erarbeitung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen allen Beteiligten (6 Eigentümerinnen und die Stockwerkeigentümergeinschaft/STWEG Hochhaus) konnte dieser als weiterer wichtiger Meilenstein im Herbst 2023 unterzeichnet werden. Damit steht einer Baueingabe nichts mehr im Wege.

Warum die Neubauten ein gutes Quartierleben ermöglichen

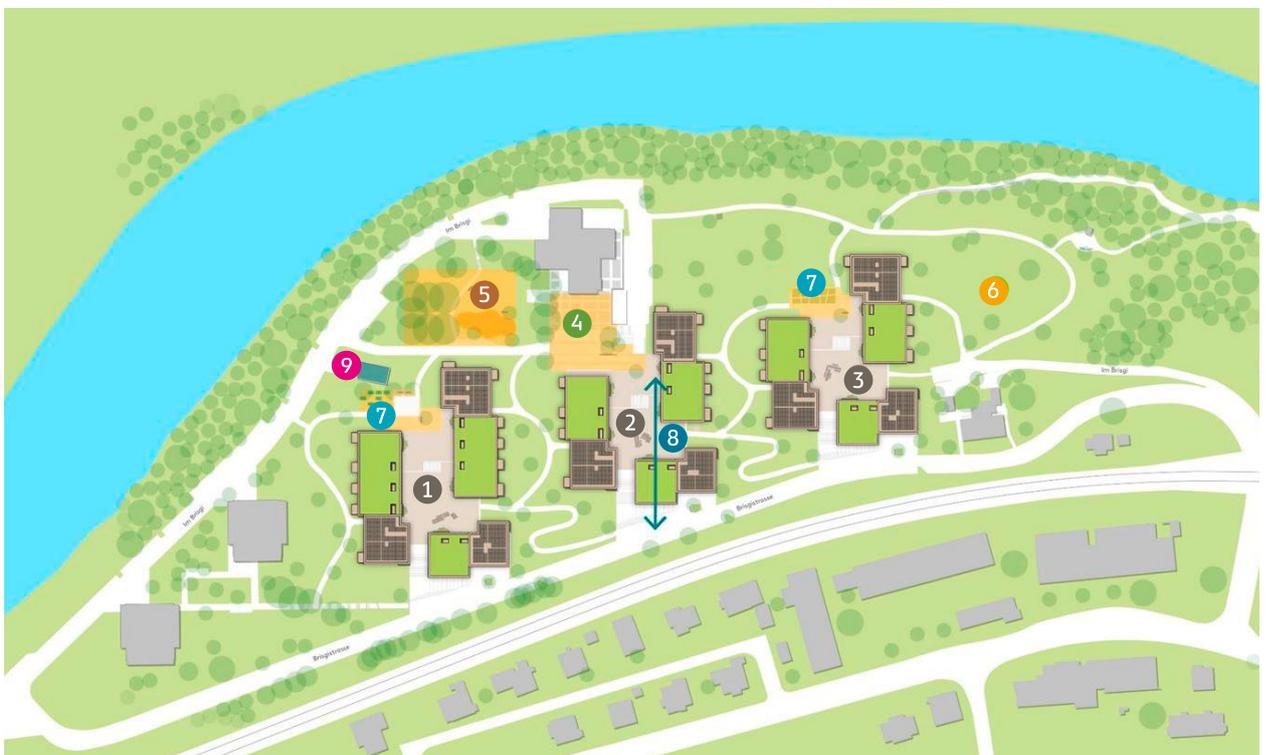
Sowohl die Quartier-Diskussionen im Rahmen der BNO-Revision (WIE WIRD BADEN) wie auch die Kontakte seit dem Wettbewerb 2016 haben gezeigt, dass nur mit der Lösung der Parkierung, der Gestaltung der vielen Grün- und Freiflächen eine gute, quartierverträgliche und positive Entwicklung im Brisgi möglich ist.

«Das Brisgi» braucht dringend neuen Schwung, um die verbreitet herrschenden Vorurteile in eine positive Stimmung verändern zu können. Durch das neue Angebot an dieser attraktiven Wohnlage, durch die sorgfältige umfassende Planung und durch die Förderung des Zusammenlebens entsteht aus Häusern ein Quartier, ein Daheim, eine neue Identität:

- **Vielfältiger Wohnraum für Familien, Singles und Paare jeder Altersgruppe.**
- **Hohe Qualität und möglichst günstige Bauweise: Hybridbau aus Holz und Beton.**
- **Bezahlbarer Wohnraum: Mietzinse auf Kostendeckung ausgelegt.**
- **Gelebte Nachbarschaft: vielfältige Wohnformen und Orte fürs Zusammensein mit vielfältigen Begegnungsorten, einladende Aussenräume, Aufwertung von Quartierplatz, Spielplatz und Wegen.**
- **Gute Erreichbarkeit: wenig Mehrverkehr, autoarme Neubau-Siedlung.**
- **Klimafreundlich: ökologische Standards, einheimische Pflanzen, geringer Flächenverbrauch.**

Warum es sich lohnt, im Brisgi-Areal zu wohnen:

1. Der neue Quartierplatz bildet für das Hochhaus eine attraktive Eingangszone **4**.
2. Die neue Wegführung bietet zu jeder Tageszeit vielfältige, unterhaltene, gut beleuchtete Wege und schafft Sicherheit **6** und einen barrierefreien Zugang zur Brisgistrasse **8**.
3. Die neuen Spielplätze entlasten die Kosten der STWEG Hochhaus und bieten Freude & Betätigung für alle Altersgruppen **5**.
4. Zwei Gemeinschaftsgärten fördern Nachbarschaft und sinnvolle, gemeinsame Betätigung **7**. In den Gärten soll es blühen, spriessen; es können Kräuter oder Gemüse geerntet, Blumen gepflückt werden.
5. Alle Neubau-Clusters erhalten je einen Quartierplatz **1** **2** **3**. Durch den Bau des neuen Quartierplatzes kann die STWEG Hochhaus einfach und kostengünstig die heutige Entwässerung verbessern und die Dämmung und Dichtung erneuern (dringend nötig) **4**.
6. Das seit dem im Jahre 1964 genehmigten «Gestaltungsplan Brisgi» bestehende Parkierungsproblem wird gelöst **9** (Einfahrt Tiefgarage), eine drohende Bauaufgabe kann so abgewendet werden.
7. Mit den Neubauten erfährt das Quartier eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung. Die neu entstehende Nachbarschaft gewährleistet dadurch eine bessere Pflege und einen erhöhten Grad an Unterhalt der Häuser und Wohnungen.



2.5 Projekt Demuth-Areal – Oberstadtstrasse 1 in Baden

Fundament für das zweite Bauprojekt im Entwicklungsgebiet Bahnhof Oberstadt ist der Wunsch nach gemeinnützigem, autofreiem Wohnen im Zentrum:

Menschen, die im Haus arbeiten schaffen Kontrolle & Sicherheit

- Hochwertige Architektur und schöne Freiräume mit Garten- & Aufenthaltsbereichen (halböffentlich)
- Transparente Ateliers, die ins Quartier Belebung ausstrahlen (Vorplatz öffentlich)
- Dachterrasse & Waschküche (privater Rückzugsraum)
- Kleine Balkone für Rückzug und Erholung (individuell)

Sparsame Flächen und einfacher, wertiger Ausbau für eine durchmischte, breite Nutzungsstruktur

- Suffizienz der angebotenen Wohnungen und Ateliers mit Grundrissen, die gute Wohnflächen bei geringer Nutz- und Geschossfläche anbieten
- Hoher Nutzwert aller Mietobjekte durch ausserhalb der Wohnung angebotene Allmendflächen für Treffpunkt, Gemeinschaft, Werkstatt und Spielflächen im und um das Haus
- Erdgeschoss mit 2 Atelier-Wohnungen, 2 Studiozimmer, 4 Ateliers/Läden
- Unterschiedliche Wohnungen mit vier 2-, 3- und 4-/4,5-Zi-Wohnung je Etage (OG 1–4)
- Attikageschoss mit 2- & 5,5-Zi-Wohnung, Raum für Gemeinschaft, Waschküche

Beurteilung
Projekt durch
SNBS-Jury mit
Note

6

SNBS
Standard
Gold



2.6 Finanzen

In den 10 Geschäftsjahren von 2014 bis 2023 hat sich das ursprüngliche Eigenkapital von 10 Mio. CHF auf 9,72 Mio. CHF verkleinert. Im Durchschnitt sind damit jährliche Kosten 28'000 CHF pro Jahr angefallen.

Im Berichtsjahr 2023 ist – weil ohne Liegenschaften noch keine Erträge anfallen – ein Verlust von 44'326 CHF zu verzeichnen. Mit den vielfältigen Tätigkeiten um die zwei Bauprojekte ist dieser Betrag zu verkräften. Weil nun gute Aussichten auf die Realisierung im Brisgi besteht, kann ab der Fertigstellung der ersten Liegenschaften mit einem positiven Geschäftsergebnis ab 2028 gerechnet werden. Ebenso wird ab diesem Zeitpunkt das Eigenkapital zunehmen (dank jährlichen, massvollen Gewinnen).

Sehr erfreulich ist, dass mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans die von der Wohnbaustiftung bevorzugssten Kosten für das Vorprojekt durch die Projektpartnerinnen Logis Suisse AG und die Baugenossenschaft Graphis im Gesamtwert von 2,07 Mio. CHF vergütet wurden.

Sowohl für das Bauprojekt im Brisgi wie auch im Demuth-Areal (intern Schlosserei) konnten die nötigen Finanzierungen gesichert werden. Die Förderkredite aus dem Fonds-de-Roulement für gemeinnützige Wohnbauträgerinnen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz sind zugesichert und vereinbart.

Erfreulich ist zudem, dass als gemeinnützige Stiftung die Wohnbaustiftung Baden von allen Steuern (Gemeinde, Kanton und Bund) befreit wurde. Künftige Erträge können so vollumfänglich in den Ausbau des Immobilien-Portfolios investiert werden.

2.7 Stiftungsrat und Geschäftsleitung

Der Stiftungsrat hat sich 2023 zu sechs Arbeitssitzungen – meistens im Sitzungszimmer im Amtshimmel – getroffen. Nach der Dezember-Sitzung wurde zudem ein gemeinsames Weihnachtsessen im Trudelkeller eingenommen.

Dabei wurden die laufenden Geschäfte behandelt und die laufende Entwicklung und nötige Entscheidungen zu den Bauprojekten getroffen.

Seit rund vier Jahren wurden Geschäftsführung und Aktuariat des Stiftungsrates im Auftrag an Adrian Rehmann Immobilien delegiert. Zusammen mit der Führung der Buchhaltung durch die Ambassador Immobilien AG ist das für die Wohnbaustiftung eine funktionierende, kostengünstige und effektive Lösung. Die Zusammenarbeit im 2023 gestaltete sich offen und im Sinne der anstehenden Aufgaben.

Darüber hinaus hat der Stiftungsrat an vielen, projektbezogenen Aufgaben intensiv gearbeitet. In den Baukommissionen für das Brisgi-Areal (Markus Zimmermann, Daniela Dreizler und Sabina Hubacher) und für die Schlosserei/Demuth-Areal (Sabina Hubacher, Pascal Roth und Adrian Rehmann) wurde intensiv gearbeitet, um eine gute Projektentwicklung zu gewährleisten.

Der Stiftungsrat arbeitete zudem sachbezogen in Finanzkommission (Béatrice Ducrocq, Matthias Grob und Philippe Ramseier) oder für Rechtsfragen (ab 2024 mit Dr. Sarah Brunner).

Die Zusammenarbeit in Stiftungsrat und Kommissionen war stets sachlich, konstruktiv und zielorientiert.

2.8 Danke

Eine gemeinnützige Stiftung im Immobilienbereich lebt von den Mietenden und Nutzenden der Mietobjekte. Bedingt durch die Komplexität der Bauvorhaben konnten noch keine Mietverhältnisse generiert werden.

Zwar können wir uns heute noch nicht bei Personen bedanken, die sich im Nutzen von Immobilien verdient gemacht haben – wir sind aber zuversichtlich und freuen uns darauf, dies bald tun zu können.

Darum bedanken wir uns vorerst bei allen Projektpartnerinnen, den Nachbarinnen und Nachbarn sowie der Badener Politik für das Vertrauen und die Zuversicht.

Der Stiftungsrat

Dr. Sarah Brunner, Béatrice Ducrocq, Daniela Dreizler, Matthias Grob, Sabina Hubacher, Philippe Ramseier, Adrian Rehmann, Pascal Roth, Markus Schneider, Markus Zimmermann.



Besten
Dank für Ihre
Aufmerksamkeit
und Ihr
Vertrauen

3 Jahresrechnung 2023

Bilanz per 31.12.2023 mit Vorjahresvergleich Aktiven und Passiven

Alle Zahlen in CHF

BILANZ	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	6'359'692	4'556'670
Bank	6'359'692	4'556'670
Forderungen aus Leistungen	0	2'070'134
Gegenüber Dritten	0	2'070'134
Bauprojekt «im Brisgi»	2'679'811	2'458'661
Studienauftrag	928'339	928'339
Projekt	1'751'471	1'530'322
Bauprojekt «Demuth»	741'240	690'491
Studienauftrag	741'240	690'491
UMLAUFVERMÖGEN	9'780'743	9'775'957
Total Aktiven	9'780'743	9'775'957
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57'402	8'190
Gegenüber Dritten	57'402	8'190
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'900	4'000
Kurzfristiges Fremdkapital	61'302	12'190
FREMDKAPITAL	61'302	12'190
Stiftungskapital	10'000'000	10'000'000
Bilanzverlust	-280'559	-236'233
Verlustvortrag	-236'233	-198'399
Jahresverlust	-44'326	-37'834
ORGANISATIONSKAPITAL	9'719'441	9'763'767
Total Passiven	9'780'743	9'775'957

Erfolgsrechnung 1.1. bis 31.12.2023 mit Vorjahresvergleich Aufwand und Ertrag

Alle Zahlen in CHF

ERFOLGSRECHNUNG	2023 CHF	2022 CHF
Verwaltungsaufwand	-26'077	-25'735
Geschäftsleitung	-17'074	-17'074
Verwaltungsaufwand Geschäftsstelle	-6'376	-6'990
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand	-2'365	-1'422
Zeitschriften und Bücher	-161	-149
Verbandsbeiträge und Spenden	-100	-100
Stiftungsrat	-15'217	-9'663
Entschädigung	-11'604	-8'600
Sozialversicherungsaufwand	-3'466	-1'033
Reisespesen	-147	-29
Prüfung und Aufsicht	-2'952	-2'373
Aufwand Revision	-1'852	-1'823
Aufwand Stiftungsaufsicht	-1'100	-550
Finanzaufwand	-80	-63
Bankzinsen und -spesen	-80	-63
Jahresverlust	-44'326	-37'834

3.1 Anhang der Jahresrechnung 2023

Seite 1 von 3

3.1.1 Grundlagen und Organisation

Stiftungszweck gemäss Urkunde

Anbieten und Schaffung von qualitativ gutem aber preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Baden, insbesondere für Familien mit Kindern. Dafür erwirbt sie überbaute oder für eine Überbauung geeignete Grundstücke oder Anteilsrechte an solchen oder gründet, erwirbt oder beteiligt sie sich an juristischen Personen, welche solche Grundstücke oder Anteilsrechte daran besitzen, oder mietet sie Immobilien. Sie kann Drittpersonen (natürliche oder juristische) mit der Umsetzung ihres Zwecks beauftragen und überhaupt alles tun, was ihrem Zweck förderlich ist.

Angabe der Urkunde und der Reglemente

Stiftungsurkunde vom 19. November 2012.

Organisationsreglement vom 11. November 2015.

Organe und Zeichnungsberechtigung

Stiftungsrat	Funktion	Zeichnungsart	Amtsduer
Markus Schneider, Mellingerstr. 69B, Baden	Präsident	KU zu zweien	2022–2025
Daniela Dreizler, Stockmattstr. 29, Baden	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Béatrice Ducrocq Maag, Goldwandstr. 35, Ennetbaden	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Sabina Hubacher, Zollikoferstr. 208, Zürich	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Matthias Grob, Steihau 8a, Busslingen	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Adrian Rehmann, Im Brisgi 20-1904, Baden	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Philippe Ramseier, Müntzbergstr. 13, Baden	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Pascal Roth, Schartentrottenstr. 11, Baden	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Markus Zimmermann, Nürnbergstr. 5, Zürich-Wipkingen	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025

Revisionsstelle

Hüsser Gmür + Partner AG, Täferstrasse 20,
5405 Baden-Dättwil

Aufsichtsbehörde

BVSA BVG- und Stiftungsaufsicht Aargau, Aarau

Anhang der Jahresrechnung 2023

Seite 2 von 3

3.1.2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt.

Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt zu Nominalwerten.

3.1.3 Bauprojekt «im Brisgi»

Mit der Logis Suisse AG und der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft wurden Projektentwicklungsverträge abgeschlossen mit dem Ziel, eine Wohnüberbauung auf dem Areal Brisgi in Baden zu realisieren.

Studienauftrag Vorprojekt

Stand am 1.1.	928'339	928'339
Stand am 31.12.	928'339	928'339

Projektkonto Cluster Mitte

Stand am 1.1.	1'361'499	1'256'114
Aktiviere Leistungen	221'149	105'384
Umbuchung aus Projektkonto Cluster Ost	156'349	0
Stand am 31.12.	1'738'997	1'361'499

Projektkonto Cluster Ost

Stand am 1.1.	156'349	156'349
Umbuchung auf Projektkonto Cluster Ost	-156'349	0
Stand am 31.12.	0	156'349

Allgemein

Stand am 1.1.	12'474	12'474
Stand am 31.12.	12'474	12'474

Stand Bauprojekt «im Brisgi» am 31.12.	2'679'811	2'458'661
---	------------------	------------------

Anhang der Jahresrechnung 2023

Seite 3 von 3

3.1.4 Weitere Angaben

Entschädigung Stiftungsrat

Die Entschädigungen entsprechen dem Organisationsreglement. Für die Teilnahme an den Sitzungen wird jedem Mitglied des Stiftungsrates ein Sitzungsgeld von CHF 200 ausgerichtet. Darin enthalten ist auch die übliche Sitzungsvorbereitung.

Für ausserordentliche Belastungen wie beispielsweise Konzept- oder Berichterstellung oder Studium besonders umfangreicher Akten kann eine Entschädigung von CHF 135 pro Stunde ausgerichtet werden.

Zweckentsprechende Mittelverwendung

Das Vermögen und die Erträge der Stiftung sind gemäss dem Stiftungszweck verwendet worden.

Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen

Es werden keine Mitarbeitenden beschäftigt.

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Keine Bemerkungen gemäss Schreiben der Aufsichtsbehörde zur Berichterstattung 2021 vom 17.03.2022 und zur Berichterstattung 2022 vom 15.01.2024.

3.2 Entschädigung Stiftungsrat im 2023

Die auf Bauprojekte bezogenen Entschädigungen sind bei den Projekten «Brisgi» und «Demuth» aktiviert worden. Ebenso sind wurden die Arbeiten der Finanzkommission für die Finanzierung der Neubauten jeweils den geplanten Bauprojekten belastet und aktiviert.

Die Kosten für die Geschäftsleitung von 17'074 CHF sowie die ausgewiesenen Sitzungsgelder von 10'800 CHF sind als Kosten in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Vorname, Name Stiftungsrat	Tätigkeit 2024 als Stiftungsrat	Tätigkeit 2024 in Bau-/Fach- kommission oder Geschäfts- leitung inkl. 7,7% MWSt & Spesen	Total Bezüge im 2023
	in CHF	in CHF	in CHF
Markus Schneider, Präsident Stiftungsrat Präsidium, Ressort Politik (Stadtammann)	1'400.00	0.00	1'400.00
Philippe Ramseier, Vizepräsident Stiftungsrat Finanzen und Politik (Mitglied Stadtrat)	800.00	127.10	927.10
Dr. Sarah Brunner, Mitglied Stiftungsrat Recht (Mitglied ab 2024)	Ab 2024		0.00
Béatrice Ducrocq, Mitglied Stiftungsrat Finanzen	800.00	254.20	1'054.20
Daniela Dreizler, Mitglied Stiftungsrat Bauen, Mitglied Bauko Brisgi 2023	1'400.00	18'909.40	20'309.40
Matthias Grob, Mitglied Stiftungsrat Finanzen	1'000.00	804.00	(*) 1'804.00
Adrian Rehmann, Mitglied Stiftungsrat Aktuariat, Mitglied Bauko Schlosserei/Demuth, Arbei- ten Bauko Brisgi und FIKO, Geschäftsleitung	1'400.00	GL: 17'074.00 Bau: 11'242.20	29'716.20
		Total 28'316.20	
Pascal Roth, Mitglied Stiftungsrat Portfolio-Mgt., Mitglied Bauko Schlosserei/Demuth	1'200.00	1'017.80	2'217.80
Sabina Hubacher, Mitglied Stiftungsrat Bauen, Mitglied Bauko Schlosserei/Demuth, Brisgi	1'400.00	3'071.10	4'471.10
Markus Zimmermann, Mitglied Stiftungsrat Bauen, Mitglied Bauko Brisgi	1'400.00	28'417.50	29'817.50
Bezüge Stiftungsrat im 2023	10'800.00	80'917.10	91'717.10

(*) Entschädigung Matthias Grob wird der Arbeitgeberin vergütet

4 Revisionsbericht

HÜSSER GMÜR
UND PARTNER

An den
Stiftungsrat der
Wohnbaustiftung Baden
c/o Ambassador Immobilien und Verwaltungs AG
Mellingerstrasse 1
5400 Baden

Baden-Dättwil, 14. Februar 2024

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaustiftung Baden für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und der Stiftungsurkunde entspricht.

Hüsser Gmür + Partner AG



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Heinz Hüsser
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

i.V. Debora Bamert
zugelassene Revisorin

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

5 Adressen / Zuständigkeiten Organe

Stiftungsrat

Präsident:	Markus Schneider (Stadtammann)	markus.schneider@baden.ch
Vizepräsident:	Philippe Ramseier (Ressort Politik)	philippe.ramseier@baden.ch
Mitglieder:	Dr. Sarah Brunner (Ressort Recht)	brunner@mhb.ch
	Béatrice Ducrocq (Ressort Finanzen)	beatrice.ducrocq@gmail.com
	Daniela Dreizler (Ressort Bauen)	daniela_dreizler@yahoo.com
	Matthias Grob (Ressort Finanzen)	matthias.grob@bdo.ch
	Adrian Rehmann (Ressort Aktuariat)	adrian.rehmann@bluewin.ch
	Pascal Roth (Ressort Portfolio)	pascal.roth@andrerothag.ch
	Sabina Hubacher (Ressort Bauen)	hubacher@haerlehubacher.ch
	Markus Zimmermann (Ressort Bauen)	zimmermann@zimmermannarchitektur.ch

Anschriften der Organe

Sitz Stiftung	Wohnbaustiftung Baden	
Geschäftsstelle	c/o Ambassador Immobilien AG Mellingerstrasse 1, 5400 Baden	www.wohnbaustiftung-baden.ch
Geschäftsleitung	Adrian Rehmann	
im Auftragsverhältnis	c/o Rehmann Immobilien Im Brisgi 20-1904, 5400 Baden	079 205 75 54 adrian.rehmann@bluewin.ch
Revisionsstelle	Hüsser Gmür und Partner AG Täfernstrasse 20, 5405 Dättwil	Frau Debora Bamert, Herr Heinz Hüsser