

WOHN BAU STIFTUNG BADEN

Jahresbericht

2024

Inhaltsverzeichnis Jahresbericht:

1	Jahresbericht 2024	3
1.1	Projekt «Brisgi» macht grosse Schritte voran	3
1.1.1	Kontakte ins Quartier	4
1.1.2	Kunst und Bau	4
1.2	Weitere Projekte	4
1.2.1	Projekt Schlosserei Demuth	4
1.2.2	Angebot Mellingerstrasse	4
1.3	Stiftungsrat und Geschäftsleitung	5
1.4	Ausblick	5
1.5	Danke	6
2	Jahresrechnung 2024	7
2.1	Anhang der Jahresrechnung 2024	9
2.2	Entschädigung Stiftungsrat im 2024	12
3	Revisionsbericht	13
4	Organe und Anschriften	14

1 Jahresbericht 2024

Das Jahr 2024 war in der Wohnbaustiftung Baden geprägt vom Projekt Brisgi, dessen Umsetzung Fahrt aufnahm und wo im Laufe des Jahres bereits viele Vorentscheidungen getroffen werden konnten.

1.1 Projekt «Brisgi» macht grosse Schritte voran

Der Stiftungsrat hat sich detailliert mit den Kosten und den Vertragsgrundlagen des Brisgi-Projektes auseinandergesetzt. Im Weiteren hat er über das Jahr immer wieder wichtige Entscheide auf Antrag der Stiftungsräte, die in der Baukommission vertreten sind, getroffen, welche diese danach weiter vorantreiben konnten: So wurde beispielsweise das Mobilitätskonzept verabschiedet und die Erschliessung des Quartiers mit Fernwärme festgesetzt. Es wurde die Gestaltung des neuen Quartierplatzes zwischen dem Hochhaus und den Neubauten diskutiert, ebenso die Umgebungsgestaltung insgesamt. Auch der Austausch mit den ersten Gewerbemietenden wurde gepflegt. Des Weiteren wurde ein Vermietungsreglement aufgesetzt und Konzepte zum späteren Betrieb erarbeitet. Die Zusammenarbeit mit den beiden Partnerinnen Logis Suisse AG und Graphis Baugenossenschaft entwickelte sich positiv.

Kurz vor Ende des Berichtsjahres erfolgte dann der grösste Meilenstein: die Baubewilligung wurde per 20. Dezember 2024 rechtskräftig.

Als nächste grosse Meilensteine erfolgen im laufenden Jahr die Unterzeichnung der Baurechtsverträge sowie die Vergaben der grossen Gewerke des Baus sowie der Baustart, der für Oktober 2025 geplant ist. Die Wohnbaustiftung investiert zusammen mit ihren beiden Partnerinnen – Graphis Bau- und Wohn-genossenschaft und Logis Suisse AG – rund 115 Millionen Franken (Kostenvoranschlag 2024, ohne Bauherrenkosten). Um die Koordination zwischen den drei gemeinnützigen Bauträgern zu vereinfachen, insbesondere für diejenigen Projektteile, die gemeinsam erstellt werden, wird die «Einfache Gesellschaft Brisgi» gegründet.



Wohnhof Cluster Mitte, Brisgi-Areal Baden – www.brisgi-areal.ch / Visualisierung: Indievisual AG Zürich

1.1.1 Kontakte ins Quartier

Mit diesen Aktivitäten einher ging auch die vermehrte Kontaktpflege ins Quartier und eine intensivere Öffentlichkeitsarbeit. Die Aufschaltung der Brisgi-Projektwebsite (www.brisgi-areal.ch) Anfang des Jahres legte den Startschuss dazu, die Öffnung der Wohnungswartelisten für interessierte Mietende folgte im November 2024.

Weiter haben die Wohnbaustiftung und ihre zwei gemeinnützigen Partnerinnen nicht nur eine Kommission «Betrieb/Zusammenleben» gegründet, sondern auch ein Mandat für die Nachbarschaftsorganisation ausgeschrieben und im Januar 2025 nach einem differenzierten Auswahlverfahren an das Unternehmen Siedlungscoach vergeben. Bereits 2024 wurden auch immer wieder Gelegenheiten wahrgenommen, sich mit dem umliegenden Quartier im Brisgi und im Kappelerhof durch die Teilnahme an halböffentlichen und öffentlichen Veranstaltungen zu vernetzen. So nahmen Vertretende der Bauträgerinnen beispielsweise an der Generalversammlung des Quartiersvereins Kappelerhof teil, stiessen mit den Nachbarn beim Neujahrsapéro an und finanzierten das Brisgi-Fest mit einem Sponsoring-Betrag mit.

1.1.2 Kunst und Bau

Gegen Ende des Jahres war auch der Zeitpunkt gekommen, das geeignete Verfahren für das Kunst und Bau-Projekt der Wohnbaustiftung zu starten. Anfang 2025 wurde dafür Simone Müller von der Konzepterei beauftragt, eine Vision für die Umsetzung zu erarbeiten.

1.2 Weitere Projekte

Die Wohnbaustiftung versteht den ursprünglichen Auftrag der Stifterin, das Brisgi-Areal zu überbauen, in einem grösseren Zusammenhang, weil sie davon überzeugt ist, dass preisgünstiger Wohnraum im ganzen Stadtgebiet respektive in den verschiedenen Quartieren erhalten oder geschaffen werden sollte. Sie prüft deshalb laufend weitere Angebote und Projekte.

1.2.1 Projekt Schlosserei Demuth

Für das Projekt Schlosserei Demuth war 2024 ein schwieriges Jahr. Im Mai 2024 wurde die Wohnbaustiftung informiert, dass das bereits im Dezember 2021 eingereichte Baugesuch für den Abbruch der ehemaligen Schlosserei Demuth und den Neubau eines Wohnhauses vorerst sistiert wird. Dies, weil der Stadtrat unter Erwägung aller vorliegenden Informationen zum Schluss gekommen ist, dass die alte Halle der Schlosserei gemäss ihrem Dafehalten schutzwürdig sei und er deshalb bei der kantonalen Denkmalpflege ein Antrag eingereicht hat, das Objekt unter Denkmalschutz zu stellen. Sollte das Objekt unter Schutz gestellt werden, würden die bisherigen Planungskosten der Wohnbaustiftung hinfällig. Die Wohnbaustiftung Baden als zukünftige Baurechtsnehmerin sowie die Eigentümerfamilie Demuth teilen diese Einschätzung nicht. Es wurden entsprechende juristische Schritte eingeleitet. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

1.2.2 Angebot Mellingerstrasse

Im Laufe des Berichtsjahres wurde ein weiteres Angebot an die Wohnbaustiftung herangetragen: ein Projekt an der Mellingerstrasse, welches bereits über eine Baufreigabe verfügt. Der Stiftungsrat hat das Vorhaben im Grundsatz geprüft und abgelehnt, da die bestehende Planung die Anforderungen an eine gemeinnützige Nutzung durch die Wohnbaustiftung nicht erfüllt. Darüber, ob das Projekt im Hinblick auf eine bessere Eignung überarbeitet werden soll, wird möglicherweise im laufenden Jahr entschieden.

1.3 Stiftungsrat und Geschäftsleitung

Der Stiftungsrat hat sich im Berichtsjahr zu einer ganztägigen Retraite sowie zu sieben ordentlichen Sitzungen getroffen und die Geschäfte bearbeitet. Im Frühling wurde Sarah Brunner als neue Stiftungsrätin vom Stadtrat Baden gewählt. Per Ende des Berichtsjahres traten die Stiftungsräte Béatrice Ducrocq-Maag sowie Adrian Rehmann aus dem Stiftungsrat aus. Adrian Rehmann gab zeitgleich sein Mandat als Geschäftsführer der Wohnbaustiftung ab. Der Stiftungsrat hat entschieden, für die ausgetretenen Stiftungsräte vorerst keine Nachfolge zu suchen. Nach einem sorgfältigen Rekrutierungsprozess wurde Valérie Anouk Clapasson als neue Geschäftsführerin per März 2025 gewählt. Mit dieser Wahl unterstreicht der Stiftungsrat seinen Willen, die Wohnbaustiftung auf stabile Beine zu stellen und mittels einer guten Entwicklungsstrategie zukunftsfähig auszurichten.

Als Vertretung des Stiftungsrates in der Baukommission Brisgi waren 2024 Sabina Hubacher und Markus Zimmermann mandatiert. Die Stiftungsräte Pascal Roth und Sarah Brunner fungierten als Ansprechpersonen für das Projekt Schlosserei Demuth. Der Stiftungsrat Markus Zimmermann war Kontaktperson für das Angebot Mellingerstrasse. In der Finanzkommission, die sich insbesondere mit der Preissteigerung im Brisgi-Projekt sowie dessen Finanzierung auseinandersetzte, waren die Stiftungsräte Béatrice Ducrocq-Maag, Adrian Rehmann und Matthias Grob tätig. Für die Betriebskommission, die das Vermietungskonzept auf dem Brisgi-Areal entwarf, waren die Stiftungsräte Daniela Dreizler und Béatrice Ducrocq-Maag beauftragt.

Die Findungskommission für die neue Geschäftsführung setzte sich aus Sabina Hubacher, Pascal Roth und Markus Zimmermann zusammen.

1.4 Ausblick

Baustart Brisgi: Oktober 2025

Erstvermietung: ca. 2027

Start Bezug: ca. ab April 2028



Arbeitsmodell, Meier Leder und Müller Sigrist Architekten

1.5 Danke

Wir bedanken uns bei allen, die zu unserem Erfolg im Jahr 2024 beigetragen haben:

Insbesondere der Stadt Baden, unseren loyalen Partnerinnen sowie unseren Geldgebern und allen 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.

Der Stiftungsrat

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



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

2 Jahresrechnung 2024

Bilanz per 31.12.2024 mit Vorjahresvergleich Aktiven und Passiven

Alle Zahlen in CHF

BILANZ	31.12.2024 CHF		31.12.2023 CHF	
AKTIVEN				
Flüssige Mittel	5'341'038		6'359'692	
Bank	5'341'038		6'359'692	
Bauprojekt «im Brisgi»	3'589'442		2'679'811	
Studienauftrag	928'339		928'339	
Projekt	2'661'103		1'751'471	
Bauprojekt «Demuth»	758'551		741'240	
Studienauftrag	758'551		741'240	
UMLAUFVERMÖGEN	9'689'031		9'780'743	
Total Aktiven	9'689'031		9'780'743	
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8'940		57'402	
Gegenüber Dritten	8'940		57'402	
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'900		3'900	
Kurzfristiges Fremdkapital	11'840	0 %	61'302	1 %
FREMDKAPITAL	11'840	0 %	61'302	1 %
Stiftungskapital	10'000'000		10'000'000	
Bilanzverlust	-322'810		-280'559	
Verlustvortrag	-280'559		-236'233	
Jahresverlust	-42'250		-44'326	
ORGANISATIONSKAPITAL	9'677'190	100 %	9'719'441	99 %
Total Passiven	9'689'031	100 %	9'780'743	100 %

Erfolgsrechnung 1.1. bis 31.12.2024 mit Vorjahresvergleich Aufwand und Ertrag

Alle Zahlen in CHF

ERFOLGSRECHNUNG	2024 CHF	2023 CHF
Verwaltungsaufwand	-35'480	-26'077
Geschäftsleitung	-19'985	-17'074
Verwaltungsaufwand Geschäftsstelle	-6'400	-6'376
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand	-8'834	-2'365
Zeitschriften und Bücher	-162	-161
Verbandsbeiträge und Spenden	-100	-100
Stiftungsrat	-17'702	-15'217
Entschädigung	-15'946	-11'604
Sozialversicherungsaufwand	-1'757	-3'466
Reisespesen	0	-147
Prüfung und Aufsicht	-2'970	-2'952
Aufwand Revision	-1'920	-1'852
Aufwand Stiftungsaufsicht	-1'050	-1'100
Finanzerfolg	13'902	-80
Zinsertrag	13'982	0
Bankzinsen und -spesen	-80	-80
Jahresverlust	-42'250	-44'326

2.1 Anhang der Jahresrechnung 2024

Seite 1 von 3

2.1.1 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	Amtsdauer
Markus Schneider	Präsident	KU zu zweien	2022–2025
Sarah Brunner	Mitglied	KU zu zweien	2024–2027
Daniela Dreizler	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Béatrice Ducrocq Maag	Mitglied	KU zu zweien	2022–2024
Matthias Grob	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Sabina Hubacher	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Philippe Ramseier	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Adrian Rehmann	Mitglied	KU zu zweien	2022–2024
Pascal Roth	Mitglied	KU zu zweien	2022–2025
Markus Zimmermann	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 2024

Seite 2 von 3

2.1.2 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.

2.1.3 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.	1'738'997	1'361'499
Aktivierte Leistungen	909'631	221'149
Umbuchung aus Projektkonto Cluster Ost	0	156'349
Stand am 31.12.	2'648'628	1'738'997

Projektkonto Cluster Ost

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

Allgemein

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

Stand Bauprojekt «im Brisgi» am 31.12.	3'589'442	2'679'811
---	------------------	------------------

Anhang der Jahresrechnung 2024

Seite 3 von 3

2.1.4 Bauprojekt «Schlosserei Demuth»

Seit dem Jahr 2018 ist die Wohnbaustiftung aktiv an der Projektierung des Projektes am Standort der ehemaligen Schlosserei Demuth. Einsprachen und diverse Abklärungen haben das Projekt bisher verzögert. Seitens der kantonalen Denkmalpflege steht seit September 2024 eine mögliche Unterschutzstellung im Gespräch. Eine Unterschutzstellung würde die Weiterführung des Projektes verunmöglichen und die bereits geleisteten und aktivierten Kosten müssten abgeschrieben werden. Der Stiftungsrat schätzt die Chancen für die Realisierung des Projektes als intakt ein. Aus diesem Grund wird auf eine Wertberichtigung verzichtet.

2.1.5 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 2023 vom 08.01.2025.

2.2 Entschädigung Stiftungsrat im 2024

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

Die Kosten für die Geschäftsleitung von CHF 19'985 sowie die ausgewiesenen Sitzungsgelder von CHF 15'946 sind als Kosten in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Vorname, Name Stiftungsrat	Tätigkeit 2024 als Stiftungsrat	Tätigkeit 2024 in Bau-/Fach- kommission oder Geschäfts- leitung inkl. 8,1% MWSt	Total Bezüge im 2024
	in CHF	in CHF	in CHF
Markus Schneider, Präsident Stiftungsrat Präsidium, Ressort Politik (Stadtammann)	1'600.00	0.00	1'600.00
Philippe Ramseier, Vizepräsident Stiftungsrat Finanzen und Politik (Mitglied Stadtrat)	1'600.00	0.00	1'600.00
Dr. Sarah Brunner, Mitglied Stiftungsrat Recht	1'600.00	0.00	1'600.00
Béatrice Ducrocq, Mitglied Stiftungsrat Finanzen	1'800.00	6'299.00	8'099.00
Daniela Dreizler, Mitglied Stiftungsrat Betrieb	1'400.00	1'062.00	2'462.00
Matthias Grob, Mitglied Stiftungsrat Finanzen	(*) 1'946.00	(*) 1'022.00	(*) 2'968.00
Adrian Rehmann, Mitglied Stiftungsrat Aktuariat, Mitglied Bauko Schlosserei Demuth, Arbeiten Bauko Brisgi und Finanzen, Geschäftsleitung	1'800.00	GL: 19'985.00 Bauko Brisgi: 5'731.00 Bauko Schlosserei: 4'468.00	31'984.00
Pascal Roth, Mitglied Stiftungsrat Mitglied Bauko Schlosserei Demuth	1'600.00	(**) 1'751.00	(**) 3'351.00
Sabina Hubacher, Mitglied Stiftungsrat Bauen, Mitglied Bauko Schlosserei Demuth, Brisgi	1'200.00	35'436.00	36'636.00
Markus Zimmermann, Mitglied Stiftungsrat Bauen, Mitglied Bauko Brisgi	1'400.00	32'000.00	33'400.00
Bezüge Stiftungsrat im 2024	15'946.00	107'754.00	123'700.00

(*) Entschädigung Matthias Grob wird der Arbeitgeberin vergütet.

(**) Entschädigung Pascal Roth in Bau-/Fachkommission wird der Arbeitgeberin vergütet.

3 Revisionsbericht

HÜSSER G M R
UND PARTNER

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

Baden-Dättwil, 24. Februar 2025

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaustiftung Baden für das am 31. Dezember 2024 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

ppa. Debora Bamert
zugelassene Revisorin
leitende Revisorin


Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Heinz Hüsser
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

4 Organe und Anschriften

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)	<i>ausgetreten per 31.12.2024</i>
	Daniela Dreizler (Ressort Bauen)	daniela_dreizler@yahoo.com
	Matthias Grob (Ressort Finanzen)	matthias.grob@bdo.ch
	Adrian Rehmann (Ressort Aktuariat)	<i>ausgetreten per 31.12.2024</i>
	Pascal Roth (Ressort Portfolio)	pascal.roth@andrerothag.ch
	Sabina Hubacher (Ressort Bauen)	mail@sabinahubacher.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	info@wohnbaustiftung-baden.ch
Geschäftsleitung	Valérie Anouk Clapasson	<i>seit 1.3.2025</i>
im Auftragsverhältnis	Clapasson Advisory	vaclapasson@advisory.ch
Revisionsstelle	Hüsser Gmür und Partner AG Täferenstrasse 20, 5405 Dättwil	Frau Debora Bamert, Herr Heinz Hüsser