

Jahresbericht 2013



Böllistrasse nach Energetischer Sanierung

Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 28. April 2014</u>	3
<u>Genossenschaftsorgane und Mitarbeiter</u>	4
<u>Jahresbericht Präsident</u>	5-7
<u>Wichtige Zahlen auf einen Blick</u>	8
<u>Bilanz per 31. Dezember 2013</u>	9-10
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013</u>	11
<u>Gewinnverteilung</u>	12
<u>Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung 2013</u>	13
<u>Entwicklung Bilanz 2009–2013</u>	14
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2009–2013</u>	15
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	16
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	17
<u>Budget 2014</u>	18

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Montag, den 28. April 2014, 19.00 Uhr
Gemeinschaftshaus Zelgmatte, Lenzburg

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler und eines Tagespräsidiums
3. Protokoll der Generalversammlung vom 22. April 2013
4. Jahresbericht 2013 des Präsidenten
5. Informationen über den Stand der Neuorganisation der WGL
6. Beschlussfassung Totalrevision Statuten
7. Jahresrechnung 2013
 - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2013
 - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
 - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2013 und der Gewinnverteilung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
8. Jahresbudget 2014: Erläuterung und Genehmigung
9. Bauabrechnung Sanierungsarbeiten "Böllli Niederlenz"
10. Bauabrechnung Liftersatz/Brandschutzmassnahmen Ringstrasse Nord 13
11. Ersatzwahl Emanuele Soldati / Wiederwahl der übrigen Vorstandsmitglieder
12. Wahl der Revisionsstelle
13. Information über den Stand des Bauprojektes "Ringstrasse Nord"
14. Anträge*
15. Verschiedenes
Informationen Sozialer Wohnbau im Zusammenhang mit Coop

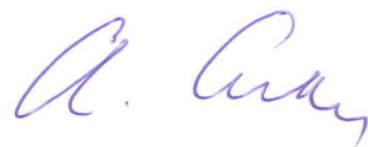
*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (18. April 2014) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 19 Abs. 3 der Genossenschaftsstatuten vom 1. Oktober 2003)

Im Anschluss an die Generalversammlung wird allen ein kleiner Imbiss offeriert.

Lenzburg, 2. April 2014

Mit freundlichen Grüssen

Wohnbaugenossenschaft
Lenzburg



Charly Suter, Präsident

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Suter Charly, Präsident

Soldati Emanuele, Vizepräsident (bis 30.04.2014)
Vakanz, Vizepräsident (ab 01.05.2014)
Lüscher Hansruedi
Hofmann Hans
Schmid Jolanda
Bolliger Walter
Bryner Erwin
Voegeli Oliver Mischa
Hehli Hidber Christine
Vakanz (ab 01.05.2014)

Geschäftsführerin

Fuchss-Willimann Sonja

Geschäftsleitung

Suter Charly, Präsident

Soldati Emanuele (bis 30.04.2014)
Vakanz (ab 01.05.2014)
Lüscher Hansruedi
Fuchss-Willimann Sonja

Revisionsstelle

BDO AG
Entfelderstrasse 1
5001 Aarau
Herr Christian Wyrsch, Herr Philipp Mathys

Mitarbeiter

Sekretariat	Fuchss-Willimann Sonja	80 %
	Heiniger Dorli	50 %
Hauswarte	von Gunten Markus	100 %
	Osmanovic Esad	100 %
	Richner Markus	100 % (bis 28.02.2014)
	Riva Marco	100 % (ab 01.02.2014)
	Deubelbeiss Doris	20 %
	Medanovic Sefika	30 %
	Fischl Hajnalka	20 %
Maler	Hochuli André	50 %

Geschäftsstelle

Wohnbaugenossenschaft Lenzburg
Zelgmatte 8
5600 Lenzburg
Tel. 062 886 97 80
Fax 062 886 97 81
www.wgl.ch
info@wgl.ch

Auftritt

Die Wohnbaugenossenschaft Lenzburg hat ein neues Gesicht erhalten. Der Auftritt auf der eigenen Homepage ist sehr professionell. Die Geschichte der WGL und auch die verschiedenen Wohnangebote sind beschrieben und mit attraktiven Bildern versehen. Die Fortschritte der beiden laufenden Bauvorhaben Ringstrasse Nord 15 und Sanierung Breiti, Niederlenz, werden mit aktuellen Bildern vorgestellt.

Sehr wichtig ist aber die Rubrik „Freie Wohnungen“. Zukünftige Mieter und Mieterinnen können sich rasch und unkompliziert informieren.

Auf der Homepage www.wgl.ch sind seit anfangs Januar 2014 auch die 16 Wohnungen im Neubau an der Ringstrasse Nord 15 ausgeschrieben. Die Wohnungen werden per 1. Juli 2014 zur Vermietung zur Verfügung stehen. Erste Mietverträge konnten ausgestellt werden. Ein Hinweis auf die Erstvermietung an der Ringstrasse Nord 15 befindet sich auch auf der Baureklame-Tafel auf dem Baugrundstück.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sowie auch die Mieterinnen und Mieter erhalten in regelmässigen Abständen schriftliche „NEWS“ aus dem Vorstand und von der Geschäftsführung. Der Informationsfluss konnte mit diesem Angebot stark verbessert werden. Gerne nehmen wir Anregungen der GenossenschafterInnen und MieterInnen entgegen.

Personelles

Die Neuorganisation der Hauswartungen wurde mit der Anstellung von Markus Richner überarbeitet. Markus Richner hat uns am 28. Februar 2014 leider bereits wieder verlassen. Er hat eine neue Herausforderung angenommen. Wir danken ihm für die geleistete, gute Arbeit und wünschen ihm alles Gute. Aus den zahlreichen Bewerbungen hat der Vorstand Marco Riva als neuen Hauswart gewählt. Er hat seine Arbeit in der WGL am 1. Februar bereits aufgenommen. Wir wünschen ihm viel Befriedigung in seiner neuen Aufgabe.

Im Vorstand zeichnet sich eine Änderung ab. Unser Vizepräsident, Emanuele Soldati ist im Beruf, als Gemeinderat und, und, und... sehr beschäftigt. Auch sein Tag hat nur 24 Stunden! Emanuele möchte sich entlasten und tritt deshalb als Vorstandsmitglied der WGL zurück. Bereits an dieser Stelle danke ich Emanuele ganz herzlich für die geleisteten Dienste für die WGL und die angenehme Zusammenarbeit. Seine fachliche Kompetenz in Baufragen und sein persönlicher Einsatz sind vorbildlich. Danke MANU!!

Der ganzen Crew danke ich im Namen des Vorstandes für die im abgelaufenen Geschäftsjahr erbrachten Leistungen.

Sanierung eigener Wohnungen

Das Sanierungsprojekt für die Überbauung Breiti, Niederlenz, ist abgeschlossen. Im Frühjahr 2014 werden noch einige Umgebungsarbeiten fertiggestellt. Die Bauabrechnung konnte dem Vorstand bereits vorgelegt werden. Erfreulicherweise sind die Sanierungskosten etwas geringer als veranschlagt ausgefallen. Die Bauabrechnung wird dem BWO zur Genehmigung zugestellt. Die Baukommission unter der Leitung von Erwin Bryner, mit den Mitgliedern Jolanda Schmid, Sonja Fuchss und Markus von Gunten, hat zusammen mit der Firma Batimo AG Architekten, Zofingen, grossartige Arbeit geleistet. Die Projektziele konnten umgesetzt werden. Die Mietzinse mussten trotz des erheblichen finanziellen Mitteleinsatzes nicht erhöht werden. Die Mietzinsreduktionen für die Dauer der Sanierungsarbeiten konnten anfangs 2014 verrechnet werden. Herzlichen Dank an alle, die zu diesem erfreulichen Resultat beigetragen haben!

Im Hochhaus an der Ringstrasse Nord konnten die Arbeiten für den Liftersatz 2012 abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr wurden die Brandschutzmassnahmen ausgeführt und abgeschlossen. Auch diese Projektabrechnung liegt nun vor und schliesst unter dem Kostenvoranschlag ab. Die Projektierung und die Ausführung wurden mit dem benachbarten Hochhaus zusammen ausgeführt, was zu einer ansehnlichen Kostenreduktion führte.

Die Unterhaltsarbeiten an den weiteren Gebäuden wurden trotz der aktuellen Projekte nicht vernachlässigt. Dem Werterhalt unserer Liegenschaften messen wir weiterhin grosse Bedeutung zu.

Bauprojekt Ringstrasse Nord

Das neue Mehrfamilienhaus an der Ringstrasse Nord wurde während der Wintermonate verpackt. Das sieht aus, als ob der Künstler „Cristo“ in Lenzburg eine Liegenschaft verhüllt hätte. Durch diese Investition konnten die Bauarbeiten auch in den Wintermonaten zügig vorangetrieben werden. Der Zeitplan kann eingehalten werden. Die Wohnungen werden per 1. Juli 2014 zur Vermietung ausgeschrieben. Die Baukommission besteht aus Charly Suter, Emanuele Soldati und Sonja Fuchss. Es ist vorauszu- sehen, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann. Auch dieses Projekt macht sehr viel Freude.

Wohnbauprojekt „Galgenacher, Staufen“

Die grösste private Baustelle der Schweiz befindet sich in Schafisheim. COOP Schweiz erweitert die Betriebszentrale in grossem Stil. Es werden ca. 800 neue Arbeitsplätze geschaffen. Es ist im Interesse der Region, dass die neuen Mitarbeiter von COOP nicht zu weit pendeln müssen und die heute schon belasteten Verkehrswege zusätzlich verstopfen. In Zusammenarbeit mit COOP Schweiz bereitet die WGL ein Neubauprojekt für zusätzliche Wohnungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau vor. Die rechtlichen Verhältnisse sind noch nicht abschliessend geregelt. Zusätzliche Informationen erfolgen an der Genossenschafter-Versammlung. Bevor wesentliche Schritte an diesem ambitionösen Bau- vorhaben erfolgen, wird die Versammlung selbstverständlich hierüber beschliessen können.

Statutenänderung

Im Handelsregister des Kantons Aargau sind immer noch die Statuten aus dem Gründungsjahr 1958 eingetragen. Mehrere Änderungen, welche die Genossenschafts-Versammlungen beschlossen haben, wurden nicht nachgetragen. Die Statuten werden überarbeitet. Die Zusammenarbeit mit COOP im oben beschriebenen Projekt, oder mit allfälligen weiteren Dritten in anderen Projekten, wird in den neuen Statuten berücksichtigt. Die Genossenschafter-Versammlung wird über die neuen Statuten befinden können.

Vorstandsarbeit

Die Mitglieder des Vorstandes haben sich vor allem mit Bauprojekten und deren Finanzierung befasst. Mit dem Abschluss der beiden grösseren Bauprojekte gibt es Zeit und Platz für neue Ideen. Der Vorstand der WGL ist innovativ und denkt an die Zukunft. Neue Projekte werden angegangen. Ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen für die effiziente Arbeit im Vorstand und in den Baukommissionen. Ich schätze die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand, der Geschäftsleitung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WGL.

Danke vöumou!!

Tägerig/Lenzburg, 27. Februar 2014



Charly Suter, Präsident

Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter	61	61	58	61	58	63

Anzahl Mietobjekte						
Wohnungen	267	267	267	267	255	255
Garagen	316	316	288	288	288	288
Parkplätze Mieter	53	53	53	53	52	52
Parkplätze Besucher	46	46	46	46	46	46
Motorrad-PP	18	18	16	16	16	16

Mieterwechsel						
Wohnungen	60	80	54	49	46	30
Garagen	108	111	90	70	91	61
Parkplätze	14	16	12	9	17	17
Wohnungsleerstand per 31.12. (exkl. Ringstrasse Nord 15/17)	3	5	4	4	2	3

Diverse Informationen						
Mietzinsanpassungen	1	1	0	1	2	0
Referenzzinssatz Hypothekarzins Stand jeweils per 31.12.	3 ½ %	3 %	2 ¾ %	2 ½ %	2 ¼ %	2 %
Depositenzins per 31.12.	1.250 %	0.625 %	0.500 %	0.450 %	0.450 %	0.350 %
Anteilscheinzins per 31.12.	3 %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %

Bilanz per 31. Dezember 2013

Aktiven	2013		2012	
Umlaufvermögen				
Kasse	CHF	1'908.70	CHF	5'299.00
Postcheck	CHF	20'820.85	CHF	17'707.25
HBL Mietzinskonto	CHF	509'321.98	CHF	171'272.59
AKB Mietzinskonto	CHF	9'131.72	CHF	17'803.98
Sparkonto AKB	CHF	15'663.39	CHF	92'694.37
Kto Ko HBL	CHF	8'610.25	CHF	6'756.30
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	315.83	CHF	240.12
Heizölvorrat	CHF	3'790.00	CHF	3'790.00
Diverse Forderungen	CHF	527'910.79	CHF	534'485.87
Transitorische Aktiven	CHF	985.60	CHF	88.40
Total Umlaufvermögen	CHF	1'098'459.11	CHF	850'137.88
Anlagevermögen				
Liegenschaften	CHF	51'857'000.00	CHF	52'689'000.00
Sanierung RN 15 / 17	CHF	5'316'802.34	CHF	1'806'464.14
Sanierung FL 1-3	CHF	2'386'028.45	CHF	2'386'028.45
Sanierung Breiti	CHF	2'144'321.05	CHF	201'677.00
Büroinventar	CHF	9'015.55	CHF	12'879.35
Werkzeuge/Maschinen	CHF	57'830.00	CHF	48'607.05
Fahrzeuge	CHF	3'704.40	CHF	5'292.00
Darlehen	CHF	84'250.00	CHF	168'500.00
Total Anlagevermögen	CHF	61'858'951.79	CHF	57'318'447.99
Bilanzsumme	CHF	62'957'410.90	CHF	58'168'585.87

Passiven	2013		2012	
Fremdkapital kurzfristig				
Diverse Verbindlichkeiten	CHF	638'046.35	CHF	597'447.10
Verrechnungssteuerschuld	CHF	- 3'742.65	CHF	1'700.25
Darlehen Mieter und Genossenschafter	CHF	1'891'860.20	CHF	1'869'897.40
Transitorische Passiven	CHF	1'939'250.20	CHF	506'399.12
Fremdkapital kurzfristig	CHF	4'465'414.10	CHF	2'975'443.87
Fremdkapital langfristig				
Hypotheken	CHF	49'260'000.00	CHF	49'890'000.00
Hypotheken BfW	CHF	2'461'455.35	CHF	2'401'053.80
Baukredit RN 15/17	CHF	4'680'064.69	CHF	1'571'320.84
Baukredit BR	CHF	866'236.58	CHF	0.00
Fremdkapital langfristig	CHF	57'267'756.62	CHF	53'862'374.64
Rückstellungen				
Reparaturfonds	CHF	61'668.00	CHF	56'378.00
Rückstellung Lift + Brandschutz RN 13	CHF	0.00	CHF	170'000.00
Rückstellung Sanierung BR	CHF	0.00	CHF	600'000.00
Rückstellung ausstehende Arbeiten	CHF	120'000.00	CHF	0.00
Rückstellung Flachdächer FL 1 - 3a	CHF	300'000.00	CHF	0.00
Rückstellungen	CHF	481'668.00	CHF	826'378.00
Eigenkapital				
Anteilscheine	CHF	64'400.00	CHF	42'900.00
Reservefonds	CHF	120'000.00	CHF	120'000.00
Eigenkapital	CHF	184'400.00	CHF	162'900.00
Saldovortrag	CHF	341'489.36	CHF	146'703.30
Ergebnis	CHF	<u>216'682.82</u>	CHF	<u>194'786.06</u>
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	558'172.18	CHF	341'489.36
Bilanzsumme	CHF	62'957'410.90	CHF	58'168'585.87

Erfolgsrechnung 2013

Aufwand		2013		2012
Passivzinsen	CHF	1'172'306.28	CHF	1'379'616.51
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	CHF	344'520.95	CHF	309'345.20
Verwaltungskosten	CHF	67'623.45	CHF	107'799.80
Versicherungen	CHF	57'119.20	CHF	60'234.05
Steuern	CHF	144'009.55	CHF	39'449.10
Unterhalt	CHF	1'408'632.92	CHF	1'263'520.08
Abschreibungen Sachanlagen	CHF	862'235.70	CHF	875'619.30
Abschreibungen Finanzanlagen	CHF	84'250.00	CHF	168'500.00
Rückstellung Sanierung Fünfllinden	CHF	300'000.00	CHF	- 850'000.00
Rückstellung Lift + Brandschutz RN 13	CHF	- 170'000.00	CHF	- 130'000.00
Rückstellung Sanierung BR	CHF	- 600'000.00	CHF	600'000.00
Rückstellung ausstehende Arbeiten	CHF	120'000.00	CHF	0.00
Ergebnis	CHF	216'682.82	CHF	194'786.06
Aufwand total	CHF	4'007'380.87	CHF	4'018'870.10
Ertrag				
Mietzinsen	CHF	3'988'742.85	CHF	3'996'179.95
Kapitalertrag	CHF	239.12	CHF	81.40
Diverses	CHF	18'398.90	CHF	22'608.75
Ertrag total	CHF	4'007'380.87	CHF	4'018'870.10

Gewinnverteilung

Vorschlag zur Gewinnverteilung

	2013	2012
Gewinnvortrag	341'489.36	146'703.30
- Ergebnis 2013 / 2012	216'682.82	194'786.06
	<hr/>	
Saldo zur Verfügung der Generalversammlung	558'172.18	341'489.36
Vortrag auf neue Rechnung	558'172.18	341'489.36

Bilanzentwicklung 2009–2013

Aktiven

	2009	2010	2011	2012	2013
Umlaufvermögen	768'841	2'276'911	308'414	850'138	1'098'459
Anlagevermögen	55'518'200	56'300'810	56'778'888	57'318'448	61'858'952
Total	56'287'041	58'577'721	57'087'302	58'168'586	62'957'411

Passiven

	2009	2010	2011	2012	2013
Fremdkapital kurzfristig	2'178'369	3'646'416	2'693'574	2'975'444	4'465'414
Fremdkapital langfristig	53'192'909	53'725'369	52'880'382	53'862'375	57'267'757
Rückstellungen	723'153	998'443	1'198'443	826'378	481'668
Eigenkapital	192'610	207'493	314'903	504'389	742'572
Total	56'287'041	58'577'721	57'087'302	58'168'586	62'957'411

Erfolgsrechnungen 2009–2013

Aufwand

	2009	2010	2011	2012	2013
Passivzinsen	1'556'064	1'213'691	1'802'987	1'379'617	1'172'306
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	347'928	341'060	345'392	309'345	344'521
Verwaltungskosten	90'272	128'761	168'872	107'800	67'623
Versicherungen	45'805	45'876	23'268	60'234	57'119
Steuern	964	2'077	2'293	39'449	144'010
Unterhalt	454'681	1'122'170	811'048	1'263'520	1'408'633
Abschreibungen	921'693	906'023	897'559	1'044'119	946'486
a.o Rückstellungen	680'000	270'000	200'000	- 380'000	- 350'000
Jahresergebnis	-3'148	15'483	107'010	194'786	216'683
Total	4'116'063	4'045'141	4'358'429	4'018'870	4'007'381

Ertrag

	2009	2010	2011	2012	2013
Mietzinsen	4'007'236	3'960'081	3'995'943	3'996'180	3'988'743
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	859	1'679	357'856	81	239
Kapitalgewinn Wertschriften	0	0	0	0	0
Diverses	107'968	83'381	4'630	22'609	18'399
Total	4'116'063	4'045'141	4'358'429	4'018'870	4'007'381

Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2013	Zinssatz 2014	Ertragswert
Ringstrasse Nord, Lenzburg (AKB)				
5'240'000.00	31.01.2012 – 31.01.2014	1.200 %	1.200 %	9'425'000
<u>60'000.00</u>	variabel	2.750 %	2.750 %	
5'300'000.00				
Fünflindenstrasse, Lenzburg (HBL)				
1'455'000.00	31.01.2011 – 31.01.2015	2.000 %	2.000 %	22'648'500
1'600'000.00	20.01.2007 – 31.01.2013	3.400 %	0.000 %	
1'360'000.00	31.01.2013 – 31.01.2020	1.850 %	1.850 %	
1'480'000.00	31.08.2012 – 31.08.2018	1.500 %	1.500 %	
580'000.00	31.03.2011 – 31.03.2017	2.600 %	2.600 %	
4'265'000.00	31.05.2011 – 31.03.2017	2.600 %	2.600 %	
2'290'000.00	31.12.2011 – 31.01.2019	2.050 %	2.050 %	
1'395'000.00	31.01.2012 – 31.01.2019	2.050 %	2.050 %	
<u>120'000.00</u>	variabel	2.875 %	2.875 %	
14'545'000.00				
Zelgmatte, Lenzburg (AKB)				
7'820'000.00	31.01.2011 – 31.01.2016	2.423 %	2.423 %	29'416'000
8'340'000.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	1.970 %	
<u>7'840'000.00</u>	31.01.2012 – 31.01.2020	2.020 %	2.020 %	
24'000'000.00				
Breiti, Niederlenz (AKB)				
2'225'000.00	31.01.2011 – 31.01.2016	2.423 %	2.423 %	12'170'455
2'510'000.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	1.970 %	
<u>2'280'000.00</u>	31.01.2012 – 31.01.2020	2.020 %	2.020 %	
7'015'000.00				
<hr/>				
50'860'000.00				73'659'955
Durchschnittszins über alle Hypotheken		2.217 % *	2.144 %	

Aktueller variabler Zinssatz: 2.750 / 2.875 %

* Hier sind lediglich Bankdarlehen berücksichtigt.

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 30.01.2014

Abschreibungstabelle: Buch-, Ertrags-, Versicherungswerte der Immobilien

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2012	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2013	Ertragswert 31.12.2013	Vers-Wert 31.12.2013
Liegenschaft RN 11	1'239'000	- 19'000	1'220'000		2'159'000
Liegenschaft RN 13	3'614'000	- 54'000	3'560'000		8'726'000
Liegenschaft RN 15/17	675'000	- 10'000	665'000		0
Sanierung/Neubau RN15/17	1'806'464	3'510'338	5'316'802	0	0
Liegenschaft TG RN	120'000	- 10'000	110'000		934'000
Total RN	7'454'464	3'417'338	10'871'802	9'425'000	11'819'000
Liegenschaft FL 1-3a	2'879'000	- 43'000	2'836'000		9'054'000
Sanierung FL 1-3a	2'386'028	0	2'386'028	0	0
Liegenschaft FL 5	9'946'000	- 149'000	9'797'000		14'166'000
Liegenschaft TG FL	751'000	- 11'000	740'000		2'380'000
Total FL	15'962'028	- 203'000	15'759'028	22'648'500	25'600'000
Land Breiti	930'000	0	930'000	0	0
Liegenschaft Breiti	6'958'000	- 139'000	6'819'000		12'126'000
Sanierung Breiti	201'677	1'942'644	2'144'321	0	0
Total Breiti	8'089'677	1'803'644	9'893'321	12'170'455	12'126'000
Land Zelgmatte	5'708'000	0	5'708'000	0	0
Liegenschaft ZM	19'869'000	- 397'000	19'472'000		30'004'000
Total Zelgmatte	25'577'000	- 397'000	25'180'000	29'416'000	30'004'000
Total Abschreibung		- 832'000			
Total Aktivierung		5'452'982			
Total	57'083'169	4'620'982	61'704'151	73'659'955	79'549'000

Berechnung Ertragswert: Nettomietzinseinnahmen (exkl. Betriebskosten) kapitalisiert mit 5 %

Budget 2014

Aufwand	Budget 2013	Rechnung 2013	Budget 2014
Passivzinsen	1'400'000	1'172'306	1'200'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	320'000	344'521	350'000
Verwaltungskosten	120'000	67'623	90'000
Versicherungen	70'000	57'119	70'000
Steuern	100'000	144'010	150'000
Unterhalt	1'900'000	1'408'633	1'400'000
- Unterhalt Material			(30'000)
- Unterhalt Gebäude (Neue Schliessanlage RN / Ersatz Eingangstüre RN 13 / Dämmung Kellerdecke RN 13 / Sanierung Flachdächer RN 13 + FL 5)			(650'000)
- Unterhalt Wohnungen (Sanierung 3 Wohnungen RN 11)			(350'000)
- Unterhalt Sanitär Install. (Rest Unterputzventile + Druckerhöhungsanlage + Hauptwasser-verteiler + Wasserenthärtungsanlage FL 5)			(80'000)
- Unterhalt Heizung			(20'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(30'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Sanierung Spielplatz / Containerplätze ZM / Sanierung Rabatte bei Parkplätze FL)			(150'000)
- Hauswartmaterial			(20'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen (Ersatz PW-Anhänger / Heckenschere FL / Laubsauger + Einscheibenmaschine ZM)			(50'000)
- Unterhalt Büro (Ersatz Server)			(20'000)
Abschreibungen	880'000	946'486	935'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	- 800'000	- 350'000	- 120'000
Ergebnis	30'000	216'683	93'000
Aufwand total	4'020'000	4'007'381	4'168'000
Ertrag			
Mietzinsen	4'000'000	3'988'743	4'150'000
Kapitalertrag	0	239	0
Diverses	20'000	18'399	18'000
Ertrag total	4'020'000	4'007'381	4'168'000