

Jahresbericht 2015



Mitarbeiter der WGL

Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 25. April 2016</u>	3
<u>Genossenschaftsorgane und Mitarbeiter</u>	4
<u>Jahresbericht Präsident</u>	5-6
<u>Wichtige Zahlen auf einen Blick</u>	7
<u>Bilanz per 31. Dezember 2015</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2015</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2015</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2011–2015</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2011–2015</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2016</u>	19

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Montag, den 25. April 2016, 19.00 Uhr
Stiftung für Behinderte, Staufbergsaal, Tiliastrasse 2, Lenzburg

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler und eines Tagespräsidiums
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 27. April 2015 sowie der a.o. Generalversammlung vom 22. Februar 2016
4. Jahresbericht 2015 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2015
 - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2015
 - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
 - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2015 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2016: Erläuterung und Genehmigung
7. Projekt Badzimmersanierung Fünflindenstrasse 5
8. Wiederwahl Vorstandsmitglieder
9. Wahl der Revisionsstelle
10. Information über den Stand des Projektes "Lindenblick"
11. Anträge*
12. Verschiedenes

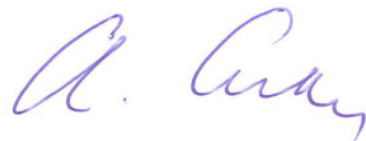
*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (15. April 2016) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

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

Lenzburg, 30. März 2016

Mit freundlichen Grüssen

**Wohnbaugenossenschaft
Lenzburg**



Charly Suter, Präsident

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Suter Charly, Präsident

Lüscher Hansruedi, Vizepräsident
Soldati Mauro
Schmid Jolanda
Bolliger Walter
Bryner Erwin
Voegeli Oliver Mischa
Hehli Hidber Christine
Taubert Beatrice

Geschäftsführerin

Eshak Sonja

Geschäftsleitung

Suter Charly, Präsident

Lüscher Hansruedi
Soldati Mauro
Eshak Sonja

Revisionsstelle

BDO AG
Entfelderstrasse 1
5001 Aarau
Herr Walter Fasler

Mitarbeiter

Sekretariat	Eshak Sonja	80 %
	Heiniger Dorli	50 %
Hauswarte	von Gunten Markus	100 %
	Osmanovic Esad	100 %
	Isenegger Ueli	100 %
	Deubelbeiss Doris	20 %
	Medanovic Sefika	35 %
	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

Personelles

Das Geschäftsjahr 2015 der WGL begann mit der erfreulichen Nachricht, dass in der Familie Eshak Nachwuchs erwartet wird. Am 1. September 2015 hat dann Alex Daniel das Licht der Welt erblickt. Wir gratulieren Sonja und Ehab zu ihrem Stammhalter und wünschen der Familie alles Gute.

Die Aufgabe der Geschäftsführung für die Zeit vom August bis Ende Jahr 2015 wurde von Ueli Senn aus Langenthal übernommen. Leider ist Ueli aus gesundheitlichen Gründen ebenfalls kurzfristig ausgefallen. Dies führte dazu, dass alle Mitarbeitenden und die Mitglieder des Vorstandes zusätzlich gefordert wurden. Sonja Eshak hat nun ihre Aufgaben ab 1.1.2016 wieder übernommen. Sie arbeitet jeweils am Montag und Dienstag im Home-Office in Rickenbach und kann am Mittwoch und Donnerstag im Sekretariat in der Zelgmatte 8 in Lenzburg angetroffen werden. Am Freitag bleibt das Sekretariat wie bisher geschlossen.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und meinen Kolleginnen und Kollegen, welche mitgeholfen haben, in dieser Zeit das Schiff „WGL“ auf Kurs zu halten.

Sanierung eigener Wohnungen

Die Sanierungsarbeiten in allen Überbauungen werden gemäss eines im Jahre 2011 erstellten Berichts über die Analyse Unterhaltsbedarf Gebäude der Firma Bauwerte umgesetzt. Die Sanierung der Flachdächer der Überbauung Fünf Linden 1 - 3a konnte Anfang 2016 abgeschlossen werden. Im Laufe des Jahres wurde die 3. und letzte Etappe der Sanierung der Wohnungen im Mehrfamilienhaus an der Ringstrasse Nord 11 durchgeführt. Zudem wurde die Liftanlage im Hochhaus Fünf Linden 5 auf den neusten Stand gebracht.

Die Unterhaltsarbeiten an den weiteren Gebäuden wurden trotz der aktuellen Projekte nicht vernachlässigt. Dem Werterhalt unserer Liegenschaften messen wir weiterhin grosse Bedeutung zu. Die Hauswarte werden öfters von kurzfristigen Defekten und Betriebsunterbrüchen überrascht. Sie haben aber bisher alles im Griff. Herzlichen Dank für den grossen Einsatz!

Wohnbauprojekt „Galgenacher“ bzw. „Lindenblick Staufen“

Seit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. November 2014, als die Genossenschafterinnen und Genossenschafter dem Kauf der beiden Grundstücke im Gebiet „Galgenacher, Staufen,“ zugestimmt haben, wurde die Baukommission mit den Mitgliedern Maja Perret, Beatrice Taubert (als Stv. Baukommissions-Präsident), Sonja Eshak, Mauro Soldati, Erwin Bryner und meine Wenigkeit (als Präsident) gegründet. Zudem ist Fredy Hubler, Generalsekretär von Coop in Basel ordentliches Mitglied der Baukommission. Im Weiteren hat der Vorstand beschlossen, eine Fachperson ohne Stimmrecht als Bauherrenvertreter in die Baukommission zu berufen. Die Zusammenarbeit mit André Meier hat sich bisher als sehr konstruktiv gezeigt. Wir freuen uns, mit ihm einen versierten Fachmann an unserer Seite zu wissen.

Aus der Baukommission wurde ein Ausschuss als Schnelleingreiftruppe ins Leben gerufen. Der Ausschuss besteht aus: André Meier, Maja Perret, Sonja Eshak und Charly Suter.

Der Gestaltungsplan über die Gesamtüberbauung wurde vom Gemeinderat Staufen öffentlich aufgelegt. Kurz vor Weihnachten konnten wir zur Kenntnis nehmen, dass keine Einwendungen eingegangen sind, und Mitte März ist dieser in Rechtskraft erwachsen. Im April wird das Baugesuch für die Gesamtüberbauung eingereicht. Mit der Baubewilligung rechnen wir im Herbst 2016, sodass der Baubeginn noch in diesem Jahr erfolgen kann. Die ersten Wohnungen könnten so per 1. Oktober 2018 vermietet werden.

Sie mögen sich gewundert haben, weshalb Sie insbesondere im Zeitungsbericht der Aargauer Zeitung nicht über das Projekt „Galgenacher“, sondern „Lindenblick“ gelesen haben. Die Grundeigentümer, unter ihnen die WGL, haben sich geeinigt, dass eine Vermietung unter dem Namen „Galgenacher“ Schwierigkeiten bieten könnte und die Überbauung zukünftig unter dem Namen „Lindenblick“ Stufen vermarktet werden soll.

Das Bauprojekt der WGL und die dazu gehörende Finanzierung wurde anlässlich der a.o. GV vom 22. Februar 2016 genehmigt. Vorstand und Baukommission freuen sich, dieses Bauwerk von 39 Wohnungen und voraussichtlich 56 Garagenplätzen realisieren zu dürfen.

Vermietungssituation

Erfreulicherweise können wir festhalten, dass per Jahresende 2015 nur je eine Wohnung in der Überbauung „Breiti“ Niederlenz sowie in der Überbauung "Zelgmatte" Lenzburg leer stand. Inzwischen konnten auch diese Wohnungen wieder vermietet werden. Die gute Vermietungssituation hilft uns die vorgesehenen Projekte auch finanziell zu stemmen.

Neue Rechnungslegung

Die Jahresrechnung 2015 wird erstmals auf das neue Rechnungslegungsrecht umgestellt. Mit der fachlichen Unterstützung unserer Revisionsgesellschaft BDO AG, Aarau, wurde der Kontenplan entsprechend angepasst. Zudem enthält der Jahresbericht zusätzliche Informationen, welche Sie bereits in dieser Broschüre nach der Rechnung einsehen können. Damit sind wir auch in der Frage der Rechnungslegung fristgerecht angekommen.

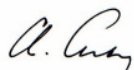
Versicherungen

Der Vorstand hat mit dem Büro vtr-Versicherungstreuhand in Gebenstorf einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Sämtliche Personen- und Sachversicherungen wurden einer Prüfung unterzogen. Anpassungen wurden teilweise umgehend vorgenommen oder werden im Laufe des Rechnungsjahres 2016 vorgenommen.

Vorstandsarbeit

Anlässlich der letzten GV wurde Hans Hofmann aus dem Vorstand verabschiedet. Er wurde durch Beatrice Taubert ersetzt. Beatrice hat sich in ganz kurzer Zeit bestens in unseren Vorstand integriert. Als Fachfrau in Sachen Baufragen ist sie für uns eine gute Bereicherung. Ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen und der Geschäftsführerin, Sonja Eshak, für die grossartige Unterstützung und den Einsatz für die WGL. Das Team funktioniert und ist bereit, für eine Zukunft mit einem grossen Bauprojekt. Die WGL lebt und arbeitet sehr zielgerichtet.

Tägerig/Lenzburg, 23. Februar 2016



Charly Suter, Präsident

Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl Genossenschafts- rinnen und Genossenschaf- ter	58	61	58	63	63	318

Anzahl Mietobjekte						
Wohnungen	267	267	255	255	272	272
Garagen	288	288	288	288	302	302
Parkplätze Mieter	53	53	52	52	52	52
Parkplätze Besucher	46	46	46	46	39	39
Motorrad-PP	16	16	16	16	16	16

Mieterwechsel						
Wohnungen	54	49	46	30	39	37
Leerstände Anz. Monate	66 ½	44	38 ½	28	37 ½	24 ½
Garagen	90	70	91	61	67	70
Parkplätze	12	9	17	17	11	13
Wohnungsleerstand per 31.12.	4	4	2	3	0	2

Diverse Informationen						
Mietzinsanpassungen	0	1	2	0	1	1
Referenzzinssatz Hypothekar- zins Stand jeweils per 31.12.	2 ¾ %	2 ½ %	2 ¼ %	2 %	2 %	1 ¾ %
Depositenzins per 31.12.	0.500 %	0.450 %	0.450 %	0.350 %	0.320 %	0.300 %
Anteilscheinzins per 31.12.	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %

Bilanz per 31. Dezember

BILANZ - AKTIVEN

	31.12.2015		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	129'136.93	0.2	607'705.88	1.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietzinsausstände	43'677.45		130'625.46	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	453'152.24		469'640.69	
Delkredere	-2'183.85		0.00	
	494'645.84	0.8	600'266.15	1.0
Übrige kurzfristige Forderungen	4'786.60	0.0	4'138.69	0.0
Vorräte (Heizöl)	3'790.00	0.0	3'790.00	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	135'015.20	0.2	5'663.00	0.0
Umlaufvermögen	767'374.57	1.2	1'221'563.72	2.0
Sachanlagen				
Maschinen und technische Einrichtungen	30'387.35		43'410.50	
Fahrzeuge	1'815.15		2'593.10	
Büromobiliar	4'417.65		6'310.90	
Mobile Sachanlagen	36'620.15	0.1	52'314.50	0.1
Immobilien Sachanlagen				
Liegenschaft Ringstrasse Nord	13'296'000.00		13'367'919.08	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	15'290'000.00		15'523'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	7'303'000.00		7'431'013.40	
Liegenschaft Lindenberg	443'107.85		0.00	
Liegenschaft Zelgmatte	24'409'000.00		24'791'000.00	
	60'741'107.85	98.7	61'112'932.48	98.0
Anlagevermögen	60'777'728.00	98.8	61'165'246.98	98.0
TOTAL AKTIVEN	61'545'102.57	100.0	62'386'810.70	100.0

BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2015 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	472'255.80		435'654.35	
Vorauszahlung Mieter	273'331.64		276'109.45	
	745'587.44	1.2	711'763.80	1.14
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'266'838.00	2.1	720'000.00	1.2
Passive Rechnungsabgrenzungen	311'111.45	0.5	480'264.85	0.77
Kurzfristige Rückstellungen				
Reparaturfonds	66'675.00	0.1	61'385.00	0.10
Sanierungsrückstellung	390'000.00	0.6	350'000.00	0.56
	456'675.00		411'385.00	
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	2'780'211.89	4.5	2'323'413.65	3.73
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	57'030'000.00		47'835'000.00	
Baukredit	0.00		9'892'014.36	
Darlehen/Depot/Anteilscheine Genossenschafter	632'574.45		1'551'851.16	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	57'662'574.45	93.7	59'278'865.52	95.20
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	57'662'574.45	93.7	59'278'865.52	95.20
Fremdkapital	60'442'786.34	98.2	61'602'279.17	98.93
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital	366'440.00	0.6	64'400.00	0.10
Gesetzliche Gewinnreserve				
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	120'000.00		120'000.00	
	120'000.00	0.19	120'000.00	
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	600'131.53		558'172.18	
Jahresgewinn	15'744.70		41'959.35	
Bilanzgewinn	615'876.23		600'131.53	
	615'876.23	1.0	600'131.53	0.96
Eigenkapital	1'102'316.23	1.8	664'531.53	1.07
TOTAL PASSIVEN	61'545'102.57	100.0	62'386'810.70	100.00

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG

	2015 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'381'327.25		4'250'460.65	
Erlösminderungen	-297'211.40		-278'391.05	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'084'115.85	97.6	3'972'069.60	97.1
Übriger betrieblicher Ertrag	98'627.45	2.4	118'242.10	2.9
BRUTTOGEWINN I	4'182'743.30	100.0	4'090'311.70	100.0
Personalaufwand	394'751.75	9.4	351'751.45	8.6
BRUTTOGEWINN II	3'787'991.55	90.6	3'738'560.25	91.4
Übriger betrieblicher Aufwand				
Verwaltungsaufwand	71'906.30		111'696.10	
Versicherungen	55'484.40		58'843.35	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	1'334'482.69		1'393'662.78	
	1'461'873.39	35.0	1'564'202.23	38.2
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	2'326'118.16	55.6	2'174'358.02	53.2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	972'342.88		874'448.90	
Bildung/Auflösung Sanierungsrückstellung	40'000.00		-70'000.00	
Abschreibungen Finanzanlagen	0.00		84'250.00	
	1'012'342.88	24.2	888'698.90	21.7
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	1'313'775.28	31.4	1'285'659.12	31.4
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-1'258'643.01		-1'266'485.85	
Finanzertrag	26.28		422.23	
	-1'258'616.73	-30.1	-1'266'063.62	-31.0
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	55'158.55	1.3	19'595.50	0.5
Direkte Steuern	39'413.85	0.9	-22'363.85	-0.5
JAHRESGEWINN	15'744.70	0.4	41'959.35	1.0

ANHANG

31.12.2015
CHF

Vorjahr
CHF

1. In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze

Gesetzliche Grundlage

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts, insbesondere den Artikeln 957ff. über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung, erstellt.

Erstanwendung neues Rechnungslegungsrecht

Der Verwaltungsrat hat entschieden, die Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts erstmalig auf den 1. Januar 2015 anzuwenden.

Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahreszahlen an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die anlässlich der Generalversammlung vom 27. April 2015 genehmigte Jahresrechnung des Vorjahres bleibt rechtlich unverändert gültig.

2. Angaben zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Immobilien Sachanlagen

Liegenschaften

Ringstrasse Nord	13'296'000.00	5'464'000.00
Fünflindenstrasse	15'290'000.00	15'523'000.00
Böllistrasse	6'373'000.00	6'683'000.00
Zelgmatte	18'701'000.00	19'083'000.00
Neubau Lindenblick	43'107.85	0.00

Grundstücke

Böllistrasse	930'000.00	930'000.00
Zelgmatte	5'708'000.00	5'708'000.00
Lindenblick	400'000.00	0.00

Sanierung Ringstrasse 15 / 17

0.00

7'903'919.08

Sanierung Breiti

0.00

-181'986.60

60'741'107.85

61'112'932.48

kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationstranche Hypotheken	1'000'000.00	720'000.00
Kontokorrent HBL	266'838.00	0.00
	1'266'838.00	720'000.00

Kurzfristige Rückstellungen

Reparaturfonds	66'675.00	61'385.00
Rückstellung Sanierung Fünflindenstrasse 1-3a	70'000.00	300'000.00
Rückstellung ausstehende Arbeiten	20'000.00	50'000.00
Rückstellung Badzimmersanierung Fünflindenstrasse 5	300'000.00	0.00
	456'675.00	411'385.00

3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	5.55	5.55
--	------	------

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt in beiden Jahren somit unter 10.

4. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Mietzinskonten	124'521.69	563'822.82
Liegenschaften	60'741'107.85	61'112'932.48
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	60'865'629.54	61'676'755.30

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2015 CHF	Vorjahr CHF
VORTRAG AM 1.1.	600'131.53	558'172.18
Jahresgewinn	15'744.70	41'959.35
BILANZGEWINN AM 31.12.	615'876.23	600'131.53
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	615'876.23	600'131.53



Tel. +41 62 834 91 91
Fax +41 62 834 91 00
www.bdo.ch

BDO AG
Entfelderstrasse 1
5001 Aarau

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Wohnbaugenossenschaft Lenzburg, Lenzburg

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang gemäss Seiten 8 bis 13 des Geschäftsberichtes) der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Aarau, 20. März 2016

BDO AG

Thomas Schmid

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Walter Fasler

Leitender Revisor
Zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verteilung des Reinertrags

Bilanzentwicklung 2011–2015

Aktiven

	2011	2012	2013	2014	2015
Umlaufvermögen	308'414	850'138	1'098'459	1'221'564	767'375
Anlagevermögen	56'778'888	57'318'448	61'858'952	61'165'247	60'777'728
Total	57'087'302	58'168'586	62'957'411	62'386'811	61'545'103

Passiven

	2011	2012	2013	2014	2015
Fremdkapital kurzfristig	2'693'574	2'975'444	4'465'414	1'912'029	2'323'537
Fremdkapital langfristig	52'880'382	53'862'375	57'267'757	59'278'866	57'662'574
Rückstellungen	1'198'443	826'378	481'668	411'385	456'675
Eigenkapital	314'903	504'389	742'572	784'531	1'102'317
Total	57'087'302	58'168'586	62'957'411	62'386'811	61'545'103

Erfolgsrechnungen 2011–2015

Aufwand

	2011	2012	2013	2014	2015
Passivzinsen	1'802'987	1'379'617	1'172'306	1'266'486	1'258'643
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	345'392	309'345	344'521	351'752	394'752
Verwaltungskosten	168'872	107'800	67'623	111'696	71'906
Versicherungen	23'268	60'234	57'119	58'843	55'484
Steuern	2'293	39'449	144'010	- 22'364	39'414
Unterhalt	811'048	1'263'520	1'408'633	1'393'663	1'334'483
Abschreibungen	897'559	1'044'119	946'486	958'699	972'343
a.o Rückstellungen	200'000	- 380'000	- 350'000	- 70'000	40'000
Jahresergebnis	107'010	194'786	216'683	41'959	15'745
Total	4'358'429	4'018'870	4'007'381	4'090'734	4'182'770

Ertrag

	2011	2012	2013	2014	2015
Mietzinsen	3'995'943	3'996'180	3'988'743	4'057'275	4'276'169
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	357'856	81	239	422	26
Kapitalgewinn Wertschriften	0	0	0	0	0
Übrige Erträge	4'630	22'609	18'399	33'037	- 93'425
Total	4'358'429	4'018'870	4'007'381	4'090'734	4'182'770

Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2015	Zinssatz 2016	Ertragswert
Ringstrasse Nord, Lenzburg (HBL)				
5'315'000.00	31.01.2014 – 31.01.2021	2.150 %	2.150 %	9'425'000
6'475'000.00	31.12.2014 – 31.12.2024	1.800 %	1.800 %	
<u>1'000'000.00</u>	variabel	2.875 %	2.875 %	
12'790'000.00				
Fünflindenstrasse, Lenzburg (HBL)				
1'455'000.00	31.01.2011 – 31.01.2015	2.000 %	0.000 %	22'648'500
	31.01.2015 – 31.01.2025	1.800 %	1.800 %	
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>300'000.00</u>	variabel	2.875 %	2.875 %	
13'125'000.00				
Zelgmatte, Lenzburg (AKB)				
7'820'000.00	31.01.2011 – 31.01.2016	2.423 %	2.423 %	29'416'000
	31.01.2016 – 31.01.2023	0.000 %	1.356 %	
7'620'000.00	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 %	
23'280'000.00				
Breiti, Niederlenz (AKB)				
2'225'000.00	31.01.2011 – 31.01.2016	2.423 %	2.423 %	12'170'455
	31.01.2016 – 31.01.2024	0.000 %	1.611 %	
2'030'000.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	1.970 %	
2'280'000.00	31.01.2012 – 31.01.2020	2.020 %	2.020 %	
<u>2'300'000.00</u>	04.05.2015 – 04.05.2023	1.850 %	1.850 %	
8'835'000.00				
58'030'000.00				73'659'955
Durchschnittszins über alle Hypotheken		2.149 % *	2.090 %	

Aktueller variabler Zinssatz: 2.750 % / 2.875 %

* Hier sind lediglich Bankdarlehen berücksichtigt.

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 17.02.2016

Abschreibungstabelle: Buch-, Ertrags-, Versicherungswerte der Immobilien

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2014	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2015	Ertragswert 31.12.2015	Vers-Wert 31.12.2015
Liegenschaft RN 11	1'202'000	- 9'000	1'193'000		2'159'000
Liegenschaft RN 13	3'507'000	- 53'000	3'454'000		8'726'000
Liegenschaft RN 15	655'000	0	655'000		
Sanierung/Neubau RN15	7'903'919	81	7'904'000		6'717'000
Liegenschaft TG RN	100'000	- 10'000	90'000		1'359'000
Total RN	13'367'919	-71'919	13'296'000	9'425'000 *	18'961'000
Liegenschaft FL 1-3a	5'144'000	-77'000	5'067'000		9'054'000
Sanierung FL 1-3a	0	0	0		0
Liegenschaft FL 5	9'650'000	- 145'000	9'505'000		14'166'000
Liegenschaft TG FL	729'000	- 11'000	718'000		2'380'000
Total FL	15'523'000	- 233'000	15'290'000	22'648'500	25'600'000
Land Breiti	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft Breiti	6'683'000	- 134'000	6'549'000		12'126'000
Sanierung Breiti	- 181'987	5'987	- 176'000		0
Total Breiti	7'431'013	-128'013	7'303'000	12'170'455	12'126'000
Land Zelgmatte	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	19'083'000	- 382'000	18'701'000		30'004'000
Total Zelgmatte	24'791'000	- 382'000	24'409'000	29'416'000	30'004'000
Land Lindenblick		400'000	400'000		
Neubau Lindenblick		43'108	43'108		
Total Lindenblick		443'108	443'108		
Total Abschreibung		- 956'649			
Total Aktivierung		584'825			
Total	61'112'932	- 371'824	60'741'108	73'659'955	86'691'000

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

* Bewertung Ringstrasse Nord 15 ist noch offen und wird im Jahresbericht 2016 einfließen

Budget 2016

Aufwand	Budget 2015	Rechnung 2015	Budget 2016
Passivzinsen	1'400'000	1'258'643	1'250'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	360'000	394'752	360'000
Verwaltungskosten	70'000	71'906	70'000
Versicherungen	70'000	55'484	60'000
Steuern	50'000	39'414	50'000
Unterhalt	1'380'000	1'334'483	1'540'000
- Unterhalt Material			(20'000)
- Unterhalt Gebäude (Ersatz Brandmeldeanlage ZM / Modernisierung Lift FL 5 / Ersatz Veloraumtüre FL 5 / Anpassung Sonnenstoren BR / Ersatz Sonnenschutz FL 5)			(360'000)
- Unterhalt Wohnungen (Badzimmer-Sanierung 1. Teil FL 5)			(850'000)
- Unterhalt Sanitär Install.			(100'000)
- Unterhalt Heizung (Anpassungen Heizung ZM / Behandlung Heizsystem RN)			(40'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(30'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Sichtschutz RN 15 / Erneuerung Zugangswege FL 1-3A / Zusätzlicher Veloständer ZM / Div. kl. Gartensanierungen FL / BR / ZM)			(100'000)
- Hauswartmaterial			(15'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen			(20'000)
- Unterhalt Büro			(5'000)
Abschreibungen	900'000	972'343	900'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	- 120'000	40'000	- 50'000
Ergebnis	115'000	15'745	60'000
Aufwand total	4'225'000	4'182'770	4'240'000
Ertrag			
Mietzinsen	4'200'000	4'276'169	4'250'000
Kapitalertrag	0	26	0
Diverses	25'000	- 93'425	- 10'000
Ertrag total	4'225'000	4'182'770	4'240'000