

Jahresbericht 2016



Projekt Lindenblick

Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 24. April 2017</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 2016</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2016</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2016</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2012–2016</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2012–2016</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2017</u>	19

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Montag, den 24. April 2017, 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 25. April 2016
4. Jahresbericht 2016 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2016
 - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2016
 - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
 - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2016 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2017: Erläuterung und Genehmigung
7. Projekt Badzimmersanierung Fünflindenstrasse 5
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Information über den Stand des Projektes "Lindenblick"
10. Anträge*
11. Verschiedenes

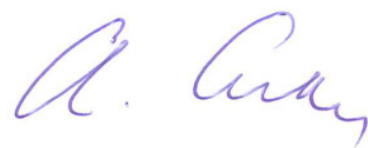
*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (14. April 2017) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

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

Lenzburg, 22. März 2017

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, Herr Joshua Kubrak

Mitarbeiter

Sekretariat	Eshak Sonja	80 %
	Heiniger Dorli (bis 30.09.2016)	50 %
	Fretz Jolanda (ab 27.06.2016)	40 %
Hauswarte	von Gunten Markus	100 %
	Osmanovic Esad	100 %
	Isenegger Ueli (bis 31.01.2017)	100 %
	Widmer Reto (ab 01.01.2017)	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

Die neue Arbeitszeitregelung von Sonja Eshak - 2 Tage „home-office“ und 2 Arbeitstage im Sekretariat in der Zelgmatte 8 - hat sich sehr gut bewährt und wird weitergeführt. Die Öffnungszeiten des Sekretariates werden laufend den Bedürfnissen und den Möglichkeiten des Personals angepasst.

Unsere langjährige Mitarbeiterin im Sekretariat, Dorli Heiniger, hat im Laufe des Jahres eine neue Herausforderung ausserhalb der WGL angenommen. Für ihren Einsatz für die WGL danken wir ihr bestens. Glücklicherweise konnten wir ohne langen Unterbruch die Stelle wieder besetzen. Jolanda Fretz hat sich sehr rasch in das Team eingeführt, sodass keine Arbeitsrückstände entstanden sind. Wir begrüssen Jolanda Fretz herzlich in der WGL und wünschen ihr viel Befriedigung im neuen Job.

Am 1. Februar 2017 hat Ueli Isenegger, Hauswart, infolge ordentlicher Pensionierung die WGL verlassen. Wir danken Ueli für seinen grossen Einsatz für die WGL und die Mieterinnen und Mieter in seiner Überbauung. Ueli, wir wünschen Dir im neuen Lebensabschnitt alles Gute und viel Freude im Weinberg und mit Deiner Familie.

Reto Widmer hat am 1. Januar 2017 seine Arbeit als Hauswart aufgenommen. Nach der kurzen Einführungszeit hat er seine Überbauung übernommen und sich schon sehr gut eingelebt. Wir wünschen auch Reto bei seiner neuen Aufgabe viel Befriedigung.

Bereits sein 10-jähriges Jubiläum in der WGL konnte im vergangenen Jahr unser Maler, André Hochuli, feiern. Herzliche Gratulation zum Jubiläum. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand für die gute Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Auch im neuen Betriebsjahr bleibt viel zu tun. Packen wir es an!!

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. Bei anstehenden Mieterwechseln werden die Wohnungen wo nötig jeweils saniert, damit die Werterhaltung gewährleistet werden kann.

Anlässlich der letzten Generalversammlung wurde der Sanierung der Badzimmer des Hochhauses „Fünflinden 5“ zugestimmt. Das Projekt musste im Nachhinein nochmals überarbeitet werden. Die Badzimmersanierung verlangt den Einsatz einer Spezialfirma für die Entsorgung des Abbruchmaterials. Mit den Arbeiten sollte im Jahre 2017 begonnen werden können.

Gleichzeitig wurde der Brandschutz und die Erdbebensicherheit überprüft. Für die Mehrkosten wird anlässlich der Generalversammlung ein Zusatzkredit beantragt.

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

Gegen Ende 2016 hat sich die Ölfeuerungsanlage der Überbauung „Fünflinden 1 - 3A“ nach vielen Jahren verabschiedet. Die Ölfeuerungsanlage wird durch eine Gasheizung ersetzt. Der Vorstand hat die entsprechenden Aufträge erteilt. Die Sanierung erfolgt im April 2017. Erfreulicherweise können wir damit feststellen, dass die letzte Anlage mit fossilen Brennstoffen ausser Betrieb genommen wird. Alle Überbauungen werden ab April mit Gas oder durch den Wärmeverbund beheizt.

Wohnbauprojekt „Lindenblick Staufen“

Die Baubewilligung für die Überbauung „Lindenblick“ ist eingetroffen. Die WGL erstellt 39 Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau. Das Gesamtprojekt sieht insgesamt 196 Wohnungen vor. Vier Grundeigentümer sind an diesem Projekt beteiligt. Das Architekturbüro Bircher Roth von Arx AG in Aarau hat das Projekt ausgearbeitet. Die WGL wird durch das Büro am-architektur, Lenzburg, als Bauherrenvertretung unterstützt. Mit dem Aushub konnte noch in der Berichtsperiode begonnen werden. Es ist uns gelungen, die bisherigen Arbeitsvergaben im Sinne der WGL an Firmen in der Region zu vergeben. Der Kostenvoranschlag kann eingehalten werden. Am 22. März 2017 wird eine „Grundsteinlegung“ für unsere 39 Wohnungen erfolgen. Wir rechnen mit einer Vermietung der Wohnungen ab Frühjahr 2019. Die errechneten Mietzinsen zeigen, dass qualitativ hochstehende Wohnungen zu ortsüblichen Mietzinsen an den Markt gebracht werden können. Die ganze Überbauung wird an den Wärmeverbund des AEW am Tulpenweg in Staufen angeschlossen. Die Wärme wird aus der bereits bestehenden Schnitzelheizung erfolgen. Auf den Flachdächern der beiden Mehrfamilienhäuser der WGL soll je eine Photovoltaikanlage installiert werden. Die WGL stellt die Dachflächen zur Verfügung. Mit der „Solar Staufen AG“ laufen die Verhandlungen für die Installation und den Betrieb der Anlagen.

Die Finanzierung der Baukosten konnte rechtzeitig geregelt werden. Neben dem Baukostenanteil der Stiftung zur Förderung von Wohnbaugenossenschaften, Basel, konnte die Restfinanzierung zu guten Bedingungen bei einer Regionalbank geregelt werden.

Vermietungssituation

Im Berichtsjahr müssen wir von einem erhöhten Mieterwechsel berichten. Die Leerstände waren im Laufe des Jahres etwas höher als in Vorjahren. Inzwischen kann aber berichtet werden, dass sich die Vermietungssituation wieder erheblich verbessert hat. Es zeigt sich, dass insbesondere die 5 ½-Zimmer-Maisonettewohnungen in der Überbauung „Breiti“ in Niederlenz das grösste Problem darstellen.

Versicherungen

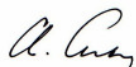
Das Personal der WGL war bisher in Bezug auf die Regelung des BVG mit den gesetzlichen Mindestansätzen versichert. In Zusammenarbeit mit dem Büro „vtr-Versicherungstreuhand, Gebenstorf“, wurden die Leistungen überprüft und entsprechend angepasst. Mit dieser neuen Regelung sind nun auch die Reinigungskräfte gemäss BVG versichert.

Vorstandsarbeit

Die Geschäftsleitung hat in 8 Sitzungen die Traktanden zusammen mit der Geschäftsführung vorbereitet. Der Vorstand tagte ebenfalls an 8 Sitzungen. Zusammen mit den Sitzungen des Bauausschusses und der Baukommission war ein gerüttelt Mass an Arbeit zu leisten. Ich freue mich, mit diesem Team auch im neuen Jahr das Schiff der WGL in ruhigen Gewässern zu lenken.

Ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen und der Geschäftsführerin, Sonja Eshak, für die grossartige Unterstützung und den Einsatz für die WGL.

Tägerig/Lenzburg, 21. Februar 2017



Charly Suter, Präsident

Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Genossenschafts- rinnen und Genossenschaf- ter	61	58	63	63	318	319

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

Mieterwechsel						
Wohnungen	49	46	30	39	37	33
Leerstände Anz. Monate	44	38 ½	28	37 ½	24 ½	56 ½
Garagen	70	91	61	67	70	72
Parkplätze	9	17	17	11	13	13
Wohnungsleerstand per 31.12.	4	2	3	0	2	8

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

Bilanz per 31. Dezember

BILANZ - AKTIVEN

	31.12.2016		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	2'278'000.75	3.4	129'136.93	0.2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietzinsausstände	61'108.25		43'677.45	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	408'358.93		453'152.24	
Delkreder	-3'055.40		-2'183.85	
	466'411.78	0.7	494'645.84	0.8
Übrige kurzfristige Forderungen	4'983.20	0.0	4'786.60	0.0
Vorräte (Heizöl)	41'358.30	0.1	3'790.00	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'528.45	0.0	135'015.20	0.2
Umlaufvermögen	2'792'282.48	4.2	767'374.57	1.2
Sachanlagen				
Maschinen und technische Einrichtungen	21'271.15		30'387.35	
Fahrzeuge	1'270.60		1'815.15	
Büromobiliar	3'196.65		4'417.65	
Mobile Sachanlagen	25'738.40	0.0	36'620.15	0.1
Immobilie Sachanlagen				
Liegenschaft Ringstrasse Nord	13'045'000.00		13'296'000.00	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	15'060'000.00		15'290'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	7'176'000.00		7'303'000.00	
Liegenschaft Lindenberg	4'852'233.65		443'107.85	
Liegenschaft Zelgmatte	24'035'000.00		24'409'000.00	
	64'168'233.65	95.8	60'741'107.85	98.7
Anlagevermögen	64'193'972.05	95.8	60'777'728.00	98.8
TOTAL AKTIVEN	66'986'254.53	100.0	61'545'102.57	100.0

BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2016		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	495'033.10		472'255.80	
Vorauszahlung Mieter	300'933.25		273'331.64	
	795'966.35	1.2	745'587.44	1.2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'000'000.00	1.5	1'266'838.00	2.1
Passive Rechnungsabgrenzungen	232'579.65	0.4	311'111.45	0.5
Kurzfristige Rückstellungen				
Reparaturfonds	71'345.00	0.1	66'675.00	0.1
Sanierungsrückstellung	900'000.00	1.3	390'000.00	0.6
Rückstellung Darlehen Coop à fonds perdu	200'000.00	1.2	0.00	0.0
Rückstellung Steuern	50'000.00	0.1	0.00	0.0
	1'221'345.00		456'675.00	
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	3'249'891.00	5.8	2'780'211.89	4.5
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	56'030'000.00		57'030'000.00	
Darlehen Coop	5'000'000.00		0.00	
Darlehen/Depot/Anteilscheinzinsen Genossenschafter	596'224.60		632'574.45	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	61'626'224.60	92.0	57'662'574.45	93.7
Rückstellungen	600'000.00		0.00	
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	62'226'224.60	92.0	57'662'574.45	93.7
Fremdkapital	65'476'115.60	97.8	60'442'786.34	98.2
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital	497'540.00	0.7	366'440.00	0.6
Gesetzliche Gewinnreserve				
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	120'000.00		120'000.00	
	120'000.00	0.2	120'000.00	0.2
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	615'876.23		600'131.53	
Jahresgewinn	276'722.70		15'744.70	
Bilanzgewinn	892'598.93		615'876.23	
	892'598.93	1.3	615'876.23	1.0
Eigenkapital	1'510'138.93	2.2	1'102'316.23	1.8
TOTAL PASSIVEN	66'986'254.53	100.0	61'545'102.57	100.0

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG

	2016 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'343'970.00		4'381'327.25	
Erlösminderungen	-248'610.05		-297'211.40	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'095'359.95	97.7	4'084'115.85	97.6
Übriger betrieblicher Ertrag	95'450.15	2.3	98'627.45	2.4
BRUTTOGEWINN I	4'190'810.10	100.0	4'182'743.30	100.0
Personalaufwand	353'422.05	8.4	394'751.75	9.4
BRUTTOGEWINN II	3'837'388.05	91.6	3'787'991.55	90.6
Übriger betrieblicher Aufwand				
Verwaltungsaufwand	79'309.41		71'906.30	
Versicherungen	56'934.95		55'484.40	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	984'044.36		1'334'482.69	
	1'120'288.72	26.7	1'461'873.39	35.0
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	2'717'099.33	64.9	2'326'118.16	55.6
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	993'030.75		972'342.88	
Bildung/Auflösung Sanierungsrückstellung	510'000.00		40'000.00	
Bildung/Auflösung Steuerrückstellung	50'000.00		0.00	
	1'553'030.75	37.1	1'012'342.88	24.2
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	1'164'068.58	27.8	1'313'775.28	31.4
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-1'153'089.00		-1'258'643.01	
Finanzertrag	200'007.72		26.28	
	-953'081.28	-22.7	-1'258'616.73	-30.1
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	210'987.30	5.1	55'158.55	1.3
Direkte Steuern	-65'735.40	-1.6	39'413.85	0.9
JAHRESGEWINN	276'722.70	6.7	15'744.70	0.4

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG

31.12.2016
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.

2. Angaben zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Immobilien Sachanlagen

Liegenschaften

Ringstrasse Nord	13'045'000.00	13'296'000.00
Fünflindenstrasse	15'060'000.00	15'290'000.00
Böllistrasse	6'246'000.00	6'373'000.00
Zelgmatte	18'327'000.00	18'701'000.00
Neubau Lindenblick	837'483.65	43'107.85

Grundstücke

Böllistrasse	930'000.00	930'000.00
Zelgmatte	5'708'000.00	5'708'000.00
Lindenblick	4'014'750.00	400'000.00
	64'168'233.65	60'741'107.85

kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

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

Kurzfristige Rückstellungen

Reparaturfonds	71'345.00	66'675.00
Rückstellung Sanierung Fünflindenstrasse 1-3a	0.00	70'000.00
Rückstellung ausstehende Arbeiten	0.00	20'000.00
Rückstellung Badzimmersanierung Fünflindenstrasse 5	900'000.00	300'000.00
Rückstellung Darlehen Coop à fonds perdu	600'000.00	0.00
Rückstellung Steuern	50'000.00	0.00
	1'221'345.00	456'675.00

3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	5.60	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	2'159'151.89	124'521.69
Liegenschaften	64'168'233.65	60'741'107.85
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	66'327'385.54	60'865'629.54

Gewinnverwendung

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

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

	2016 CHF	Vorjahr CHF
VORTRAG AM 1.1.	615'876.23	600'131.53
Jahresgewinn	276'722.70	15'744.70
BILANZGEWINN AM 31.12.	892'598.93	615'876.23
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	892'598.93	615'876.23



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 2016 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, 9. März 2017

BDO AG

ppa. Walter Fasler

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Joshua Kubrak

Zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verwendung des Reinertrags

Bilanzentwicklung 2012–2016

Aktiven

	2012	2013	2014	2015	2016
Umlaufvermögen	850'138	1'098'459	1'221'564	767'375	2'792'282
Anlagevermögen	57'318'448	61'858'952	61'165'247	60'777'728	64'193'972
Total	58'168'586	62'957'411	62'386'811	61'545'103	66'986'254

Passiven

	2012	2013	2014	2015	2016
Fremdkapital kurzfristig	2'975'444	4'465'414	1'912'029	2'323'537	2'028'545
Fremdkapital langfristig	53'862'375	57'267'757	59'278'866	57'662'574	61'626'225
Rückstellungen	826'378	481'668	411'385	456'675	1'821'345
Eigenkapital	504'389	742'572	784'531	1'102'317	1'510'139
Total	58'168'586	62'957'411	62'386'811	61'545'103	66'986'254

Erfolgsrechnungen 2012–2016

Aufwand

	2012	2013	2014	2015	2016
Passivzinsen	1'379'617	1'172'306	1'266'486	1'258'643	1'153'089
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	309'345	344'521	351'752	394'752	353'422
Verwaltungsaufwand	107'800	67'623	111'696	71'906	79'309
Versicherungsaufwand	60'234	57'119	58'843	55'484	56'935
Steuern	39'449	144'010	- 22'364	39'414	- 65'735
Unterhalt	1'263'520	1'408'633	1'393'663	1'334'483	984'044
Abschreibungen	1'044'119	946'486	958'699	972'343	993'031
a.o Rückstellungen	- 380'000	- 350'000	- 70'000	40'000	560'000
Jahresergebnis	194'786	216'683	41'959	15'745	276'723
Total	4'018'870	4'007'381	4'090'734	4'182'770	4'390'818

Ertrag

	2012	2013	2014	2015	2016
Mietzinsen	3'996'180	3'988'743	4'057'275	4'276'169	4'193'572
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	81	239	422	26	200'008
Kapitalgewinn Wertschriften	0	0	0	0	0
Übrige Erträge	22'609	18'399	33'037	- 93'425	- 2'762
Total	4'018'870	4'007'381	4'090'734	4'182'770	4'390'818

Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2016	Zinssatz 2017	Ertragswert
Ringstrasse Nord, Lenzburg (HBL)				
5'315'000.00	31.01.2014 – 31.01.2021	2.150 %	2.150 %	16'406'477
6'475'000.00	31.12.2014 – 31.12.2024	1.800 %	1.800 %	
<u>800'000.00</u>	variabel	2.875 %	2.875 %	
12'590'000.00				
Fünflindenstrasse, Lenzburg (HBL)				
1'455'000.00	31.01.2015 – 31.01.2025	1.800 %	1.800 %	22'648'500
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 %	
	31.03.2017 – 31.03.2027	0.000 %	1.670 %	
4'265'000.00	31.05.2011 – 31.03.2017	2.600 %	2.600 %	
	31.03.2017 – 31.03.2027	0.000 %	1.670 %	
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>100'000.00</u>	variabel	2.875 %	2.875 %	
12'925'000.00				
Zelgmatte, Lenzburg (AKB)				
7'820'000.00	31.01.2016 – 31.01.2023	1.356 %	1.356 %	29'416'000
7'260'000.00	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 %	
22'920'000.00				
Breiti, Niederlenz (AKB)				
2'225'000.00	31.01.2016 – 31.01.2024	1.611 %	1.611 %	12'170'455
1'790'000.00	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 %	
8'595'000.00				
<hr/>				
57'030'000.00				80'641'432

Durchschnittszins über alle Hypotheken 2.053 % * **2.014 %**

Aktueller variabler Zinssatz: 2.750 % / 2.875 %
* Hier sind lediglich Bankdarlehen berücksichtigt.

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 13.02.2017

Abschreibungstabelle: Buch-, Ertrags-, Versicherungswerte der Immobilien

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2015	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2016	Ertragswert 31.12.2016	Vers-Wert 31.12.2016
Liegenschaft RN 11	1'193'000	- 18'000	1'175'000		2'159'000
Liegenschaft RN 13	3'454'000	- 52'000	3'402'000		8'811'000
Liegenschaft RN 15	8'559'000	- 171'000	8'388'000		6'717'000
Liegenschaft TG RN	90'000	- 10'000	80'000		1'359'000
Total RN	13'296'000	- 251'000	13'045'000	16'406'477	19'046'000
Liegenschaft FL 1-3a	5'067'000	- 76'000	4'991'000		9'054'000
Liegenschaft FL 5	9'505'000	- 143'000	9'362'000		14'166'000
Liegenschaft TG FL	718'000	- 11'000	707'000		2'380'000
Total FL	15'290'000	- 230'000	15'060'000	22'648'500	25'600'000
Land Breiti	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft Breiti	6'373'000	- 127'000	6'246'000		12'126'000
Total Breiti	7'303'000	- 127'000	7'176'000	12'170'455	12'126'000
Land Zelgmatte	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	18'701'000	- 374'000	18'327'000		30'004'000
Total Zelgmatte	24'409'000	- 374'000	24'035'000	29'416'000	30'004'000
Land Lindenblick	400'000	3'614'750	4'014'750		
Neubau Lindenblick	43'108	794'376	837'484		
Total Lindenblick	443'108	4'409'126	4'852'234		
Total Abschreibung		- 982'000			
Total Aktivierung		4'409'126			
Total	60'741'108	3'427'126	64'168'234	80'641'432	86'776'000

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

Budget 2017

Aufwand	Budget 2016	Rechnung 2016	Budget 2017
Passivzinsen	1'250'000	1'153'089	1'200'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	360'000	353'422	350'000
Verwaltungskosten	70'000	79'309	80'000
Versicherungen	60'000	56'935	60'000
Steuern	50'000	- 65'735	50'000
Unterhalt	1'540'000	984'044	1'590'000
- Unterhalt Material			(20'000)
- Unterhalt Gebäude (Ersatz Storen RN 13 / Einbruchschutz FL 1 + 1A / Wartung Fenster FL 5 / Ergänzung Notfallkonzept EH FL / Anpassung Eingangstüren BR / Ersatz Dachfenster Treppenhaus BR / Ersatz Geländer Hartplatz BR / Ersatz Gegensprechanlage BR / Überdachung Kellerabgang ZM 3 / Fassadenreinigung ZM 5)			(370'000)
- Unterhalt Wohnungen (Badzimmersanierung 2. Teil FL 5)			(850'000)
- Unterhalt Sanitär Install.			(100'000)
- Unterhalt Heizung (Ersatz Erdgasüberwachungsanlage FL 5)			(20'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(30'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Erneuerung Rasen RN 15 / Belagsarbeiten Zugangswege FL 1 - 3A / Vertikutierarbeiten FL / Erneuerung Grillplatz BR / Div. Baumeisterarbeiten und Gartenarbeiten ZM)			(150'000)
- Hauswartmaterial			(15'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen (Streuwagen / Einscheibenmaschine mit Wassersauger / Kettensäge)			(30'000)
- Unterhalt Büro (Ersatz Drucker)			(5'000)
Abschreibungen	900'000	993'031	960'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	- 50'000	560'000	0
Ergebnis	60'000	276'723	105'000
Aufwand total	4'240'000	4'390'818	4'395'000
Ertrag			
Mietzinsen	4'250'000	4'193'572	4'200'000
Kapitalertrag	0	200'008	200'000
Diverses	- 10'000	- 2'762	- 5'000
Ertrag total	4'240'000	4'390'818	4'395'000