

Jahresbericht 2018



Aussenansicht Überbauung Lindenblick

Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 29. April 2019</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 2018</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2018</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2018</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2014–2018</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2014–2018</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2019</u>	19

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Montag, den 29. April 2019, 19.00 Uhr
Stiftung Orte zum Leben, Staufbergsaal, Tiliastrasse 2, Lenzburg

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler und eines Tagespräsidiums
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 30. April 2018
4. Jahresbericht 2018 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2018
 - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2018
 - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
 - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2018 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2019: Erläuterung und Genehmigung
7. Genehmigung Bauabrechnung Badzimmersanierung Fünflindenstrasse 5
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Information über den Stand des Projektes "Lindenblick"
10. Anträge*
11. Verschiedenes

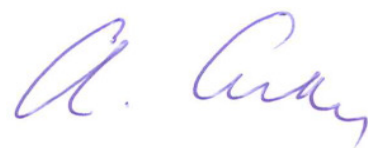
*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (19. April 2019) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

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

Lenzburg, 3. April 2019

Mit freundlichen Grüssen

**Wohnbaugenossenschaft
Lenzburg**



Charly Suter, Präsident

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Suter Charly, Präsident

Taubert Beatrice, Vizepräsidentin
Soldati Mauro
Bolliger Walter
Bryner Erwin
Voegeli Oliver Mischa
Hehli Hidber Christine
Deubelbeiss Rolf
Kleeb Slawomir

Geschäftsführerin

Eshak Sonja

Geschäftsleitung

Suter Charly, Präsident

Taubert Beatrice
Soldati Mauro
Eshak Sonja

Revisionsstelle

BDO AG
Entfelderstrasse 1
5001 Aarau
Herr David Koch, Herr Pascal Zünd

Mitarbeiter

Sekretariat	Eshak Sonja	80 %
	Fretz Jolanda	60 %
Hauswarte	von Gunten Markus	100 %
	Osmanovic Esad	100 %
	Widmer Reto	100 %
	Deubelbeiss Doris	20 %
	Medanovic Sefika	35 %
	Fischl Hajnalka	35 %
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

Anlässlich der Generalversammlung vom 30. April 2018 im Staufbergsaal der „Stiftung Orte zum Leben“ wurden Jolanda Schmid und Hansruedi Lüscher als Vorstandsmitglieder verabschiedet. Die jahrelange Vorstandsarbeit wurde mit einem kleinen Präsent aber grossem Applaus bestens verdankt. Neu in den Vorstand gewählt wurden Rolf Deubelbeiss und Slawomir Kleeb. Beide sind Mieter in der Überbauung „Böllli“ in Niederlenz. Herzlich willkommen und viel Erfolg in der Vorstandsarbeit. Das Team der WGL hat im Weiteren keine Veränderung erfahren. Die wertvolle Arbeit verdanken wir allen, und hoffen weiterhin auf Kontinuität in der erfolgreichen Zusammensetzung.

60 Jahre Wohnbaugenossenschaft Lenzburg WGL

Am **Samstag, 7. Juli 2018 ab 15.00 Uhr** trafen sich über 100 Personen auf dem Areal der Stiftung „Orte zum Leben“ an der Tiliastrasse 2 in Lenzburg zur Jubiläumsfeier. Mit Speis und Trank sowie Unterhaltung für Gross und Klein haben wir Rückblick auf 60 Jahre WGL gehalten und einen Blick in die Zukunft geworfen. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, überbrachte die besten Wünsche aus Bern. Dani Mosimann, Stadtmann der Standortgemeinde Lenzburg unterstrich die jahrelange, gute Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der WGL und überbrachte ein Bild als Geschenk. Ebenfalls zu Wort meldete sich Adrian Rehmann als Präsident der Wohnbaugenossenschaften Region Aargau. Umrahmt wurde die würdige Feier durch das Jodlerchörli Niederlenz mit der Solosängerin Sabrina Bolliger, dem Duo Tim und Struppi mit Gogo Frei und von den Zauberkünstlern Christine und Beat. Ein rundum gelungenes Jubiläumsfest, welches durch das schöne Wetter unterstützt wurde. Herzlichen Dank dem OK um Sonja Eshak. Auf die nächsten 60 Jahre WGL!

Sanierung eigener Wohnungen

Die Sanierungsarbeiten in allen Überbauungen wurden weiterhin gemäss einem im Jahre 2011 erstellten Bericht über die Analyse Unterhaltsbedarf Gebäude der Firma Bauwerte umgesetzt. Diese Analyse wurde im Jahre 2018 neu erstellt. Es zeigt sich, dass die WGL ihren Wohnungsbestand sehr gut in Schuss hält. Weiterhin werden bei anstehenden Mieterwechseln die Wohnungen, wo nötig, jeweils saniert. Grössere Investitionen sind gemäss der langjährigen Planung (bis 2043) in den Jahren 2028/29 fällig. Dann steht die Küchen- und Badzimmersanierung inkl. Steigleitungen des Hochhauses Ringstrasse Nord 13 an. Die Planung für dieses grosse Projekt wird in den nächsten Monaten an die Hand genommen. Die Sanierung verlangt eine gründliche Vorbereitung.

Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 3. Juli 2017 wurde dem überarbeiteten Projekt für die Sanierung der Badzimmer im Hochhaus „Fünflindenstrasse 5“ einstimmig zugestimmt. Die Sanierungsarbeiten wurden in 3 Etappen aufgeteilt und konnten Mitte 2018 abgeschlossen werden. Die Bauabrechnung liegt vor und kann an der Generalversammlung vom 29. April 2019 traktandiert werden. Der bewilligte Kredit musste nicht ausgeschöpft werden. Der Dank gehört den Mieterinnen und Mietern, die während der Bauarbeiten mit Immissionen leben mussten. Auch der Bauleitung und den ausführenden Handwerkern ist ein Kränzlein zu winden. Von Seiten der WGL hat Reto Widmer die Sanierungsarbeiten bravourös geleitet. Das wurde toll gemacht! Mit der Neueröffnung der Bibliothek im Gemeinschaftsraum, welche durch die Handwerker finanziert wurde, konnte das Bauwerk feierlich eingeweiht werden. Noch vor dem Jahresende wurden auch die Mietzinsreduktionen berechnet und anfangs 2019 ausbezahlt.

Wohnbauprojekt „Lindenblick Staufen“

Die Bauarbeiten für das Projekt „Lindenblick Staufen“ gehen termingerecht weiter. Im Berichtsjahr konnten die Bauarbeiten wie geplant durchgeführt werden. Am 1. April 2019 sind 38 der 39 Wohnungen bewohnt. Per 1. Mai 2019 folgt dann auch die 39. Wohnung. Die Zusammenarbeit mit der Stiftung zur Förderung von Wohnbaugenossenschaften, Basel, hat sich für alle Seiten gelohnt. Ein herzliches Dankeschön an Fredy Hubler, Präsident der Stiftung und Mitglied in unserer Baukommission. Bis 30. September 2018 wurden ausschliesslich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Coop und mit Coop verbundenen Unternehmungen als Mietparteien berücksichtigt. Ab dem 1. Oktober 2018 wurde die Vermietung auch für andere Interessentinnen und Interessenten geöffnet. Die Bedingungen für die Vermietung sind für alle identisch. Von den 39 Wohnungen konnten 29 Einheiten an Coop-Mitarbeitende vermietet werden.

Mein Dank als Baukommissionspräsident gehört der Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG in Aarau, insbesondere der Bauleitung, Frau Nadine Pfluger, den weiteren Grundeigentümern im Projekt „Lindenblick Staufen“ und allen Mitarbeitern auf der Baustelle. Aber auch die Mitglieder der Baukommission und des Bauausschusses, zusammen mit unserem Bauherrenvertreter, André Meier, Lenzburg, haben bisher hervorragende Leistungen erbracht. Zudem gebührt mein Dank auch Jolanda Fretz, welche eine grossartige Arbeit bei der Vermietung abgeliefert hat. Die Überbauung „Lindenblick Staufen“ macht Freude. Wir hoffen nun noch auf einen erfolgreichen Abschluss der Bauarbeiten. Der Projektkredit sollte deutlich unterschritten werden.

Vermietungssituation

Im Laufe des Berichtsjahres hat sich die Vermietungssituation wieder erholt. Am Ende des Jahres kann festgehalten werden, dass nur ganz wenige Leerbestände zu vermelden sind. Der gute Zustand der Wohneinheiten WGL und die moderaten Mietzinse in einer Region mit sehr guter Infrastruktur verhelfen zu einer sehr guten Vermietungssituation.

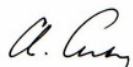
Verfahren „Roland Padrutt +“

Das Konkursverfahren gegenüber unserem früheren Geschäftsführer wurde im Jahre 2018 mit der Überweisung eines Restbetrages an die WGL abgeschlossen. Die Akten können nun archiviert werden.

Die Geschäftsleitung hat in 7 Sitzungen die Traktanden zusammen mit der Geschäftsführung vorbereitet. Der Vorstand tagte 8 Sitzungen. Zusammen mit den Sitzungen des Bauausschusses und der Baukommission war der Terminplan für die Vorstands- und Kommissionsmitglieder doch recht voll. Ich freue mich heute schon auf das neue Genossenschaftsjahr, in welchem wir alle die WGL weiter in eine erfolgreiche Zukunft tragen wollen.

Ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen und der Geschäftsführerin, Sonja Eshak, und ihrem ganzen Team für die grossartige Unterstützung und den Einsatz für die WGL. Auch das neue Betriebsjahr hat einige Herausforderungen parat. Wir bleiben dran!!

Tägerig/Lenzburg, 19. Februar 2019



Charly Suter, Präsident

Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
--	------	------	------	------	------	------

Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter	63	63	318	319	327	348
--	----	----	-----	-----	-----	-----

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

Mieterwechsel						
Wohnungen	30	39	37	33	44	43
Leerstände Anz. Monate	28	37 ½	24 ½	56 ½	76	72
Garagen	61	67	70	72	81	73
Parkplätze	17	11	13	13	6	10
Wohnungsleerstand per 31.12.	3	0	2	8	6	8

Diverse Informationen						
Referenzzinssatz Hypothekarzins Stand jeweils per 31.12.	2 %	2 %	1 ¾ %	1 ¾ %	1 ½ %	1 ½ %
Anteilscheininzins per 31.12.	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	1 %

Bilanz per 31. Dezember

BILANZ - AKTIVEN

	31.12.2018		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	712'773.90	1.0	421'083.95	0.6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietzinsausstände	80'714.72		52'803.50	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	422'905.80		420'024.16	
Delkreder	-4'035.75		-2'640.20	
	499'584.77	0.7	470'187.46	0.7
Übrige kurzfristige Forderungen	7'588.10	0.0	7'587.90	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	765.20	0.0	3'977.50	0.0
Umlaufvermögen	1'220'711.97	1.7	902'836.81	1.3
Sachanlagen				
Maschinen und technische Einrichtungen	11'083.50		15'833.55	
Fahrzeuge	622.60		889.40	
Büromobiliar	1'566.35		2'237.65	
Mobile Sachanlagen	13'272.45	0.0	18'960.60	0.1
Immobilie Sachanlagen				
Liegenschaft Ringstrasse Nord	12'562'000.00		12'801'000.00	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	14'654'000.00		14'855'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	6'929'000.00		7'051'000.00	
Liegenschaft Lindenblick	12'840'819.55		8'008'545.10	
Liegenschaft Zelgmatte	23'309'000.00		23'668'000.00	
	70'294'819.55	98.3	66'383'545.10	98.6
Anlagevermögen	70'308'092.00	98.3	66'402'505.70	98.7
TOTAL AKTIVEN	71'528'803.97	100.0	67'305'342.51	100.0

BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2018		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	549'922.30		522'073.95	
Vorauszahlung Mieter	301'823.40		275'027.85	
	851'745.70	1.2	797'101.80	1.2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'000'000.00	1.4	1'000'000.00	1.5
Passive Rechnungsabgrenzungen	858'209.35	1.2	837'589.10	1.2
Kurzfristige Rückstellungen				
Reparaturfonds	79'745.00	0.1	75'545.00	0.1
Sanierungsrückstellung	0.00	0.0	640'000.00	1.0
Rückstellung Darlehen Coop à fonds perdu	0.00	0.0	200'000.00	0.3
	79'745.00		915'545.00	
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	2'789'700.05	3.9	3'550'235.90	5.3
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	61'030'000.00		56'030'000.00	
Darlehen Stiftung zur Förderung von Wohnbau- genossenschaften	5'000'000.00		5'000'000.00	
Darlehen/Depot/Anteilscheinzinsen Genossenschafter	620'546.20		611'132.30	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	66'650'546.20	93.2	61'641'132.30	91.6
Rückstellungen	400'000.00	0.5	400'000.00	0.6
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	67'050'546.20	93.7	62'041'132.30	92.2
Fremdkapital	69'840'246.25	97.6	65'591'368.20	97.5
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital	536'440.00	0.8	576'440.00	0.8
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.	1'017'534.31		892'598.93	
Jahresgewinn	14'583.41		124'935.38	
Bilanzgewinn	1'032'117.72		1'017'534.31	
	1'032'117.72	1.4	1'017'534.31	1.5
Eigenkapital	1'688'557.72	2.4	1'713'974.31	2.5
TOTAL PASSIVEN	71'528'803.97	100.0	67'305'342.51	100.0

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG

	2018 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'317'433.15		4'339'383.35	
Erlösminderungen	-276'170.70		-271'667.80	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'041'262.45	95.5	4'067'715.55	97.9
Übriger betrieblicher Ertrag	190'517.63	4.5	86'124.20	2.1
BRUTTOGEWINN I	4'231'780.08	100.0	4'153'839.75	100.0
Personalaufwand	342'569.80	8.1	333'488.55	8.0
BRUTTOGEWINN II	3'889'210.28	91.9	3'820'351.20	92.0
Übriger betrieblicher Aufwand				
Verwaltungsaufwand	120'576.45		73'320.98	
Versicherungen	60'308.45		52'745.65	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	2'465'808.38		2'004'313.98	
	2'646'693.28	62.5	2'130'380.61	51.3
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	1'242'517.00	29.4	1'689'970.59	40.7
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	926'688.15		949'126.00	
Auflösung Sanierungsrückstellung	-640'000.00		-260'000.00	
Auflösung Steuerrückstellung	0.00		-50'000.00	
Bildung Rückstellung	400'000.00		0.00	
	686'688.15	16.2	639'126.00	15.4
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	555'828.85	13.1	1'050'844.59	25.3
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-1'083'791.60		-1'082'129.52	
Finanzertrag	600'001.21		200'019.51	
	-483'790.39	-11.4	-882'110.01	-21.2
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	72'038.46	1.7	168'734.58	4.1
Direkte Steuern	57'455.05	1.4	43'799.20	1.1
JAHRESGEWINN	14'583.41	0.3	124'935.38	3.0

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG

31.12.2018
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. OR über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung, erstellt.

2. Angaben zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Immobilien Sachanlagen

Liegenschaften

Ringstrasse Nord	12'382'000.00	12'621'000.00
Fünflindenstrasse	13'244'000.00	13'445'000.00
Böllistrasse	5'999'000.00	6'121'000.00
Zelgmatte	17'601'000.00	17'960'000.00
Neubau Lindenblick	8'826'069.55	3'993'795.10

Grundstücke

Ringstrasse Nord	180'000.00	180'000.00
Fünflindenstrasse	1'410'000.00	1'410'000.00
Böllistrasse	930'000.00	930'000.00
Zelgmatte	5'708'000.00	5'708'000.00
Lindenblick	4'014'750.00	4'014'750.00
	70'294'819.55	66'383'545.10

kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationstranche Hypotheken	1'000'000.00	1'000'000.00
	1'000'000.00	1'000'000.00

Kurzfristige Rückstellungen

Reparaturfonds	79'745.00	75'545.00
Rückstellung Badzimmersanierung Fünflindenstrasse 5	0.00	640'000.00
Rückstellung Darlehen Coop à fonds perdu	0.00	400'000.00
	79'745.00	1'115'545.00

3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	5.60	5.60
--	------	------

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

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

Mietzinskonten	-230'187.75	274'869.98
Liegenschaften	70'294'819.55	66'383'545.10
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	70'064'631.80	66'658'415.08

Gewinnverwendung

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

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

	2018 CHF	Vorjahr CHF
VORTRAG AM 1.1.	1'017'534.31	892'598.93
Jahresgewinn	14'583.41	124'935.38
BILANZGEWINN AM 31.12.	1'032'117.72	1'017'534.31
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'032'117.72	1'017'534.31



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 2018 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, 13. März 2019

BDO AG

ppa. Pascal Zünd

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. David Koch

Zugelassener Revisor

Bilanzentwicklung 2014–2018

Aktiven

	2014	2015	2016	2017	2018
Umlaufvermögen	1'221'564	767'375	2'792'282	902'837	1'220'712
Anlagevermögen	61'165'247	60'777'728	64'193'972	66'402'506	70'308'092
Total	62'386'811	61'545'103	66'986'254	67'305'343	71'528'804

Passiven

	2014	2015	2016	2017	2018
Fremdkapital kurzfristig	1'912'029	2'323'537	2'028'545	2'634'691	2'709'955
Fremdkapital langfristig	59'278'866	57'662'574	61'626'225	61'641'133	67'050'546
Rückstellungen	411'385	456'675	1'821'345	1'315'545	79'745
Eigenkapital	784'531	1'102'317	1'510'139	1'713'974	1'688'558
Total	62'386'811	61'545'103	66'986'254	67'305'343	71'528'804

Erfolgsrechnungen 2014–2018

Aufwand

	2014	2015	2016	2017	2018
Passivzinsen	1'266'486	1'258'643	1'153'089	1'082'130	1'083'792
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	351'752	394'752	353'422	333'489	342'570
Verwaltungsaufwand	111'696	71'906	79'309	73'321	120'576
Versicherungsaufwand	58'843	55'484	56'935	52'746	60'308
Steuern	-22'364	39'414	-65'735	43'799	57'455
Unterhalt	1'393'663	1'334'483	984'044	2'004'314	2'465'808
Abschreibungen	958'699	972'343	993'031	949'126	926'688
a.o Rückstellungen	-70'000	40'000	560'000	-310'000	-240'000
Jahresergebnis	41'959	15'745	276'723	124'935	14'583
Total	4'090'734	4'182'770	4'390'818	4'353'860	4'831'780

Ertrag

	2014	2015	2016	2017	2018
Mietzinsen	4'057'275	4'276'169	4'193'572	4'153'633	4'139'056
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	422	26	200'008	200'020	600'001
Übrige Erträge	33'037	- 93'425	- 2'762	207	92'723
Total	4'090'734	4'182'770	4'390'818	4'353'860	4'831'780

Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2018	Zinssatz 2019	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 %	
350'000.00	31.03.2017 – 31.03.2019	1.050 %	1.050 %	
<u>50'000.00</u>	variabel	2.875 %	2.875 %	
12'190'000.00				
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 %	
1'380'000.00	31.08.2018 – 31.08.2026	1.500 %	1.330 %	
4'645'000.00	31.03.2017 – 31.03.2027	1.670 %	1.670 %	
<u>3'685'000.00</u>	31.01.2019 – 31.01.2027	2.050 %	1.290 %	
12'525'000.00				
Lindenblick, Staufen (HBL)				
<u>7'000'000.00</u>	01.12.2017 – 31.12.2019	1.000 %	1.000 %	
7'000'000.00				
Zelgmatte, Lenzburg (AKB)				
7'820'000.00	31.01.2016 – 31.01.2023	1.356 %	1.356 %	34'495'950
6'540'000.00	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 %	
22'200'000.00				
Breiti, Niederlenz (AKB)				
2'225'000.00	31.01.2016 – 31.01.2024	1.611 %	1.611 %	13'515'500
1'310'000.00	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 %	
8'115'000.00				
<hr/>				
62'030'000.00				87'066'427
Durchschnittszins über alle Hypotheken		1.797 % *	1.742 %	

Aktueller variabler Zinssatz: 2.750 % / 2.875 %

* Hier sind lediglich Bankdarlehen berücksichtigt.

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 20.02.2019

Abschreibungstabelle: Buch-, Ertrags-, Versicherungswerte der Immobilien

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2017	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2018	Ertragswert 31.12.2018	Vers.-Wert 31.12.2018
Land RN	180'000	0	180'000		0
Liegenschaft RN 11	1'157'000	- 17'000	1'140'000		2'107'000
Liegenschaft RN 13	3'174'000	- 48'000	3'126'000		8'599'000
Liegenschaft RN 15	8'220'000	- 164'000	8'056'000		6'555'000
Liegenschaft TG RN	70'000	- 10'000	60'000		1'326'000
Total RN	12'801'000	- 239'000	12'562'000	16'406'477	18'587'000
Land FL	1'410'000	0	1'410'000		0
Liegenschaft FL 1-3a	4'916'000	- 74'000	4'842'000		8'835'000
Liegenschaft FL 5	7'833'000	- 117'000	7'716'000		13'700'000
Liegenschaft TG FL	696'000	- 10'000	686'000		2'448'000
Total FL	14'855'000	- 201'000	14'654'000	22'648'500	24'983'000
Land BR	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft BR	6'121'000	- 122'000	5'999'000		13'060'000
Total Breiti	7'051'000	- 122'000	6'929'000	13'515'500	13'060'000
Land ZM	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	17'960'000	- 359'000	17'601'000		29'281'000
Total Zelgmatte	23'668'000	- 359'000	23'309'000	34'495'950	29'281'000
Land Lindenblick	4'014'750	0	4'014'750		
Neubau Lindenblick	3'993'795	4'832'275	8'826'070		
Total Lindenblick	8'008'545	4'832'275	12'840'820		
Total Abschreibung		- 921'000			
Total Aktivierung		4'832'275			
Total	66'383'545	3'911'275	70'294'820	87'066'427	85'911'000

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

Budget 2019

Aufwand	Budget 2018	Rechnung 2018	Budget 2019
Passivzinsen	1'100'000	1'083'792	1'100'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	340'000	342'570	350'000
Verwaltungskosten	90'000	120'576	80'000
Versicherungen	60'000	60'308	60'000
Steuern	50'000	57'455	60'000
Unterhalt	1'720'000	2'465'808	1'100'000
- Unterhalt Material			(25'000)
- Unterhalt Gebäude (Div. Dach-Absturzsicherungen / Ersatz Waschküchenfenster RN 13 / Teil-Sanierung Fassade wetterseitig RN 13 / Erneuerung Graffitienschutz RN 15 / Ersatz Beleuchtung Liftvorplätze + Treppenhaus FL 5 / Betonsanierung Einstellhalle FL 5 / Sonnenschutz Dachfenster BR / Versiegelung Treppen BR / Fassadenrenovation ZM 5 / Flachdacharbeiten ZM 7 + 9A / Liftsanierung ZM 7)			(525'000)
- Unterhalt Wohnungen			(255'000)
- Unterhalt Sanitär Install.			(20'000)
- Unterhalt Heizung (Ersatz Heizverteiler FL 5)			(35'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(40'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Kickboardständer FL 5)			(120'000)
- Hauswartmaterial			(15'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen (Ersatz Rasenmäher BR / Anschaffung Holzhäcksler + Fräse ZM)			(55'000)
- Unterhalt Büro			(10'000)
Abschreibungen	940'000	926'688	1'250'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	0	- 240'000	650'000
Ergebnis	50'000	14'583	50'000
Aufwand total	4'350'000	4'831'780	4'700'000
Ertrag			
Mietzinsen	4'150'000	4'139'056	4'700'000
Kapitalertrag	200'000	600'001	0
Diverses	0	92'723	0
Ertrag total	4'350'000	4'831'780	4'700'000