

Jahresbericht 2025



Ringstrasse Nord 13 mit Gerüst

Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 4. Mai 2026</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 2025</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2025</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2025</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2021–2025</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2021–2025</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2026</u>	19

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Montag, den 4. Mai 2026, 19.00 Uhr
Gemeinschaftsraum Zelgmatte, 5600 Lenzburg

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler und eines Tagespräsidiums
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 26.04.2025
4. Jahresbericht 2025 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2025
 - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2025
 - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
 - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2025 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2026: Erläuterung und Genehmigung
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Orientierung Fassadensanierung Fünflindenstrasse 5
9. Orientierung Sanierung Ringstrasse Nord 13
10. Orientierung Bauprojekt Eichi (11 altersgerechte Wohnungen)
12. Informationen über verschiedene zukünftige Projekte
13. Anträge*
14. Verschiedenes

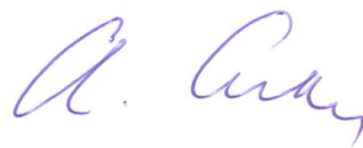
*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (24. April 2026) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

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

Lenzburg, 31. März 2026

Mit freundlichen Grüßen

**Wohnbaugenossenschaft
Lenzburg**



Charly Suter, Präsident

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Suter Charly, Präsident

Taubert Beatrice, Vizepräsidentin
Soldati Mauro
Voegeli Oliver Mischa
Deubelbeiss Rolf
Bollmann Claudia
Sidler Paul
Hedinger Ursula
Lüttin Ferdinand

Geschäftsführerin

Eshak Sonja

Geschäftsleitung

Suter Charly, Präsident

Taubert Beatrice
Soldati Mauro
Eshak Sonja

Revisionsstelle

BDO AG
Entfelderstrasse 1
5001 Aarau
Herr Pascal Zünd / Frau Elisa Crasci

Mitarbeiter

Sekretariat	Eshak Sonja	85 %
	Bizzarro Filomena	80 %
Hauswarte	Osmanovic Esad	100 %
	Widmer Reto	100 %
	Fischl Andras	100 %
	Medanovic Sefika	45 %
	Fischl Hajnalka	90 %

Geschäftsstelle

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

Allgemeines

Das Betriebsjahr 2025 der WGL wird als «Planungsjahr» in die Geschichte eingehen. Langjährige Planungsphasen konnten ganz oder mehrheitlich zum Abschluss gebracht werden. Mit dem Projekt «Eichi, Niederlenz» befassen wir uns seit 2019. Wir freuen uns, dass wir nun Licht am Ende des Tunnels sehen. Die Gesamtanierung des Hochhauses an der Ringstrasse Nord 13 in Lenzburg liegt ebenfalls im Terminplan. Im Januar 2026 konnte mit dem Rückbau der Fassaden begonnen werden.

Energiefragen sind bei der WGL im Fokus! Bereits in Betrieb ist seit 2019 die Photovoltaikanlage auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser «Chrüzweg 22 und 24» in Staufen. Im Berichtsjahr konnte die Anlage «Fünflinden 1 – 3a, Lenzburg» in Betrieb genommen werden. Mit der Baubewilligung für die Überbauung «Eichi, Niederlenz» wurde auch eine Wärmepumpe mit Erdsonden und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses A ermöglicht, und bei der Fassadensanierung «Fünflinden 5, Lenzburg» werden auf der ganzen Höhe von 38 Metern, dreiseitig vertikal Photovoltaik-Panelen angebracht. Wir sind auf diesem Gebiet Vorreiter. Gut so!

In Zukunft soll auch noch mehr Fernwärme bei uns Einzug halten. Bis Ende 2026 sollten wir Planungssicherheit für die Anschlüsse der Überbauungen Zelgmatte, Lenzburg und Fünflinden, Lenzburg haben. Ein Projekt für die Überbauung «Böllli, Niederlenz» ist ebenfalls in der Pipeline.

All diese Projekte brauchen finanzielle Ressourcen. Die entsprechenden Baukredite sind sichergestellt, und zusätzlich konnte von der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW in zwei Tranchen ein ansehnlicher Teil der Hypotheken zu sehr guten Bedingungen refinanziert werden. Der Referenzzinssatz wurde weiter gesenkt. An den Mietpreisen mussten keine Änderungen vorgenommen werden.

Personelles

Andras Fischl hat erfolgreich die Ausbildung zum eidg. Hauswart BP (Berufsprüfung) abgeschlossen. Wir gratulieren zu diesem Prüfungserfolg und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Per 1.1.2026 wurde dem Personal eine generelle Lohnerhöhung von 1,0 % gewährt.

Sanierung Hochhaus „Ringstrasse Nord 13“

Das Hochhaus auf der Titelseite des Jahresberichtes «Ringstrasse Nord 13» hat inzwischen den Baubeginn bereits anfangs 2026 erlebt. Zuvor musste für die Bewohnerinnen und Bewohner der 33 Wohnungen eine neue Bleibe gefunden werden. Kurz vor Weihnachten 2025 war es soweit; alle Wohnungen waren leer – die Bauarbeiten konnten beginnen. Viel Arbeit für Filomena Bizzarro und Beatrice Taubert. Herzlichen Dank dafür! Es ist gelungen, innerhalb der WGL selbst einem Grossteil der Mietparteien eine neue Wohnung anzubieten. Nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten wird es auch Rückkehrer geben.

Wohnbauprojekt „Eichi, Niederlenz“

Erfreulicherweise konnten wir den Eingang der Baubewilligung für unser Projekt «Eichi, Niederlenz» zur Kenntnis nehmen. Seit 2019 befassen wir uns mit der Erstellung von 11 altersgerechten Wohnungen in Niederlenz. Gegen unser Baugesuch wurde zweimal Einsprache erhoben. Nach planerischen Anpassungen des Projektes ist es gelungen, die Baubewilligung ohne bemerkenswerte Auflagen zu erhalten. Aufgrund der langen Planungszeit musste der Kostenvoranschlag überarbeitet werden. Nach einer geringen Projektänderung im Kellerge-

schoß im Haus A und einem positiven Abschluss der Arbeitsvergaben, konnte die Baukommission dem Vorstand der WGL melden, dass das Projekt innerhalb des bewilligten Kostendaches von CHF 6'200'00.00 ausgeführt werden kann. Der Baubeginn wurde auf den 9. März 2026 festgelegt. Die Wohnungen stehen voraussichtlich ab 1.10.2027 zur Verfügung. Was lange währt – wird endlich gut.

Photovoltaik-Projekt Fünf Linden 1 – 3a

Am Samstag, 10. Mai 2025 konnte die Photovoltaik-Anlage auf den 2 Flachdächern der Mehrfamilienhäuser «Fünf Linden 1 - 3 a, Lenzburg» feierlich eingeweiht werden. Auf den beiden Dächern wurden 208 Panels erstellt. Die Panels sind vertikal aufgestellt und wirken beidseitig zur Stromerzeugung. Mit der Solar Staufen AG wurde ein Mietvertrag für die beiden Flachdächer vereinbart. Für die Nutzung der erzeugten Energie konnte eine Eigenverbrauchsgemeinschaft vZEV abgeschlossen werden. Unsere Mietparteien und die WGL profitieren von günstigerem Stromverbrauch. Die Zusammenarbeit mit der Solar Staufen AG hat sich einmal mehr als sehr zielgerichtet gezeigt.

Photovoltaikanlage „Fünf Linden 5“

Auch für das Projekt «Fassadensanierung Fünf Linden 5, Lenzburg» ist die Baubewilligung eingegangen. Weiterhin offen ist die Frage der Farbgebung. Bis Ende März 2026 muss ein freistehendes Mockup mit den in Frage kommenden Farben der Photovoltaik-Panels aufgestellt werden. Die Farbgebung muss sich dem Stadtbild anpassen. Nach dem Entscheid der Bauverwaltung wird die Baubewilligung vollständig. Mit den Vorarbeiten konnten wir bereits beginnen. Gleichzeitig mit den Bauarbeiten für die Fassadensanierung wird auch der Brandschutz den neuesten Erkenntnissen angepasst.

Fernwärmeanschluss „Zelgmatte, Lenzburg“

Die Überbauung „Zelgmatte, Lenzburg“ wurde im Jahre 1996 fertig gestellt. Die Heizanlage (Gas) kommt langsam in die Jahre. Neben dem AEW hat auch die SWL die Absicht, in die Fernwärme zu investieren. Mit den beiden Anbietern sind wir weiterhin in Kontakt. Der Anschluss an eines der beiden Werke wird für das Jahr 2028 in Aussicht gestellt.

Vermietungssituation

Unsere Vermietungssituation ist weiterhin als sehr gut zu bezeichnen. Freie Wohnungen können problemlos wieder vermietet werden. Leerstände sind, mit Ausnahme des Projektes „Hochhaus Ringstrasse Nord 13“, nur für kurze Zeit zu verzeichnen. Bei Kündigungen wurden die Wohnungen jeweils den Mietparteien in der Ringstrasse Nord 13 zur Verfügung gestellt. Viele haben davon Gebrauch gemacht und gehören weiterhin zu unserer Genossenschaft.

Die Geschäftsleitung hat in vier Sitzungen die Traktanden zusammen mit der Geschäftsführung vorbereitet. Der Vorstand tagte an fünf Sitzungen.

Herzlichen Dank an die Kolleginnen und Kollegen im Vorstand für die sehr angenehme Zusammenarbeit und dem ganzen Team um Sonja Eshak für den grossen Einsatz. Das Jahr 2026 wird uns alle wiederum fordern! Packen wir es an.

Tägerig/Lenzburg, 19. Februar 2026/SU



Charly Suter, Präsident WGL

Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl Genossenschafterin- nen und Genossenschaffer	381	382	383	382	375	356

Anzahl Mietobjekte						
Wohnungen	311	311	311	311	311	311
Garagen	358	358	358	358	358	358
Parkplätze Mieter	52	52	52	52	52	52
Parkplätze Besucher	58	58	58	58	58	58
Motorrad-PP	16	16	16	16	16	16

Mieterwechsel						
Wohnungen	36	33	29	23	33	51
Leerstände Anz. Monate	17	25 ½	24	13 ½	15 ½	213
Garagen	90	104	75	93	66	73
Parkplätze	7	8	8	13	8	22
Wohnungsl Leerstand per 31.12.	0	3	3	2	3	35

Diverse Informationen						
Referenzzinssatz Hypothekar- zins Stand jeweils per 31.12.	1 ½ %	1 ¼ %	1 ¼ %	1 ¾ %	1 ¾ %	1 ¼ %
Anteilscheinzins per 31.12.	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

Bilanz per 31. Dezember

BILANZ – AKTIVEN	31.12.2025		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	2'239'830.84	3.2	2'189'789.59	3.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietzinsausstände	106'996.95		96'207.35	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	604'479.91		652'371.71	
Delkredere	-5'349.85		-4'810.35	
	706'127.01	1.0	743'768.71	1.1
Übrige kurzfristige Forderungen	7'625.37	0.0	7'625.37	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.0	4'186.35	0.0
Umlaufvermögen	2'953'583.22	4.2	2'945'370.02	4.2
Sachanlagen				
Maschinen und technische Einrichtungen	31'506.95		39'285.60	
Fahrzeuge	51.25		73.25	
Büromobiliar	128.95		184.25	
Mobile Sachanlagen	31'687.15	0.1	39'543.10	0.1
Liegenschaft Ringstrasse Nord	11'009'000.00		11'211'000.00	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	13'324'000.00		13'506'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	6'138'000.00		6'244'000.00	
Liegenschaft Lindenberg	14'045'750.00		14'250'750.00	
Liegenschaft Zelgmatte	20'988'000.00		21'300'000.00	
Liegenschaft Eichi	779'336.31		671'113.71	
Sanierung Ringstrasse Nord 13	409'202.25		97'052.40	
Fassadensanierung Fünflindenstrasse 5	17'608.70		0.00	
Immobilien Sachanlagen	66'710'897.26	95.7	67'279'916.11	95.7
Finanzanlagen				
Wertschriften	7'000.00		7'000.00	
Wertschriften	7'000.00	0.0	7'000.00	0.0
Anlagevermögen	66'749'584.41	95.8	67'326'459.21	95.8
TOTAL AKTIVEN	69'703'167.63	100.0	70'271'829.23	100.0

BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2025		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	967'341.15		976'866.07	
Vorauszahlung Mieter	415'692.40		400'976.95	
	1'383'033.55	2.0	1'377'843.02	2.0
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'210'000.00	1.7	1'210'000.00	1.7
Passive Rechnungsabgrenzungen	579'837.80	0.8	315'471.50	0.4
Kurzfristige Rückstellungen				
Reparaturfonds	79'745.00	0.1	79'745.00	0.1
Rückstellung Sanierungen	0.00	0.0	0.00	0.0
	79'745.00		79'745.00	
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	3'252'616.35	4.6	2'983'059.52	4.2
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	59'363'540.00		60'215'000.00	
Darlehen Stiftung zur Förderung von Wohnbau- genossenschaften	3'000'000.00		3'000'000.00	
Darlehen/Depot/Anteilscheinzinsen Genossenschafter	654'216.65		641'750.90	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	63'017'756.65	90.4	63'856'750.90	90.9
Rückstellungen	1'700'000.00	2.4	1'700'000.00	2.4
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	64'717'756.65	92.8	65'556'750.90	93.3
Fremdkapital	67'970'373.00	97.5	68'539'810.42	97.5
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital	445'440.00	0.6	456'940.00	0.7
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.	1'155'078.81		1'091'492.54	
Jahresgewinn/-verlust	12'275.82		63'586.27	
Bilanzgewinn	1'167'354.63		1'155'078.81	
	1'167'354.63	1.7	1'155'078.81	1.6
Eigenkapital	1'732'794.63	2.5	1'732'018.81	2.5
TOTAL PASSIVEN	69'703'167.63	100.0	70'271'829.23	100.0

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG

	2025 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'741'476.00		4'739'205.00	
Erlösminderungen	-263'243.00		-78'597.60	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'478'233.00	99.0	4'660'607.40	99.0
Übriger betrieblicher Ertrag	46'692.05	1.0	44'766.55	1.0
BRUTTOGEWINN I	4'524'925.05	100.0	4'705'373.95	100.0
Personalaufwand	377'928.00	8.4	372'202.15	7.9
BRUTTOGEWINN II	4'146'997.05	91.6	4'333'171.80	92.1
Übriger betrieblicher Aufwand				
Verwaltungsaufwand	293'509.38		280'674.25	
Versicherungen	49'455.35		51'024.10	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	1'870'400.76		1'500'311.89	
	2'213'365.49	48.9	1'832'010.24	38.9
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	1'933'631.56	42.7	2'501'161.56	53.2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'020'580.25		1'050'947.10	
Bildung Rückstellung	0.00		200'000.00	
	1'020'580.25	22.5	1'250'947.10	26.6
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	913'051.31	20.2	1'250'214.46	26.6
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-901'730.19		-1'183'696.60	
Finanzertrag	0.00		45.51	
	-901'730.19	-19.9	-1'183'651.09	-25.2
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	11'321.12	0.3	66'563.37	1.4
Direkte Steuern	-954.70	0.0	2'977.10	0.1
JAHRESGEWINN	12'275.82	0.3	63'586.27	1.3

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG

31.12.2025
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	10'829'000.00	11'031'000.00
Fünflindenstrasse	11'914'000.00	12'096'000.00
Böllistrasse	5'208'000.00	5'314'000.00
Zelgmatte	15'280'000.00	15'592'000.00
Lindenblick	10'031'000.00	10'236'000.00
Neubau Eichi	779'336.31	671'113.71
Sanierung Ringstrasse Nord 13	409'202.25	97'052.40
Fassadensanierung Fünflindenstrasse 5	17'608.70	0.00

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
	66'710'897.26	67'279'916.11

kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationstranche Hypotheken	1'210'000.00	1'210'000.00
	1'210'000.00	1'210'000.00

Kurzfristige Rückstellungen

Reparaturfonds	79'745.00	79'745.00
Rückstellung Sanierungen	0.00	0.00
	79'745.00	79'745.00

3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	6.300	6.300
--	-------	-------

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

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

Mietzinskonten	230'498.27	259'750.15
Liegenschaften	66'710'897.26	67'279'916.11
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	66'941'395.53	67'539'666.26

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

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

	2025 CHF	Vorjahr CHF
VORTRAG AM 1.1.	1'155'078.81	1'091'492.54
Jahresgewinn/-verlust	12'275.82	63'586.27
BILANZGEWINN AM 31.12.	1'167'354.63	1'155'078.81
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'167'354.63	1'155'078.81



Tel. +41 62 834 91 91
www.bdo.ch
aarau@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 (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang gemäss Seiten 8 bis 13 des Geschäftsberichts) der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg für das am 31. Dezember 2024 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 gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Aarau, 19. März 2025

BDO AG

Pascal Zünd

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Fabian Hüsler

Zugelassener Revisionsexperte

Bilanzentwicklung 2021–2025

Aktiven

	2021	2022	2023	2024	2025
Umlaufvermögen	3'321'631	3'403'638	2'771'147	2'945'370	2'953'583
Anlagevermögen	70'064'386	69'072'516	68'236'845	67'326'459	66'749'584
Total	73'386'017	72'476'154	71'007'992	70'271'829	69'703'167

Passiven

	2021	2022	2023	2024	2025
Fremdkapital kurzfristig	2'526'185	2'583'943	2'700'974	2'903'314	3'172'871
Fremdkapital langfristig	68'701'091	67'653'013	66'551'841	65'556'751	64'717'757
Rückstellungen	79'745	129'745	79'745	79'745	79'745
Eigenkapital	2'078'996	2'109'453	1'675'432	1'732'019	1'732'795
Total	73'386'017	72'476'154	71'007'992	70'271'829	69'703'167

Erfolgsrechnungen 2021–2025

Aufwand

	2021	2022	2023	2024	2025
Passivzinsen	969'876	960'965	1'219'463	1'183'697	901'730
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	391'758	375'619	380'936	372'202	377'928
Verwaltungsaufwand	202'942	202'937	244'335	280'674	293'509
Versicherungsaufwand	55'207	45'520	66'029	51'024	49'455
Steuern	28'220	20'970	-5'414	2'977	-955
Unterhalt	1'757'564	1'820'959	2'058'572	1'500'312	1'870'401
Abschreibungen	1'121'433	1'101'052	1'079'210	1'050'947	1'020'580
a.o Rückstellungen	100'000	150'000	-50'000	200'000	0
Jahresergebnis	46'240	29'457	-333'521	63'586	12'276
Total	4'673'240	4'707'479	4'659'610	4'705'419	4'524'924

Ertrag

	2021	2022	2023	2024	2025
Mietzinsen	4'673'766	4'699'486	4'693'297	4'712'225	4'524'179
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	0	0	61	45	0
Übrige Erträge	-526	7'993	-33'748	-6'851	745
Total	4'673'240	4'707'479	4'659'610	4'705'419	4'524'924

Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2025	Zinssatz 2026	Art	Ertragswert	
Ringstrasse Nord, Lenzburg (ZKB)						
<u>10'990'000.00</u> 10'990'000.00	31.12.2024 – 30.12.2039	1.430 %	1.430 %	Fest	16'406'477	
Fünflindenstrasse, Lenzburg (HBL)						
0.00	31.01.2015 – 31.01.2025	1.800 %	0.000 %	Fest	26'148'826	
1'455'000.00	31.01.2025 – 31.01.2027	1.020 %	1.020 %	Fest		
1'340'000.00	31.01.2020 – 31.01.2027	0.960 %	0.960 %	Fest		
0.00	31.08.2018 – 31.08.2026	1.330 %	0.000 %	Fest		
4'645'000.00	31.03.2017 – 31.03.2027	1.670 %	1.670 %	Fest		
<u>3'685'000.00</u> 11'125'000.00	31.01.2019 – 31.01.2027	1.290 %	1.290 %	Fest		
Lindenblick, Staufen (HBL/Migros Bank)						
10'285'000.00	01.10.2019 – 31.03.2029	1.050 %	1.050 %	Fest	15'977'226	
<u>2'000'000.00</u> 12'285'000.00	30.12.2024 – 30.09.2029	1.230 %	1.230 %	Fest		
Zelgmatte, Lenzburg (AKB)						
0.00	31.12.2024 – 03.11.2025	Div.	0.000 %	SARON	34'495'950	
<u>8'770'000.00</u> 8'770'000.00	03.11.2025 – 30.06.2026	Div.	Div.	SARON (+ 0.8% Marge)		
Zelgmatte, Lenzburg (EGW)						
<u>10'968'540.00</u> 10'968'540.00	03.11.2025 – 03.11.2045	1.020 %	1.020 %	Fest		
Breiti, Niederlenz (AKB)						
4'505'000.00	31.01.2024 – 31.12.2026	2.110 %	2.110 %	Fest	13'515'500	
<u>1'930'000.00</u> 6'435'000.00	31.12.2022 – 31.12.2026	2.620 %	2.620 %	Fest		
<hr/>					60'573'540.00	106'543'979

Durchschnittszins über alle Hypotheken 1.440 % *

Aktueller variabler Zinssatz: 2.750 %

* Hier sind lediglich Bankdarlehen berücksichtigt.

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 09.02.2026

Abschreibungstabelle: Buch-, Ertrags-, Versicherungswerte der Immobilien

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2024	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2025	Ertragswert 31.12.2025	Vers.-Wert 31.12.2025
Land RN	180'000	0	180'000		0
Liegenschaft RN 11	1'041'000	-16'000	1'025'000		2'424'000
Liegenschaft RN 13	2'855'000	-43'000	2'812'000		9'890'000
Liegenschaft RN 15	7'135'000	-143'000	6'992'000		7'540'000
Liegenschaft TG RN	0	0	0		1'525'000
Sanierung RN 13	97'052	312'150	409'202		
Total RN	11'308'052	110'150	11'418'202	16'406'477	21'379'000
Land FL	1'410'000	0	1'410'000		0
Liegenschaft FL 1-3a	4'423'000	-66'000	4'357'000		10'435'000
Liegenschaft FL 5	7'047'000	-106'000	6'941'000		16'124'000
Liegenschaft TG FL	626'000	-10'000	616'000		2'818'000
Sanierung FL 5	0	17'609	17'609		
Total FL	13'506'000	-164'391	13'341'609	26'148'826	29'377'000
Land BR	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft BR	5'314'000	-106'000	5'208'000		15'022'000
Total Breiti	6'244'000	-106'000	6'138'000	13'515'500	15'022'000
Land ZM	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	15'592'000	-312'000	15'280'000		33'679'000
Total Zelgmatte	21'300'000	-312'000	20'988'000	34'495'950	33'679'000
Land LB	4'014'750	0	4'014'750		
Liegenschaft LB	10'236'000	-205'000	10'031'000		14'731'000
Total Lindenblick	14'250'750	-205'000	14'045'750	15'977'226	14'731'000
Neubau Eichi	671'114	108'222	779'336		
Total Eichi	671'114	108'222	779'336		
Total Abschreibung		-1'007'000			
Total Aktivierung		437'981			
Total	67'279'916	-569'019	66'710'897	106'543'979	114'188'000

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

Budget 2026

Aufwand	Budget 2025	Rechnung 2025	Budget 2026
Passivzinsen	1'000'000	901'730	1'000'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	400'000	377'928	400'000
Verwaltungskosten	250'000	293'509	200'000
Versicherungen	65'000	49'455	55'000
Steuern	5'000	-955	5'000
Unterhalt	1'850'000	1'870'401	1'530'000
- Unterhalt Material			(50'000)
- Unterhalt Gebäude (Ersatz Fenster ZM 7 / Ersatz Lift ZM 5)			(855'000)
Unterhalt Wohnungen			(300'000)
- Unterhalt Sanitär Installationen			(20'000)
- Unterhalt Heizung (Ersatz Boiler ZM 7)			(70'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(40'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten			(60'000)
- Hauswartmaterial			(70'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen (Ersatz Arbeitsbus)			(60'000)
- Unterhalt Büro			(5'000)
Abschreibungen	1'100'000	1'020'580	1'000'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	0	0	0
Ergebnis	30'000	12'276	10'000
Aufwand total	4'700'000	4'524'924	4'200'000
Ertrag			
Mietzinsen	4'700'000	4'524'179	4'200'000
Kapitalertrag	0	0	0
Diverses	0	745	0
Ertrag total	4'700'000	4'524'924	4'200'000