

Jahresbericht 2019



Aussenansicht Ringstrasse Nord

Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 27. 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 2019</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2019</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2019</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2015–2019</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2015–2019</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2020</u>	19

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Montag, den 27. April 2020, 19.00 Uhr

(Wir behalten uns vor, aufgrund des Corona-Virus den Termin zu verschieben.)

Gemeinschaftsraum, Zelgmatte 8, Lenzburg

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler und eines Tagespräsidiums
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 29. April 2019
4. Jahresbericht 2019 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2019
 - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2019
 - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
 - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2019 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2020: Erläuterung und Genehmigung
7. Genehmigung Bauabrechnung Projekt Lindenblick
8. Genehmigung Entschädigungsreglement
9. Neu-/Wahlen Vorstandsmitglieder
10. Wahl der Revisionsstelle
11. Information über verschiedene zukünftige Projekte
12. Anträge*
13. Verschiedenes

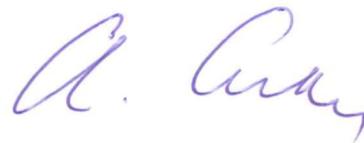
*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (17. April 2020) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

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

Lenzburg, 25. März 2020

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 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 27. April 2020 müssen wir 2 langjährige Vorstandsmitglieder verabschieden. Christine Hehli Hidber und Erwin Bryner haben frühzeitig ihren Rücktritt bekannt gegeben. Bereits seit der Vorstandssitzung im Oktober 2019 haben deswegen Claudia Bollmann und Paul Sidler im Vorstand „geschnuppert“. Den grossen Einsatz von Christine Hehli Hidber als juristisches Gewissen und von Erwin Bryner als engagiertes Vorstandsmitglied werden wir in guter Erinnerung haben. Herzlichen Dank für die erfolgreiche Mitarbeit!

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. Im Herbst 2020 wird der langjährige Hauswart, Markus von Gunten pensioniert. Wir wünschen ihm im neuen Lebensabschnitt alles Gute und danken für seinen grossen Einsatz für die WGL. Die Ausschreibung für die Nachfolge ist bereits erfolgt.

Im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme der 39 Wohnungen in der Überbauung „Lindenblick Staufen“ wurden verschiedene Pensen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhöht. Reto Widmer hat die Hauswartung der neuen Wohnungen zusätzlich zu seiner bisherigen Aufgabe übernommen. Nachdem die Sanierung der Badzimmer im Hochhaus „Fünflinden 5“ abgeschlossen war, hat sich diese Lösung angeboten und bisher bewährt. Reto Widmer wird von Hajnalka Fischl für die Reinigungsarbeiten unterstützt.

Wohnbauprojekt „Lindenblick Staufen“

Seit dem 1. Mai 2019 sind alle 39 Wohnungen der WGL in der Überbauung „Lindenblick Staufen“ vermietet. Am 1. April 2019 waren 38 der 39 Wohnungen bewohnt. Per 1. Mai 2019 folgte dann auch die 39. Wohnung. Im Laufe von Sommer/Herbst konnten auch die Umgebungsarbeiten abgeschlossen werden. Mit den neuen Mieterinnen und Mietern durften wir im Sommer ein schönes Einweihungsfest feiern. Die gemeinsamen Anlagen werden durch die MEG (Miteigentümergeinschaft) geführt. Die Verwaltung wurde der Firma PRIVERA, Dättwil vergeben. Die Bauabrechnung konnte per 31.12.2019 mit Gesamtkosten von Fr. 15'571'005.11 erheblich unter dem ersten Kostenvoranschlag abgeschlossen werden. 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. Der grosse Einsatz der Mitglieder der Baukommission, des Ausschusses und von Bauherrenvertreter André Meier, am-architektur GmbH, Lenzburg, hat zu diesem guten Abschluss beigetragen.

Sanierung eigener Wohnungen

Die Analyse „Unterhaltsbedarf Gebäude“ wurde im Jahre 2018 neu erstellt. Die Unterhaltsarbeiten mit grosser Priorität wurden im Berichtsjahr grossmehrheitlich bereits getätigt. Die Analyse ist ein sehr gutes Planungswerk für Vorstand und Geschäftsführung. Als vorläufig letzte Verkehrswertschätzung wurde diejenige der Überbauung „Fünflinden“ in Auftrag gegeben. Im Bericht wird festgehalten, dass die WGL ihren Wohnungsbestand sehr gut in Schuss hält. Weiterhin werden bei anstehenden Mieterwechseln die Wohnungen, wo nötig, jeweils saniert.

Als nächstes Sanierungswerk werden wir die Küchen- und Badzimmersanierung „Ringstrasse Nord 13“ angehen. Die ersten Baukommissions-Sitzungen haben bereits stattgefunden. Präsidentin der Baukommission ist Beatrice Taubert. Anlässlich einer kommenden Generalversammlung wird der entsprechende Projektkredit den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern vorgelegt.

Neue Investitionen der WGL/Zukunftsaussichten

Der Vorstand hat bereits vor Jahren festgehalten, dass die WGL weiterhin wachsen soll. In diesem Zusammenhang wurden bereits einige Projekte näher geprüft. Bereits weit fortgeschritten ist das Projekt „Eichi“ in Niederlenz. Die Genossenschaft w55plus hat sich eigens für diese Aufgabe gegründet. Ein Konzept für 11 Alterswohnungen liegt vor. Das Konzept hat grosses Potential – die Genossenschaft w55plus zu wenig Eigenkapital. Es wurde deshalb beschlossen, dass die WGL das Projekt übernimmt. Mit einem Zusammenarbeitsvertrag werden die Bedingungen für die Ausführung der Überbauung festgehalten. Das Land steht im Baurecht zur Verfügung. Eine Übertragung an die Genossenschaft w55plus steht nach Eingang der Baubewilligung oder nach Abschluss der Bauarbeiten im Fokus. Die Generalversammlung der WGL wird an einer ausserordentlichen Generalversammlung über den Projektkredit befinden können.

Weitere Investitionen werden durch den Vorstand geprüft. Diese sollen gemäss Entscheid des Vorstandes in Lenzburg oder direkt angrenzenden Gemeinden realisiert werden. Eine Überprüfung der Finanzlage der WGL durch die Wohnbaugenossenschaft Schweiz (Dachverband) hat ergeben, dass die finanzielle Lage der WGL weitere Aktivitäten zulässt. Die vorhandenen Eigenmittel sollen bestmöglich eingesetzt werden.

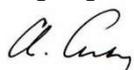
Vermietungssituation

Aus dem vorliegenden Jahresbericht kann entnommen werden, dass die Leerstände erheblich reduziert werden konnten. Dieser Erfolg geht einerseits auf die verkürzten Sanierungszeiten bei Mieterwechsel zurück. Der Vermietungsstand hat sich aber auch allgemein sehr verbessert. Es gab Zeiten in diesem Jahr, da konnte die Geschäftsführung mitteilen, dass keine einzige Kündigung zu verzeichnen war. Alle 311 Wohnungen besetzt! Die aktuellen Mietzinse unserer gut sanierten Wohnungen sind attraktiv. Auch in Zeiten von grösseren Leerwohnungsbeständen in der Region sind unsere Wohnungen begehrt.

Die Geschäftsleitung hat in 7 Sitzungen die Traktanden zusammen mit der Geschäftsführung vorbereitet. Der Vorstand tagte an 8 Sitzungen. Das grosse Projekt „Lindenblick, Staufen“ konnte zu einem guten Abschluss gebracht werden. Die neuen Bauprojekte werden uns in den nächsten Jahren mit zusätzlichen Baukommissions- und Ausschuss-Sitzungen beschäftigen. Neue Projekte anzustossen und zum Abschluss zu bringen, aber auch das bestehende Portefeuille zusammen zu halten, ist eine grosse Aufgabe. Packen wir es an!!

Ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand und der Geschäftsführerin, Sonja Eshak, mit ihrem ganzen Team für die grossartige Unterstützung und den Einsatz für die WGL. Ich freue mich auf die Herausforderungen im neuen Berichtsjahr.

Tägerig/Lenzburg, 09.03.2020



Charly Suter, Präsident

Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
--	------	------	------	------	------	------

Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter	63	318	319	327	348	371
--	-----------	------------	------------	------------	------------	------------

Anzahl Mietobjekte						
Wohnungen	272	272	272	272	272	311
Garagen	302	302	302	302	302	358
Parkplätze Mieter	52	52	52	52	52	52
Parkplätze Besucher	39	39	39	39	39	58
Motorrad-PP	16	16	16	16	16	16

Mieterwechsel						
Wohnungen	39	37	33	44	43	34
Leerstände Anz. Monate	37 ½	24 ½	56 ½	76	72	42
Garagen	67	70	72	81	73	77
Parkplätze	11	13	13	6	10	4
Wohnungsl Leerstand per 31.12.	0	2	8	6	8	4

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

Bilanz per 31. Dezember

BILANZ - AKTIVEN

	31.12.2019		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	2'166'445.12	2.9	712'773.90	1.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietzinsausstände	66'342.57		80'714.72	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	470'662.57		422'905.80	
Delkredere	-3'317.15		-4'035.75	
	533'687.99	0.7	499'584.77	0.7
Übrige kurzfristige Forderungen	7'588.10	0.0	7'588.10	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'480.95	0.0	765.20	0.0
Umlaufvermögen	2'716'202.16	3.6	1'220'711.97	1.7
Sachanlagen				
Maschinen und technische Einrichtungen	38'039.00		11'083.50	
Fahrzeuge	435.80		622.60	
Büromobiliar	1'096.45		1'566.35	
Mobile Sachanlagen	39'571.25	0.1	13'272.45	0.0
Liegenschaft Ringstrasse Nord	12'327'000.00		12'562'000.00	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	14'455'000.00		14'654'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	6'809'000.00		6'929'000.00	
Liegenschaft Lindenberg	15'339'750.00		12'840'819.55	
Liegenschaft Zelgmatte	22'957'000.00		23'309'000.00	
Immobilien Sachanlagen	71'887'750.00	96.3	70'294'819.55	98.3
Finanzanlagen				
Wertschriften	2'000.00		0.00	
Wertschriften	2'000.00	0.0	0.00	0.0
Anlagevermögen	71'929'321.25	96.4	70'308'092.00	98.3
TOTAL AKTIVEN	74'645'523.41	100.0	71'528'803.97	100.0

BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2019		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	645'998.55		549'922.30	
Vorauszahlung Mieter	372'628.40		301'823.40	
	1'018'626.95	1.3	851'745.70	1.2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'110'000.00	1.5	1'000'000.00	1.4
Passive Rechnungsabgrenzungen	222'096.40	0.3	858'209.35	1.2
Kurzfristige Rückstellungen				
Reparaturfonds	79'745.00	0.1	79'745.00	0.1
Rückstellung Sanierungen	60'000.00	0.1	0.00	0.0
	139'745.00		79'745.00	
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	2'490'468.35	3.3	2'789'700.05	3.9
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	63'865'000.00		61'030'000.00	
Darlehen Stiftung zur Förderung von Wohnbau- genossenschaften	5'000'000.00		5'000'000.00	
Darlehen/Depot/Anteilscheinzinsen Genossenschafter	631'713.00		620'546.20	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	69'496'713.00	93.1	66'650'546.20	93.2
Rückstellungen	800'000.00	1.1	400'000.00	0.5
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	70'296'713.00	94.2	67'050'546.20	93.7
Fremdkapital	72'787'181.35	97.5	69'840'246.25	97.6
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital	548'940.00	0.7	536'440.00	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.	1'032'117.72		1'017'534.31	
Jahresgewinn	157'284.34		14'583.41	
Bilanzgewinn	1'189'402.06		1'032'117.72	
	1'189'402.06	1.6	1'032'117.72	1.4
Eigenkapital	1'858'342.06	2.5	1'688'557.72	2.4
TOTAL PASSIVEN	74'645'523.41	100.0	71'528'803.97	100.0

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG

	2019 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'636'406.25		4'317'433.15	
Erlösminderungen	-186'920.00		-276'170.70	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'449'486.25	98.5	4'041'262.45	95.5
Übriger betrieblicher Ertrag	67'790.60	1.5	190'517.63	4.5
BRUTTOGEWINN I	4'517'276.85	100.0	4'231'780.08	100.0
Personalaufwand	348'757.50	7.7	342'569.80	8.1
BRUTTOGEWINN II	4'168'519.35	92.3	3'889'210.28	91.9
Übriger betrieblicher Aufwand				
Verwaltungsaufwand	148'475.27		120'576.45	
Versicherungen	56'602.25		60'308.45	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	1'025'031.89		2'465'808.38	
	1'230'109.41	27.2	2'646'693.28	62.5
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	2'938'409.94	65.1	1'242'517.00	29.4
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'154'214.21		926'688.15	
Auflösung Sanierungsrückstellung	0.00		-640'000.00	
Bildung Rückstellung	460'000.00		400'000.00	
	1'614'214.21	35.8	686'688.15	16.2
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	1'324'195.73	29.3	555'828.85	13.1
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-1'187'048.09		-1'083'791.60	
Finanzertrag	0.00		600'001.21	
	-1'187'048.09	-26.3	-483'790.39	-11.4
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	137'147.64	3.0	72'038.46	1.7
Direkte Steuern	-20'136.70	-0.5	57'455.05	1.4
JAHRESGEWINN	157'284.34	3.5	14'583.41	0.3

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG

31.12.2019
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	12'147'000.00	12'382'000.00
Fünflindenstrasse	13'045'000.00	13'244'000.00
Böllistrasse	5'879'000.00	5'999'000.00
Zelgmatte	17'249'000.00	17'601'000.00
Neubau Lindenblick	11'325'000.00	8'826'069.55

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
	71'887'750.00	70'294'819.55

kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationstranche Hypotheken	1'110'000.00	1'000'000.00
	1'110'000.00	1'000'000.00

Kurzfristige Rückstellungen

Reparaturfonds	79'745.00	79'745.00
Rückstellung Sanierungen	60'000.00	0.00
	139'745.00	79'745.00

3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	5.775	5.600
--	-------	-------

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

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

Mietzinskonten	139'578.63	-230'187.75
Liegenschaften	71'887'750.00	70'294'819.55
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	72'167'487.58	70'064'631.80

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

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

	2019 CHF	Vorjahr CHF
VORTRAG AM 1.1.	1'032'117.72	1'017'534.31
Jahresgewinn	157'284.34	14'583.41
BILANZGEWINN AM 31.12.	1'189'402.06	1'032'117.72
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'189'402.06	1'032'117.72



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 2019 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, 11. März 2020

BDO AG

ppa. Pascal Zünd

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Lorenzo Papini

Zugelassener Revisionsexperte

Bilanzentwicklung 2015–2019

Aktiven

	2015	2016	2017	2018	2019
Umlaufvermögen	767'375	2'792'282	902'837	1'220'712	2'716'202
Anlagevermögen	60'777'728	64'193'972	66'402'506	70'308'092	71'929'321
Total	61'545'103	66'986'254	67'305'343	71'528'804	74'645'523

Passiven

	2015	2016	2017	2018	2019
Fremdkapital kurzfristig	2'323'537	2'028'545	2'634'691	2'709'955	2'350'723
Fremdkapital langfristig	57'662'574	61'626'225	61'641'133	67'050'546	70'296'713
Rückstellungen	456'675	1'821'345	1'315'545	79'745	139'745
Eigenkapital	1'102'317	1'510'139	1'713'974	1'688'558	1'858'342
Total	61'545'103	66'986'254	67'305'343	71'528'804	74'645'523

Erfolgsrechnungen 2015–2019

Aufwand

	2015	2016	2017	2018	2019
Passivzinsen	1'258'643	1'153'089	1'082'130	1'083'792	1'187'048
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	394'752	353'422	333'489	342'570	348'758
Verwaltungsaufwand	71'906	79'309	73'321	120'576	148'475
Versicherungsaufwand	55'484	56'935	52'746	60'308	56'602
Steuern	39'414	-65'735	43'799	57'455	-20'136
Unterhalt	1'334'483	984'044	2'004'314	2'465'808	1'025'032
Abschreibungen	972'343	993'031	949'126	926'688	1'154'214
a.o Rückstellungen	40'000	560'000	-310'000	-240'000	460'000
Jahresergebnis	15'745	276'723	124'935	14'583	157'284
Total	4'182'770	4'390'818	4'353'860	4'831'780	4'517'277

Ertrag

	2015	2016	2017	2018	2019
Mietzinsen	4'276'169	4'193'572	4'153'633	4'139'056	4'520'151
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	26	200'008	200'020	600'001	0
Übrige Erträge	-93'425	-2'762	207	92'723	-2'874
Total	4'182'770	4'390'818	4'353'860	4'831'780	4'517'277

Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2019	Zinssatz 2020	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>200'000.00</u>	31.03.2019 – 31.12.2020	0.860 %	0.860 %	
11'990'000.00				
Fünflindenstrasse, Lenzburg (HBL)				
1'455'000.00	31.01.2015 – 31.01.2025	1.800 %	1.800 %	26'148'826
1'360'000.00	31.01.2020 – 31.01.2027	1.850 %	0.960 %	
1'180'000.00	31.08.2018 – 31.08.2026	1.330 %	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	1.290 %	1.290 %	
12'325'000.00				
Lindenblick, Staufen (HBL/Migros Bank)				
<u>10'945'000.00</u>	01.10.2019 – 30.09.2029	1.000 %	1.050 %	
10'945'000.00				
Zelgmatte, Lenzburg (AKB)				
7'820'000.00	31.01.2016 – 31.01.2023	1.356 %	1.356 %	34'495'950
6'180'000.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	1.970 %	
<u>7'840'000.00</u>	31.01.2020 – 31.12.2021	2.020 %	0.900 %	
21'840'000.00				
Breiti, Niederlenz (AKB)				
2'225'000.00	31.01.2016 – 31.01.2024	1.611 %	1.611 %	13'515'500
1'070'000.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	1.970 %	
2'280'000.00	31.01.2020 – 31.12.2021	2.020 %	0.900 %	
<u>2'300'000.00</u>	04.05.2015 – 04.05.2023	1.850 %	1.850 %	
7'875'000.00				
<hr/>				
64'975'000.00				90'566'753
Durchschnittszins über alle Hypotheken		1.659 % *	1.467 %	

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

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 05.02.2020

Abschreibungstabelle: Buch-, Ertrags-, Versicherungswerte der Immobilien

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2018	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2019	Ertragswert 31.12.2019	Vers.-Wert 31.12.2019
Land RN	180'000	0	180'000		0
Liegenschaft RN 11	1'140'000	- 17'000	1'123'000		2'107'000
Liegenschaft RN 13	3'126'000	- 47'000	3'079'000		8'599'000
Liegenschaft RN 15	8'056'000	- 161'000	7'895'000		6'555'000
Liegenschaft TG RN	60'000	- 10'000	50'000		1'326'000
Total RN	12'562'000	- 235'000	12'327'000	16'406'477	18'587'000
Land FL	1'410'000	0	1'410'000		0
Liegenschaft FL 1-3a	4'842'000	- 73'000	4'769'000		8'835'000
Liegenschaft FL 5	7'716'000	- 116'000	7'600'000		13'700'000
Liegenschaft TG FL	686'000	- 10'000	676'000		2'448'000
Total FL	14'654'000	- 199'000	14'455'000	26'148'826	24'983'000
Land BR	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft BR	5'999'000	- 120'000	5'879'000		13'060'000
Total Breiti	6'929'000	- 120'000	6'809'000	13'515'500	13'060'000
Land ZM	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	17'601'000	- 352'000	17'249'000		29'281'000
Total Zelgmatte	23'309'000	- 352'000	22'957'000	34'495'950	29'281'000
Land Lindenberg	4'014'750	0	4'014'750		
Neubau Lindenberg	8'826'070	2'498'930	11'325'000		
Total Lindenberg	12'840'820	2'498'930	15'339'750		
Total Abschreibung		- 1'137'255			
Total Aktivierung		2'730'185			
Total	70'294'820	1'592'930	71'887'750	90'566'753	85'911'000

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

Budget 2019

Aufwand	Budget 2019	Rechnung 2019	Budget 2020
Passivzinsen	1'100'000	1'187'048	1'200'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	350'000	348'758	380'000
Verwaltungskosten	80'000	148'475	150'000
Versicherungen	60'000	56'602	60'000
Steuern	60'000	-20'136	30'000
Unterhalt	1'100'000	1'025'032	<u>1'220'000</u>
- Unterhalt Material			(25'000)
- Unterhalt Gebäude (Ersatz Hauptverteilung RN 11 / Ersatz Hauseingangstüren FL 1 - 3A / Ersatz Sonnenstoren FL 5 / Sanierung Beleuchtung Trockenräume BR / Kunststeinsanierung Treppenhäuser ZM / Fassadenreinigung ZM 8/9/10 / Sanierung Aussenbeleuchtung ZM / Sanierung Vordächer ZM 1/3 / Sanierung Lift ZM 7)			(719'000)
- Unterhalt Wohnungen			(255'000)
- Unterhalt Sanitär Install.			(20'000)
- Unterhalt Heizung (Ersatz Ladegruppen FL 5)			(45'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(32'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Sanierung Umgebung Wegbeleuchtung FL / Geländer Einstellhalle FL)			(79'000)
- Hauswartmaterial			(15'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen			(20'000)
- Unterhalt Büro			(10'000)
Abschreibungen	1'250'000	1'154'214	1'150'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	650'000	460'000	400'000
Ergebnis	50'000	157'284	10'000
Aufwand total	4'700'000	4'517'277	4'600'000
Ertrag			
Mietzinsen	4'700'000	4'520'151	4'600'000
Kapitalertrag	0	0	0
Diverses	0	-2'874	0
Ertrag total	4'700'000	4'517'277	4'600'000