

## **Jahresbericht 2020**



**Visualisierung Aussenansicht Projekt Eichi (in schwarz-weiss)**

## Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 26. April 2021</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 2020</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2020</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2020</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2016–2020</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2016–2020</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2021</u>	19

## Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

**Montag, den 26. April 2021, 19.00 Uhr**

(Die Generalversammlung wird auf schriftlichem Weg erfolgen.)

### Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler und eines Tagespräsidiums
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 14.09.2020
4. Jahresbericht 2020 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2020
  - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2020
  - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
  - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2020 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2021: Erläuterung und Genehmigung
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Orientierung Bauprojekt Eichi (11 altersgerechte Wohnungen)
9. Orientierung Küchen- und Badsanierung Ringstrasse Nord 13
10. Informationen über verschiedene zukünftige Projekte
11. Anträge\*
12. Verschiedenes

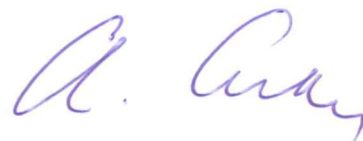
\*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (16. April 2021) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

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

Lenzburg, 31. März 2021

Mit freundlichen Grüssen

**Wohnbaugenossenschaft  
Lenzburg**



Charly Suter, Präsident

## Genossenschaftsorgane

### Vorstand

---

#### **Suter Charly, Präsident**

Taubert Beatrice, Vizepräsidentin  
Soldati Mauro  
Bolliger Walter  
Voegeli Oliver Mischa  
Deubelbeiss Rolf  
Kleeb Slawomir  
Bollmann Claudia  
Sidler Paul

### 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	85 %
	Fretz Jolanda	60 %
Hauswarte	Osmanovic Esad	100 %
	Widmer Reto	100 %
	Fischl Andras	100 %
	Deubelbeiss Doris	20 %
	Medanovic Sefika	35 %
	Fischl Hajnalka	70 %
Maler	Hochuli André	50 %

### Geschäftsstelle

---

Wohnbaugenossenschaft Lenzburg  
Zelgmatte 8  
5600 Lenzburg  
Tel. 062 886 97 80  
Fax 062 886 97 81  
[www.wgl.ch](http://www.wgl.ch)  
[info@wgl.ch](mailto:info@wgl.ch)

### Personelles

Anlässlich der Generalversammlung vom 27. April 2020 war vorgesehen zwei langjährige Vorstandsmitglieder zu 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“. Aber dann hat alles eine andere Wendung genommen. Die Generalversammlung musste aufgrund der ersten Welle der Covid 19-Pandemie verschoben werden. Christine Hehli Hidber und Erwin Bryner haben sich dazu bereit erklärt, bis zu einer neuangesetzten Generalversammlung weiter im Vorstand mit zu arbeiten. Herzlichen Dank für die zusätzliche Unterstützung im Vorstand der WGL. Die ordentliche Generalversammlung konnte dann am 14. September 2020 unter speziellen Bedingungen im Staufbergsaal der Stiftung "Orte zum Leben" durchgeführt werden. Unter Einhaltung der geltenden Hygienevorschriften und mit gebührendem Abstand haben wir eine eindrückliche GV erlebt.

Christine Hehli Hidber und Erwin Bryner wurden mit Geschenken und grossem Applaus verabschiedet und Claudia Bollmann und Paul Sidler neu in den Vorstand gewählt. Wir freuen uns, in der neuen Zusammensetzung das WGL-Schiff in ruhigen Gewässern vorwärts zu bringen.

Das Team der WGL hat im Herbst 2020 eine gewichtige Änderung erfahren. Unser langjähriger Hauswart, Markus von Gunten, hat sich in den wohlverdienten Ruhestand begeben. Wir danken Markus für seinen Einsatz für die WGL ganz herzlich. Kurz vor seiner Pensionierung mussten wir von seinen gesundheitlichen Problemen Kenntnis nehmen. Wir wünschen ihm gute Besserung und viel Freude in seinem neuen Lebensabschnitt.

Mit Andras Fischl konnte die Stelle als Hauswart für die Überbauungen Bölli, Niederlenz und Ringstrasse Nord, Lenzburg, ein junger und gut ausgebildeter Nachfolger gewählt werden. Wir wünschen Andras viel Befriedigung in seiner neuen Aufgabe.

Die Pandemie hat die Arbeitsabläufe des ganzen Teams stark verändert. Im März 2020 wurde ein Pandemieplan erarbeitet und im Laufe der Zeit immer wieder den neuen Situationen angepasst. Es ist allen ein Bedürfnis als Dienstleister für unsere Mieterinnen und Mieter bereit zu sein und gleichzeitig die vom Bundesrat verlangten Hygienebedingungen einzuhalten. Eine schwierige Zeit für uns alle. Hoffen wir auf eine baldige Normalisierung und bliebe xond!

### Wohnbauprojekt „Lindenblick Staufen“

Seit dem 1. Mai 2019 sind alle 39 Wohnungen der WGL in der Überbauung „Lindenblick Staufen“ vermietet. Die Arbeiten konnten abgeschlossen werden und bereits findet die zweijährige Garantieabnahme statt. Die Bauabrechnung für das Projekt „Lindenblick, Staufen“ konnte an der GV vom 14. September 2020 vorgelegt werden und wurde genehmigt. Der Vorstand dankt nochmals allen, die zum guten Gelingen dieser Bauarbeiten beigetragen haben.

### Sanierung eigener Wohnungen

Aufgrund der Analyse „Unterhaltsbedarf Gebäude“, welche im Jahre 2018 neu erstellt wurde, ist eine neue Baukommission für die Sanierung „Hochhaus Ringstrasse Nord, Lenzburg“ an der Arbeit. Unter der Leitung von Beatrice Taubert wird vorerst die Machbarkeitsstudie, welche an der GV vom 14. September 2020 bewilligt wurde, erarbeitet. Erste Fachplanersitzungen haben stattgefunden. Mit dem Sanierungsprojekt werden neben den Küchen- und Bad-erneuerungen auch die Erdbebensicherheit und der Brandschutz abgeklärt. Das Sanierungsprojekt wird an einer der nächsten Generalversammlungen der WGL vorgelegt.

Weiterhin werden bei anstehenden Mieterwechseln die Wohnungen, wo nötig, jeweils saniert. Grössere Unterhaltsarbeiten, wie Liftsanierungen, Fensterersatz sind vorgesehen und können finanziell verkräftet werden.

### **Wohnbauprojekt „Eichi, Niederlenz“**

Für das Bauprojekt „Eichi, Niederlenz“, welches 11 altersgerechte Wohnungen beinhaltet, wurde eine Baukommission eingesetzt, welche paritätisch die beiden beteiligten Wohnbaugenossenschaften abbildet und mit dem Vertreter der Grundeigentümerschaft (ohne Stimmrecht) ergänzt wird. Zur Unterstützung der Baukommission wurde André Meier, am-architektur GmbH, Lenzburg gewählt. Der Architekturauftrag konnte an das Büro Architheke AG, Brugg, vergeben werden. Der Baurechtsvertrag zwischen der WGL und der Rusterholz AG, Niederlenz, wurde unterzeichnet. Darin ist festgehalten, dass die Genossenschaft „w55plus Region Lenzburg“, das Recht hat, in diesen Baurechtsvertrag einzutreten, sofern die Finanzierung für das Projekt „Eichi, Niederlenz“ realisiert werden kann. Die Planung wird soweit fortgesetzt, dass an einer a.o. Generalversammlung im Juni 2021 das Bauprojekt vorgelegt werden kann. Nach der Genehmigung soll umgehend das Baugesuch eingereicht werden.

### **Zukünftige Bauprojekte**

Der Vorstand hat sich bereits mit weiteren Bauprojekten auseinandergesetzt. Eine Überprüfung der Finanzlage der WGL durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Dachverband) hat ergeben, dass die finanzielle Lage der WGL weitere Aktivitäten zulässt. Die bisherigen Abklärungen haben noch zu keinem Entscheid geführt. Wir bleiben aber dran und werden laufend orientieren.

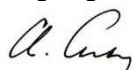
### **Vermietungssituation**

Auch die ausserordentliche Situation hat nicht zu einem grösseren Leerbestand geführt. Die Mietzinseinnahmen sind nicht weggebrochen. Unsere Mietsituation kann als sehr stabil bezeichnet werden. Mietzinsreduktionen wurden individuell behandelt. Die aktuellen Mietzinse unserer gut sanierten Wohnungen sind attraktiv.

Die Geschäftsleitung hat in fünf Sitzungen die Traktanden zusammen mit der Geschäftsführung vorbereitet. Der Vorstand tagte an sechs Sitzungen. Teilweise mussten die Sitzungen per E-Mail oder digital durchgeführt werden. Wir lernen dazu! Der Vorstand hat für die Zukunft aufgezeigt, dass die WGL weiterhin expandieren will. Stillstehen heisst Rückschritt – und wir wollen vorwärts gehen. Gemeinsam schaffen wir das!!

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 und allen wünsche ich: Bliebet xond!

Tägerig/Lenzburg, 1. Februar 2021/SU



Charly Suter, Präsident

## Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
--	------	------	------	------	------	------

<b>Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter</b>	<b>318</b>	<b>319</b>	<b>327</b>	<b>348</b>	<b>371</b>	<b>381</b>
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------

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

<b>Mieterwechsel</b>						
Wohnungen	37	33	44	43	34	36
Leerstände Anz. Monate	24 ½	56 ½	76	72	42	17
Garagen	70	72	81	73	77	90
Parkplätze	13	13	6	10	4	7
Wohnungsl Leerstand per 31.12.	2	8	6	8	4	0

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

## Bilanz per 31. Dezember

### BILANZ - AKTIVEN

	31.12.2020 CHF	%	Vorjahr CHF	%
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>2'890'198.22</b>	<b>3.9</b>	<b>2'166'445.12</b>	<b>2.9</b>
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Mietzinsausstände	75'764.20		66'342.57	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	474'858.91		470'662.57	
Delkredere	-3'788.20		-3'317.15	
	<b>546'834.91</b>	<b>0.7</b>	<b>533'687.99</b>	<b>0.7</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>7'588.00</b>	<b>0.0</b>	<b>7'588.10</b>	<b>0.0</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>8'313.95</b>	<b>0.0</b>	<b>8'480.95</b>	<b>0.0</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'452'935.08</b>	<b>4.6</b>	<b>2'716'202.16</b>	<b>3.6</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Maschinen und technische Einrichtungen	31'178.55		38'039.00	
Fahrzeuge	305.05		435.80	
Büromobiliar	767.50		1'096.45	
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>32'251.10</b>	<b>0.1</b>	<b>39'571.25</b>	<b>0.1</b>
Liegenschaft Ringstrasse Nord	12'095'000.00		12'327'000.00	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	14'259'000.00		14'455'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	6'691'000.00		6'809'000.00	
Liegenschaft Lindenberg	15'112'750.00		15'339'750.00	
Liegenschaft Zelgmatte	22'612'000.00		22'957'000.00	
Liegenschaft Eichi	66'678.80		0.00	
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>70'836'428.80</b>	<b>95.3</b>	<b>71'887'750.00</b>	<b>96.3</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Wertschriften	2'000.00		2'000.00	
<b>Wertschriften</b>	<b>2'000.00</b>	<b>0.0</b>	<b>2'000.00</b>	<b>0.0</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>70'870'679.90</b>	<b>95.4</b>	<b>71'929'321.25</b>	<b>96.4</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>74'323'614.98</b>	<b>100.0</b>	<b>74'645'523.41</b>	<b>100.0</b>



## BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2020		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	679'342.30		645'998.55	
Vorauszahlung Mieter	382'959.70		372'628.40	
	<b>1'062'302.00</b>	<b>1.5</b>	<b>1'018'626.95</b>	<b>1.3</b>
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'110'000.00</b>	<b>1.5</b>	<b>1'110'000.00</b>	<b>1.5</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>381'500.31</b>	<b>0.5</b>	<b>222'096.40</b>	<b>0.3</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>				
Reparaturfonds	79'745.00	0.1	79'745.00	0.1
Rückstellung Sanierungen	100'000.00	0.1	60'000.00	0.1
	<b>179'745.00</b>		<b>139'745.00</b>	
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>2'733'547.31</b>	<b>3.7</b>	<b>2'490'468.35</b>	<b>3.3</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Hypotheken	62'755'000.00		63'865'000.00	
Darlehen Stiftung zur Förderung von Wohnbau- genossenschaften	5'000'000.00		5'000'000.00	
Darlehen/Depot/Anteilscheinzinsen Genossenschafter	642'811.45		631'713.00	
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>68'397'811.45</b>	<b>92.0</b>	<b>69'496'713.00</b>	<b>93.1</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1'200'000.00</b>	<b>1.6</b>	<b>800'000.00</b>	<b>1.1</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>69'597'811.45</b>	<b>93.6</b>	<b>70'296'713.00</b>	<b>94.2</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>72'331'358.76</b>	<b>97.3</b>	<b>72'787'181.35</b>	<b>97.5</b>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Anteilscheinkapital</b>	<b>522'940.00</b>	<b>0.7</b>	<b>548'940.00</b>	<b>0.7</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>				
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	120'000.00		120'000.00	
	<b>120'000.00</b>	<b>0.2</b>	<b>120'000.00</b>	<b>0.2</b>
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	1'189'402.06		1'032'117.72	
Jahresgewinn	159'914.16		157'284.34	
Bilanzgewinn	1'349'316.22		1'189'402.06	
	<b>1'349'316.22</b>	<b>1.8</b>	<b>1'189'402.06</b>	<b>1.6</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'992'256.22</b>	<b>2.7</b>	<b>1'858'342.06</b>	<b>2.5</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>74'323'614.98</b>	<b>100.0</b>	<b>74'645'523.41</b>	<b>100.0</b>

## Erfolgsrechnung

### ERFOLGSRECHNUNG

	2020 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'763'509.00		4'636'406.25	
Erlösminderungen	-134'543.72		-186'920.00	
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4'628'965.28</b>	<b>98.8</b>	<b>4'449'486.25</b>	<b>98.5</b>
<b>Übriger betrieblicher Ertrag</b>	<b>56'010.00</b>	<b>1.2</b>	<b>67'790.60</b>	<b>1.5</b>
<b>BRUTTOGEWINN I</b>	<b>4'684'975.28</b>	<b>100.0</b>	<b>4'517'276.85</b>	<b>100.0</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>372'171.25</b>	<b>7.9</b>	<b>348'757.50</b>	<b>7.7</b>
<b>BRUTTOGEWINN II</b>	<b>4'312'804.03</b>	<b>92.1</b>	<b>4'168'519.35</b>	<b>92.3</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>				
Verwaltungsaufwand	163'743.80		148'475.27	
Versicherungen	52'484.35		56'602.25	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	1'284'036.15		1'025'031.89	
	<b>1'500'264.30</b>	<b>32.0</b>	<b>1'230'109.41</b>	<b>27.2</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)</b>	<b>2'812'539.73</b>	<b>60.1</b>	<b>2'938'409.94</b>	<b>65.1</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'131'821.95		1'154'214.21	
Auflösung Sanierungsrückstellung	-60'000.00		0.00	
Bildung Rückstellung	500'000.00		460'000.00	
	<b>1'571'821.95</b>	<b>33.6</b>	<b>1'614'214.21</b>	<b>35.8</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)</b>	<b>1'240'717.78</b>	<b>26.5</b>	<b>1'324'195.73</b>	<b>29.3</b>
<b>Finanzerfolg</b>				
Finanzaufwand	-1'063'527.07		-1'187'048.09	
Finanzertrag	0.00		0.00	
	<b>-1'063'527.07</b>	<b>-22.7</b>	<b>-1'187'048.09</b>	<b>-26.3</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)</b>	<b>177'190.71</b>	<b>3.8</b>	<b>137'147.64</b>	<b>3.0</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>17'276.55</b>	<b>-0.4</b>	<b>-20'136.70</b>	<b>-0.5</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>159'914.16</b>	<b>3.4</b>	<b>157'284.34</b>	<b>3.5</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### ANHANG

31.12.2020  
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	11'915'000.00	12'147'000.00
Fünflindenstrasse	12'849'000.00	13'045'000.00
Böllistrasse	5'761'000.00	5'879'000.00
Zelgmatte	16'904'000.00	17'249'000.00
Lindenblick	11'098'000.00	11'325'000.00
Neubau Eichi	66'678.80	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
	<b>70'836'428.80</b>	<b>71'887'750.00</b>

##### kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationstranche Hypotheken	1'110'000.00	1'110'000.00
	<b>1'110'000.00</b>	<b>1'110'000.00</b>

##### Kurzfristige Rückstellungen

Reparaturfonds	79'745.00	79'745.00
Rückstellung Sanierungen	100'000.00	60'000.00
	<b>179'745.00</b>	<b>139'745.00</b>

#### 3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	6.200	5.775
--	-------	-------

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

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

Mietzinskonten	684'371.40	139'578.63
Liegenschaften	70'836'428.80	71'887'750.00
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>	<b>71'520'800.20</b>	<b>72'167'487.58</b>

### ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

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

	2020 CHF	Vorjahr CHF
<b>VORTRAG AM 1.1.</b>	<b>1'189'402.06</b>	<b>1'032'117.72</b>
Jahresgewinn	159'914.16	157'284.34
<b>BILANZGEWINN AM 31.12.</b>	<b>1'349'316.22</b>	<b>1'189'402.06</b>
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>1'349'316.22</b>	<b>1'189'402.06</b>



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 2020 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 2021

BDO AG

Pascal Zünd

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Fabian Hüsler

Zugelassener Revisor

## Bilanzentwicklung 2016–2020

### Aktiven

	2016	2017	2018	2019	2020
Umlaufvermögen	2'792'282	902'837	1'220'712	2'716'202	3'452'935
Anlagevermögen	64'193'972	66'402'506	70'308'092	71'929'321	70'870'680
<b>Total</b>	<b>66'986'254</b>	<b>67'305'343</b>	<b>71'528'804</b>	<b>74'645'523</b>	<b>74'323'615</b>

### Passiven

	2016	2017	2018	2019	2020
Fremdkapital kurzfristig	2'028'545	2'634'691	2'709'955	2'350'723	2'553'802
Fremdkapital langfristig	61'626'225	61'641'133	67'050'546	70'296'713	69'597'812
Rückstellungen	1'821'345	1'315'545	79'745	139'745	179'745
Eigenkapital	1'510'139	1'713'974	1'688'558	1'858'342	1'992'256
<b>Total</b>	<b>66'986'254</b>	<b>67'305'343</b>	<b>71'528'804</b>	<b>74'645'523</b>	<b>74'323'615</b>

## Erfolgsrechnungen 2016–2020

### Aufwand

	2016	2017	2018	2019	2020
Passivzinsen	1'153'089	1'082'130	1'083'792	1'187'048	1'063'527
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	353'422	333'489	342'570	348'758	372'171
Verwaltungsaufwand	79'309	73'321	120'576	148'475	163'744
Versicherungsaufwand	56'935	52'746	60'308	56'602	52'484
Steuern	-65'735	43'799	57'455	-20'136	17'277
Unterhalt	984'044	2'004'314	2'465'808	1'025'032	1'284'036
Abschreibungen	993'031	949'126	926'688	1'154'214	1'131'822
a.o Rückstellungen	560'000	-310'000	-240'000	460'000	440'000
Jahresergebnis	276'723	124'935	14'583	157'284	159'914
<b>Total</b>	<b>4'390'818</b>	<b>4'353'860</b>	<b>4'831'780</b>	<b>4'517'277</b>	<b>4'684'975</b>

### Ertrag

	2016	2017	2018	2019	2020
Mietzinsen	4'193'572	4'153'633	4'139'056	4'520'151	4'690'309
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	200'008	200'020	600'001	0	0
Übrige Erträge	-2'762	207	92'723	-2'874	-5'334
<b>Total</b>	<b>4'390'818</b>	<b>4'353'860</b>	<b>4'831'780</b>	<b>4'517'277</b>	<b>4'684'975</b>



## Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2020	Zinssatz 2021	Ertragswert
<b>Ringstrasse Nord, Lenzburg (HBL)</b>				
5'315'000.00	31.01.2021 – 31.12.2024	2.150 %	0.800 %	16'406'477
<u>6'475'000.00</u>	31.12.2014 – 31.12.2024	1.800 %	1.800 %	
11'790'000.00				
<b>Fünflindenstrasse, Lenzburg (HBL)</b>				
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	0.960 %	0.960 %	
980'000.00	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 %	
12'125'000.00				
<b>Lindenblick, Staufen (HBL/Migros Bank)</b>				
<u>10'835'000.00</u>	01.10.2019 – 30.09.2029	1.050 %	1.050 %	**
10'835'000.00				
<b>Zelgmatte, Lenzburg (AKB)</b>				
7'820'000.00	31.01.2016 – 31.01.2023	1.356 %	1.356 %	34'495'950
5'820'000.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	1.970 %	
<u>7'840'000.00</u>	31.01.2020 – 31.12.2021	0.900 %	0.900 %	
21'480'000.00				
<b>Breiti, Niederlenz (AKB)</b>				
2'225'000.00	31.01.2016 – 31.01.2024	1.611 %	1.611 %	13'515'500
830'000.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	1.970 %	
2'280'000.00	31.01.2020 – 31.12.2021	0.900 %	0.900 %	
<u>2'300'000.00</u>	04.05.2015 – 04.05.2023	1.850 %	1.850 %	
7'635'000.00				
<hr/>				
63'865'000.00				90'566'753
Durchschnittszins über alle Hypotheken		1.507 % *	<b>1.417 %</b>	

Aktueller variabler Zinssatz: 2.750 % / 2.875 %  
 \* Hier sind lediglich Bankdarlehen berücksichtigt.  
 \*\* Noch keine Schätzung vorhanden.

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 03.02.2021

## Abschreibungstabelle: Buch-, Ertrags-, Versicherungswerte der Immobilien

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2019	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2020	Ertragswert 31.12.2020	Vers.-Wert 31.12.2020
Land RN	180'000	0	180'000		0
Liegenschaft RN 11	1'123'000	- 17'000	1'106'000		2'107'000
Liegenschaft RN 13	3'079'000	- 47'000	3'032'000		8'599'000
Liegenschaft RN 15	7'895'000	- 158'000	7'737'000		6'555'000
Liegenschaft TG RN	50'000	- 10'000	40'000		1'326'000
<b>Total RN</b>	<b>12'327'000</b>	<b>- 232'000</b>	<b>12'095'000</b>	<b>16'406'477</b>	<b>18'587'000</b>
Land FL	1'410'000	0	1'410'000		0
Liegenschaft FL 1-3a	4'769'000	- 72'000	4'697'000		8'835'000
Liegenschaft FL 5	7'600'000	- 114'000	7'486'000		13'700'000
Liegenschaft TG FL	676'000	- 10'000	666'000		2'448'000
<b>Total FL</b>	<b>14'455'000</b>	<b>- 196'000</b>	<b>14'259'000</b>	<b>26'148'826</b>	<b>24'983'000</b>
Land BR	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft BR	5'879'000	- 118'000	5'761'000		13'060'000
<b>Total Breiti</b>	<b>6'809'000</b>	<b>- 118'000</b>	<b>6'691'000</b>	<b>13'515'500</b>	<b>13'060'000</b>
Land ZM	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	17'249'000	- 345'000	16'904'000		29'281'000
<b>Total Zelgmatte</b>	<b>22'957'000</b>	<b>- 345'000</b>	<b>22'612'000</b>	<b>34'495'950</b>	<b>29'281'000</b>
Land LB	4'014'750	0	4'014'750		
Liegenschaft LB	11'325'000	- 227'000	11'098'000		
<b>Total Lindenblick</b>	<b>15'339'750</b>	<b>- 227'000</b>	<b>15'112'750</b>	*	*
Neubau Eichi	0	66'679	66'679		
<b>Total Eichi</b>	<b>0</b>	<b>66'679</b>	<b>66'679</b>		
<b>Total Abschreibung</b>		<b>- 1'118'000</b>			
<b>Total Aktivierung</b>		<b>66'679</b>			
<b>Total</b>	<b>71'887'750</b>	<b>- 1'051'321</b>	<b>70'836'429</b>	<b>90'566'753</b>	<b>85'911'000</b>

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

\* Noch keine Schätzung vorhanden

## Budget 2021

Aufwand	Budget 2020	Rechnung 2020	Budget 2021
Passivzinsen	1'200'000	1'063'527	1'000'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	380'000	372'171	380'000
Verwaltungskosten	150'000	163'744	270'000
Versicherungen	60'000	52'484	60'000
Steuern	30'000	17'277	30'000
<b>Unterhalt</b>	<b>1'220'000</b>	<b>1'284'036</b>	<b>1'240'000</b>
- Unterhalt Material			(30'000)
- Unterhalt Gebäude (Sanierung Beton Veloraum und Garageneinfahrt FL 5 / Lichtschachtabdeckungen BR / Fassadenreinigung ZM 1/2/3 / Kunststeinsanierung Treppenhaus ZM 5 / Sanierung Aussenbeleuchtung ZM 5 / Sanierung Beleuchtung Einstellhalle ZM)			(300'000)
- Unterhalt Wohnungen (Ersatz Wohnungsabschlussstüren und Einbauschränke FL 5)			(650'000)
- Unterhalt Sanitär Install. (Ersatz Abwasserpumpe ZM)			(30'000)
- Unterhalt Heizung			(20'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(40'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Sanierung Sitzbänke Park			(60'000)
- FL / Sanierung Containerplatz FL 5 / Ergänzung			
- Verbundsteine Pavillon FL 5)			
- Hauswartmaterial			(20'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen (Ersatz Aufsitzmäher und Schneepflug BR)			(80'000)
- Unterhalt Büro			(10'000)
Abschreibungen	1'150'000	1'131'822	1'100'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	400'000	440'000	400'000
<b>Ergebnis</b>	<b>10'000</b>	<b>159'914</b>	<b>170'000</b>
<b>Aufwand total</b>	<b>4'600'000</b>	<b>4'684'975</b>	<b>4'650'000</b>
<b>Ertrag</b>			
Mietzinsen	4'600'000	4'690'309	4'650'000
Kapitalertrag	0	0	0
Diverses	0	-5'334	0
<b>Ertrag total</b>	<b>4'600'000</b>	<b>4'684'975</b>	<b>4'650'000</b>