

## Jahresbericht 2021



Visualisierung Aussenansicht Projekt Eichi

## Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 2. Mai 2022</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 2021</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2021</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2021</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2017–2021</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2017–2021</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2022</u>	19

## Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

**Montag, den 2. Mai 2022, 19.00 Uhr**  
**Verein Phönix, Niederlenzer Kirchweg 5, 5600 Lenzburg**

### Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler und eines Tagespräsidiums
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 26.04.2021 sowie der ausserordentlichen Generalversammlung vom 01.11.2021
4. Jahresbericht 2021 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2021
  - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2021
  - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
  - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2021 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2022: Erläuterung und Genehmigung
7. Ersatzwahl Vorstandsmitglied
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Orientierung Bauprojekt Eichi (11 altersgerechte Wohnungen)
10. Orientierung Küchen- und Badsanierung Ringstrasse Nord 13
11. Orientierung Küchensanierung Böllistrasse
12. Informationen über verschiedene zukünftige Projekte
13. Anträge\*
14. Verschiedenes

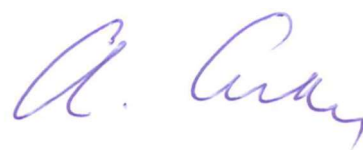
\*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (22. April 2022) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

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

Lenzburg, 31. März 2022

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 %
	Dalla Via Ricardo	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  
info@wgl.ch

### Personelles

Das Jahr 2021 wird als weiteres Pandemie-Jahr in die Geschichte eingehen. Das Virus hat uns alle in Atem gehalten. Mit der Impfung haben sich einige Veränderungen ergeben. Trotzdem mussten verschiedene Zusammenkünfte des Vorstandes in digitaler Form abgehalten werden. Wir haben dazu gelernt und sind schon sehr versiert vor dem Bildschirm! Der Pandemieplan der WGL wurde laufend den neuen Anforderungen angepasst. Die Homeoffice-Pflicht hat sich vor allem in kürzeren Öffnungszeiten des Büros und im Zusammenhang mit den Begegnungen unter dem Personal gezeigt. Die Kaffeepausen und damit der Austausch wurden doch stark beeinträchtigt. Wir hoffen nun auf weitere Öffnungen und dadurch eine Annäherung an die ordentlichen Abläufe. Es kann aber festgehalten werden, dass der Betrieb sehr professionell weitergeführt wurde. Besten Dank an ALLE für den Einsatz.

Hajnalka Fischl und Sefika Medanovic konnten wir zum 10-jährigen Arbeitsjubiläum gratulieren. Wir danken herzlich für die geleistete Arbeit und hoffen auf weitere Jahre der Zusammenarbeit für die WGL. Unsere Vizepräsidentin, **Beatrice Taubert**, ist neu Stadträtin. Herzliche Gratulation, Bea, und viel Freude und Befriedigung im neuen Amt. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Im Laufe des Berichtsjahres mussten wir von unserem langjährigen, pensionierten Hauswart, Markus von Gunten, Abschied nehmen. Leider ist er kurz nach der Pensionierung verstorben. Wir werden Markus in guter Erinnerung behalten. Begrüssen konnten wir Ricardo Dalla Via auf der Geschäftsstelle. Er ersetzt Jolanda Fretz. Sie ist aus gesundheitlichen Gründen ausgeschieden. Wir danken Jolanda für ihren grossen Einsatz für die WGL und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute. Ricardo Dalla Via kennt die WGL bereits, da er in der Überbauung „Böllli, Niederlenz“ einige Jahre gewohnt hat. Wir wünschen ihm viel Befriedigung in seiner neuen Aufgabe und gratulieren ihm für den sehr guten Abschluss seiner Ausbildung.

### Wohnbauprojekt „Lindenblick Staufen“

Die Überbauung „Lindenblick, Staufen“ macht sehr viel Freude. Die Wohnungen sind alle vermietet. Die Fluktuation ist sehr gering. Die ersten Garantieabnahmen sind erfolgreich verlaufen. Einige Probleme ergaben sich mit Wassereinbrüchen bei stärkeren Regenfällen in die Unterflurgarage und teilweise in Parterre-Wohnungen. Die Behebung der Probleme ist im Gange.

Unserem Antrag, auf der Aarauerstrasse die Geschwindigkeit auf 50 km/h zu begrenzen, wurde entsprochen und die Bushaltestellen an der Aarauerstrasse wurden ebenfalls bewilligt. Sie werden bis 2023 realisiert. Zudem ist ein Fussgängerstreifen von der Dufourstrasse in Lenzburg zum Chrüzweg 24 in Staufen vorgesehen.

### Sanierung eigener Wohnungen

Aufgrund der Analyse „Unterhaltsbedarf Gebäude“ 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. Die Arbeiten sind soweit gediehen, dass die Gesamtplanung im Jahre 2022 abgeschlossen werden kann. Der Terminplan steht noch nicht genau fest, weshalb über den Beginn der Sanierungsarbeiten noch keine Aussagen gemacht werden können. Das Sanierungsprojekt wird an einer der nächsten Generalversammlungen der WGL vorgelegt.

Die Abklärungen zur Sanierung der Wohnungen in der Überbauung „Böllli, Niederlenz“ werden im ersten Quartal 2022 an die Hand genommen.

Dem Werterhalt der bestehenden Wohnungen wollen wir weiterhin grosse Aufmerksamkeit widmen. Bei Mieterwechseln werden die Wohnungen jeweils, wo nötig, saniert und die Geräte der heutigen Zeit angepasst.

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

Die Planungsarbeiten für die 11 altersgerechten Wohnungen im Gebiet „Eichi, Niederlenz“ sind in vollem Gange. Ganz anfangs 2022 wird das Baugesuch bei der Gemeinde Niederlenz eingereicht. Die Frage der Baukosten und auch die momentanen Lieferengpässe auf dem Baumarkt haben dazu geführt, dass die ausserordentliche Generalversammlung vom Juni 2021 auf den 1. November 2021 verschoben, und das Bauprojekt bewilligt wurde. Das einstimmige Votum der Teilnehmenden hat alle Beteiligten sehr gefreut. Nun warten wir also auf die Baubewilligung. Die vorgesehene Übernahme des Projektes durch die Genossenschaft „w55 plus, Region Lenzburg“ hat bisher nicht stattgefunden. Die entsprechende Finanzierung wird noch abgeklärt. Das Bauvorhaben wird unter der Leitung der WGL weitergeführt. Mit den Regionalen Technischen Betrieben Wildegg (rtb) wird über die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den beiden Hauptgebäuden verhandelt. Die gewonnene Energie soll in einer Eigenverbrauchsgemeinschaft genutzt werden.

### **Zukünftige Bauprojekte**

Auf Antrag von Vorstandsmitglied Walter Bolliger klärt der Vorstand gegenwärtig ab, ob auf den Flachdächern der Überbauung „Fünflinden 1 - 3a ebenfalls je eine Photovoltaik-Anlage installiert werden könnte. Eine Zusammenarbeit mit den Städtischen Werken Lenzburg (SWL) ist vorgesehen.

Nachdem die E-Mobilität weiter zunimmt, wollen wir in allen Überbauungen die technischen Möglichkeiten für den Ausbau von Ladestationen schaffen und je 2 Ladestationen ausbauen. Ein Weiterausbau der E-Angebote muss sichergestellt sein.

Das Projekt einer Überbauung in Schafisheim wurde aus finanziellen, bautechnischen sowie terminlichen Gründen fallen gelassen. Weitere Angebote liegen vor und werden derzeit geprüft. Wir bleiben aber dran und werden laufend orientieren.

### **Vermietungssituation**

Unsere Vermietungssituation kann, trotz der Pandemie, als sehr stabil bezeichnet werden. Einzelne Mietzinsreduktionen wurden individuell behandelt. Die Mietausstände haben sich nur unwesentlich erhöht. Die aktuellen Mietzinse unserer gut sanierten Wohnungen sind attraktiv. Unsere Wohnungen werden sehr gut nachgefragt. Wir sind deshalb weiterhin daran interessiert, zusätzliche Wohnungen zu erstellen und anbieten zu können.

Die Geschäftsleitung hat in vier Sitzungen die Traktanden zusammen mit der Geschäftsführung vorbereitet. Der Vorstand tagte an sieben Sitzungen. Teilweise mussten die Sitzungen auch im vergangenen Jahr per E-Mail oder digital durchgeführt werden. 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!!

Meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand und der Geschäftsführerin, Sonja Eshak, mit ihrem ganzen Team danke ich für die grossartige Unterstützung und den Einsatz für die WGL in dieser speziellen Zeit. Ich hoffe, dass wir uns alle recht bald wieder mehr „live“ treffen können. Bis bald.....

Tägerig/Lenzburg, 7. Februar 2022/SU



Charly Suter, Präsident

## Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter</b>	<b>319</b>	<b>327</b>	<b>348</b>	<b>371</b>	<b>381</b>	<b>382</b>

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

<b>Mieterwechsel</b>						
Wohnungen	33	44	43	34	36	33
Leerstände Anz. Monate	56 ½	76	72	42	17	25 ½
Garagen	72	81	73	77	90	104
Parkplätze	13	6	10	4	7	8
Wohnungsl Leerstand per 31.12.	8	6	8	4	0	3

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

## Bilanz per 31. Dezember

### BILANZ - AKTIVEN

	31.12.2021 CHF	%	Vorjahr CHF	%
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>2'688'676.79</b>	<b>3.7</b>	<b>2'890'198.22</b>	<b>3.9</b>
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Mietzinsausstände	96'282.70		75'764.20	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	528'485.03		474'858.91	
Delkredere	-4'814.15		-3'788.20	
	<b>619'953.58</b>	<b>0.8</b>	<b>546'834.91</b>	<b>0.7</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>7'588.00</b>	<b>0.0</b>	<b>7'588.00</b>	<b>0.0</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>5'412.95</b>	<b>0.0</b>	<b>8'313.95</b>	<b>0.0</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'321'631.32</b>	<b>4.5</b>	<b>3'452'935.08</b>	<b>4.6</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Maschinen und technische Einrichtungen	63'260.10		31'178.55	
Fahrzeuge	213.55		305.05	
Büromobiliar	537.25		767.50	
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>64'010.90</b>	<b>0.1</b>	<b>32'251.10</b>	<b>0.1</b>
Liegenschaft Ringstrasse Nord	11'868'000.00		12'095'000.00	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	14'067'000.00		14'259'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	6'576'000.00		6'691'000.00	
Liegenschaft Lindenberg	14'890'750.00		15'112'750.00	
Liegenschaft Zelgmatte	22'274'000.00		22'612'000.00	
Liegenschaft Eichi	322'625.20		66'678.80	
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>69'998'375.20</b>	<b>95.4</b>	<b>70'836'428.80</b>	<b>95.3</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>70'064'386.10</b>	<b>95.5</b>	<b>70'870'679.90</b>	<b>95.4</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>73'386'017.42</b>	<b>100.0</b>	<b>74'323'614.98</b>	<b>100.0</b>



## BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2021		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	710'115.75		679'342.30	
Vorauszahlung Mieter	398'852.50		382'959.70	
	<b>1'108'968.25</b>	<b>1.5</b>	<b>1'062'302.00</b>	<b>1.5</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>307'216.60</b>	<b>0.4</b>	<b>381'500.31</b>	<b>0.5</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>				
Reparaturfonds	79'745.00	0.1	79'745.00	0.1
Rückstellung Sanierungen	0.00	0.0	100'000.00	0.1
	<b>79'745.00</b>		<b>179'745.00</b>	
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>2'605'929.85</b>	<b>3.5</b>	<b>2'733'547.31</b>	<b>3.7</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Hypotheken	61'645'000.00		62'755'000.00	
Darlehen Stiftung zur Förderung von Wohnbau- genossenschaften	5'000'000.00		5'000'000.00	
Darlehen/Depot/Anteilscheinzinsen Genossenschafter	656'091.55		642'811.45	
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>67'301'091.55</b>	<b>91.7</b>	<b>68'397'811.45</b>	<b>92.0</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1'400'000.00</b>	<b>1.9</b>	<b>1'200'000.00</b>	<b>1.6</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>68'701'091.55</b>	<b>93.6</b>	<b>69'597'811.45</b>	<b>93.6</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>71'307'021.40</b>	<b>97.1</b>	<b>72'331'358.76</b>	<b>97.3</b>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Anteilscheinkapital</b>	<b>563'440.00</b>	<b>0.8</b>	<b>522'940.00</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.	1'349'316.22		1'189'402.06	
Jahresgewinn	46'239.80		159'914.16	
Bilanzgewinn	1'395'556.02		1'349'316.22	
	<b>1'395'556.02</b>	<b>1.9</b>	<b>1'349'316.22</b>	<b>1.8</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2'078'996.02</b>	<b>2.9</b>	<b>1'992'256.22</b>	<b>2.7</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>73'386'017.42</b>	<b>100.0</b>	<b>74'323'614.98</b>	<b>100.0</b>

## Erfolgsrechnung

### ERFOLGSRECHNUNG

	2021 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'737'042.40		4'763'509.00	
Erlösminderungen	-125'317.45		-134'543.72	
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4'611'724.95</b>	<b>98.7</b>	<b>4'628'965.28</b>	<b>98.8</b>
<b>Übriger betrieblicher Ertrag</b>	<b>61'515.00</b>	<b>1.3</b>	<b>56'010.00</b>	<b>1.2</b>
<b>BRUTTOGEWINN I</b>	<b>4'673'239.95</b>	<b>100.0</b>	<b>4'684'975.28</b>	<b>100.0</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>391'757.40</b>	<b>8.4</b>	<b>372'171.25</b>	<b>7.9</b>
<b>BRUTTOGEWINN II</b>	<b>4'281'482.55</b>	<b>91.6</b>	<b>4'312'804.03</b>	<b>92.1</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>				
Verwaltungsaufwand	202'942.12		163'743.80	
Versicherungen	55'207.00		52'484.35	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	1'757'564.18		1'284'036.15	
	<b>2'015'713.30</b>	<b>43.1</b>	<b>1'500'264.30</b>	<b>32.0</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)</b>	<b>2'265'769.25</b>	<b>48.5</b>	<b>2'812'539.73</b>	<b>60.1</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'121'433.20		1'131'821.95	
Auflösung Sanierungsrückstellung	-100'000.00		-60'000.00	
Bildung Rückstellung	200'000.00		500'000.00	
	<b>1'221'433.20</b>	<b>26.1</b>	<b>1'571'821.95</b>	<b>33.6</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)</b>	<b>1'044'336.05</b>	<b>22.4</b>	<b>1'240'717.78</b>	<b>26.5</b>
<b>Finanzerfolg</b>				
Finanzaufwand	-969'875.80		-1'063'527.07	
Finanzertrag	0.00		0.00	
	<b>-969'875.80</b>	<b>-20.8</b>	<b>-1'063'527.07</b>	<b>-22.7</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)</b>	<b>74'460.25</b>	<b>1.6</b>	<b>177'190.71</b>	<b>3.8</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>28'220.45</b>	<b>-0.6</b>	<b>17'276.55</b>	<b>-0.4</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>46'239.80</b>	<b>1.0</b>	<b>159'914.16</b>	<b>3.4</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### ANHANG

31.12.2021  
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	11'688'000.00	11'915'000.00
Fünflindenstrasse	12'657'000.00	12'849'000.00
Böllistrasse	5'646'000.00	5'761'000.00
Zelgmatte	16'566'000.00	16'904'000.00
Lindenblick	10'876'000.00	11'098'000.00
Neubau Eichi	322'625.20	66'678.80

###### 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>69'998'375.20</b>	<b>70'836'428.80</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	0.00	100'000.00
	<b>79'745.00</b>	<b>179'745.00</b>

#### 3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

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

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

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

Mietzinskonten	413'117.00	684'371.40
Liegenschaften	69'998'375.20	70'836'428.80
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>	<b>70'411'492.20</b>	<b>71'520'800.20</b>

### ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

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

	2021 CHF	Vorjahr CHF
<b>VORTRAG AM 1.1.</b>	<b>1'349'316.22</b>	<b>1'189'402.06</b>
Jahresgewinn	46'239.80	159'914.16
<b>BILANZGEWINN AM 31.12.</b>	<b>1'395'556.02</b>	<b>1'349'316.22</b>
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>1'395'556.02</b>	<b>1'349'316.22</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 2021 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, 30. März 2022

BDO AG

Pascal Zünd

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Fabian Hüsler

Zugelassener Revisor

## Bilanzentwicklung 2017–2021

### Aktiven

	2017	2018	2019	2020	2021
Umlaufvermögen	902'837	1'220'712	2'716'202	3'452'935	3'321'631
Anlagevermögen	66'402'506	70'308'092	71'929'321	70'870'680	70'064'386
<b>Total</b>	<b>67'305'343</b>	<b>71'528'804</b>	<b>74'645'523</b>	<b>74'323'615</b>	<b>73'386'017</b>

### Passiven

	2017	2018	2019	2020	2021
Fremdkapital kurzfristig	2'634'691	2'709'955	2'350'723	2'553'802	2'526'185
Fremdkapital langfristig	61'641'133	67'050'546	70'296'713	69'597'812	68'701'091
Rückstellungen	1'315'545	79'745	139'745	179'745	79'745
Eigenkapital	1'713'974	1'688'558	1'858'342	1'992'256	2'078'996
<b>Total</b>	<b>67'305'343</b>	<b>71'528'804</b>	<b>74'645'523</b>	<b>74'323'615</b>	<b>73'386'017</b>

## Erfolgsrechnungen 2017–2021

### Aufwand

	2017	2018	2019	2020	2021
Passivzinsen	1'082'130	1'083'792	1'187'048	1'063'527	969'876
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	333'489	342'570	348'758	372'171	391'758
Verwaltungsaufwand	73'321	120'576	148'475	163'744	202'942
Versicherungsaufwand	52'746	60'308	56'602	52'484	55'207
Steuern	43'799	57'455	-20'136	17'277	28'220
Unterhalt	2'004'314	2'465'808	1'025'032	1'284'036	1'757'564
Abschreibungen	949'126	926'688	1'154'214	1'131'822	1'121'433
a.o Rückstellungen	-310'000	-240'000	460'000	440'000	100'000
Jahresergebnis	124'935	14'583	157'284	159'914	46'240
<b>Total</b>	<b>4'353'860</b>	<b>4'831'780</b>	<b>4'517'277</b>	<b>4'684'975</b>	<b>4'673'240</b>

### Ertrag

	2017	2018	2019	2020	2021
Mietzinsen	4'153'633	4'139'056	4'520'151	4'690'309	4'673'766
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	200'020	600'001	0	0	0
Übrige Erträge	207	92'723	-2'874	-5'334	-526
<b>Total</b>	<b>4'353'860</b>	<b>4'831'780</b>	<b>4'517'277</b>	<b>4'684'975</b>	<b>4'673'240</b>



## Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2021	Zinssatz 2022	Ertragswert
<b>Ringstrasse Nord, Lenzburg (HBL)</b>				
5'315'000.00	31.01.2021 – 31.12.2024	0.800 %	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 %	15'977'226
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 %	
0.00	31.01.2020 – 31.12.2021	0.900 %	0.000 %	
<u>7'840'000.00</u>	31.12.2021 – 31.12.2024	0.000 %	0.800 %	
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 %	
0.00	31.01.2020 – 31.12.2021	0.900 %	0.000 %	
2'280'000.00	31.12.2021 – 31.12.2024	0.000 %	0.800 %	
<u>2'300'000.00</u>	04.05.2015 – 04.05.2023	1.850 %	1.850 %	
7'635'000.00				
63'865'000.00				90'566'753

Durchschnittszins über alle Hypotheken 1.417 % \* **1.404 %**

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

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 09.02.2022

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

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2020	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2021	Ertragswert 31.12.2021	Vers.-Wert 31.12.2021
Land RN	180'000	0	180'000		0
Liegenschaft RN 11	1'106'000	-17'000	1'089'000		2'107'000
Liegenschaft RN 13	3'032'000	-45'000	2'987'000		8'599'000
Liegenschaft RN 15	7'737'000	-155'000	7'582'000		6'555'000
Liegenschaft TG RN	40'000	-10'000	30'000		1'326'000
<b>Total RN</b>	<b>12'095'000</b>	<b>-227'000</b>	<b>11'868'000</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	4'697'000	-70'000	4'627'000		8'835'000
Liegenschaft FL 5	7'486'000	-112'000	7'374'000		13'700'000
Liegenschaft TG FL	666'000	-10'000	656'000		2'448'000
<b>Total FL</b>	<b>14'259'000</b>	<b>-192'000</b>	<b>14'067'000</b>	<b>26'148'826</b>	<b>24'983'000</b>
Land BR	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft BR	5'761'000	-115'000	5'646'000		13'060'000
<b>Total Breiti</b>	<b>6'691'000</b>	<b>-115'000</b>	<b>6'576'000</b>	<b>13'515'500</b>	<b>13'060'000</b>
Land ZM	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	16'904'000	-338'000	16'566'000		29'281'000
<b>Total Zelgmatte</b>	<b>22'612'000</b>	<b>-338'000</b>	<b>22'274'000</b>	<b>34'495'950</b>	<b>29'281'000</b>
Land LB	4'014'750	0	4'014'750		
Liegenschaft LB	11'098'000	-222'000	10'876'000		
<b>Total Lindenblick</b>	<b>15'112'750</b>	<b>-222'000</b>	<b>14'890'750</b>	<b>15'977'226</b>	*
Neubau Eichi	66'679	255'946	322'625		
<b>Total Eichi</b>	<b>66'679</b>	<b>255'946</b>	<b>322'625</b>		
<b>Total Abschreibung</b>		<b>-1'094'000</b>			
<b>Total Aktivierung</b>		<b>255'946</b>			
<b>Total</b>	<b>70'836'429</b>	<b>-838'054</b>	<b>69'998'375</b>	<b>106'543'979</b>	<b>85'911'000</b>

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

## Budget 2022

Aufwand	Budget 2021	Rechnung 2021	Budget 2022
Passivzinsen	1'000'000	969'876	900'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	380'000	391'758	390'000
Verwaltungskosten	270'000	202'942	210'000
Versicherungen	60'000	55'207	60'000
Steuern	30'000	28'220	20'000
<b>Unterhalt</b>	<b>1'240'000</b>	<b>1'757'564</b>	<b>1'400'000</b>
- Unterhalt Material			(25'000)
- Unterhalt Gebäude (E-Mobility / Fassadenreinigung RN 11 / Geländerumbau Garageneinfahrt RN / Automatisierung Beleuchtung UG BR / Milchglasfolierungen ZM / Paketbox ZM / Windschutz ZM / Fensterersatz ZM 1/3 / Vogelschutz ZM 5/7 / Schmutz- und Nässeschutzbeläge ZM 7/9a+b / Kunststein- sanierung ZM 7/9a+b / Lochblechuntersichten ZM 7/9a+b)			(760'000)
- Unterhalt Wohnungen			(255'000)
- Unterhalt Sanitär Installationen			(20'000)
- Unterhalt Heizung			(15'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(32'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Erneuerung Fussballtore / Rasenanlage Garageneinfahrt RN / Erneuerung Sandkasten- anlage RN / Verbundsteine Pavillon FL 5)			(228'000)
- Hauswartmaterial			(15'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen (Ersatz Aufsitzmäher und Schneepflug BR)			(45'000)
- Unterhalt Büro			(5'000)
Abschreibungen	1'100'000	1'121'433	1'100'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	400'000	100'000	400'000
<b>Ergebnis</b>	<b>170'000</b>	<b>46'240</b>	<b>170'000</b>
<b>Aufwand total</b>	<b>4'650'000</b>	<b>4'673'240</b>	<b>4'650'000</b>
<b>Ertrag</b>			
Mietzinsen	4'650'000	4'673'766	4'650'000
Kapitalertrag	0	0	0
Diverses	0	-526	0
<b>Ertrag total</b>	<b>4'650'000</b>	<b>4'673'240</b>	<b>4'650'000</b>