

## **Jahresbericht 2022**



**Teich Zelgmatte nach Sanierung**

## Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 24. April 2023</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 2022</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2022</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2022</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2018–2022</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2018–2022</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2023</u>	19

## Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

**Montag, den 24. April 2023, 19.00 Uhr**  
**Stiftung Orte zum Leben, Tiliastrasse 2, 5600 Lenzburg**

### Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler und eines Tagespräsidiums
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 02.05.2022
4. Jahresbericht 2022 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2022
  - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2022
  - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
  - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2022 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2023: Erläuterung und Genehmigung
7. Neu-/Wahlen Vorstandsmitglieder
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Projekt Sanierung Ringstrasse Nord 13 - Genehmigung Projektierungskredit
10. Orientierung Bauprojekt Eichi (11 altersgerechte Wohnungen)
11. Orientierung Anpassung Mitarbeiterreglement
12. Informationen über verschiedene zukünftige Projekte
13. Anträge\*
14. Verschiedenes

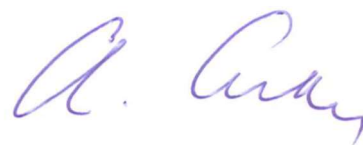
\*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (14. April 2023) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

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

Lenzburg, 29. März 2023

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  
Bollmann Claudia  
Sidler Paul  
Hedinger Ursula

### 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	45 %
Maler	Fischl Hajnalka	70 %
	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

### Allgemeines

Eine Krise folgt auf die andere. Kaum hat unsere Gesellschaft die Covid-Pandemie einigermaßen im Griff, folgte am 24. Februar 2022 der Angriffs-Krieg von Russland auf die Ukraine. Wer hätte gedacht, dass wir uns in nächster Nähe mit kriegerischen Handlungen auseinandersetzen müssen? Das Kriegsgeschehen ist für die direkt Betroffenen abscheulich und bringt grosse Not und Ungewissheit. Viele Personen aus der Ukraine, insbesondere Frauen und Kinder, sind geflohen und teilweise auch in der Schweiz und in unserer Umgebung zwischenzeitlich gelandet. Unsere Vizepräsidentin, Beatrice Taubert, ist als zuständige Stadträtin von Lenzburg sehr stark involviert. Für die WGL hatte die aus dem Kriegsgeschehen gefolgte Energielage erhebliche Auswirkungen auf das Tagesgeschäft. Die Energiepreise stiegen in sehr kurzer Zeit ins Unermessliche. Mehrere Liegenschaften der WGL sind an die Erdgasversorgung angeschlossen, und die SWL hat schriftlich mitgeteilt, dass die Strom- und Gaspreise heftig ansteigen. Die Mieterinnen und Mieter wurden mehrsprachig und schriftlich auf diese Situation aufmerksam gemacht. Einige haben daraufhin die à-conto-Zahlungen für die Heiz- und Nebenkosten angepasst. Damit die Energiekosten im allgemeinen Bereich ebenfalls nicht ins Unermessliche steigen, wurden LED-Lampen im Innen- und Aussenraum montiert. Diese Aktion geht auch im laufenden Jahr weiter. Für den Fall einer Energiemangellage mit einem allfälligen Stromunterbruch wurde ein Pikettplan für die Hauswartungen erstellt. Ebenso wurden für die Liftanlagen Sicherheitschecks durchgeführt. Bei einem Stromausfall muss der Lift jeweils ins Parterre fahren, und die Lift-Türe muss sich öffnen. Für eine Liftanlage ist dieser Ablauf noch zu ergänzen. Auch die elektrischen Tore der Tiefgaragen müssen sich in einem derartigen Fall öffnen lassen. So sind wir der Meinung, gut auf diese allfällige weitere Krise vorbereitet zu sein.

Im Weiteren konnten noch ausstehende Projekte aus den Pandemie-Jahren ausgeführt werden und notwendige Unterhaltsarbeiten nachgeholt werden. So verlief das Jahr 2022 sehr arbeitsreich, aber ohne wesentliche Schwierigkeiten.

### Wohnbauprojekt „Lindenblick Staufen“

Die Überbauung „Lindenblick, Staufen“ macht weiterhin grosse Freude. Wohnungswechsel gibt es wenige und freie Wohnungen können rasch wieder vermietet werden. Die Zusammenarbeit mit der Stiftung von Coop läuft weiterhin reibungslos. Die Finanzierung des Darlehens der Stiftung konnte zu guten Bedingungen erneuert werden. Immer wieder haben wir mit Meteorwasser-Einbrüchen zu kämpfen. Diese werden im Zusammenhang mit den Garantieabnahmen hoffentlich rasch behoben.

An der Aarauerstrasse wird eine neue doppelte Bushaltestelle mit Fussgängerstreifen und Mittelschutzinsel erstellt. Auch bei der Einmündung der General-Herzog-Strasse wird ein Fussgängerstreifen mit Mittelschutzinsel realisiert. Diese Verbesserung freut uns sehr. Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Die Bauarbeiten sollen 2024 abgeschlossen sein.

### Sanierung eigener Wohnungen

Die Baukommission für die Sanierung „Hochhaus Ringstrasse Nord, Lenzburg“ ist weiterhin sehr aktiv an der Arbeit. Es sind 4 mögliche Varianten der Sanierung auf dem Tisch. Aufgrund der finanziellen Möglichkeiten der WGL müssen die Varianten miteinander verglichen werden. Diese Arbeit steht im Frühjahr 2023 an. Der Terminplan steht noch nicht genau fest, weshalb über den Beginn der Sanierungsarbeiten weiterhin keine Aussagen gemacht werden können. Das Sanierungsprojekt wird an einer der nächsten Generalversammlungen der WGL vorgelegt.

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

Die Planungsarbeiten für unser Projekt „Eichi, Niederlenz“ ziehen sich leider in die Länge. Die Baugesuchs-Unterlagen wurden bei der Bauverwaltung eingereicht, und die öffentliche Auflage dauerte bis zum 2. August 2022. Gegen das Bauvorhaben sind 2 Einwendungen eingegangen. Die Einwendungs-Verhandlungen haben am 26. Oktober 2022 stattgefunden. Nun sind die angepassten Baupläne den Einwendern zugestellt. Der Gemeinderat Niederlenz wird aufgrund der Rückäusserungen der Einwender die Baubewilligung, allenfalls mit Auflagen, ausstellen. Wann der Baubeginn terminiert werden kann, ist sehr unsicher.

### **Photovoltaik-Projekte der WGL**

Mit den Regionalen Technischen Betrieben Wildegg (rtb) wird über die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den beiden Hauptgebäuden beim Bauprojekt „Eichi, Niederlenz“ verhandelt. Die gewonnene Energie soll in einer Eigenverbrauchsgemeinschaft genutzt werden. 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. Wir warten auf den entsprechenden Nutzungsvertrag.

Beim Hochhaus „Fünflinden 5“ in Lenzburg wurde vor ca. 25 Jahren die Fassade mit Glasplatten erneuert. Die Halterungen dieser Glasplatten sind nach dieser Zeit brüchig, und die Glasplatten haben sich durch die Witterung verzogen. Die Glasplatten fallen herunter, was sehr gefährlich ist. Die Fassade ist im Laufe der nächsten Jahre zu ersetzen. Gleichzeitig soll die Isolation verbessert werden. Momentan wird abgeklärt, ob die neue Fassade mit Photovoltaik-fähigen Platten auf drei Hausseiten ersetzt werden soll.

### **Zukünftige Bauprojekte**

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. Die entsprechenden Offerten wurden eingeholt und die Aufträge an die SWL und Eglin Elektro, Lenzburg, vergeben. Die Montage erfolgt in den ersten Monaten 2023. Ein Weiterausbau der E-Angebote muss sichergestellt sein.

Die Überbauung „Zelgmatte, Lenzburg“ wurde im Jahre 1996 fertig gestellt. Die Heizanlage (Gas) kommt langsam in die Jahre. Mit dem AEW wurde deshalb betreffend eines Zusammenschlusses mit der Fernwärmanlage am Chrüzweg in Staufen Kontakt aufgenommen. Ein Anschluss ist nicht möglich. Allenfalls ist es aber möglich, dass wir dereinst die Überbauung an einer Fernwärmanlage des AEW in der Umgebung anschliessen können. Dabei wird zusätzlich abgeklärt, ob die Überbauung „Fünflinden“ dannzumal ebenfalls angeschlossen werden kann. Interessante Zukunftsaussichten.

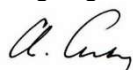
### **Vermietungssituation**

Unsere Vermietungssituation ist, wie in der ganzen Region Lenzburg, sehr gut. Leider mussten Kündigungen für säumige Mieterschaften ausgesprochen werden. Auch diese Wohnungen sind aber bereits wieder vermietet.

Die Geschäftsleitung hat in sechs Sitzungen die Traktanden zusammen mit der Geschäftsführung vorbereitet. Der Vorstand tagte an fünf Sitzungen. Die Geschäftsleitungs-Sitzungen werden weiterhin per ZOOM durchgeführt.

Für die grosse und sehr angenehme Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen im Vorstand und den grossartigen Einsatz von Sonja Eshak und dem ganzen Team - besten Dank - weiter so auch im 2023!

Tägerig/Lenzburg, 9. Februar 2023/SU



Charly Suter, Präsident

## Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------	------	------

<b>Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter</b>	<b>327</b>	<b>348</b>	<b>371</b>	<b>381</b>	<b>382</b>	<b>383</b>
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------

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

<b>Mieterwechsel</b>						
Wohnungen	44	43	34	36	33	29
Leerstände Anz. Monate	76	72	42	17	25 ½	24
Garagen	81	73	77	90	104	75
Parkplätze	6	10	4	7	8	8
Wohnungsl Leerstand per 31.12.	6	8	4	0	3	3

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

## Bilanz per 31. Dezember

### BILANZ - AKTIVEN

	31.12.2022		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>2'676'140.52</b>	<b>3.7</b>	<b>2'688'676.79</b>	<b>3.7</b>
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Mietzinsausstände	159'014.95		96'282.70	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	563'779.55		528'485.03	
Delkredere	-7'950.75		-4'814.15	
	<b>714'843.75</b>	<b>1.0</b>	<b>619'953.58</b>	<b>0.8</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>5'065.80</b>	<b>0.0</b>	<b>5'412.95</b>	<b>0.0</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'403'638.07</b>	<b>4.7</b>	<b>3'321'631.32</b>	<b>4.5</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Maschinen und technische Einrichtungen	60'262.45		63'260.10	
Fahrzeuge	149.50		213.55	
Büromobiliar	376.05		537.25	
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>60'788.00</b>	<b>0.1</b>	<b>64'010.90</b>	<b>0.1</b>
Liegenschaft Ringstrasse Nord	11'645'000.00		11'868'000.00	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	13'877'000.00		14'067'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	6'463'000.00		6'576'000.00	
Liegenschaft Lindenberg	14'672'750.00		14'890'750.00	
Liegenschaft Zelgmatte	21'943'000.00		22'274'000.00	
Liegenschaft Eichi	408'977.85		322'625.20	
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>69'009'727.85</b>	<b>95.2</b>	<b>69'998'375.20</b>	<b>95.4</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>69'072'515.85</b>	<b>95.3</b>	<b>70'064'386.10</b>	<b>95.5</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>72'476'153.92</b>	<b>100.0</b>	<b>73'386'017.42</b>	<b>100.0</b>



## BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2022		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	753'930.35		710'115.75	
Vorauszahlung Mieter	399'125.95		398'852.50	
	<b>1'153'056.30</b>	<b>1.6</b>	<b>1'108'968.25</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>320'886.85</b>	<b>0.4</b>	<b>307'216.60</b>	<b>0.4</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>				
Reparaturfonds	79'745.00	0.1	79'745.00	0.1
Rückstellung Sanierungen	50'000.00	0.0	0.00	0.0
	<b>129'745.00</b>		<b>79'745.00</b>	
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>2'713'688.15</b>	<b>3.7</b>	<b>2'605'929.85</b>	<b>3.5</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Hypotheken	60'535'000.00		61'645'000.00	
Darlehen Stiftung zur Förderung von Wohnbau- genossenschaften	5'000'000.00		5'000'000.00	
Darlehen/Depot/Anteilscheinzinsen Genossenschafter	618'012.49		656'091.55	
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>66'153'012.49</b>	<b>91.3</b>	<b>67'301'091.55</b>	<b>91.7</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1'500'000.00</b>	<b>2.1</b>	<b>1'400'000.00</b>	<b>1.9</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>67'653'012.49</b>	<b>93.4</b>	<b>68'701'091.55</b>	<b>93.6</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>70'366'700.64</b>	<b>97.1</b>	<b>71'307'021.40</b>	<b>97.1</b>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Anteilscheinkapital</b>	<b>564'440.00</b>	<b>0.8</b>	<b>563'440.00</b>	<b>0.8</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.	1'395'556.02		1'349'316.22	
Jahresgewinn	29'457.26		46'239.80	
Bilanzgewinn	1'425'013.28		1'395'556.02	
	<b>1'425'013.28</b>	<b>1.9</b>	<b>1'395'556.02</b>	<b>1.9</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2'109'453.28</b>	<b>2.9</b>	<b>2'078'996.02</b>	<b>2.9</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>72'476'153.92</b>	<b>100.0</b>	<b>73'386'017.42</b>	<b>100.0</b>

## Erfolgsrechnung

### ERFOLGSRECHNUNG

	2022 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'738'211.00		4'737'042.40	
Erlösminderungen	-102'988.60		-125'317.45	
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4'635'222.40</b>	<b>98.5</b>	<b>4'611'724.95</b>	<b>98.7</b>
<b>Übriger betrieblicher Ertrag</b>	<b>72'256.85</b>	<b>1.5</b>	<b>61'515.00</b>	<b>1.3</b>
<b>BRUTTOGEWINN I</b>	<b>4'707'479.25</b>	<b>100.0</b>	<b>4'673'239.95</b>	<b>100.0</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>375'618.55</b>	<b>8.0</b>	<b>391'757.40</b>	<b>8.4</b>
<b>BRUTTOGEWINN II</b>	<b>4'331'860.70</b>	<b>92.0</b>	<b>4'281'482.55</b>	<b>91.6</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>				
Verwaltungsaufwand	202'937.01		202'942.12	
Versicherungen	45'520.15		55'207.00	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	1'820'958.69		1'757'564.18	
	<b>2'069'415.85</b>	<b>44.0</b>	<b>2'015'713.30</b>	<b>43.1</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)</b>	<b>2'262'444.85</b>	<b>48.0</b>	<b>2'265'769.25</b>	<b>48.5</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'101'052.00		1'121'433.20	
Auflösung Sanierungsrückstellung	0.00		-100'000.00	
Bildung Rückstellung	150'000.00		200'000.00	
	<b>1'251'052.00</b>	<b>26.5</b>	<b>1'221'433.20</b>	<b>26.1</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)</b>	<b>1'011'392.85</b>	<b>21.5</b>	<b>1'044'336.05</b>	<b>22.4</b>
<b>Finanzerfolg</b>				
Finanzaufwand	-960'965.09		-969'875.80	
Finanzertrag	0.00		0.00	
	<b>-960'965.09</b>	<b>-20.4</b>	<b>-969'875.80</b>	<b>-20.8</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)</b>	<b>50'427.76</b>	<b>1.1</b>	<b>74'460.25</b>	<b>1.6</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>20'970.50</b>	<b>-0.4</b>	<b>28'220.45</b>	<b>-0.6</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>29'457.26</b>	<b>0.7</b>	<b>46'239.80</b>	<b>1.0</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### ANHANG

31.12.2022  
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	11'465'000.00	11'688'000.00
Fünflindenstrasse	12'467'000.00	12'657'000.00
Böllistrasse	5'533'000.00	5'646'000.00
Zelgmatte	16'235'000.00	16'566'000.00
Lindenblick	10'658'000.00	10'876'000.00
Neubau Eichi	408'977.85	322'625.20

###### 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>69'009'727.85</b>	<b>69'998'375.20</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	50'000.00	0.00
	<b>129'745.00</b>	<b>79'745.00</b>

#### 3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	6.300	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	476'520.91	413'117.00
Liegenschaften	69'009'727.85	69'998'375.20
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>	<b>69'486'248.76</b>	<b>70'411'492.20</b>

### ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

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

	2022 CHF	Vorjahr CHF
<b>VORTRAG AM 1.1.</b>	<b>1'395'556.02</b>	<b>1'349'316.22</b>
Jahresgewinn	29'457.26	46'239.80
<b>BILANZGEWINN AM 31.12.</b>	<b>1'425'013.28</b>	<b>1'395'556.02</b>
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>1'425'013.28</b>	<b>1'395'556.02</b>



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 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang gemäss Seiten 8 - 13 des Geschäftsberichtes) der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg für das am 31. Dezember 2022 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 Verwendung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Aarau, 23. März 2023

BDO AG

Pascal Zünd  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Fabian Hüser  
Zugelassener Revisionsexperte

## Bilanzentwicklung 2018–2022

### Aktiven

	2018	2019	2020	2021	2022
Umlaufvermögen	1'220'712	2'716'202	3'452'935	3'321'631	3'403'638
Anlagevermögen	70'308'092	71'929'321	70'870'680	70'064'386	69'072'516
<b>Total</b>	<b>71'528'804</b>	<b>74'645'523</b>	<b>74'323'615</b>	<b>73'386'017</b>	<b>72'476'154</b>

### Passiven

	2018	2019	2020	2021	2022
Fremdkapital kurzfristig	2'709'955	2'350'723	2'553'802	2'526'185	2'583'943
Fremdkapital langfristig	67'050'546	70'296'713	69'597'812	68'701'091	67'653'013
Rückstellungen	79'745	139'745	179'745	79'745	129'745
Eigenkapital	1'688'558	1'858'342	1'992'256	2'078'996	2'109'453
<b>Total</b>	<b>71'528'804</b>	<b>74'645'523</b>	<b>74'323'615</b>	<b>73'386'017</b>	<b>72'476'154</b>

## Erfolgsrechnungen 2018–2022

### Aufwand

	2018	2019	2020	2021	2022
Passivzinsen	1'083'792	1'187'048	1'063'527	969'876	960'965
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	342'570	348'758	372'171	391'758	375'619
Verwaltungsaufwand	120'576	148'475	163'744	202'942	202'937
Versicherungsaufwand	60'308	56'602	52'484	55'207	45'520
Steuern	57'455	-20'136	17'277	28'220	20'970
Unterhalt	2'465'808	1'025'032	1'284'036	1'757'564	1'820'959
Abschreibungen	926'688	1'154'214	1'131'822	1'121'433	1'101'052
a.o Rückstellungen	-240'000	460'000	440'000	100'000	150'000
Jahresergebnis	14'583	157'284	159'914	46'240	29'457
<b>Total</b>	<b>4'831'780</b>	<b>4'517'277</b>	<b>4'684'975</b>	<b>4'673'240</b>	<b>4'707'479</b>

### Ertrag

	2018	2019	2020	2021	2022
Mietzinsen	4'139'056	4'520'151	4'690'309	4'673'766	4'699'486
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	600'001	0	0	0	0
Übrige Erträge	92'723	-2'874	-5'334	-526	7'993
<b>Total</b>	<b>4'831'780</b>	<b>4'517'277</b>	<b>4'684'975</b>	<b>4'673'240</b>	<b>4'707'479</b>



## Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2022	Zinssatz 2023	Ertragswert
<b>Ringstrasse Nord, Lenzburg (HBL)</b>				
4'915'000.00	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 %	
11'390'000.00				
<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 %	
580'000.00	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 %	
11'725'000.00				
<b>Lindenblick, Staufen (HBL/Migros Bank)</b>				
<u>10'615'000.00</u>	01.10.2019 – 30.09.2029	1.050 %	1.050 %	15'977'226
10'615'000.00				
<b>Zelgmatte, Lenzburg (AKB)</b>				
0.00	31.01.2016 – 31.12.2022	1.356 %	0.000 %	34'495'950
0.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	0.000 %	
12'920'000.00	31.12.2022 – 31.12.2024	0.000 %	2.460 %	
<u>7'840'000.00</u>	31.12.2021 – 31.12.2024	0.800 %	0.800 %	
20'760'000.00				
<b>Breiti, Niederlenz (AKB)</b>				
2'225'000.00	31.01.2016 – 31.01.2024	1.611 %	1.611 %	13'515'500
0.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	0.000 %	
2'280'000.00	31.12.2021 – 31.12.2024	0.800 %	0.800 %	
0.00	04.05.2015 – 31.12.2022	1.850 %	0.000 %	
<u>2'650'000.00</u>	31.12.2022 – 31.12.2026	0.000 %	2.620 %	
7'155'000.00				
61'645'000.00				106'543'979

Durchschnittszins über alle Hypotheken 1.404 % \* **1.461 %**

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

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 07.02.2023

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

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2021	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2022	Ertragswert 31.12.2022	Vers.-Wert 31.12.2022
Land RN	180'000	0	180'000		0
Liegenschaft RN 11	1'089'000	-16'000	1'073'000		2'155'000
Liegenschaft RN 13	2'987'000	-45'000	2'942'000		8'793'000
Liegenschaft RN 15	7'582'000	-152'000	7'430'000		6'704'000
Liegenschaft TG RN	30'000	-10'000	20'000		1'356'000
<b>Total RN</b>	<b>11'868'000</b>	<b>-223'000</b>	<b>11'645'000</b>	<b>16'406'477</b>	<b>19'008'000</b>
Land FL	1'410'000	0	1'410'000		0
Liegenschaft FL 1-3a	4'627'000	-69'000	4'558'000		9'036'000
Liegenschaft FL 5	7'374'000	-111'000	7'263'000		14'335'000
Liegenschaft TG FL	656'000	-10'000	646'000		2'505'000
<b>Total FL</b>	<b>14'067'000</b>	<b>-190'000</b>	<b>13'877'000</b>	<b>26'148'826</b>	<b>25'876'000</b>
Land BR	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft BR	5'646'000	-113'000	5'533'000		13'355'000
<b>Total Breiti</b>	<b>6'576'000</b>	<b>-113'000</b>	<b>6'463'000</b>	<b>13'515'500</b>	<b>13'355'000</b>
Land ZM	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	16'566'000	-331'000	16'235'000		29'944'000
<b>Total Zelgmatte</b>	<b>22'274'000</b>	<b>-331'000</b>	<b>21'943'000</b>	<b>34'495'950</b>	<b>29'944'000</b>
Land LB	4'014'750	0	4'014'750		
Liegenschaft LB	10'876'000	-218'000	10'658'000		
<b>Total Lindenblick</b>	<b>14'890'750</b>	<b>-218'000</b>	<b>14'672'750</b>	<b>15'977'226</b>	<b>13'097'000</b>
Neubau Eichi	322'625	86'353	408'978		
<b>Total Eichi</b>	<b>322'625</b>	<b>86'353</b>	<b>408'978</b>		
<b>Total Abschreibung</b>		<b>-1'075'000</b>			
<b>Total Aktivierung</b>		<b>86'353</b>			
<b>Total</b>	<b>69'998'375</b>	<b>-988'647</b>	<b>69'009'728</b>	<b>106'543'979</b>	<b>101'280'000</b>

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

## Budget 2023

Aufwand	Budget 2022	Rechnung 2022	Budget 2023
Passivzinsen	900'000	960'965	1'000'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	390'000	375'619	390'000
Verwaltungskosten	210'000	202'937	210'000
Versicherungen	60'000	45'520	60'000
Steuern	20'000	20'970	20'000
<b>Unterhalt</b>	<b>1'400'000</b>	<b>1'820'959</b>	<b>1'700'000</b>
- Unterhalt Material			(25'000)
- Unterhalt Gebäude (Trocknungstische / Sicherheitsschränke / Eingangstüre + Seitenteilverglasung RN 15 / Schmutzschleuse RN 15 / Beleuchtung LED RN/BR/ZM / Ersatz Briefkastenanlage FL 5 / Umbau HW-Garage wegen Brandschutz FL / Vogelschutz BR/ZM / Reinigung Fassade BR / Treppengeländer BR / Gaswarnanlage ZM TG / Schmutz- und Nässeschutzbelag ZM 5 / Umbau Dachentwässerung ZM / Windschutz ZM / Folierung Fenster Partyraum ZM / Aufzugsevakuiierung ZM 7)			(996'000)
- Unterhalt Wohnungen (Ersatz Einbauschränke RN 11)			(279'000)
- Unterhalt Sanitär Installationen			(20'000)
- Unterhalt Heizung (Ersatz Heizung RN 11)			(140'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(32'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Aussenbeleuchtung RN / Schilder Besucher-Parkplätze BR)			(144'000)
- Hauswartmaterial			(15'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen (Ersatz Schneepflug ZM)			(41'000)
- Unterhalt Büro			(8'000)
Abschreibungen	1'100'000	1'101'052	1'100'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	400'000	150'000	200'000
<b>Ergebnis</b>	<b>170'000</b>	<b>29'457</b>	<b>20'000</b>
<b>Aufwand total</b>	<b>4'650'000</b>	<b>4'707'479</b>	<b>4'700'000</b>
<b>Ertrag</b>			
Mietzinsen	4'650'000	4'699'486	4'700'000
Kapitalertrag	0	0	0
Diverses	0	7'993	0
<b>Ertrag total</b>	<b>4'650'000</b>	<b>4'707'479</b>	<b>4'700'000</b>