

Jahresbericht 2024



Wandmalerei Zelgmatte

Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 28. April 2025</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 2024</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2024</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2024</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2020–2024</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2020–2024</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2025</u>	19

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Montag, den 28. April 2025, 19.00 Uhr
Gemeinschaftsraum Zelgmatte, 5600 Lenzburg

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler und eines Tagespräsidiums
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 29.04.2024 sowie der ausserordentlichen Generalversammlung vom 15.10.2024
4. Jahresbericht 2024 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2024
 - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2024
 - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
 - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2024 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2025: Erläuterung und Genehmigung
7. Neu-/Wahlen Vorstandsmitglieder
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Orientierung Fassadensanierung Fünflindenstrasse 5
10. Orientierung Sanierung Ringstrasse Nord 13
11. Orientierung Bauprojekt Eichi (11 altersgerechte Wohnungen)
12. Informationen über verschiedene zukünftige Projekte
13. Anträge*
14. Verschiedenes

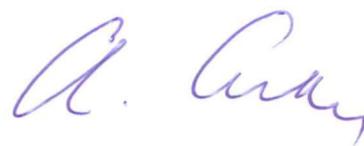
*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (18. April 2025) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

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

Lenzburg, 31. März 2025

Mit freundlichen Grüssen

**Wohnbaugenossenschaft
Lenzburg**



Charly Suter, Präsident

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Suter Charly, Präsident

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

Geschäftsführerin

Eshak Sonja

Geschäftsleitung

Suter Charly, Präsident

Taubert Beatrice
Soldati Mauro
Eshak Sonja

Revisionsstelle

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

Mitarbeiter

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

Geschäftsstelle

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

Allgemeines

Energiepreise, Mietzinsanpassung, Referenzzinssatz, Leitzins der SNB und Kaufkraft- die Themen für den Vorstand der WGL haben sich gegenüber den Vorjahren nicht gross verändert. Aber – zum Teil haben sich die Auswirkungen auf unsere Genossenschaft etwas reduziert. Die Energiepreise sollten sich wieder etwas anpassen. Trotzdem sind unsere Projekte im Zusammenhang mit der Eigenproduktion von Sonnenenergie weiterhin im Mittelpunkt. Die Planungen sind so weit gediehen, dass mit den Baubewilligungen anfangs 2025 gerechnet werden kann und die Bauarbeiten im Frühjahr 2025 realisiert werden können. Der Eigenverbrauch aus den PV-Anlagen und der Ertrag aus der Einspeisung in das Netz der SWL werden für viele der Mieterinnen und Mieter in den kommenden Nebenkostenabrechnungen positive Auswirkungen haben.

Der Fokus hat sich im Berichtsjahr auf das Thema Fernwärme gelegt. Als Ersatz für die Gasheizung in der Überbauung „Zelgmatte, Lenzburg“ ist der Anschluss an ein Fernwärmeprojekt vorgesehen. Für die Überbauung „Bölli, Niederlenz“ hat sich ein Anschluss an die Fernwärme-Heizung im HETEX-Gelände leider für den Moment zerschlagen, da das Interesse weiterer Anschlussbewerber im Gebiet Stauffbergstrasse ungenügend ist.

Der Referenzzinssatz wurde am 3. März 2025 um 0,25% auf 1,50 % reduziert. Der Entscheid des Vorstandes, auf eine Erhöhung der Mieten in unserer Genossenschaft zu verzichten, war im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter und hat sich als vorausschauend erwiesen. Es ist von grosser Wichtigkeit, wie sich die Bankzinsen für die bestehenden Hypotheken, und auch die Finanzierungen für die geplanten Projekte ergeben. Im Zusammenhang mit den laufenden Bauprojekten wurden die bestehenden Hypothekarkredite der WGL grundsätzlich überprüft. Eine Neufinanzierung der Überbauung „Ringstrasse Nord, Lenzburg“ musste infolge des Sanierungsprojektes „Ringstrasse Nord 13, Lenzburg“ ins Auge gefasst werden. Die bestehende Hypothek und der Baukredit für die Sanierung wurden durch die ZKB übernommen. Weitere Neufinanzierungen stehen im Jahre 2025 an. Diese sind aber bereits gut vorbereitet. Die Hypothekarzinssätze sind aktuell attraktiv. Der Vorstand wird sich Mitte 2025 wiederum mit der aktuellen Zinssituation befassen und die bestehenden Mietzinse überprüfen.

Die Sanierung des Hochhauses an der Ringstrasse Nord 13 in Lenzburg beschäftigt die Geschäftsstelle im Moment stark. Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 15. Oktober 2024 wurde der Sanierung und dem Kostenvoranschlag von rund CHF 9,5 Mio einstimmig zugestimmt. Die Liegenschaft mit 33 Wohnungen muss bis Ende November 2025 geleert sein, damit die Sanierungsarbeiten im Frühjahr 2026 beginnen können.

Personelles

Ricardo Dalla Via hat unsere Geschäftsstelle im Herbst verlassen. Er bleibt der WGL aber als Beisitzer im Vorstand erhalten. Er wird bei einem nächsten Rücktritt im Vorstand zur Verfügung stehen.

Filomena Bizarro hat als neue Immobilienbewirtschafterin die Arbeit aufgenommen. Sie hat sich bereits gut eingearbeitet. Wir heissen sie herzlich willkommen im Team.

Per 1.1.2025 wurde dem Personal eine generelle Lohnerhöhung von 1,5 % gewährt.

Sanierung Hochhaus „Ringstrasse Nord 13“

Die Vorbereitungen für die Sanierungsarbeiten beim Hochhaus „Ringstrasse Nord 13, Lenzburg“ sind in vollem Gange. Die Frage eines Bauprovisoriums musste aufgrund der sehr hohen Kosten fallen gelassen werden. Die Mieterinnen und Mieter wurden seit 2020 durch die Newsletter und anlässlich der Generalversammlungen rechtzeitig darauf vorbereitet, dass sie ihre Wohnungen verlassen müssen. Freie Wohnungen in den anderen Überbauungen der WGL werden zuerst im Hochhaus veröffentlicht.

Bisher konnten schon einige interne Wechsel vorgenommen werden. Weitere Mieterinnen und Mieter haben sich nach einer Info-Veranstaltung auf die Warteliste setzen lassen. Der Aufwand für diese Aktion ist auf der Geschäftsstelle der WGL erheblich. Unsere Hoffnung ist es, dass alle Mietparteien eine Anschlusslösung finden. Die Auflösungsvereinbarungen, welche den Mietern die einseitige Möglichkeit der Kündigung mit Monatsfrist einräumt, wurden im Februar zugestellt. Das Baugesuch wird in den nächsten Wochen eingereicht.

Wohnbauprojekt „Eichi, Niederlenz“

Unsere Neuauflage des Baugesuches hat wiederum zu 3 Einwendungen geführt. Neuerliche Anpassungen wurden den Einwendern zur Stellungnahme zugestellt. Mit Datum vom 19. Februar 2025 hat der Gemeinderat Niederlenz die Baubewilligung ausgestellt. Die Beschwerdefrist von 30 Tagen muss nun abgewartet werden. Wir hoffen, dass es diesmal ohne Beschwerden über die Bühne geht. Sollte die Baubewilligung ohne Beschwerden bleiben, werden die Bauarbeiten erneut ausgeschrieben und ein baldiger Baubeginn in die Wege geleitet. Hoffen wir das Beste!!

Photovoltaik-Projekt Fünflinden 1 – 3a

Die Solar Stufen AG hat das Baugesuch für die PV-Anlagen auf den beiden Flachdächern eingereicht. Die 208 PV-Paneele werden vertikal aufgestellt. Die Baubewilligung erwarten wir zeitnah. Noch im Frühjahr 2025 sollten die Bauarbeiten abgeschlossen sein und die Stromproduktion soll aufgenommen werden.

Photovoltaikanlage „Fünflinden 5“

Das Baugesuch für die Fassadensanierung mit PV-Paneele beim Hochhaus „Fünflinden 5, Lenzburg“ lag bis 5. August 2024 öffentlich auf. Einsprachen sind keine eingegangen. Die Bau- und Stadtbildkommission hat aber noch Fragen zur Fassadengestaltung. Entsprechende Abklärungen werden getätigt. Wir erwarten die Baubewilligung bald, damit wir mit den Bauarbeiten noch im Frühling 2025 beginnen können. Abschluss der Bauarbeiten soll vor Beginn der nächsten Heizperiode sein.

Fernwärmeanschluss „Zelgmatte, Lenzburg“

Die Überbauung „Zelgmatte, Lenzburg“ wurde im Jahre 1996 fertig gestellt. Die Heizanlage (Gas) kommt langsam in die Jahre. Neben dem AEW hat auch die SWL die Absicht, in die Fernwärme zu investieren. Mit den beiden Anbietern sind wir in Kontakt.

Vermietungssituation

Unsere Vermietungssituation ist weiterhin als sehr gut zu bezeichnen. Freie Wohnungen können problemlos wieder vermietet werden. Leerstände sind, mit Ausnahme des Projektes „Hochhaus Ringstrasse Nord 13“, nur für kurze Zeit zu verzeichnen.

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

Herzlichen Dank an die Kolleginnen und Kollegen im Vorstand für die sehr angenehme Zusammenarbeit und dem ganzen Team um Sonja Eshak für den grossen Einsatz. Das Jahr 2025 wird herausfordernd sein! Packen wir es an.

Tägerig/Lenzburg, 5. März 2025 2025/SU



Charly Suter, Präsident WGL

Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl Genossenschafterin- nen und Genossenschafter	371	381	382	383	382	375

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

Mieterwechsel						
Wohnungen	34	36	33	29	23	33
Leerstände Anz. Monate	42	17	25 ½	24	13 ½	15 ½
Garagen	77	90	104	75	93	66
Parkplätze	4	7	8	8	13	8
Wohnungsl Leerstand per 31.12.	4	0	3	3	2	3

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

Bilanz per 31. Dezember

BILANZ – AKTIVEN	31.12.2024		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	2'189'789.59	3.1	2'024'550.66	2.9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietzinsausstände	96'207.35		126'972.55	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	652'371.71		618'363.18	
Delkredere	-4'810.35		-6'348.65	
	743'768.71	1.1	738'987.08	1.0
Übrige kurzfristige Forderungen	7'625.37	0.0	7'609.44	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'186.35	0.0	0.00	0.0
Umlaufvermögen	2'945'370.02	4.2	2'771'147.18	3.9
Sachanlagen				
Maschinen und technische Einrichtungen	39'285.60		56'122.30	
Fahrzeuge	73.25		104.65	
Büromobiliar	184.25		263.25	
Mobile Sachanlagen	39'543.10	0.1	56'490.20	0.1
Liegenschaft Ringstrasse Nord	11'211'000.00		11'426'000.00	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	13'506'000.00		13'690'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	6'244'000.00		6'352'000.00	
Liegenschaft Lindenberg	14'250'750.00		14'459'750.00	
Liegenschaft Zelgmatte	21'300'000.00		21'618'000.00	
Liegenschaft Eichi	671'113.71		632'605.16	
Sanierung Ringstrasse Nord 13	97'052.40		0.00	
Immobilien Sachanlagen	67'279'916.11	95.7	68'178'355.16	96.0
Finanzanlagen				
Wertschriften	7'000.00		2'000.00	
Wertschriften	7'000.00	0.0	2'000.00	0.0
Anlagevermögen	67'326'459.21	95.8	68'236'845.36	96.1
TOTAL AKTIVEN	70'271'829.23	100.0	71'007'992.54	100.0

BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2024		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	976'866.07		808'521.95	
Vorauszahlung Mieter	400'976.95		390'524.80	
	1'377'843.02	2.0	1'199'046.75	1.7
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'210'000.00	1.7	1'110'000.00	1.6
Passive Rechnungsabgrenzungen	315'471.50	0.4	391'926.90	0.5
Kurzfristige Rückstellungen				
Reparaturfonds	79'745.00	0.1	79'745.00	0.1
Rückstellung Sanierungen	0.00	0.0	0.00	0.0
	79'745.00		79'745.00	
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	2'983'059.52	4.2	2'780'718.65	3.7
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	60'215'000.00		59'425'000.00	
Darlehen Stiftung zur Förderung von Wohnbau- genossenschaften	3'000'000.00		5'000'000.00	
Darlehen/Depot/Anteilscheinzinsen Genossenschaftler	641'750.90		626'841.35	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	63'856'750.90	90.9	65'051'841.35	91.6
Rückstellungen	1'700'000.00	2.4	1'500'000.00	2.1
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	65'556'750.90	93.3	66'551'841.35	93.7
Fremdkapital	68'539'810.42	97.5	69'332'560.00	97.6
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital	456'940.00	0.7	463'940.00	0.7
Gesetzliche Gewinnreserve				
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	120'000.00		120'000.00	
	120'000.00	0.2	120'000.00	0.2
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	1'091'492.54		1'425'013.28	
Jahresgewinn/-verlust	63'586.27		-333'520.74	
Bilanzgewinn	1'155'078.81		1'091'492.54	
	1'155'078.81	1.6	1'091'492.54	1.5
Eigenkapital	1'732'018.81	2.5	1'675'432.54	2.4
TOTAL PASSIVEN	70'271'829.23	100.0	71'007'992.54	100.0

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG

	2024 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'739'205.00		4'745'259.00	
Erlösminderungen	-78'597.60		-132'774.05	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'660'607.40	99.0	4'612'484.95	99.0
Übriger betrieblicher Ertrag	44'766.55	1.0	47'064.70	1.0
BRUTTOGEWINN I	4'705'373.95	100.0	4'659'549.65	100.0
Personalaufwand	372'202.15	7.9	380'936.15	8.2
BRUTTOGEWINN II	4'333'171.80	92.1	4'278'613.50	91.8
Übriger betrieblicher Aufwand				
Verwaltungsaufwand	280'674.25		244'335.32	
Versicherungen	51'024.10		66'028.95	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	1'500'311.89		2'058'571.87	
	1'832'010.24	38.9	2'368'936.14	50.8
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)	2'501'161.56	53.2	1'909'677.36	41.0
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'050'947.10		1'079'210.10	
Auflösung Sanierungsrückstellung	0.00		-50'000.00	
Bildung Rückstellung	200'000.00		0.00	
	1'250'947.10	26.6	1'029'210.10	22.1
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	1'250'214.46	26.6	880'467.26	18.9
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-1'183'696.60		-1'219'462.84	
Finanzertrag	45.51		61.24	
	-1'183'651.09	-25.2	-1'219'401.60	-26.2
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	66'563.37	1.4	-338'934.34	-7.3
Direkte Steuern	2'977.10	0.1	-5'413.60	0.1
JAHRESGEWINN	63'586.27	1.3	-333'520.74	-7.2

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG

31.12.2024
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	11'031'000.00	11'246'000.00
Fünflindenstrasse	12'096'000.00	12'280'000.00
Böllistrasse	5'314'000.00	5'422'000.00
Zelgmatte	15'592'000.00	15'910'000.00
Lindenblick	10'236'000.00	10'445'000.00
Neubau Eichi	671'113.71	632'605.16
Sanierung Ringstrasse Nord 13	97'052.40	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
	67'279'916.11	68'178'355.16

kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationstranche Hypotheken	1'210'000.00	1'110'000.00
	1'210'000.00	1'110'000.00

Kurzfristige Rückstellungen

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

3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	6.300	6.500
--	-------	-------

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

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

Mietzinskonten	259'750.15	80'510.37
Liegenschaften	67'279'916.11	68'178'355.16
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	67'539'666.26	68'258'865.53

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

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

	2024 CHF	Vorjahr CHF
VORTRAG AM 1.1.	1'091'492.54	1'425'013.28
Jahresgewinn/-verlust	63'586.27	-333'520.74
BILANZGEWINN AM 31.12.	1'155'078.81	1'091'492.54
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'155'078.81	1'091'492.54



Tel. +41 62 834 91 91
www.bdo.ch
aarau@bdo.ch

BDO AG
Entfelderstrasse 1
5001 Aarau

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Wohnbaugenossenschaft Lenzburg, Lenzburg

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang gemäss Seiten 8 bis 13 des Geschäftsberichts) der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Aarau, 19. März 2025

BDO AG

Pascal Zünd

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Fabian Hüsler

Zugelassener Revisionsexperte

Bilanzentwicklung 2020–2024

Aktiven

	2020	2021	2022	2023	2024
Umlaufvermögen	3'452'935	3'321'631	3'403'638	2'771'147	2'945'370
Anlagevermögen	70'870'680	70'064'386	69'072'516	68'236'845	67'326'459
Total	74'323'615	73'386'017	72'476'154	71'007'992	70'271'829

Passiven

	2020	2021	2022	2023	2024
Fremdkapital kurzfristig	2'553'802	2'526'185	2'583'943	2'700'974	2'903'314
Fremdkapital langfristig	69'597'812	68'701'091	67'653'013	66'551'841	65'556'751
Rückstellungen	179'745	79'745	129'745	79'745	79'745
Eigenkapital	1'992'256	2'078'996	2'109'453	1'675'432	1'732'019
Total	74'323'615	73'386'017	72'476'154	71'007'992	70'271'829

Erfolgsrechnungen 2020–2024

Aufwand

	2020	2021	2022	2023	2024
Passivzinsen	1'063'527	969'876	960'965	1'219'463	1'183'697
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	372'171	391'758	375'619	380'936	372'202
Verwaltungsaufwand	163'744	202'942	202'937	244'335	280'674
Versicherungsaufwand	52'484	55'207	45'520	66'029	51'024
Steuern	17'277	28'220	20'970	-5'414	2'977
Unterhalt	1'284'036	1'757'564	1'820'959	2'058'572	1'500'312
Abschreibungen	1'131'822	1'121'433	1'101'052	1'079'210	1'050'947
a.o Rückstellungen	440'000	100'000	150'000	-50'000	200'000
Jahresergebnis	159'914	46'240	29'457	-333'521	63'586
Total	4'684'975	4'673'240	4'707'479	4'659'610	4'705'419

Ertrag

	2020	2021	2022	2023	2023
Mietzinsen	4'690'309	4'673'766	4'699'486	4'693'297	4'712'225
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	0	0	0	61	45
Übrige Erträge	-5'334	-526	7'993	-33'748	-6'851
Total	4'684'975	4'673'240	4'707'479	4'659'610	4'705'419

Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2024	Zinssatz 2025	Art	Ertragswert
Ringstrasse Nord, Lenzburg (HBL)					
0.00	31.01.2021 – 31.12.2024	0.800 %	0.000 %		
<u>0.00</u>	31.12.2014 – 31.12.2024	1.800 %	0.000 %		
0.00					
Ringstrasse Nord, Lenzburg (ZKB)					
<u>10'990'000.00</u>	31.12.2024 – 30.12.2039	0.000 %	1.430 %	Fest	16'406'477
10'990'000.00					
Fünflindenstrasse, Lenzburg (HBL)					
1'455'000.00	31.01.2015 – 31.01.2025	1.800 %	1.800 %	Fest	26'148'826
1'360'000.00	31.01.2020 – 31.01.2027	0.960 %	0.960 %	Fest	
180'000.00	31.08.2018 – 31.08.2026	1.330 %	1.330 %	Fest	
4'645'000.00	31.03.2017 – 31.03.2027	1.670 %	1.670 %	Fest	
<u>3'685'000.00</u>	31.01.2019 – 31.01.2027	1.290 %	1.290 %	Fest	
11'325'000.00					
Lindenblick, Staufen (HBL/Migros Bank)					
10'395'000.00	01.10.2019 – 31.03.2029	1.050 %	1.050 %	Fest	15'977'226
<u>2'000'000.00</u>	30.12.2024 – 30.09.2029	0.000 %	1.230 %	Fest	
12'395'000.00					
Zelgmatte, Lenzburg (AKB)					
0.00	31.12.2022 – 31.12.2024	2.460 %	0.000 %		34'495'950
0.00	31.12.2021 – 31.12.2024	2.490 %	0.000 %		
<u>20'040'000.00</u>	31.12.2024 – 30.06.2025	0.000 %	Div.	SARON (+ 0.8% Marge)	
20'040'000.00					
Breiti, Niederlenz (AKB)					
4'505'000.00	31.01.2024 – 31.12.2026	2.110 %	2.110 %	Fest	13'515'500
<u>2'170'000.00</u>	31.12.2022 – 31.12.2026	2.620 %	2.620 %	Fest	
6'675'000.00					
<hr/>					
61'425'000.00					106'543'979

Durchschnittszins über alle Hypotheken 1.920 % *

Aktueller variabler Zinssatz: 2.750 % / 2.875 %

* Hier sind lediglich Bankdarlehen berücksichtigt.

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 27.01.2025

Abschreibungstabelle: Buch-, Ertrags-, Versicherungswerte der Immobilien

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2023	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2024	Ertragswert 31.12.2024	Vers.-Wert 31.12.2024
Land RN	180'000	0	180'000		0
Liegenschaft RN 11	1'057'000	-16'000	1'041'000		2'424'000
Liegenschaft RN 13	2'898'000	-43'000	2'855'000		9'890'000
Liegenschaft RN 15	7'281'000	-146'000	7'135'000		7'540'000
Liegenschaft TG RN	10'000	-10'000	0		1'525'000
Sanierung RN 13	0	97'052	97'052		
Total RN	11'426'000	-117'948	11'308'052	16'406'477	21'379'000
Land FL	1'410'000	0	1'410'000		0
Liegenschaft FL 1-3a	4'490'000	-67'000	4'423'000		10'163'000
Liegenschaft FL 5	7'154'000	-107'000	7'047'000		16'124'000
Liegenschaft TG FL	636'000	-10'000	626'000		2'818'000
Total FL	13'690'000	-184'000	13'506'000	26'148'826	29'105'000
Land BR	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft BR	5'422'000	-108'000	5'314'000		15'022'000
Total Breiti	6'352'000	-108'000	6'244'000	13'515'500	15'022'000
Land ZM	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	15'910'000	-318'000	15'592'000		33'679'000
Total Zelgmatte	21'618'000	-318'000	21'300'000	34'495'950	33'679'000
Land LB	4'014'750	0	4'014'750		
Liegenschaft LB	10'445'000	-209'000	10'236'000		
Total Lindenblick	14'459'750	-209'000	14'250'750	15'977'226	14'731'000
Neubau Eichi	632'605	38'509	671'114		
Total Eichi	632'605	38'509	671'114		
Total Abschreibung		-1'034'000			
Total Aktivierung		135'561			
Total	68'178'355	-898'439	67'279'916	106'543'979	113'916'000

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

Budget 2025

Aufwand	Budget 2024	Rechnung 2024	Budget 2025
Passivzinsen	1'300'000	1'183'697	1'000'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	400'000	372'202	400'000
Verwaltungskosten	250'000	280'674	250'000
Versicherungen	70'000	51'024	65'000
Steuern	0	2'977	5'000
Unterhalt	1'680'000	1'500'312	1'850'000
- Unterhalt Material			(45'000)
- Unterhalt Gebäude (Handlauf Treppenhaus RN 15 / Vogelschutz RN 11/15 + ZM / Vordächer Hauseingänge BR / Dachwasserabläufe Balkone BR / Verstärkung Kellerabteile und Serviceräume BR / Balkontrennwände Parterre BR / Anpassung Dachentwässerung ZM / Ersatz Fenster ZM 2/4/5 / Servicetüren Treppenaufgang ZM)			(940'000)
- Unterhalt Wohnungen			(450'000)
- Unterhalt Sanitär Installationen			(20'000)
- Unterhalt Heizung (Ersatz Boiler und Wärmezähler ZM)			(140'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(40'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Dachbegrünung Pavillon CHW / Velounterstand BR)			(120'000)
- Hauswartmaterial			(70'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen			(20'000)
- Unterhalt Büro			(5'000)
Abschreibungen	1'100'000	1'050'947	1'100'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	0	200'000	0
Ergebnis	-110'000	63'586	30'000
Aufwand total	4'690'000	4'705'419	4'700'000
Ertrag			
Mietzinsen	4'690'000	4'712'225	4'700'000
Kapitalertrag	0	45	0
Diverses	0	- 6'851	0
Ertrag total	4'690'000	4'705'419	4'700'000