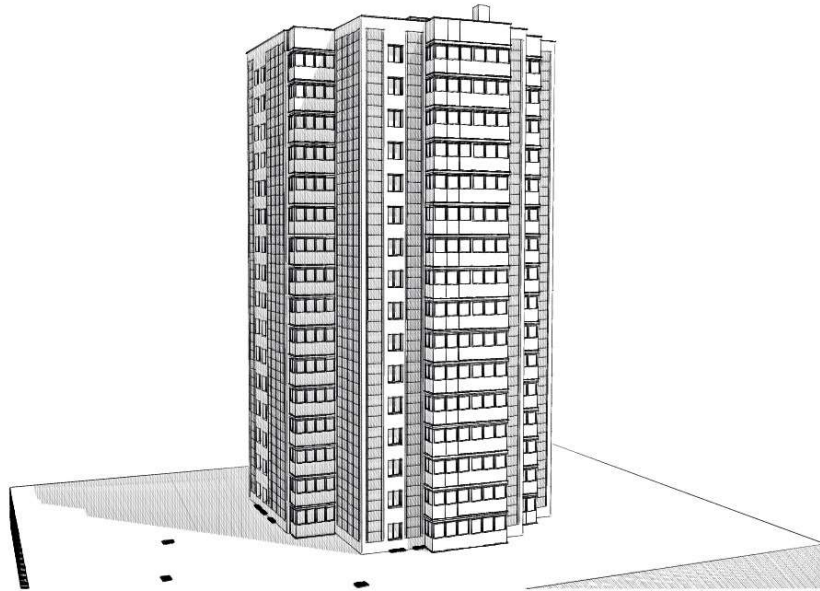


## **Jahresbericht 2023**



**Visualisierung Fassade mit Photovoltaikanlage Fünflindenstrasse 5**

## Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 29. April 2024</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 2023</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2023</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2023</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2019–2023</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2019–2023</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2024</u>	19

## Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

**Montag, den 29. April 2024, 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 24.04.2023
4. Jahresbericht 2023 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2023
  - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2023
  - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
  - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2023 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2024: Erläuterung und Genehmigung
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Projekt Fassadensanierung Fünflindenstrasse 5 - Genehmigung Baukredit
9. Orientierung Sanierung Ringstrasse Nord 13
10. Orientierung Bauprojekt Eichi (11 altersgerechte Wohnungen)
11. Informationen über verschiedene zukünftige Projekte
12. Anträge\*
13. Verschiedenes

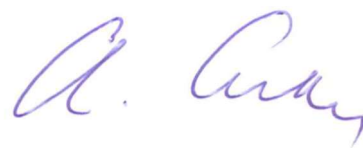
\*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (19. April 2024) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

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

Lenzburg, 3. April 2024

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 %
	Dalla Via Ricardo	80 %
Hauswarte	Osmanovic Esad	100 %
	Widmer Reto	100 %
	Fischl Andras	100 %
	Medanovic Sefika	45 %
	Fischl Hajnalka	90 %
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)

### Allgemeines

Die Energiepreise steigen weiterhin - der Referenzzinssatz wurde nochmals erhöht - weitere Preissteigerungen mussten im Laufe des Berichtsjahres zur Kenntnis genommen werden. Die Kaufkraft für viele Menschen in vielen Ländern hat deutlich abgenommen. Die Mietzinsen wurden erheblich erhöht, wie man aus der Presse erfahren hat - und insbesondere Mieterinnen und Mieter am eigenen Leib erfahren mussten. Der Vorstand der WGL hat sich grundsätzlich mit der eigenen Kostensituation befasst und sich auch durch Adrian Rehmann, Präsident der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Kanton Aargau, beraten lassen. Auf eine Erhöhung der Mietzinsen konnte im Berichtsjahr verzichtet werden. Die finanzielle Situation und die hypothekarischen Zinsbelastungen liessen diesen Entscheid zu. Der Vorstand wird sich vor Mitte 2024 nochmals mit der Frage beschäftigen müssen. Dabei ist es von grosser Wichtigkeit, wie sich die Bankzinsen für die bestehenden Hypotheken, und auch die Finanzierungen für die geplanten Projekte ergeben. Der Referenzzinssatz ist eine weitere Grösse, die es zu beachten gilt. Die energetische Entwicklung unserer Liegenschaften ist dem Vorstand sehr wichtig. In den bestehenden Überbauungen wurden im vergangenen Jahr die technischen Voraussetzungen für Ladestellen für E-Fahrzeuge ausgebaut und je 2 E-Ladestellen installiert. Im öffentlichen Bereich wurde die Beleuchtung auf LED umgestellt. Die Aktion steht kurz vor dem Abschluss. Die nachfolgenden Beschreibungen der laufenden Projekte zeigen, dass der Vorstand sich breit mit der Aktualisierung des Energieverbrauchs auseinandersetzt. Dabei ist es vordringlich, dass die Investitionen sich für die Mieterinnen und Mieter bei der Abrechnung für die Heiz- und Nebenkosten auszahlen. Die Preiserhöhungen für Gas und Strom haben sich bei der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnung für die letzte Abrechnungsperiode wiederum schmerzhaft gezeigt. Eine Beruhigung ist noch nicht in Sicht. Der Vorstand hat deshalb auch beschlossen, eine Anpassung der monatlichen Akonto-Zahlungen für die Heiz- und Nebenkosten vorzuschlagen. Diese Massnahme soll dafür sorgen, dass die Schlussrechnungen, jeweils im Herbst, nicht ins Unermessliche steigen. Im Berichtsjahr konnten einige Unterhaltsarbeiten, welche im Budget 2022 aufgenommen waren, abgeschlossen und abgerechnet werden. Diese Kosten, und die eigentlich schon im Budget 2021 vorgesehenen E-Ladestellen, sowie der Ersatz der Heizung in der Überbauung „Ringstrasse Nord 11, 13 und 15“ führten dazu, dass ein Verlust von ca. CHF 333'000 entstanden ist. Durch die Überschüsse in den Vorjahren ist der Verlust jedoch abgedeckt.

### Wohnbauprojekt „Lindenblick Staufen“

Die Überbauung „Lindenblick, Staufen“ ist weiterhin ein Vorzeigeprojekt. Die Wohnungen sind gut vermietet und Wohnungswechsel gibt es wenige. Leider konnten die immer wieder auftretenden Meteorwasser-Einbrüche noch nicht behoben werden. Eine externe Begutachtung ist im Gange. Wir hoffen auf eine baldige Behebung dieses Missstandes. An der Aarauerstrasse wird die neue doppelte Bushaltestelle mit Fussgängerstreifen und Mittelschutzinsel im laufenden Jahr erstellt.

### Sanierung Hochhaus „Ringstrasse Nord 13“

Die Baukommission für die Sanierung „Hochhaus Ringstrasse Nord, Lenzburg“ hat das sehr aufwändige Sanierungsprojekt weiterbearbeitet. Insbesondere die Frage des Bauprovisoriums konnte bisher nicht abschliessend beantwortet werden. Das Sanierungsprojekt und der entsprechende Baukredit werden an einer ausserordentlichen GV gegen Mitte Jahr vorgelegt. Es ist dem Vorstand absolut wichtig, die Bausubstanz aus dem Anfang der 1960er-Jahre zu erhalten und die Wohnungen zu bezahlbaren Preisen zu vermieten. Die Gesamtkosten werden auf CHF 9,8 Mio. veranschlagt. Der Baubeginn steht noch nicht genau fest. Es wird mit einem Beginn der Bauarbeiten im Jahre 2026 gerechnet.

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

Gegen das Bauvorhaben sind 2 Einwendungen eingegangen. Die Einwendungs-Verhandlungen haben am 26. Oktober 2022 stattgefunden. Die Baubewilligung mit verschiedenen Auflagen wurde erteilt. Gegen diese Baubewilligung haben die beiden Einwender Beschwerde beim Kanton erhoben. Die Baukommission hat, vor allem aus zeitlichen Überlegungen, das Baugesuch zurückgezogen und wird nun ein neues Gesuch, unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen, beim Gemeinderat Niederlenz einreichen. Hoffentlich kann mit einer baldigen Baubewilligung und mit einem Baustart noch in diesem Jahr gerechnet werden. 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.

## **Photovoltaik-Projekt Fünflinden 1 - 3a**

Die Abklärungen für eine Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Liegenschaften „Fünflinden 1 - 3a“ stehen vor dem Abschluss. Eine Offerte der Städtischen Werke Lenzburg (SWL) wurde derjenigen der SOLAR Staufen AG gegenübergestellt. Die WGL wird die Dächer zur Nutzung zur Verfügung stellen, und die Vertragspartnerin wird die entsprechenden Anlagen erstellen. Es ist vorgesehen, die gewonnene Energie auch hier in einer Eigenverbrauchsgemeinschaft zu nutzen. Die Restenergie wird dem bestehenden Netz übergeben. Damit profitieren die Mieterinnen und Mieter von günstigeren Strompreisen. Die baulichen Massnahmen der WGL sind im Budget 2024 eingestellt.

## **Photovoltaikanlage „Fünflinden 5“**

Beim Hochhaus „Fünflinden 5“ wurde vor ca. 25 Jahren die Fassade mit Glasplatten erneuert. Die Halterungen der Glasplatten sind nach dieser langen Zeit brüchig und müssen saniert werden. An der ordentlichen Generalversammlung kann ein Projekt für die Sanierung der Fassade vorgelegt werden. Das Projekt ist eine zukunftsweisende Anlage. Die gesetzlichen Grundlagen, insbesondere die Frage des Brandschutzes, müssen vorerst erarbeitet und genehmigt werden. Die Arbeiten sind aber auf gutem Weg. Die 4 Fassaden des Hochhauses sollen, so weit als möglich, mit Photovoltaik-Panelen erstellt werden. Auch in diesem Fall soll eine Eigenverbrauchsgemeinschaft vorgesehen werden.

## **Zukünftige Bauprojekte**

Die Überbauung „Zelgmatte, Lenzburg“ wurde im Jahre 1996 fertig gestellt. Die Heizanlage (Gas) kommt langsam in die Jahre. Die Planungsarbeiten für eine Fernwärmanlage in diesem Gebiet wurden aufgenommen. Mit dem AEW wurde eine Absichtserklärung ausgehandelt. Wir wollen rechtzeitig dabei sein!

## **Vermietungssituation**

Unsere Vermietungssituation ist, wie in der ganzen Region Lenzburg, sehr gut. Die Geschäftsleitung hat in sechs Sitzungen die Traktanden zusammen mit der Geschäftsführung vorbereitet. Der Vorstand tagte ebenfalls an sechs Sitzungen. 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 2024!

Tägerig/Lenzburg, 9. Februar 2024/SU



Charly Suter, Präsident

## Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Anzahl Genossenschafterin- nen und Genossenschafter</b>	<b>348</b>	<b>371</b>	<b>381</b>	<b>382</b>	<b>383</b>	<b>382</b>

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

<b>Mieterwechsel</b>						
Wohnungen	43	34	36	33	29	23
Leerstände Anz. Monate	72	42	17	25 ½	24	13 ½
Garagen	73	77	90	104	75	93
Parkplätze	10	4	7	8	8	13
Wohnungsl Leerstand per 31.12.	8	4	0	3	3	2

<b>Diverse Informationen</b>						
Referenzzinssatz Hypothekar- zins Stand jeweils per 31.12.	1 ½ %	1 ½ %	1 ½ %	1 ¼ %	1 ¼ %	1 ¾ %
Anteilscheinzins per 31.12.	2 ¼ %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

## Bilanz per 31. Dezember

### BILANZ – AKTIVEN

	31.12.2023 CHF	%	Vorjahr CHF	%
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>2'024'550.66</b>	2.9	<b>2'676'140.52</b>	3.7
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Mietzinsausstände	126'972.55		159'014.95	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	618'363.18		563'779.55	
Delkredere	-6'348.65		-7'950.75	
	<b>738'987.08</b>	1.0	<b>714'843.75</b>	1.0
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>7'609.44</b>	0.0	<b>7'588.00</b>	0.0
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>0.00</b>	0.0	<b>5'065.80</b>	0.0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2'771'147.18</b>	3.9	<b>3'403'638.07</b>	4.7
<b>Sachanlagen</b>				
Maschinen und technische Einrichtungen	56'122.30		60'262.45	
Fahrzeuge	104.65		149.50	
Büromobiliar	263.25		376.05	
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>56'490.20</b>	0.1	<b>60'788.00</b>	0.1
Liegenschaft Ringstrasse Nord	11'426'000.00		11'645'000.00	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	13'690'000.00		13'877'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	6'352'000.00		6'463'000.00	
Liegenschaft Lindenberg	14'459'750.00		14'672'750.00	
Liegenschaft Zelgmatte	21'618'000.00		21'943'000.00	
Liegenschaft Eichi	632'605.16		408'977.85	
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>68'178'355.16</b>	96.0	<b>69'009'727.85</b>	95.2
<b>Finanzanlagen</b>				
Wertschriften	2'000.00		2'000.00	
<b>Wertschriften</b>	<b>2'000.00</b>	0.0	<b>2'000.00</b>	0.0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>68'236'845.36</b>	96.1	<b>69'072'515.85</b>	95.3
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>71'007'992.54</b>	100.0	<b>72'476'153.92</b>	100.0



## BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2023		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	808'521.95		753'930.35	
Vorauszahlung Mieter	390'524.80		399'125.95	
	<b>1'199'046.75</b>	1.7	<b>1'153'056.30</b>	1.6
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'110'000.00</b>	1.6	<b>1'110'000.00</b>	1.5
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>391'926.90</b>	0.5	<b>320'886.85</b>	0.4
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>				
Reparaturfonds	79'745.00	0.1	79'745.00	0.1
Rückstellung Sanierungen	0.00	0.0	50'000.00	0.0
	<b>79'745.00</b>		<b>129'745.00</b>	
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>2'780'718.65</b>	3.9	<b>2'713'688.15</b>	3.7
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Hypotheken	59'425'000.00		60'535'000.00	
Darlehen Stiftung zur Förderung von Wohnbau- genossenschaften	5'000'000.00		5'000'000.00	
Darlehen/Depot/Anteilscheinzinsen Genossenschaftler	626'841.35		618'012.49	
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>65'051'841.35</b>	91.6	<b>66'153'012.49</b>	91.3
<b>Rückstellungen</b>	<b>1'500'000.00</b>	2.1	<b>1'500'000.00</b>	2.1
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>66'551'841.35</b>	93.7	<b>67'653'012.49</b>	93.4
<b>Fremdkapital</b>	<b>69'332'560.00</b>	97.6	<b>70'366'700.64</b>	97.1
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Anteilscheinkapital</b>	<b>463'940.00</b>	0.7	<b>564'440.00</b>	0.8
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>				
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	120'000.00		120'000.00	
	<b>120'000.00</b>	0.2	<b>120'000.00</b>	0.2
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	1'425'013.28		1'395'556.02	
Jahresgewinn/-verlust	-333'520.74		29'457.26	
Bilanzgewinn	1'091'492.54		1'425'013.28	
	<b>1'091'492.54</b>	1.5	<b>1'425'013.28</b>	1.9
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'675'432.54</b>	2.4	<b>2'109'453.28</b>	2.9
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>71'007'992.54</b>	100.0	<b>72'476'153.92</b>	100.0

## Erfolgsrechnung

### ERFOLGSRECHNUNG

	2023 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'745'259.00		4'738'211.00	
Erlösminderungen	-132'774.05		-102'988.60	
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4'612'484.95</b>	<b>99.0</b>	<b>4'635'222.40</b>	<b>98.5</b>
<b>Übriger betrieblicher Ertrag</b>	<b>47'064.70</b>	<b>1.0</b>	<b>72'256.85</b>	<b>1.5</b>
<b>BRUTTOGEWINN I</b>	<b>4'659'549.65</b>	<b>100.0</b>	<b>4'707'479.25</b>	<b>100.0</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>380'936.15</b>	<b>8.20</b>	<b>375'618.55</b>	<b>8.0</b>
<b>BRUTTOGEWINN II</b>	<b>4'278'613.50</b>	<b>91.8</b>	<b>4'331'860.70</b>	<b>92.0</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>				
Verwaltungsaufwand	244'335.32		202'937.01	
Versicherungen	66'028.95		45'520.15	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	2'058'571.87		1'820'958.69	
	<b>2'368'936.14</b>	<b>50.8</b>	<b>2'069'415.85</b>	<b>44.0</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)</b>	<b>1'909'677.36</b>	<b>41.0</b>	<b>2'262'444.85</b>	<b>48.0</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'079'210.10		1'101'052.00	
Auflösung Sanierungsrückstellung	-50'000.00		0.00	
Bildung Rückstellung	0.00		150'000.00	
	<b>1'029'210.10</b>	<b>22.1</b>	<b>1'251'052.00</b>	<b>26.5</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)</b>	<b>880'467.26</b>	<b>18.9</b>	<b>1'011'392.85</b>	<b>21.5</b>
<b>Finanzerfolg</b>				
Finanzaufwand	-1'219'462.84		-960'965.09	
Finanzertrag	61.24		0.00	
	<b>-1'219'401.60</b>	<b>-26.2</b>	<b>-960'965.09</b>	<b>-20.4</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)</b>	<b>-338'934.34</b>	<b>-7.3</b>	<b>50'427.76</b>	<b>1.1</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-5'413.60</b>	<b>0.1</b>	<b>20'970.50</b>	<b>-0.4</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>-333'520.74</b>	<b>-7.2</b>	<b>29'457.26</b>	<b>0.7</b>

### ANHANG

31.12.2023  
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	11'246'000.00	11'465'000.00
Fünflindenstrasse	12'280'000.00	12'467'000.00
Böllistrasse	5'422'000.00	5'533'000.00
Zelgmatte	15'910'000.00	16'235'000.00
Lindenblick	10'445'000.00	10'658'000.00
Neubau Eichi	632'605.16	408'977.85

###### 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>68'178'355.16</b>	<b>69'009'727.85</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	50'000.00
	<b>79'745.00</b>	<b>129'745.00</b>

#### 3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

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

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

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

Mietzinskonten	80'510.37	476'520.91
Liegenschaften	68'178'355.16	69'009'727.85
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>	<b>68'258'865.53</b>	<b>69'486'248.76</b>

### ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

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

	2023 CHF	Vorjahr CHF
<b>VORTRAG AM 1.1.</b>	<b>1'425'013.28</b>	<b>1'395'556.02</b>
Jahresgewinn/-verlust	-333'520.74	29'457.26
<b>BILANZGEWINN AM 31.12.</b>	<b>1'091'492.54</b>	<b>1'425'013.28</b>
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>1'091'492.54</b>	<b>1'425'013.28</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 Geschäftsberichts) der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg für das am 31. Dezember 2023 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, 20. März 2024

BDO AG

Pascal Zünd  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Fabian Hüser  
Zugelassener Revisionsexperte

## Bilanzentwicklung 2019–2023

### Aktiven

	2019	2020	2021	2022	2023
Umlaufvermögen	2'716'202	3'452'935	3'321'631	3'403'638	2'771'147
Anlagevermögen	71'929'321	70'870'680	70'064'386	69'072'516	68'236'845
<b>Total</b>	<b>74'645'523</b>	<b>74'323'615</b>	<b>73'386'017</b>	<b>72'476'154</b>	<b>71'007'992</b>

### Passiven

	2019	2020	2021	2022	2023
Fremdkapital kurzfristig	2'350'723	2'553'802	2'526'185	2'583'943	2'700'974
Fremdkapital langfristig	70'296'713	69'597'812	68'701'091	67'653'013	66'551'841
Rückstellungen	139'745	179'745	79'745	129'745	79'745
Eigenkapital	1'858'342	1'992'256	2'078'996	2'109'453	1'675'432
<b>Total</b>	<b>74'645'523</b>	<b>74'323'615</b>	<b>73'386'017</b>	<b>72'476'154</b>	<b>71'007'992</b>

## Erfolgsrechnungen 2019–2023

### Aufwand

	2019	2020	2021	2022	2023
Passivzinsen	1'187'048	1'063'527	969'876	960'965	1'219'463
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	348'758	372'171	391'758	375'619	380'936
Verwaltungsaufwand	148'475	163'744	202'942	202'937	244'335
Versicherungsaufwand	56'602	52'484	55'207	45'520	66'029
Steuern	-20'136	17'277	28'220	20'970	-5'414
Unterhalt	1'025'032	1'284'036	1'757'564	1'820'959	2'058'572
Abschreibungen	1'154'214	1'131'822	1'121'433	1'101'052	1'079'210
a.o Rückstellungen	460'000	440'000	100'000	150'000	-50'000
Jahresergebnis	157'284	159'914	46'240	29'457	-333'521
<b>Total</b>	<b>4'517'277</b>	<b>4'684'975</b>	<b>4'673'240</b>	<b>4'707'479</b>	<b>4'659'610</b>

### Ertrag

	2019	2020	2021	2022	2023
Mietzinsen	4'520'151	4'690'309	4'673'766	4'699'486	4'693'297
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	0	0	0	0	61
Übrige Erträge	-2'874	-5'334	-526	7'993	-33'748
<b>Total</b>	<b>4'517'277</b>	<b>4'684'975</b>	<b>4'673'240</b>	<b>4'707'479</b>	<b>4'659'610</b>



## Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2023	Zinssatz 2024	Ertragswert
<b>Ringstrasse Nord, Lenzburg (HBL)</b>				
4'715'000.00	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 %	
11'190'000.00				
<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 %	
380'000.00	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 %	
11'525'000.00				
<b>Lindenblick, Staufen (HBL/Migros Bank)</b>				
<u>10'505'000.00</u>	01.10.2019 – 30.09.2029	1.050 %	1.050 %	15'977'226
10'505'000.00				
<b>Zelgmatte, Lenzburg (AKB)</b>				
12'560'000.00	31.12.2022 – 31.12.2024	2.460 %	2.460 %	34'495'950
<u>7'840'000.00</u>	31.12.2021 – 31.12.2024	2.258 %	2.490 %	
20'400'000.00				
<b>Breiti, Niederlenz (AKB)</b>				
0.00	31.01.2016 – 31.01.2024	1.611 %	1.611 %	13'515'500
4'505'000.00	31.01.2024 – 31.12.2026	0.000 %	2.110 %	
0.00	31.12.2021 – 31.01.2024	2.258 %	2.490 %	
<u>2'410'000.00</u>	31.12.2022 – 31.12.2026	2.620 %	2.620 %	
6'915'000.00				
<hr/>				
60'535'000.00				106'543'979
Durchschnittszins über alle Hypotheken		1.685 % *	<b>1.712 %</b>	

Aktueller variabler Zinssatz: 2.750 % / 2.875 %

\* Hier sind lediglich Bankdarlehen berücksichtigt.

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 01.02.2024

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

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2022	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2023	Ertragswert 31.12.2023	Vers.-Wert 31.12.2023
Land RN	180'000	0	180'000		0
Liegenschaft RN 11	1'073'000	-16'000	1'057'000		2'424'000
Liegenschaft RN 13	2'942'000	-44'000	2'898'000		9'890'000
Liegenschaft RN 15	7'430'000	-149'000	7'281'000		7'540'000
Liegenschaft TG RN	20'000	-10'000	10'000		1'525'000
<b>Total RN</b>	<b>11'645'000</b>	<b>-219'000</b>	<b>11'426'000</b>	<b>16'406'477</b>	<b>21'379'000</b>
Land FL	1'410'000	0	1'410'000		0
Liegenschaft FL 1-3a	4'558'000	-68'000	4'490'000		10'163'000
Liegenschaft FL 5	7'263'000	-109'000	7'154'000		16'124'000
Liegenschaft TG FL	646'000	-10'000	636'000		2'818'000
<b>Total FL</b>	<b>13'877'000</b>	<b>-187'000</b>	<b>13'690'000</b>	<b>26'148'826</b>	<b>29'105'000</b>
Land BR	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft BR	5'533'000	-111'000	5'422'000		15'022'000
<b>Total Breiti</b>	<b>6'463'000</b>	<b>-111'000</b>	<b>6'352'000</b>	<b>13'515'500</b>	<b>15'022'000</b>
Land ZM	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	16'235'000	-325'000	15'910'000		33'679'000
<b>Total Zelgmatte</b>	<b>21'943'000</b>	<b>-325'000</b>	<b>21'618'000</b>	<b>34'495'950</b>	<b>33'679'000</b>
Land LB	4'014'750	0	4'014'750		
Liegenschaft LB	10'658'000	-213'000	10'445'000		
<b>Total Lindenblick</b>	<b>14'672'750</b>	<b>-213'000</b>	<b>14'459'750</b>	<b>15'977'226</b>	<b>14'731'000</b>
Neubau Eichi	408'978	223'627	632'605		
<b>Total Eichi</b>	<b>408'978</b>	<b>223'627</b>	<b>632'605</b>		
<b>Total Abschreibung</b>		<b>-1'055'000</b>			
<b>Total Aktivierung</b>		<b>223'627</b>			
<b>Total</b>	<b>69'009'728</b>	<b>-831'373</b>	<b>68'178'355</b>	<b>106'543'979</b>	<b>113'916'000</b>

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

## Budget 2024

Aufwand	Budget 2023	Rechnung 2023	Budget 2024
Passivzinsen	1'000'000	1'219'463	1'300'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	390'000	380'936	400'000
Verwaltungskosten	210'000	244'335	250'000
Versicherungen	60'000	66'029	70'000
Steuern	20'000	- 5'414	0
<b>Unterhalt</b>	<b>1'700'000</b>	<b>2'058'572</b>	<b>1'680'000</b>
- Unterhalt Material			(50'000)
- Unterhalt Gebäude (Veloständer CHW / Beleuchtung LED FL / Investition PV-Anlagen FL / Eingangstüren BR)			(1'000'000)
- Unterhalt Wohnungen			(250'000)
- Unterhalt Sanitär Installationen			(20'000)
- Unterhalt Heizung			(20'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(30'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Anpassung Containerplatz FL / Anpassung Spielplatz BR)			(215'000)
- Hauswartmaterial			(70'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen			(20'000)
- Unterhalt Büro			(5'000)
Abschreibungen	1'100'000	1'079'210	1'100'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	200'000	- 50'000	0
<b>Ergebnis</b>	<b>20'000</b>	<b>- 333'521</b>	<b>- 110'000</b>
<b>Aufwand total</b>	<b>4'700'000</b>	<b>4'659'610</b>	<b>4'690'000</b>
<b>Ertrag</b>			
Mietzinsen	4'700'000	4'693'297	4'690'000
Kapitalertrag	0	61	0
Diverses	0	- 33'748	0
<b>Ertrag total</b>	<b>4'700'000</b>	<b>4'659'610</b>	<b>4'690'000</b>