

# ABAU – DIE LEBENDIGE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

78. JAHRESBERICHT 2024

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG  
VOM 25. APRIL 2025

**ABAU**

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft  
Aarau und Umgebung

## INHALTSVERZEICHNIS

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2024	4
Mutationen / Wir gedenken	10/11
Jahresbericht	12
Bilanz	16
Erfolgsrechnung	18
Anhang – Bewertungsgrundsätze	19
Anhang – Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	20
Bericht der Revisionsstelle	22
Verwendung des Bilanzgewinnes, Entlastung Vorstand und Geschäftsführung, Wahl Revisionsstelle	23
Antrag Fenster- und Storenersatz Achenberg 2	24
Antrag Fassadensanierung Siedlung Telli C	25
Kennzahlen der Liegenschaften	27
Liegenschaften der ABAU	28
Mietzinsertrag	29
Mieterfranken	30
Die Organe der Genossenschaft	31

# EINLADUNG

## ZUR 78. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER ALLGEMEINEN WOHNBAUGENOSSENSCHAFT AARAU UND UMGEBUNG ABAU

Freitag, 25. April 2025, 19.00 Uhr  
im Gasthof Zum Schützen, 5000 Aarau

### Traktanden

- 1 Begrüssung und Wahl der StimmezählerInnen
- 2 Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2024
- 3 Mutationen
- 4 Jahresbericht 2024
- 5 Jahresrechnung 2024 und Bericht der Revisionsstelle
- 6 Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2024
- 7 Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2024
- 8 Wahl der Revisionsstelle für das Jahr 2025
- 9 Antrag Fensterersatz Siedlung Achenberg 2
- 10 Antrag Sanierung Fassade Tellli C
- 11 Verschiedenes und Umfrage

### Programm:

18.30 Uhr Türöffnung und Apéro

**19.00 Uhr Eröffnung der Generalversammlung**

gegen 20.00 Uhr Nachtessen

Mitglieder, welche am Nachtessen teilnehmen möchten, sind gebeten, sich mit dem beiliegenden Talon bis am 9. April 2025 bei der Geschäftsstelle anzumelden.

# PROTOKOLL DER 77. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER ALLGEMEINEN WOHNBAUGENOSSENSCHAFT AARAU UND UMGEBUNG ABAU VOM FREITAG, 26. APRIL 2024 IM GASTHOF ZUM SCHÜTZEN, AARAU

<b>Vorsitz:</b>	Bruno Alberti, Präsident										
<b>Protokoll:</b>	Benjamin Keller, Aktuar										
<b>Anwesend:</b>	<table><tr><td>Vorstand:</td><td>Judith Frei-Bürgisser Willi Joller Lukas Nadig Sinem Seyvan Martin Wehrli</td></tr><tr><td>Revisionsstelle:</td><td>Alexandra Flammer, Gruber Partner AG</td></tr><tr><td>Geschäftsstelle:</td><td>Daniela Keller, Esther Otto, René Senn, Sasa Vuckovic</td></tr><tr><td>Anwesende Mitglieder:</td><td>100</td></tr><tr><td>Gäste:</td><td>Thomas Elmiger, Rechtsanwalt Wohnbaugenossenschaften Schweiz Urs Hauser, Direktor Wohnbau- genossenschaften Schweiz Jan Hlavica, Stadtbaumeister Aarau</td></tr></table>	Vorstand:	Judith Frei-Bürgisser Willi Joller Lukas Nadig Sinem Seyvan Martin Wehrli	Revisionsstelle:	Alexandra Flammer, Gruber Partner AG	Geschäftsstelle:	Daniela Keller, Esther Otto, René Senn, Sasa Vuckovic	Anwesende Mitglieder:	100	Gäste:	Thomas Elmiger, Rechtsanwalt Wohnbaugenossenschaften Schweiz Urs Hauser, Direktor Wohnbau- genossenschaften Schweiz Jan Hlavica, Stadtbaumeister Aarau
Vorstand:	Judith Frei-Bürgisser Willi Joller Lukas Nadig Sinem Seyvan Martin Wehrli										
Revisionsstelle:	Alexandra Flammer, Gruber Partner AG										
Geschäftsstelle:	Daniela Keller, Esther Otto, René Senn, Sasa Vuckovic										
Anwesende Mitglieder:	100										
Gäste:	Thomas Elmiger, Rechtsanwalt Wohnbaugenossenschaften Schweiz Urs Hauser, Direktor Wohnbau- genossenschaften Schweiz Jan Hlavica, Stadtbaumeister Aarau										
<b>Beginn:</b>	18.37 Uhr										
<b>Ende:</b>	19.37 Uhr										

## Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der StimmenzählerInnen
2. Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 28. April 2023
3. Mutationen
4. Jahresbericht 2023
5. Jahresrechnung 2023 und Bericht der Revisionsstelle
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2023
7. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2023
8. Wahl der Revisionsstelle für das Jahr 2024
9. Wahl der Schlichtungsstelle
10. Wahl des Vorstandes
11. Wahl des Präsidenten
12. Konzepte
13. Verschiedenes und Umfrage

### **1 Begrüssung und Wahl der StimmenzählerInnen**

Der Präsident Bruno Alberti begrüsst die Anwesenden. Es wurden 100 Stimmkarten abgegeben.

Absolutes Mehr: 51 Stimmen

Zweidrittelmehrheit: 67 Stimmen

Zur Wahl als StimmenzählerInnen werden Monika Henzmann, Thomas Burri und Paul Abegglen vorgeschlagen.

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, die vorgeschlagenen StimmenzählerInnen zu wählen.

**Wahlresultat:** Die StimmenzählerInnen werden einstimmig gewählt.

### **2 Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 28. April 2023**

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. April 2023 zu genehmigen.

**Beschluss:** Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

### **3 Mutationen**

Im Jahr 2023 sind 26 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen worden.

In einer Schweigeminute wird der verstorbenen Genossenschaftsmitglieder Sandra Fedier, Eveline Wyss, Thomas Zimmerli und Klara Rey gedacht.

### **4 Jahresbericht 2023**

Der Präsident erläutert den Jahresbericht 2023. Es gibt keine Wortmeldungen.

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, den Jahresbericht 2023 zu genehmigen.

**Beschluss:** Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

### **5 Jahresrechnung 2023 und Bericht der Revisionsstelle**

Die Geschäftsführerin Daniela Keller erläutert die Jahresrechnung. Es gibt keine Wortmeldungen.

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, die Jahresrechnung 2023 zu genehmigen.

**Beschluss:** Die Jahresrechnung wird einstimmig mit einer Enthaltung genehmigt.

## **6 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2023**

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, dem Übertrag des Jahreserfolges von CHF 193 071.96 bzw. des Bilanzgewinnes von CHF 3 821 624.02 auf die neue Rechnung zuzustimmen.

**Beschluss:** Die Generalversammlung stimmt dem Übertrag des Jahreserfolges von CHF 193 071.96 bzw. des Bilanzgewinnes von CHF 3 821 624.02 auf die neue Rechnung einstimmig mit einer Enthaltung zu.

## **7 Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2023**

**Antrag:** Die Revisionsstelle stellt den Antrag, der Entlastung der Mitglieder von Vorstand und Geschäftsführung zuzustimmen.

**Beschluss:** Die Entlastung wird einstimmig mit einer Enthaltung erteilt.

## **8 Wahl der Revisionsstelle**

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, die Firma Gruber Partner AG, Aarau, zur Durchführung einer eingeschränkten Revision nach Art. 727 OR gemäss den gesetzlichen Bestimmungen als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr zu wählen.

**Wahlresultat:** Zur Durchführung einer eingeschränkten Revision nach Art. 727 OR wird die Gruber Partner AG, Aarau, als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr einstimmig gewählt.

## **9 Wahl der Schlichtungsstelle**

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, Denise Locher, Annina Friz und Adrian Meyer für die Amtsdauer von drei Jahren zu wählen.

**Beschluss:** Denise Locher, Annina Friz und Adrian Meyer werden einstimmig in globo für die Amtsdauer von drei Jahren gewählt.

Denise Locher nimmt die Wahl an. Annina Friz und Adrian Meyer werden in Abwesenheit gewählt.

## 10 Wahl des Vorstandes

Vizepräsidentin Judith Frei führt durch die Wahl. Die zur Wahl vorgeschlagenen Personen stellen sich vor.

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, folgende Personen für die Amtsdauer von drei Jahren in den Vorstand zu wählen:

- Bruno Alberti (bisher)
- Willi Joller (bisher)
- Sarah Lehmann (neu)
- Lukas Nadig (bisher)
- Sinem Seyvan (bisher)
- Martin Wehrli (bisher)
- Esther Wyss Häsler (neu)

**Beschluss:**

- Bruno Alberti wird einstimmig gewählt und nimmt die Wahl an.
- Willi Joller wird einstimmig gewählt und nimmt die Wahl an.
- Sarah Lehmann wird einstimmig gewählt und nimmt die Wahl an.
- Lukas Nadig wird einstimmig gewählt und nimmt die Wahl an.
- Sinem Seyvan wird einstimmig gewählt und nimmt die Wahl an.
- Martin Wehrli wird einstimmig gewählt und nimmt die Wahl an.
- Esther Wyss Häsler wird in Abwesenheit einstimmig gewählt.

## 11 Wahl des Präsidenten

Vizepräsidentin Judith Frei führt durch die Wahl. Es gibt keine Wortmeldungen.

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, Bruno Alberti als Präsidenten der ABAU für die Amtsdauer von drei Jahren zu wählen.

**Beschluss:** Bruno Alberti wird einstimmig als Präsident der ABAU gewählt und nimmt die Wahl an.

## 12 Konzepte

Der Präsident erklärt, wie die im Rahmen der Themenworkshops erarbeiteten Konzepte in der Genossenschaft einzuordnen sind. Er erklärt die Gründe für die Empfehlung des Vorstandes zur Annahme der Konzepte durch die Generalversammlung.

Es gibt keine Wortmeldungen zum Siedlungsbotschafter-Konzept.

**Antrag:** Der Vorstand und die Arbeitsgruppe stellen den Antrag, das Siedlungsbotschafter-Konzept im Sinne der Botschaft anzunehmen.

**Beschluss:** Das Siedlungsbotschafter-Konzept wird mit vier Enthaltungen angenommen.

*Cécile Pinter:* Wie geht es weiter mit den Sonnenkollektoren?

*Bruno Alberti:* Konkrete Planungen anderer Projekte als die bereits realisierten, resp. in Realisierung befindlichen sind nicht vorhanden. Man will die Abstimmung über das Ökologiekonzept abwarten. Je nach Ausgang der Abstimmung wird die Thematik, ob weitere Photovoltaik- oder Solarwärmeanlagen realisiert werden können, mit entsprechender Priorität vom Vorstand weiterverfolgt.

**Antrag:** Der Vorstand und die Arbeitsgruppe stellen den Antrag, das Ökologiekonzept im Sinne der Botschaft anzunehmen.

**Beschluss:** Das Ökologiekonzept wird mit vier Enthaltungen angenommen.

## 13 Verschiedenes und Umfrage

*Cécile Pinter:* Die neuen Kästen in der Waschküche nehmen Platz weg und erhöhen den Reinigungsaufwand. Die alte Wäscheschleuder, welche gar nicht mehr verwendet werden kann, beansprucht unnötig Platz und erschwert die Reinigung.

*Bruno Alberti:* Die Demontage der Wäscheschleuder ist vermutlich sinnvoll. Die Kästen sind als Angebot zu verstehen. Wenn diese mehrheitlich unerwünscht sind, kann ein Rückbau in Betracht gezogen werden.

*Esther Meascho:* Auf der Webseite für den Ersatzneubau in der Telli waren Mietzinsen publiziert. Später wurde die Information entfernt. Die nach einigen Wochen wieder publizierten Mietzinsen sind um 300 bis 400 Franken höher als die ursprünglichen. Wie kam diese Differenz zustande?

*Bruno Alberti:* Es wurden Anpassungen basierend auf dem aktuellen Stand der Kosten vorgenommen. Die zuerst publizierten Mietzinse waren Richtpreise. Diese wurden unter anderem auch entfernt, weil zu viele Anfragen eingegangen sind. Die jetzt publizierten Mietzinse werden nicht mehr geändert.



*Esther Meascho:* Ich weiss von Interessenten, die sich aufgrund der angepassten Mietzinse für eine kleinere Wohnung bewerben müssen oder sich eine Wohnung im Ersatzneubau gar nicht mehr leisten können. Das finde ich schade, weil wir als Genossenschaft die Vision von günstigen Wohnungen haben. Mir ist bewusst, dass der Mietzins für einen Neubau immer noch sehr günstig ist.

*Bruno Alberti:* Die Baukosten sind gegeben. Die Leistungserbringer verrechnen nicht weniger, weil wir als Genossenschaft und Bauherr soziale Ziele verfolgen. Wir haben in einer Zeit gebaut, in der die Preise gestiegen sind. Der Landpreis wurde mit dem Wert, zu dem das Land 1949 gekauft wurde, einkalkuliert. Das ist, was die Mietpreise günstig macht. Bei Berücksichtigung des Marktpreises wären die Mieten bedeutend höher.

*Dino Zwick:* Wie ist der Stand der in den Themenworkshops erarbeiteten «Ideen-Box»?

*Bruno Alberti:* Wir haben die Flink-App eingeführt, die mit ihren Funktionen als «Ideen-Box» dienen kann. Wir beobachten, wie die Rückmeldungen dazu sind und ob die «Ideen-Box» damit abgedeckt wird.

*Rita Bürki:* Ich schätze das Gestell in der Waschküche.

*Bruno Alberti:* Die Gestelle werden höchstens auf Antrag entfernt.

### **Verabschiedung**

Bruno Alberti verabschiedet Judith Frei und Benjamin Keller aus dem Vorstand und würdigt ihr Engagement für die ABAU.

### **Schluss**

Um 19.37 Uhr ist der offizielle Teil der Generalversammlung zu Ende. Zum anschliessenden gesellschaftlichen Teil wird ein feines Abendessen serviert.

Aarau, 26. April 2024



Bruno Alberti, Präsident



Benjamin Keller, Aktuar

### **Antrag**

Der Vorstand stellt den Antrag, das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2024 zu genehmigen.

## MUTATIONEN

Der Vorstand hat im Jahr 2024 folgende Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen:

### **Siedlung Telli, Aarau**

Frefel Stefanie  
Girixweg 35

Napoli Tara  
Aurorastrasse 24

Tschopp Benjamin und Curcio Nina  
Eversweg 2a

Tesfaldet Medhane und Alemneh  
Aurorastrasse 26

Martins Catarina  
Aurorastrasse 24

Sepik Fatih und Güler Ezgi  
Mühlbergweg 2

Albicker Patrick und Aemmer Sharon  
Eversweg 2a

### **Siedlung Aarenau, Aarau**

Al-Zubaidy Adil u. Schweizer Al-Zubaidy Sonja  
Aarenaustrasse 21

### **Siedlung Rüt matt, Aarau**

Trenceva Ana  
Rüt mattstrasse 1

Guignard Marie Christine  
Rüt mattstrasse 2

Meier Susanne  
Rüt mattstrasse 2

Leimeroth Marianne  
Rüt mattstrasse 1

Nock Margrit  
Rüt mattstrasse 1

### **Siedlung Kilbig, Erlinsbach**

Soland Kevin  
Kilbigstrasse 24

### **Siedlung Achenberg, Aarau**

Schmid Lena  
Stockmattstrasse 5

Aemmer Norbert und Cornelia  
Achenbergstrasse 4

### **Siedlung Bühlacker, Buchs**

Brändli Jonathan und Brutschin Hannah  
Bühlstrasse 39

Leser Martina  
Mythenweg 8

Hasskarl Daniel und Bosshard Carole  
Fluhweg 6

### **Ersatzneubau Telli (Aurorastrasse 16)**

Hurter Maurus  
Romih Guido und Kramer Katharina

Felber Lena  
Piringer Simon

Ertas Elif

Foti Raffaele und Foti Bader Kati  
Yildirim Ertan und Rahbar Jamileh

Azzati Kaja

Carkic Aldin und Aida

Kegalj Vice und Bagat Andrea

Levnajiv Mirjana

Graf Yannick und Koch Seraina

Sedek David und Vanessa

Schmutz Yannick und Daniela

Pfister Kevin und Viviane

Tasdemir Yakup und Gruber Noemi

Jehle Christoph und Baumgartner Gerda

Fuchs Sacha und Stephanie

Eipl Thomas und Hertig Vera

Müller Fabian und Blumer Anna

Kaiser Marco und Böller Marianne

Marquez Celdran Rafael und Schaufelberger Manuela

Hoxha Fatlum und Emira

### **Ersatzneubau Telli (Eversweg 4)**

Rosenberg Lukas

Ilija Marijana

Roth Damian und Lüscher Martina

Widmer Ursina

dos Reis Dejair und Kaiser dos Reis Ruth

von Rotz Sebastian und Böni Salome

Andres Camill und Lutz Talina

Lehner Matthias und Aumiller Jana

Schindler Florian und Melanie

Mazzei Leandro und Riz Meret

Murillo Diego und Daniela

Richner Marcel und Elsasser Larissa

Russo Leandro und Mangione Moira

Kirchhofer Lenz und Antje

Hediger Schalck Felix und Hediger Xenia

Dodaj Nikoll und Pjetri Dodaj Berlinda

Bhalla Andreas und Bongcaras Bhalla Iris

**Wir heissen die neuen Mitglieder herzlich willkommen!**

Im Jahr 2024 verzeichneten wir 20 Austritte.

## WIR GEDENKEN

Im Jahr 2024 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Stücheli-Studer Céline	Mythenweg 4, Buchs	4. Februar 2024
Herzog Liselotte	Rütmattstrasse 2, Aarau	20. Februar 2024
Mühlethaler Stephanie	Rütmattstrasse 1, Aarau	11. August 2024

Wir wollen den Verstorbenen ein gutes Andenken bewahren.  
Ihren Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.



## JAHRESBERICHT 2024

### Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das vergangene Geschäftsjahr war für die ABAU erneut von Wachstum und wichtigen Weichenstellungen geprägt. Besonders hervorzuheben ist die planmässige Fertigstellung des Ersatzneubaus in der Telli, durch den der Wohnungsbestand der ABAU um 42 Einheiten erweitert wurde – ein Zuwachs von rund 13 % des gesamten Wohnungsbestandes. Wir heissen die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter an dieser Stelle herzlich willkommen.

Mit dem kontinuierlichen Wachstum der vergangenen Jahre – etwa durch die Zunahme von 42 Wohnungen in der Aarenau (2014), 4 Wohnungen im Ifang (2019) und 9 Wohnungen an der Aarauerstrasse in Erlinsbach (2020) – erfüllt die ABAU weiterhin ihren statutarischen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht bereitzustellen.

Neben der Weiterentwicklung der ABAU und innerhalb der eigentlichen Kernaufgabe, können wir aber auch auf diverse Anlässe zurückblicken, die dem Zusammenleben der GenossenschafterInnen der ABAU dienen das Zusammengehörigkeitsgefühl sowie die Identifikation mit der ABAU fördern sollen.

Unter anderem sind da der Märlimorgen, das Adventsbasteln und der dazugehörige Adventsanlass in der Telli zu nennen. Im Sinne des Ökologiekonzepts wurde der Velocheck zum ersten Mal durchgeführt. Und nicht zuletzt gab es an Ostern deliziose Schoggihasen vom ABAU eigenen Osterhasen. Sinem Seyvan als Initiantin und allen Personen, die mitgewirkt und zum Gelingen der Anlässe beigetragen haben, möchte der Vorstand seinen Dank aussprechen.

### Vorstand und Organisationsentwicklung

Im Jahr 2024 haben Esther Wyss und Sarah Lehmann ihre Tätigkeit im Vorstand aufgenommen. Beide konnten sich rasch in ihre neuen Aufgaben einarbeiten und bringen wertvolle Perspektiven und Kompetenzen in die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft ein. Ein weiterer wichtiger Meilenstein war die Umsetzung des neuen Botschafter- und Ökologiekonzepts, das an der Generalversammlung 2024 verabschiedet wurde. Die Implementierung des Ökologiekonzepts in den operativen Ablauf wurde erfolgreich eingeleitet und bestätigt die Weiterführung der bereits umgesetzten Massnahmen.

Um eine erfolgreiche Integration des Ersatzneubaus Telli in die bestehende Siedlungsstruktur zu gewährleisten, hat der Vorstand die Firma Siedlungscoach für eine zweijährige Begleitung beauftragt. Ziel dieser Massnahme ist es, potenzielle Konflikte frühzeitig zu erkennen und ein aktives, lebendiges Genossenschaftsleben in der grössten ABAU-Siedlung zu fördern.

### Neues Kommunikationsmittel

Basierend auf der Idee der Ideenbox wurde im Jahr 2024 die Flink-App eingeführt. Diese hat zum Ziel, die Kommunikation zwischen Geschäftsstelle, Vorstand und Genossenschafter einfacher und direkter zu machen. Sie soll aber auch der Kommunikation innerhalb der Siedlungen, Häuser, Eingangsgemeinschaften oder der ganzen ABAU auf einfache Art ermöglichen und fördern. Sie sind also aufgerufen, die entsprechende App zu installieren und zu nutzen. Ihr/e Haus- bzw. siedlungseigene Gotte/Götti stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.



### **Bauliches und Ersatzneubau Telli**

Der Ersatzneubau Telli konnte planmässig Ende 2024 bezogen werden. Während noch letzte Arbeiten zur Umgebungsgestaltung und Mängelbehebung ausstehen, ist das Bauprojekt insgesamt erfolgreich abgeschlossen worden. Die Baukosten blieben innerhalb des vorgesehenen Rahmens und konnten teilweise sogar unterschritten werden.

Die abschliessende Genehmigung der Baukostenabrechnung erfolgt erst an der Generalversammlung 2026, da noch nicht alle Schlussrechnungen der beteiligten Unternehmen vorliegen.

Ein bedeutender Meilenstein im Jahr 2024 war die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage auf dem Mehrfamilienhaus am Mythenweg in Buchs. Diese Massnahme stärkt die ökologische Ausrichtung der ABAU und leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung innerhalb der Genossenschaft.

Ebenfalls erfolgreich abgeschlossen wurde die Fassadensanierung der Liegenschaft Ifang 10. Auch im Sinne des Ökologiekonzepts wurde bei der Auswahl der Farben und Materialien konsequent auf die Einhaltung der ECO-Label-Kriterien geachtet, um eine nachhaltige und umweltfreundliche Modernisierung sicherzustellen.

Weitere kleinere und grössere Instand- und Unterhaltungsarbeiten wie einzelne Küchensanierungen in der Rüt matt sowie der Fensterersatz in der Achenbergstrasse 5+7 konnten 2024 erfolgreich umgesetzt werden. Darüber hinaus wurden im Telli C die Aussen- und Estrichgeländer ersetzt und entsprechen damit den heutigen Sicherheitsvorschriften.

### **Finanzielle Entwicklung und Rückstellungen**

Die vorsichtige Finanzplanung der ABAU ermöglicht es, in wirtschaftlich stabilen Jahren Rückstellungen zu bilden. Im Jahr 2024 wurden erneut Abschreibungen, die das gesetzliche Maximum erreichen, gebildet.

Leider schliesst das Geschäftsjahr mit einem geringfügigen Verlust ab, dies ist aufgrund der temporär reduzierten Mietzinseinnahmen infolge des Ersatzneubaus und hoher nicht aktivierbarer Unterhaltsaufwendungen zu erklären.

Dank der vorausschauenden Finanzstrategie war dieser Verlust frühzeitig antizipiert und geeignete Massnahmen konnten zur Begrenzung ergriffen werden.

Die langfristige Finanzplanung zeigt erfreulicherweise, dass die ABAU nicht in ein strukturelles Defizit geraten wird. Für das Jahr 2025 wird, aufgrund der nunmehr regulären Mietzinseinnahmen aus dem Ersatzneubau, ein ausgeglichenes Betriebsergebnis erwartet.

### **Projektplanung Aarauerstrasse 7, Erlinsbach**

Im Rahmen der langfristigen Unterhalts- und Investitionsplanung hat der Vorstand intensiv die möglichen Optionen für die Liegenschaft Aarauerstrasse 7 in Erlinsbach geprüft. Basierend auf einer umfassenden Kostenschätzung sowie zwei durchgeführten Projektstudien wurde entschieden, dass ein Ersatzneubau langfristig die wirtschaftlich und baulich sinnvollste Lösung darstellt.

Daher wird der Vorstand an der Generalversammlung 2026 den Antrag auf Genehmigung eines Baukredits stellen. Der Baubeginn ist für die Jahre 2027/2028 vorgesehen.

### **Verwaltung/Geschäftsstelle**

Die vakante Stelle seit Ende Februar 2024 auf der Geschäftsstelle konnte per 17. März 2025 durch Frau Isabelle Aebi, einer Immobilienverwalterin mit ausgewiesener Fachkompetenz, besetzt werden.

Die unerwartete Vakanz führte zu einer erheblichen Mehrbelastung für das bestehende Team. Insbesondere die Neuvermietung des Ersatzneubaus, die Auswahl neuer Mieterinnen und Mieter sowie die Wohnungsübergaben wurden von Daniela Keller und Esther Otto mit grossem Engagement bewältigt.

Gleichzeitig leisteten die Hauswarte Sasa Vuckovic und René Senn einen essenziellen Beitrag zur technischen Betreuung des Ersatzneubaus, zur Mängelbehebung und zur reibungslosen Inbetriebnahme.

Für die ausserordentliche Teamleistung möchten wir Daniela Keller, Esther Otto, Sasa Vuckovic und René Senn unseren besonderen Dank aussprechen.

Für den Vorstand  
Bruno Alberti, Präsident

## BILANZ PER 31. DEZEMBER

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 11. März 2025 genehmigt.

	2024	2023
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	1 489 843.21	628 476.43
1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 962.00	3 246.65
1.2 Übrige kurzfristige Forderungen	638.38	498.38
1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	385 094.32	438 791.95
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1 878 537.91</b>	<b>1 071 013.41</b>
1.4 Finanzanlagen	26 899.20	35 168.00
Mobilien, Einrichtungen und Fahrzeuge	24 112.00	29 255.60
1.5 Liegenschaften (brutto)	52 107 453.80	52 112 705.80
Abschreibungen Liegenschaften	-15 818 590.00	-14 709 190.00
Immobilien	36 288 863.80	37 403 515.80
1.6 Baukonten	17 996 070.80	9 950 794.70
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>54 309 046.60</b>	<b>47 383 566.10</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>54 335 945.80</b>	<b>47 418 734.10</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>56 214 483.71</b>	<b>48 489 747.51</b>

Die Ziffern verweisen auf die Erläuterungen im Anhang ab Seite 20.



	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	411 140.31	500 349.19
2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	270 000.00	380 000.00
2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12 962.15	327.60
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen	800 344.65	697 479.05
2.5 Kurzfristige Rückstellungen	78 509.07	97 677.15
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 572 956.18</b>	<b>1 675 832.99</b>
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	42 675 000.00	34 945 000.00
Erneuerungsfonds	3 855 290.50	3 855 290.50
Rückstellungen	2 423 000.00	2 486 000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>48 953 290.50</b>	<b>41 286 290.50</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>50 526 246.68</b>	<b>42 962 123.49</b>
Genossenschaftskapital	1 555 000.00	1 366 000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	340 000.00	340 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Gewinnvortrag	3 821 624.02	3 628 552.06
Jahreserfolg	-28 386.99	193 071.96
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>3 793 237.03</b>	<b>3 821 624.02</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>5 688 237.03</b>	<b>5 527 624.02</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>56 214 483.71</b>	<b>48 489 747.51</b>

### Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, die Jahresrechnung zu genehmigen.

## ERFOLGSRECHNUNG 1. Januar bis 31. Dezember

	2024	2023
	CHF	CHF
Mietzinsertrag (netto)	3 712 982.05	3 618 902.20
Sonstige betriebliche Erträge	178 747.81	147 517.58
<b>Ertrag aus Leistungen</b>	<b>3 891 729.86</b>	<b>3 766 419.78</b>
Personalaufwand Hauswarte	215 429.59	213 330.60
Material Hauswarte	5 079.28	7 703.85
Reparaturen und Unterhalt	973 150.41	1 066 021.34
Einlagen Erneuerungsfonds	0.00	213 625.00
Baurechtszinsen	283 435.80	211 160.20
Versicherungen	70 057.70	83 547.10
Übriger betrieblicher Aufwand	52 679.47	8 391.20
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>1 599 832.25</b>	<b>1 803 779.29</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>2 291 897.61</b>	<b>1 962 640.49</b>
Personalaufwand Verwaltung	228 939.98	208 795.38
Genossenschaftsaufwand	106 626.89	93 998.77
Sonstiger Sachaufwand	78 439.97	105 503.69
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>414 006.84</b>	<b>408 297.84</b>
Abschreibungen Liegenschaften	1 109 400.00	696 400.00
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	14 239.82	17 118.00
<b>Total Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>1 123 639.82</b>	<b>713 518.00</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern</b>	<b>754 250.95</b>	<b>840 824.65</b>
<b>Finanzaufwand</b>	<b>770 568.72</b>	<b>615 714.03</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>401.98</b>	<b>681.64</b>
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Jahreserfolg vor Steuern</b>	<b>-15 915.79</b>	<b>225 792.26</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>12 471.20</b>	<b>32 720.30</b>
<b>JAHRESERFOLG</b>	<b>-28 386.99</b>	<b>193 071.96</b>

## ANHANG

### Bewertungsgrundsätze

#### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben werden, sind nachfolgend beschrieben.

#### Finanzanlagen:

Die Titel werden zum aktuellen Marktwert bilanziert.

#### Liegenschaften:

Der Liegenschaftswert brutto beinhaltet die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seither getätigten wertvermehrenden Investitionen. Die Liegenschaften werden indirekt wie folgt abgeschrieben:

Telli C:	2,0% des Buchwertes
Telli Eversweg 2 und Rüt matt:	2,0% des Buchwertes
Im Ifang, Achenberg und Kilbig:	keine Abschreibung
Aarenau und Bühlacker/Mythenweg:	2,0% des Buchwertes
Aarauerstrasse 7, Erlinsbach:	25,0% des Buchwertes ab 2024 (Rückbauprojekt im Jahr 2027)

#### Baukonten:

Den Baukonten werden die Aufwendungen für den Erwerb von Liegenschaften, die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet.

#### Erneuerungsfonds:

Im Jahr 2024 gab es keine Zuweisung in den Erneuerungsfonds.

#### Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen:

	Laufzeit	jährlicher Zins
Baurecht Im Ifang 4, 6, 8:	80 Jahre bis 2040	50 752 CHF
Baurecht Achenberg 1:	80 Jahre bis 2040	36 950 CHF
Baurecht Achenberg 2:	80 Jahre bis 2046	67 306 CHF
Baurecht Rüt matt:	80 Jahre bis 2053	32 869 CHF
Baurecht Aarenau:	80 Jahre bis 2093	95 558 CHF

## ANHANG

### Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2024	2023
	CHF	CHF
Ausstehende Mietzinsen/Nebenkosten	2 962.00	3 246.65
Ausstehende Genossenschaftsforderungen	0.00	0.00
<b>1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2 962.00</b>	<b>3 246.65</b>
Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	638.38	498.38
Forderungen gegenüber Sozialversicherungsanstalten	0.00	0.00
<b>1.2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>638.38</b>	<b>498.38</b>
Noch nicht abgerechnete Versicherungsleistungen	0.00	0.00
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	329 139.32	311 485.10
Diverses	55 955.00	127 306.85
<b>1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>385 094.32</b>	<b>438 791.95</b>
Aktien Eniwa Holding AG	14 500.00	23 000.00
Aktien Swiss Life AG	1 399.20	1 168.00
Wohnbaugenossenschaft MCS Anteilschein	5 000.00	5 000.00
Idée Coopérative Genossenschaft Anteilschein	1 000.00	1 000.00
Emissionszentrale Genossenschaft EGW Anteilscheine	5 000.00	5 000.00
<b>1.4 Finanzanlagen</b>	<b>26 899.20</b>	<b>35 168.00</b>
Liegenschaften (brutto) verpfändet zur Sicherung eigener Verpflichtungen	49 507 453.80	49 512 705.80
Liegenschaften unverpfändet	2 600 000.00	2 600 000.00
<b>1.5 Liegenschaften (brutto)</b>	<b>52 107 453.80</b>	<b>52 112 705.80</b>
Baukonto Ersatzneubau Telli A und B	17 996 070.80	9 950 794.70
<b>1.6 Baukonten</b>	<b>17 996 070.80</b>	<b>9 950 794.70</b>
Kreditoren	411 140.31	500 349.19
<b>2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>411 140.31</b>	<b>500 349.19</b>
Amortisation v. langfr. verzinslichen Verbindlichkeiten	270 000.00	270 000.00
Amortisation v. kurzfr. verzinslichen Verbindlichkeiten	0.00	110 000.00
Kurzfristiges Darlehen	0.00	0.00
<b>2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>270 000.00</b>	<b>380 000.00</b>

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	CHF	CHF
Steuerverbindlichkeiten	0.00	0.00
Auszahlbares Genossenschaftskapital	2 000.00	0.00
Diverses	10 962.15	327.60
<b>2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>12 962.15</b>	<b>327.60</b>
Transitorische Passiven	47 688.60	41 815.65
Vorausbezahlte Heizraten	372 463.00	353 857.75
Vorausbezahlte Mieten	374 193.05	294 805.65
Revisionskosten	6 000.00	7 000.00
<b>2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>800 344.65</b>	<b>697 479.05</b>
Boilerentkalkungen	78 509.07	97 677.15
<b>2.5 Kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>78 509.07</b>	<b>97 677.15</b>
Hypotheken	42 675 000.00	34 945 000.00
<b>2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>42 675 000.00</b>	<b>34 945 000.00</b>
<b>Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozentage per 31. 12.</b>		
Verwaltung	2 (140%)	2 (140%)
Hauswartung	2 (200%)	2 (200%)
<b>Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen</b>		
Entschädigungen Vorstand	58 217.90	55 139.65
Entschädigungen Kommissionen	9 595.00	15 755.70
<b>Total Entschädigungen netto</b>	<b>67 812.90</b>	<b>70 895.35</b>
zuzüglich Sozialleistungen	4 106.73	4 972.27
<b>Total Entschädigungen brutto</b>	<b>71 919.63</b>	<b>75 867.62</b>
<b>Entschädigungen an Revisionsstelle</b>		
Prüfungsleistungen und Bericht an GV	5 242.85	5 417.30
Beratungsleistungen	0.00	667.75
<b>Total Entschädigungen an Revisionsstelle</b>	<b>5 242.85</b>	<b>6 085.05</b>

An die Generalversammlung der

**Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung ABAU, Aarau**

Aarau, 30. Januar 2025

### **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung ABAU für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 eine Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

#### **Gruber Partner AG**



Alexandra Flammer  
zugelassene Revisionsexpertin  
(Leitende Revisorin)



i.V. Vanessa Ciullo  
zugelassene Revisorin



#### Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

## VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2024	2023
	CHF	CHF
Vortrag vom Vorjahr	3 821 624.02	3 628 552.06
Jahreserfolg	-28 386.99	193 071.96
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>3 793 237.03</b>	<b>3 821 624.02</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>3 793 237.03</b>	<b>3 821 624.02</b>

### Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, dem Übertrag des Jahreserfolges von CHF -28 386.99 bzw. des Bilanzgewinnes von CHF 3 793 237.03 auf die neue Rechnung zuzustimmen.

## ENTLASTUNG DES VORSTANDES UND DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

### Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, der Entlastung der Mitglieder von Vorstand und Geschäftsführung zuzustimmen.

## WAHL DER REVISIONSSTELLE

Die zur Wahl als Revisionsstelle vorgeschlagene Gruber Partner AG, Aarau, ist eine von der eidg. Revisionsaufsichtsbehörde anerkannte Treuhandgesellschaft. Die Firma ist seit mehr als 30 Jahren Beraterin der ABAU in Steuerfragen und seit 2008 auch unsere Revisionsstelle.

### Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, die Firma Gruber Partner AG, Aarau, zur Durchführung einer eingeschränkten Revision nach Art. 727a OR gemäss den gesetzlichen Bestimmungen als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem weiteren Jahr zu wählen.

## ANTRAG FENSTER- UND STORENERSATZ SIEDLUNG ACHENBERG 2

Die Fenster und Storen in den fünf Liegenschaften der Siedlung Achenberg 2, Stockmattstrasse 5+7, Achenbergstrasse 4+6 sowie Aarestrasse 65 wurden 1993 eingebaut und sind mittlerweile über 30 Jahre alt. Aufgrund von starken Gebrauchsspuren und Witterungsschäden haben sie eine verringerte Isolationsfähigkeit, was zu höheren Energiekosten führt.

Zudem sind für die Storen teilweise keine Ersatzteile mehr erhältlich, wodurch notwendige Reparaturen nicht mehr durchgeführt werden können.



### Vorteile des Ersatzes

Die Erneuerung der Fenster und Storen bringt erhebliche Verbesserungen für die GenossenschaftlerInnen und die Liegenschaften:

- **Bessere Wärmedämmung:** Reduzierung der Heizkosten und Verbesserung des Raumklimas
- **Energieeffizienz:** Nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs
- **Höherer Wohnkomfort:** Einfachere Bedienung und moderne Ausstattung
- **Ökologische Materialien:** Die neuen Fenster bestehen aus FSC-zertifiziertem Holz.

### Kostenschätzung (+/- 20%)

Ersatz von 239 Fenstern

Ersatz von 123 Storen

**Total Sanierungskredit**

### Kosten inkl. MwSt.

CHF 480 000.00

CHF 90 000.00

**CHF 570 000.00**

Die Finanzierung für den Austausch der Fenster und Storen ist im Rahmen der Unterhaltsarbeiten über die Betriebsabrechnung des laufenden Jahres gesichert. Für die Bewohnerinnen und Bewohner wird es keine Mietzinserhöhung geben. Der Austausch ist für die Monate August bis Oktober 2025 geplant.

### Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, den Sanierungskredit von CHF 570 000.00 für den Ersatz der Fenster und Storen in der Siedlung Achenberg 2 in Aarau zu genehmigen.



## ANTRAG FASSADENSANIERUNG SIEDLUNG TELLI C

Die drei Häuserzeilen der Siedlung Telli C (Mühlbergweg 2+4, Girixweg 29, 31, 33, 35, Aurorastrasse 22, 24, 26) mit insgesamt 48 Wohnungen wurden im Jahr 2017/2018 innen umfassend saniert. Dabei wurden Küchen, Bäder, Steigleitungen und Heizungen modernisiert, sodass die Gebäude für die kommenden 30 Jahre funktional und zeitgemäss bleiben.

Die Fassade der Gebäude wurde zuletzt 1999 gedämmt und weist mittlerweile erhebliche Abnutzungserscheinungen auf. Eine umfassende Sanierung ist erforderlich, um sowohl die ästhetische Erscheinung als auch die bauliche Substanz der Gebäude zu erhalten.



### Warum ist die Sanierung notwendig?

- **Erhalt der Gebäudesubstanz:** Vermeidung langfristiger Schäden durch Witterungseinflüsse
- **Verbesserung der Energieeffizienz:** Reduzierung von Wärmeverlusten durch eine erneuerte Fassade
- **Aufwertung des Erscheinungsbildes:** Steigerung der Wohnqualität und Werterhalt der Liegenschaften
- Ohne eine baldige Sanierung könnten sich die bestehenden Mängel weiter verschärfen und zusätzliche Folgekosten verursachen.

Folgende Sanierungsarbeiten sind geplant:

- Fassade und Sockel streichen, Putz nötigenfalls ausbessern
- Dachrinnen ersetzen
- Ersatz der Aussenhähne
- Ersatz der Balkongeländer

<b>Kostenschätzung (+/-20%)</b>	<b>Kosten inkl. MwSt.</b>
Vorbereitung	CHF 16 000.00
Gebäude	CHF 595 000.00
Umgebung	CHF 17 000.00
Baunebenkosten	CHF 5 000.00
Reserve	CHF 40 000.00
<b>Total Sanierungskredit</b>	<b>CHF 673 000.00</b>

Die Finanzierung für die Fassadensanierung ist im Rahmen der Unterhaltsarbeiten über die Betriebsabrechnung des laufenden Jahres gesichert. Für die Bewohnerinnen und Bewohner wird es keine Mietzinserhöhung geben.

Die Arbeiten sind in drei Etappen geplant, im besten Fall soll damit im Spätsommer 2025 gestartet und im Frühjahr 2026 abgeschlossen werden.

### Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, den Sanierungskredit von CHF 673 000.00 für die Fassadensanierung in der Siedlung Telli C in Aarau zu genehmigen.

## KENNZAHLEN DER LIEGENSCHAFTEN

Bezeichnung	Total	Teil C Mühlberg- weg 1948/1950	Teili Eversweg 2a-C 2003	AW Rütmatt 1973	Im Ifang 1960	Im Ifang 10 1958	Achen- berg 1 1960	Achen- berg 2 1967/1968	Achen- berg 3 1954	Aarenau 2014	Bühlacker/ Mythen- weg Buchs 1949/2011	Kilbig Erlins- bach 1965	Aarau- strasse 7 Erlinsbach 1961	Wallen- matt Kölliken 1961
<b>Anlagekosten</b>	52.112.706	4.132.210	5.410.214	4.705.000	928.190	1.450.000	744.000	2.103.000	1.180.000	16.806.013	7.899.229	1.549.550	2.600.000	2.605.300
<b>Zugänge 2024</b>	-5.252									-60.111	54.859			
<b>Abschreibungen Vorjahre</b>	14.709.190	1.167.420	2.126.354	3.127.123	282.600		198.000	472.000	658.000	3.493.169	2.822.824	189.000		172.700
<b>Abschreibungen Betriebsjahr</b>	1.109.400	70.000	85.000	41.000						346.000	140.000		427.400	
<b>Bilanzwert am 31.12.2024 (inkl. Landwert)</b>	36.288.864	2.894.790	3.198.860	1.536.877	645.590	1.450.000	546.000	1.631.000	522.000	12.906.733	4.991.264	1.360.550	2.172.600	2.432.600
<b>Landwert</b>	3.278.498	500.098	24.714	Baurecht	Baurecht	736.000	Baurecht	Baurecht	392.192	Baurecht	50.244	99.550	890.400	585.300
<b>Buchwert 31.12.2024 ohne Land</b>	33.010.366	2.394.692	3.174.146	1.536.877	645.590	714.000	546.000	1.631.000	129.808	12.906.733	4.941.020	1.261.000	1.282.200	1.847.300
<b>Hypothesen per 31.12.2024</b>	42.945.000													
<b>Gebäudeversi- cherung 1.1.2025</b>	93.129.000	13.464.000	8.034.000	8.994.000	4.484.000	1.232.000	3.240.000	9.442.000	1.529.000	19.833.000	13.452.000	3.518.000	2.462.000	3.445.000

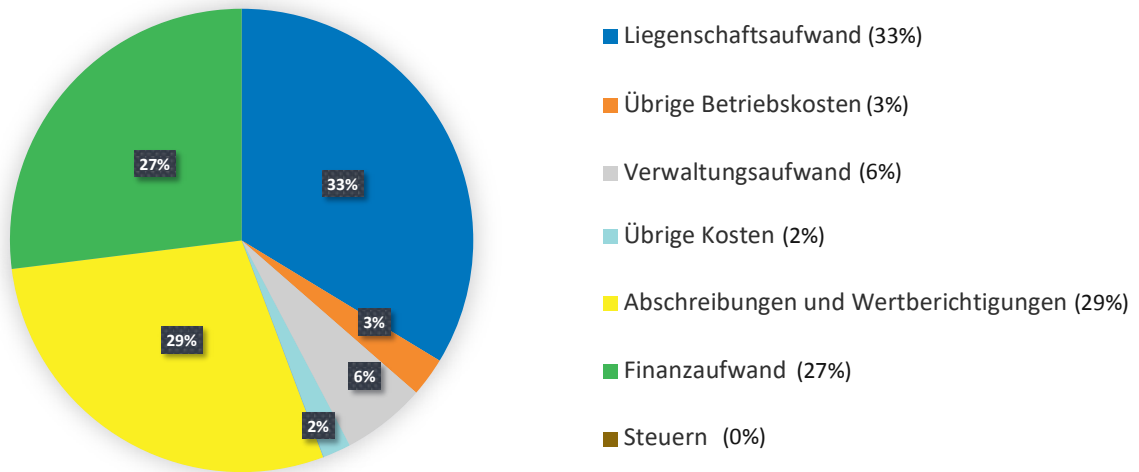
## VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN

Bezeichnung	Adresse	Anz. Whg.	Autoabstellplätze und weitere Objekte
Telli C, Aarau	Aurorastrasse 22	4	
	Aurorastrasse 24	6	
	Aurorastrasse 26	6	
	Mühlbergweg 2	4	
	Mühlbergweg 4	4	
	Girixweg 29	6	
	Girixweg 31	6	
	Girixweg 33	6	6 Parkplätze
	Girixweg 35	6	4 Besucherparkplätze
Telli Eversweg 2a–c, Aarau	Eversweg 2a	6	1 Besucherparkplatz
	Eversweg 2b	6	15 Parkplätze
	Eversweg 2c	6	1 Werkraum
Telli Ersatzneubau, Aarau	Eversweg 4	19	4 Besucherparkplätze, 22 Veloanhängerplätze
	Aurorastrasse 16	23	38 Parkplätze in Einstellhalle, 3 Motorrad-PP
AW Rüt matt, Aarau	Rüt mattstrasse 1	21	
	Rüt mattstrasse 2	21	ABAU-Stübli
Im Ifang, Aarau	Im Ifang 4	6	
	Im Ifang 6	6	13 Parkplätze
	Im Ifang 8	6	11 Garagen
	Im Ifang 10	4	1 Gewerberaum
Achenberg 1, Aarau	Achenbergstrasse 5	6	6 Parkplätze, 6 Garagen
	Achenbergstrasse 7	6	2 Besucherparkplätze
Achenberg 2, Aarau	Achenbergstrasse 4	8	
	Achenbergstrasse 6	6	16 Parkplätze
	Aarestrasse 65	6	21 PP in Autoeinstellhalle
	Stockmattstrasse 5	6	5 Besucherparkplätze
Achenberg 3, Aarau	Stockmattstrasse 7	6	4 Werkräume
	Aarestrasse 63	6	3 Parkplätze, 1 Garage 1 Besucherparkplatz
Aarenau, Aarau	Aarenaustrasse 21	7	50 PP in Autoeinstellhalle
	Aarenaustrasse 23	7	4 Velo- und 4 Anhängerplätze in Autoeinstellhalle
	Aarenaustrasse 25	7	5 Besucherparkplätze
	Aarenaustrasse 27	7	2 Büroräume
	Aarenaustrasse 29	7	Gemeinschaftsraum
	Aarenaustrasse 31	7	Geschäftsstelle ABAU
Bühlacker / Mythenweg, Buchs	Fluhweg 6	4	
	Fluhweg 8	4	
	Bühlstrasse 37	4	
	Bühlstrasse 39	4	
	Mythenweg 2	1	
	Mythenweg 4	4	
	Mythenweg 6	1	
	Mythenweg 8	4	33 PP in Autoeinstellhalle
	Mythenweg 10	1	4 Besucherparkplätze
Kilbig, Erlinsbach	Mythenweg 12	1	1 Werkraum
	Kilbigstrasse 24	6	10 Parkplätze
Aarauerstrasse, Erlinsbach	Kilbigstrasse 26	6	1 Besucherparkplatz
	Aarauerstrasse 7	9	6 Einzelgaragen 4 Carports
Wallenmatt, Kölliken	Wallenmattstrasse 22	12	12 Parkplätze, 5 Garagen 1 Besucherparkplatz 3 Lagerräume
<b>Total</b>		<b>325</b>	

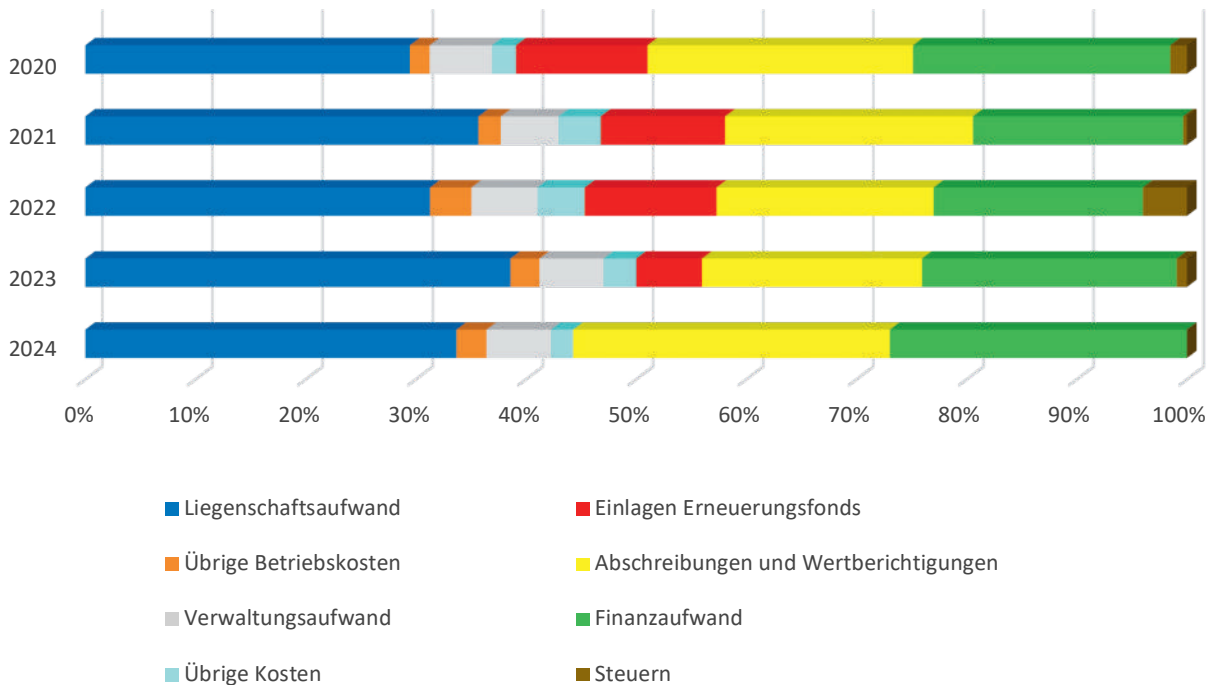
## MIETZINSERTRAG

	2024	2023
	CHF	CHF
Siedlung Telli A, B, C, Aarau	475 321.10	477 213.10
Siedlung Telli Eversweg 2a-c, Aarau	320 600.50	322 265.00
Siedlung Telli Ersatzneubau, Aarau	79 651.75	0.00
Siedlung Rüt matt, Aarau	318 865.75	319 930.75
Siedlung Im Ifang, Aarau	285 488.00	272 767.05
Siedlung Achenberg 1, Aarau	134 112.00	134 112.00
Siedlung Achenberg 2, Aarau	356 578.15	358 368.00
Siedlung Achenberg 3, Aarau	61 691.65	61 780.00
Siedlung Aarenau, Aarau	893 116.70	894 539.90
Siedlung Bühlacker / Mythenweg, Buchs	447 002.75	448 388.65
Siedlung Kilbig, Erlinsbach	118 571.70	118 596.00
Siedlung Aarauerstrasse 7, Erlinsbach	73 638.00	64 744.00
Siedlung Wallenmatt, Kölliken	148 344.00	146 197.75
<b>Total Mietzinsertrag</b>	<b>3 712 982.05</b>	<b>3 618 902.20</b>

## MIETERFRANKEN



## DER MIETERFRANKEN IM LAUFE DER JAHRE



## GENOSSENSCHAFTSORGANE 2024/2025 (ab 26. 4. 2024)

<b>Vorstand</b>	Bruno Alberti Willi Joller Sarah Lehmann Lukas Nadig Sinem Seyvan Martin Wehrli Esther Wyss Häsler	Präsident Vizepräsident Ressort Finanzwesen Ressort Bauwesen Ressort Genossenschaftsbelange Ressort Genossenschaftsbelange Ressort Genossenschaftsbelange
	E-Mail:	vorstand@abau.ch

<b>Schlichtungsstelle</b>	Denise Locher Annina Friz Adrian Meyer
---------------------------	--

<b>Revisionsstelle</b>	Gruber Partner AG Bahnhofstrasse 78, 5000 Aarau
------------------------	--

<b>Verwaltung</b>	Daniela Keller Esther Otto Isabelle Aebi Sasa Vuckovic René Senn	Geschäftsführung Verwaltung Verwaltung (ab 17.3.2025) Leitung Hauswartung Hauswartung
-------------------	--	---

<b>Büro</b>	Aarenaustrasse 31, 5000 Aarau Telefon 062 822 79 03 E-Mail: info@abau.ch
-------------	--

<b>Öffnungszeiten</b>	Montag bis Freitag 8.00–11.30 Uhr 13.30–17.00 Uhr Termin nach Vereinbarung
-----------------------	---



**ABAU**

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft  
Aarau und Umgebung

ABAU  
Allgemeine Wohnbaugenossenschaft  
Aarau und Umgebung  
Aarenaustrasse 31  
5000 Aarau

Tel. 062 822 79 03

E-Mail: [info@abau.ch](mailto:info@abau.ch)  
Homepage: [www.abau.ch](http://www.abau.ch)