

# ABAU – DIE LEBENDIGE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

79. JAHRESBERICHT 2025

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG  
VOM 24. APRIL 2026

**ABAU**

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft  
Aarau und Umgebung

## INHALTSVERZEICHNIS

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2025	4
Mutationen / Wir gedenken	10 / 11
Jahresbericht 2025	12
Bilanz	16
Erfolgsrechnung	18
Anhang – Bewertungsgrundsätze	19
Anhang – Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	20
Bericht der Revisionsstelle	22
Verwendung des Bilanzgewinns, Entlastung Vorstand und Geschäftsführung, Wahl Revisionsstelle	23
Statutenrevision: Genehmigung Anpassungen	24
Fenster- und Storenersatz Siedlung Achenberg II: Genehmigung Bauabrechnung	26
Telli Ersatzneubau und Heizungsanbindung Eversweg 2: Genehmigung Bauabrechnung	27
Kaufangebot Buchs «Dorfmetzg»: Antrag Erwerb	29
Kennzahlen der Liegenschaften	30
Verzeichnis der Liegenschaften	32
Mietzinsertrag	33
Mieterfranken	34
Die Organe der Genossenschaft	35

# EINLADUNG

## ZUR 79. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER ALLGEMEINEN WOHNBAUGENOSSENSCHAFT AARAU UND UMGEBUNG ABAU

Freitag, 24. April 2026, 19.00 Uhr  
im Gasthof Zum Schützen, 5000 Aarau

### Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der StimmenzählerInnen
2. Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2025
3. Mutationen
4. Jahresbericht 2025
5. Jahresrechnung 2025 und Bericht der Revisionsstelle
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2025
7. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2025
8. Wahl der Revisionsstelle für das Jahr 2026
9. Statutenrevision: Genehmigung Anpassungen
10. Fenster- und Storenersatz Siedlung Achenberg II: Genehmigung Bauabrechnung
11. Telli Ersatzneubau und Heizungsanbindung Eversweg 2: Genehmigung Bauabrechnungen
12. Kaufangebot Buchs «Dorfmetzg»: Antrag Erwerb
13. 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 8. April 2026 bei der Geschäftsstelle anzumelden.

# PROTOKOLL DER 78. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER ALLGEMEINEN WOHNBAUGENOSSENSCHAFT AARAU UND UMGEBUNG ABAU VOM FREITAG, 25. APRIL 2025, IM GASTHOF ZUM SCHÜTZEN, AARAU

<b>Vorsitz:</b>	Bruno Alberti, Präsident
<b>Protokoll:</b>	Sarah Lehmann, Aktuarin
<b>Anwesend:</b>	Vorstand: Willi Joller Sinem Seyvan Esther Wyss Häsler
	Revisionsstelle: Alexandra Flammer, Gruber Partner AG
	Geschäftsstelle: Daniela Keller, Esther Otto, Isabelle Aebi, Sasa Vuckovic, René Senn
	Anwesende Mitglieder: 122
	Gäste: Alexandra Flammer, Gruber Partner AG
<b>Entschuldigt:</b>	Vorstand: Lukas Nadig, Martin Wehrli
<b>Beginn:</b>	19.04 Uhr
<b>Ende:</b>	20.06 Uhr

## Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der StimmenzählerInnen
2. Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2024
3. Mutationen
4. Jahresbericht 2024
5. Jahresrechnung 2024 und Bericht der Revisionsstelle
6. Beschlussfassung 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 II
10. Antrag Sanierung Fassade Telli C
11. Verschiedenes und Umfrage

## 1 Begrüssung und Wahl der StimmenzählerInnen

Der Präsident Bruno Alberti begrüsst die Anwesenden. Es wurden 122 Stimmkarten abgegeben.

Absolutes Mehr: 62 Stimmen Zweidrittelmehrheit: 81 Stimmen

Zur Wahl als StimmenzählerInnen werden Antje Kirchhofer, Erwin Weber, Elisabeth Ulrich und Yvonne Frei 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 26. April 2024

Es gibt keine Wortmeldungen.

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

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

## 3 Mutationen

Im Jahr 2024 sind 98 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen worden, davon 71 im Telli Ersatzneubau.

In einer Schweigeminute wird der verstorbenen Genossenschaftsmitglieder Celine Stücheli-Studer, Liselotte Herzog und Stephanie Mühlethaler gedacht.

## 4 Jahresbericht 2024

Der Präsident erläutert den Jahresbericht 2024. Es gibt keine Wortmeldungen.

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, den Jahresbericht 2024 zu genehmigen.

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

## 5 Jahresrechnung 2024 und Bericht der Revisionsstelle

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

**Antrag:** Der Vorstand stellt den Antrag, die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.

**Beschluss:** Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

## 6 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2024

**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.

**Beschluss:** Die Generalversammlung stimmt dem Übertrag des Jahreserfolges von CHF -28 386.99 bzw. des Bilanzgewinnes von CHF 3 793 237.03 auf die neue Rechnung einstimmig zu.

## 7 Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2024

**Antrag:** Die Revisionsstelle stellt den Antrag, der Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsführung zuzustimmen.

**Beschluss:** Die Entlastung wird einstimmig erteilt.

## 8 Wahl der Revisionsstelle für das Jahr 2025

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 Antrag Fenster- und Storenersatz Siedlung Achenberg II

*Cecile Pinter:* Im Jahr 2000 wurden an der Achenbergstrasse einzelne Fenster revidiert. Eine umfassende Erneuerung aller Fenster fand jedoch nicht statt.

*Bruno Alberti:* Die Fenster, die nun ersetzt werden sollen, stammen aus dem Jahr 1993. Ihre durchschnittliche Lebensdauer liegt bei 25 bis 30 Jahren. Entscheidend ist dabei nicht nur das Alter, sondern auch ihr technischer Zustand. Die Fenster schliessen nicht mehr zuverlässig, und es zieht hinein. Auch wenn einige besser erhalten sind als jene auf den Vergleichsbildern, sollen alle gleichzeitig ersetzt werden – mit dem Ziel eines einheitlichen Zustands, was auch dem Ökologiekonzept entspricht.

*Bernhard Meichtry:* In meiner Wohnung sind ausschliesslich Kunststofffenster verbaut, alle in gutem Zustand. Sie lassen sich einwandfrei schliessen und halten dicht – ebenso die Storen. Auf der Westseite wurden die Fenster bereits ersetzt. Lediglich an einer Stelle sind die Bänder der Storen zu kurz, sodass sie sich dort nicht richtig schliessen lassen. Dieses Problem besteht schon, seit ich hier wohne – seit 50 Jahren. Insgesamt ist bei uns alles in Ordnung, abgesehen von den Holzfenstern im Keller. Deshalb stellt sich für mich die Frage: Muss der Ersatz wirklich überall erfolgen? Wurde das im Einzelfall überprüft?

Müssen die Fenster tatsächlich an allen Stellen ausgetauscht werden? Dass die Storen ersetzt werden sollen, sehe ich ebenfalls so. Da sollte man genau hinschauen. Meine funktionieren einwandfrei, andernfalls hätte ich sie längst selbst repariert.

*Bruno Alberti:* Natürlich können Fenster je nach Pflege, Lüftungsverhalten und Exposition – etwa bei geringerer Schlagregenbelastung – länger halten. Dennoch ist vorgesehen, sowohl Storen als auch Fenster überall gleichzeitig zu ersetzen, um einen einheitlichen Zustand und ein gleichmässiges Erscheinungsbild sicherzustellen.

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

**Beschluss:** Die Sanierung der Fenster in der Siedlung Achenberg II, wird mit 9 Enthaltungen und 1 Ablehnung angenommen.

## 10 Antrag Sanierung Fassade Telli C

*Mirjam Wiktora:* Ich unterstütze die Fassadensanierung. Wichtig ist mir aber, dass der Charme der Häuser erhalten bleibt. Insbesondere sollten das Grün der Fassaden, das Bordeauxrot der Geländer und die Farben im Eingangsbereich beibehalten werden. Gibt es schon ein Farbkonzept?

*Bruno Alberti:* Die Farbe steht noch nicht fest. Wir wollen zuerst den Kredit bewilligen lassen und dann die Meinung des Architekten einholen. Vermutlich bleibt es bei einem ähnlichen Farbton. Die Geländer werden ersetzt – ob Holz oder Metall, ist noch offen. Wir nehmen deinen Hinweis gerne auf und besprechen das mit dem Architekten.

*Mirjam Wiktora:* Man könnte auch Metall bordeauxrot streichen.

*Bruno Alberti:* Das stimmt, könnte aber das Gesamtbild verändern. Wir nehmen das auf und klären es mit dem Architekten.

*Mirjam Wiktora:* Ich möchte noch einen Antrag stellen: Seit der Sanierung des Telli-Zentrums haben wir ein massives Taubenproblem. Die Vögel nisten in den Storenkästen, der Kot ist gesundheitsschädlich und zerstört Oberflächen. Ich finde, eine Abdeckung der Storenkästen sollte bei der Sanierung berücksichtigt werden.

*Bruno Alberti:* Das nehmen wir gerne auf und bringen es in die Baukommission.

*Mirjam Wiktora:* Und noch ein Punkt: Viele Fensterläden sind stark ausgebleicht und lassen sich kaum mehr reinigen. Bitte prüfen, ob diese sandgestrahlt und neu lackiert werden können.

*Bruno Alberti:* Das werden wir bei der Fassadensanierung auf jeden Fall prüfen. Ob alle oder nur einzelne, klären wir noch. Bitte fass diese drei Anliegen zusammen und sende sie an Daniela Keller.

*Daniela Keller:* Mir ist aufgefallen, dass es in der Präsentation fälschlicherweise um Fenster und Storen ging. Tatsächlich geht es um die Fassadensanierung.

*Bruno Alberti:* Im Jahresbericht ist das korrekt aufgeführt.

**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.

**Beschluss:** Die Sanierung der Fassaden in der Siedlung Telli C wird mit 1 Enthaltung angenommen.

## 11 Verschiedenes und Umfrage

*Kasper Germann:* Seit Ende 2023 haben wir eine PV-Anlage. Wurde diese durch die ABAU bezahlt? Mich interessiert, was sie gekostet hat und warum wir trotz PV-Strom einen so hohen Strompreis zahlen. Wir haben 2 Rappen Vergünstigung gegenüber dem Normaltarif, zahlen aber 30 Rappen, während die Ortsbürgersiedlung nur 15 Rappen zahlt. Warum ist das so? Wie wird der Solarstrom auf die Wohnungen verteilt? Bei Überschuss zählt der Zähler korrekt, aber was passiert, wenn weniger produziert wird, als alle benötigen? Und noch eine Anregung: Ich fände es gut, wenn wir im Jahresbericht eine Übersicht zu den PV-Anlagen hätten, mit Zahlen zu Produktion, Einspeisung und Einnahmen.

*Bruno Alberti:* Die Idee mit der Übersicht nehmen wir gerne auf. Zur Vergünstigung: An der letzten GV wurde beschlossen, dass der PV-Strom 2 Rappen günstiger als der Normaltarif ist. Das soll fair bleiben, weil die PV-Anlage von allen ABAU-Mitgliedern bezahlt wurde, aber nur jene profitieren, die in einer Liegenschaft mit PV-Anlage wohnen. Zur Verteilung des Stroms: Das ist technisch komplex. Auch Eniwa hat dafür keine einfache Lösung. Ich weiss, dass du schon Kontakt hattest.

*Kasper Germann:* Eniwa konnte mir nicht helfen.

*Bruno Alberti:* Dann kann ich dir da leider auch nicht weiterhelfen.

*Kasper Germann:* Und warum zahlen die Ortsbürger nur halb so viel?

*Bruno Alberti:* Wir könnten den Preis theoretisch auch so festlegen, wenn wir wollten.

*Kasper Germann:* Werden die Einnahmen für die Abschreibung der Anlage verwendet?

*Bruno Alberti:* Genau, die Einspeisung bringt Einnahmen für die ABAU wie Mieten auch.

*Kasper Germann:* Ich hoffe nur, Eniwa schlägt da nichts drauf.

*Bruno Alberti:* Das sollte sicher nicht passieren.

*Stefan Herzig:* Eniwa hat mir gesagt, der Strompreis sinkt 2025.

*Bruno Alberti:* Richtig. Wir bleiben einfach immer 2 Rappen unter dem Normaltarif.

*Esther Measho:* Gehört der Siedlungsbotschafter zum Botschafterkonzept?

*Bruno Alberti:* Ja, das ist Teil davon.

*Esther Measho:* Und wie weit ist das Konzept?

*Bruno Alberti:* Die GV hat es letztes Jahr genehmigt. Es braucht Personen aus der Siedlung, die eine Siedlungsbotschaft beantragen. Dann startet der Prozess, aber nicht durch den Vorstand.

*Esther Measho:* Gut, danke.

*Giancarlo Serafin:* Ich finde es speziell, dass der Vorstand bei diesem Konzept nichts initiiert. Da fehlt für mich ein Umsetzungsplan. Zur PV-Anlage: Heisst das, die 2 Rappen ergeben sich, weil alle die Kosten mittragen?

*Bruno Alberti:* Genau.

*Giancarlo Serafin:* Die Kosten werden also über den Mietzins finanziert?

*Bruno Alberti:* Nein, der Mietzins wird dadurch nicht erhöht. Die ABAU finanziert die Anlagen aus den Gesamteinnahmen, auch von Häusern ohne PV-Anlage. Deshalb können wir den Strom nicht zu Herstellungskosten abgeben.

*Giancarlo Serafin:* Bei Neubauten fließen Investitionskosten in die Mietberechnung ein.

*Bruno Alberti:* Die PV-Anlage läuft über eine separate Kostenstelle.

*Giancarlo Serafin:* Diese wird also nicht in den Mietzins eingerechnet?

*Bruno Alberti:* Genau.

*Michael Stünzi:* Wir möchten als Gruppe einen Antrag für eine Siedlungsbotschaft stellen.

*Bruno Alberti:* Bitte schickt eine Mail an die Geschäftsstelle mit den Namen der Antragsteller.

*Mirjam Wiktora:* Die Flink-App ist nicht obligatorisch, oder?

*Bruno Alberti:* Nein.

*Mirjam Wiktora:* Aber ich vermisse Infos für Mieter ohne Flink-App. Früher gab es Mitteilungen oder Aushänge, jetzt geht vieles unter.

*Daniela Keller:* Infos werden für alle auch als Ausdruck in den Hauseingängen aufgehängt. Was genau fehlt, kann ich nicht sagen.

*Mirjam Wiktora:* Zum Beispiel, dass die zuständige Dame gekündigt hat. Das ging unter. Auch die Reparaturmeldung ist nicht mehr auf der Website. Mir wurde gesagt, ich müsse das zwingend über die Flink-App melden, was machen denn Leute ohne App?

*Daniela Keller:* Diese Info stimmt nicht. Meldungen sind auch per Mail oder Telefon möglich. Aber es ist mehr Aufwand für die Hauswarte, weil sie es dann trotzdem in der App erfassen müssen. Unser Ziel ist, möglichst alles über die Flink-App abzuwickeln.

*Mirjam Wiktora:* Dann war ich da falsch informiert. Daniela Keller: Schön, konnten wir das klären.

*Julia Baumann:* Im Waschraum hing eine Nummer, aber niemand hat abgenommen. Erst über die Flink-App kam heraus, dass die Nummer nicht mehr aktuell ist und alles über die App läuft.

*Bruno Alberti:* Das Problem nehmen wir auf. Am liebsten hätten wir alles in der App, aber Telefon und Mail sollen auch funktionieren.

*Yvonne Frey:* Stimmt es, dass wir keinen neuen Tumbler bekommen, wenn der alte kaputt ist?

*Daniela Keller:* Nein, das stimmt nicht. Wenn der Tumbler kaputtgeht, wird er ersetzt.

*Yvonne Frey:* Gut, das habe ich anders gehört.

*Daniela Keller:* Dann war das wohl ein Gerücht.

*Nicola Brunner:* Unser Tumbler war defekt, die Meldung über die Flink-App hat gut funktioniert. Nach zehn Tagen war er repariert. Es wäre schön, wenn man wüsste, was genau kaputt war.

*Bruno Alberti:* Nehmen wir auf.

*Falko Meyer:* Wie steht die ABAU zu PV-Anlagen auf Balkonen?

*Bruno Alberti:* Das Thema haben wir diskutiert, aber noch keine Entscheidung gefällt. Sollte es Anfragen geben, prüfen wir das nochmals.

*Yakup Tasdemir:* Ich wollte mich bedanken. Bei euch funktioniert alles super. Ein grosses Lob an René Senn und Sascha, ihr seid Macher. Danke!

### **Schluss**

Um 20.06 Uhr ist der offizielle Teil der Generalversammlung zu Ende. Zum anschliessenden gesellschaftlichen Teil wird ein feines Abendessen serviert.

Aarau, 15. Juli 2025



Bruno Alberti, Präsident



Sarah Lehmann, Aktuarin

### **Antrag**

Der Vorstand stellt den Antrag, das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2025 zu genehmigen.

## MUTATIONEN

Der Vorstand hat im Jahr 2025 folgende Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen:

**Siedlung Telli, Aarau**

Gurtner Seraina und Widmer Nadja

**Siedlung Aarenau, Aarau**

Durak Halil und Ülkü

Fischer David und Patino Angélica

Frühauf Odin und Maja

Stillitano Giovanni und Muto Sara

Walser Nicolas und Pascale

Multerer Sarah

Beslic Mario und Mateja

Koch Oliver

Fischer Christoph und Heiler Linde

Kurz Cyrill

**Siedlung Rüt matt, Aarau**

Lüthi Josefina

Widmer Katharina

Jeanrichard Elsbeth

Baralija Albit und Teuta

**Siedlung Im Ifang, Aarau**

Schläppi Raffael

**Siedlung Wallenmatt, Kölliken**

Ziga Dragoslav

Vela Felicitas

Aneiros Ricardo

**Siedlung Erzgrubenweg, Aarau**

Joseph Manuela

**Siedlung Bühlacker, Buchs**

Hirt Manuel

**Siedlung Achenberg, Aarau**

Kozaki Genta und Melissa

Radeck Lia

Bührer Katrin

Vas Wollis Jude und Femia

Bütler Renate

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

Im Jahr 2025 verzeichneten wir 27 Austritte.

## WIR GEDENKEN

Im Jahr 2025 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Matter Margot	Achenbergstrasse 4, Aarau	11. August 2025
Meyer Antonia	Rüt mattstrasse 1, Aarau	21. September 2025

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



## JAHRESBERICHT 2025

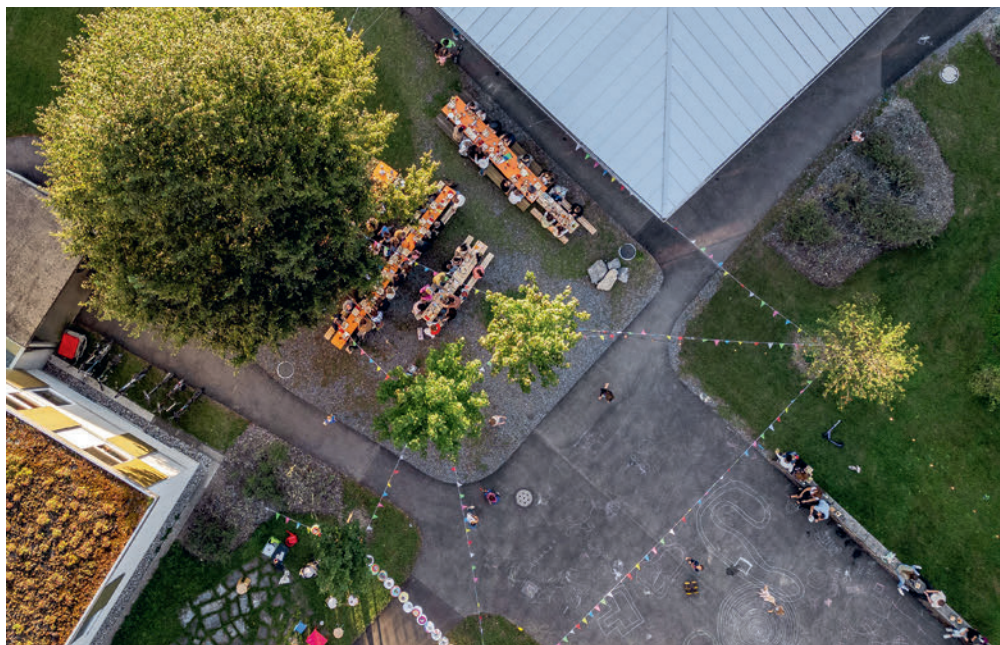
### Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Geschäftsjahr 2025 konnten die im Jahr 2024 gestarteten Projekte wie das Ökologiekonzept und das Siedlungsbotschafterkonzept erfolgreich in die operative Phase überführt werden. Das Siedlungsbotschafterkonzept wurde erstmals in der Siedlung Aarenau umgesetzt. Im kommenden Jahr führen wir den Prozess weiter und legen dabei besonderen Wert auf einen offenen Dialog, damit Anliegen aufgenommen werden und das Zusammenleben in der Siedlung gestärkt wird.

Für das Ökologiekonzept liegt der erste Rechenschaftsbericht vor, welcher auf der Flink-App publiziert wurde.

Die Statutenrevision konnte abgeschlossen werden. Die revidierte Fassung liegt diesem Jahresbericht bei und wird an der Generalversammlung unter Traktandum 9 zur Abstimmung vorgelegt.

Im Neubau in der Telli konnten die meisten Mängel behoben werden. Verwaltung und Vorstand verfolgen die Bereinigung der verbleibenden Punkte weiterhin konsequent. Frau Katharina Barandun, Siedlungscoach, begleitet den Prozess als externe Fachperson für Quartier und Nachbarschaftsentwicklung. In Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Telli konnte sie verschiedene Projekte umsetzen, ein Willkommensfest organisieren sowie diverse Anliegen und Problemstellungen aufnehmen und bearbeiten.



Die ABAU konnte im Jahr 2025 zwei weitere Liegenschaften erwerben. Die erste Neuerwerbung am Erzgrubenweg ist ein Mehrfamilienhaus in Aarau mit 8 Wohnungen. Bei der zweiten Immobilie handelt es sich um ein leerstehendes Einfamilienhaus an der neuen Aarauerstrasse 66 in Suhr. Das Grundstück bietet ausreichend Potenzial für ein Mehrfamilienhaus mit rund 8–12 Wohnungen.

Der Vorstand und die gesamte Genossenschaft heissen die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter am Erzgrubenweg herzlich willkommen.

Das weitere Vorgehen an der Neuen Aarauerstrasse 66 in Suhr befindet sich noch in Abklärung. Bis zur Projektdefinition wird eine Zwischennutzung, z. B. durch die Gemeinde Suhr, geprüft. Weitere Ideen für mögliche Zwischennutzungen nehmen wir gerne entgegen.

### **Bauliches und Unterhalt**

Die an der Generalversammlung 2025 genehmigte Fassadensanierung der älteren Telli Mehrfamilienhäuser ist planmässig gestartet. Die erste Gebäudezeile konnte 2025 bis auf den Ersatz der Balkongeländer abgeschlossen werden. Die beiden weiteren Gebäudezeilen werden im laufenden Jahr saniert.

Unter Berücksichtigung des weiterentwickelten Ökologiekonzeptes wurde an der Studie für ein Sanierungskonzept der Aarauerstrasse 7 in Erlinsbach gearbeitet. Ziel ist die Erarbeitung einer Pilot- und Fallstudie, die eine möglichst umfassende ökologischen Bau- und Betriebsweise berücksichtigt.

Im Sinne des Ökologiekonzeptes hat die Hauswartung, teilweise mit Unterstützung externer Fachfirmen, die Bekämpfung invasiver Neophyten intensiviert. Bei Ersatz- oder Neupflanzungen wurde konsequent auf einheimische Pflanzen gesetzt. Zudem wurden Schnittzeitpunkte und -häufigkeit von Wiesen und Rasenflächen standortgerecht angepasst.

Ebenfalls im Rahmen des Ökologiekonzeptes wurden in der Siedlung Bühlacker sowohl Wärme- als auch Wasserzähler installiert. In Kölliken war aufgrund technischer Gegebenheiten lediglich der Einbau von Wärmezählern möglich.

### **Genehmigung Baukostenabrechnung Ersatzneubau Telli und Fensterersatz Achenberg**

Der Ersatzneubau Telli konnte planmässig Ende 2024 bezogen werden. Im Jahr 2025 wurden die Schlussrechnungen der Handwerker und der Planer eingefordert und kontrolliert. Die Baukostenabrechnung liegt der Generalversammlung zur Genehmigung vor. Die Baukosten bewegten sich innerhalb des bewilligten Rahmens und konnten teilweise unterschritten werden.

Der an der Generalversammlung 2025 genehmigte Fenster- und Storenersatz in der Siedlung Achenberg konnte ebenfalls erfolgreich abgeschlossen werden. Die Baukostenabrechnungen sowie die detaillierten Aufstellungen finden Sie unter den Traktanden 10 und 11.



### **Finanzielle Entwicklung und Rückstellungen**

Nach einem finanziell weniger erfolgreichen Jahr 2024 weist die ABAU im Jahr 2025 wieder einen Gewinn in der gewohnten Grössenordnung von rund CHF 237'000 aus.

Aufgrund neuer steuerrechtlicher Bestimmungen ist der Erneuerungsfonds innerhalb von maximal drei Jahren, spätestens bis Ende 2027, aufzulösen. Die ABAU setzt diese Vorgabe um: Ein Teil des Betrags wird aufgelöst und erhöht den Jahresgewinn. Ein weiterer Teil wird in den

Fonds «Zukünftige Investitionen» überführt. Damit bleibt eine Reserve bestehen, welche die nachhaltige Weiterentwicklung der ABAU sicherstellt.

### Projektplanung Aarauerstrasse 7, Erlinsbach

Die an der Generalversammlung 2025 angekündigte Terminplanung für einen möglichen Ersatzneubau verschiebt sich aufgrund der vorgelagerten Testplanung und Pilotphase um mindestens ein Jahr. Im Rahmen der Detailausarbeitung des Ökologiekonzeptes hat sich gezeigt, dass für ein grösseres Bauvorhaben eine Testplanung notwendig ist, um die ökologisch sinnvollste Bauweise festzulegen. Ein Antrag zur Genehmigung eines Baukredits ist deshalb frühestens an der nächsten Generalversammlung vorgesehen. Der weitere Zeitplan hängt von den Ergebnissen der Testplanung ab. Aufgrund der Vollvermietung des bestehenden Gebäudes besteht derzeit kein unmittelbarer Handlungsdruck.

### Verwaltung/Geschäftsstelle

Frau Isabelle Aebi hat Mitte März 2025 ihre Tätigkeit als Immobilienverwalterin bei der ABAU aufgenommen. Sie hat sich rasch eingearbeitet und bereichert unser Team mit ihrem Fachwissen und ihrer hohen Sozialkompetenz. Wir freuen uns sehr, Isabelle Aebi bei der ABAU willkommen zu heissen.

Für den Vorstand: Bruno Alberti  
Präsident





Garten «Neue Aaraustrasse 66, Suhr»

## BILANZ PER 31. DEZEMBER

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 9. März 2026 genehmigt.

	2025	2024
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	254 724.89	1 489 843.21
1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13 275.30	2 962.00
1.2 Übrige kurzfristige Forderungen	280.00	638.38
1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	409 852.13	385 094.32
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>678 132.32</b>	<b>1 878 537.91</b>
1.4 Finanzanlagen	25 533.60	26 899.20
Mobilien, Einrichtungen und Fahrzeuge	16 887.00	24 112.00
1.5 Liegenschaften (brutto)	75 941 502.80	52 107 453.80
Abschreibungen Liegenschaften	-17 288 990.00	-15 818 590.00
Immobilien	58 652 512.80	36 288 863.80
1.6 Baukonten	101 768.05	17 996 070.80
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>58 771 167.85</b>	<b>54 309 046.60</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>58 796 701.45</b>	<b>54 335 945.80</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>59 474 833.77</b>	<b>56 214 483.71</b>

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

	2025	2024
	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16 135.15	411 140.31
2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	270 000.00	270 000.00
2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	33 060.55	12 962.15
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen	912 308.22	800 344.65
2.5 Kurzfristige Rückstellungen	75 673.12	78 509.07
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 307 177.04</b>	<b>1 572 956.18</b>
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	46 485 000.00	42 675 000.00
Erneuerungsfonds	2 570 045.50	3 855 290.50
Rückstellungen	3 144 000.00	2 423 000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>52 199 045.50</b>	<b>48 953 290.50</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>53 506 222.54</b>	<b>50 526 246.68</b>
Genossenschaftskapital	1 598 000.00	1 555 000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	340 000.00	340 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Gewinnvortrag	3 793 237.03	3 821 624.02
Jahreserfolg	237 374.20	-28 386.99
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>4 030 611.23</b>	<b>3 793 237.03</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>5 968 611.23</b>	<b>5 688 237.03</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>59 474 833.77</b>	<b>56 214 483.71</b>

### Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, die Jahresrechnung zu genehmigen.

## ERFOLGSRECHNUNG 1. Januar bis 31. Dezember

	2025	2024
	CHF	CHF
Mietzinsertrag (netto)	4 518 952.70	3 712 982.05
Sonstige betriebliche Erträge	188 774.46	178 747.81
<b>Ertrag aus Leistungen</b>	<b>4 707 727.16</b>	<b>3 891 729.86</b>
Personalaufwand Hauswarte	216 941.95	215 429.59
Material Hauswarte	6 054.03	5 079.28
Reparaturen und Unterhalt	1 144 998.33	973 150.41
Einlagen Erneuerungsfonds	0.00	0.00
Baurechtszinsen	261 234.20	283 435.80
Versicherungen	73 052.15	70 057.70
Übriger betrieblicher Aufwand	49 760.76	52 679.47
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>1 752 041.42</b>	<b>1 599 832.25</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>2 955 685.74</b>	<b>2 291 897.61</b>
Personalaufwand Verwaltung	265 510.90	228 939.98
Genossenschaftsaufwand	155 301.02	106 626.89
Sonstiger Sachaufwand	70 324.81	78 439.97
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>491 136.73</b>	<b>414 006.84</b>
Abschreibungen Liegenschaften	1 470 400.00	1 109 400.00
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	9 847.40	14 239.82
<b>Total Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>1 480 247.40</b>	<b>1 123 639.82</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern</b>	<b>984 301.61</b>	<b>754 250.95</b>
<b>Finanzaufwand</b>	<b>734 024.91</b>	<b>770 568.72</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>-0.15</b>	<b>401.98</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>250 276.55</b>	<b>-15 915.79</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>12 902.35</b>	<b>12 471.20</b>
<b>JAHRESERFOLG</b>	<b>237 374.20</b>	<b>-28 386.99</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 und Telli Ersatzneubau	2,0% des Buchwertes
Telli Eversweg 2 und Rüt matt:	2,0% des Buchwertes
Im Ifang, Achenberg, Kilbig und Erzgrubenweg:	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:

Aufgrund neuer steuerrechtlicher Bestimmungen ist der Erneuerungsfonds innerhalb von max. drei Jahren, spätestens bis Ende 2027, aufzulösen. Ein Drittel wurde in der Folge aufgelöst.

#### Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen:

	Laufzeit	jährlicher Zins
Baurecht Im Ifang 4, 6, 8:	80 Jahre bis 2040	50 752 CHF
Baurecht Achenberg I:	80 Jahre bis 2040	32 845 CHF
Baurecht Achenberg II:	80 Jahre bis 2046	59 827 CHF
Baurecht Rüt matt:	80 Jahre bis 2053	32 869 CHF
Baurecht Aarenau:	80 Jahre bis 2093	84 941 CHF

## ANHANG

### Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2025	2024
	CHF	CHF
Ausstehende Mietzinsen/Nebenkosten	6 458.85	2 962.00
Ausstehende Genossenschaftsforderungen	6 816.45	0.00
<b>1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>13 275.30</b>	<b>2 962.00</b>
Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	280.00	638.38
Forderungen gegenüber Sozialversicherungsanstalten	0.00	0.00
<b>1.2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>280.00</b>	<b>638.38</b>
Noch nicht abgerechnete Versicherungsleistungen	0.00	0.00
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	284 333.78	329 139.32
Diverses	125 518.35	55 955.00
<b>1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>409 852.13</b>	<b>385 094.32</b>
Aktien Eniwa Holding AG	12 700.00	14 500.00
Aktien Swiss Life AG	1 833.60	1 399.20
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>25 533.60</b>	<b>26 899.20</b>
Liegenschaften (brutto) verpfändet zur Sicherung eigener Verpflichtungen	71 091 502.80	49 507 453.80
Liegenschaften unverpfändet	4 850 000.00	2 600 000.00
<b>1.5 Liegenschaften (brutto)</b>	<b>75 941 502.80</b>	<b>52 107 453.80</b>
Baukonto Ersatzneubau Telli A und B	0.00	17 996 070.80
Baukonto Fassadensanierung Telli C	91 768.35	0.00
Baukonto Sanierung Küchen, Bäder, Heizung	9 999.70	0.00
<b>1.6 Baukonten</b>	<b>101 768.05</b>	<b>17 996 070.80</b>
Kreditoren	16 135.15	411 140.31
<b>2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>16 135.15</b>	<b>411 140.31</b>
Amortisation von langfr. verzinsl. Verbindlichkeiten	270 000.00	270 000.00
Amortisation von kurzfr. verzinsl. Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Kurzfristiges Darlehen	0.00	0.00
<b>2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>270 000.00</b>	<b>270 000.00</b>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	CHF	CHF
Steuerverbindlichkeiten	0.00	0.00
Auszahlbares Genossenschaftskapital	8 000.00	2 000.00
Diverses	25 060.55	10 962.15
<b>2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>33 060.55</b>	<b>12 962.15</b>
Transitorische Passiven	38 724.25	47 688.60
Vorausbezahlte Heizraten	482 647.70	372 463.00
Vorausbezahlte Mieten	384 936.27	374 193.05
Revisionskosten	6 000.00	6 000.00
<b>2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>912 308.22</b>	<b>800 344.65</b>
Boilerentkalkungen	75 673.12	78 509.07
<b>2.5 Kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>75 673.12</b>	<b>78 509.07</b>
Hypotheken	46 485 000.00	42 675 000.00
<b>2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>46 485 000.00</b>	<b>42 675 000.00</b>
<b>Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozentage per 31.12.</b>		
Verwaltung	3 (200 %)	2 (140 %)
Hauswartung	2 (200 %)	2 (200 %)
<b>Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen</b>		
Entschädigungen Vorstand	57 405.00	58 217.90
Entschädigungen Kommissionen	2 450.00	9 595.00
<b>Total Entschädigungen netto</b>	<b>59 855.00</b>	<b>67 812.90</b>
zuzüglich Sozialleistungen	4 096.30	4 106.73
<b>Total Entschädigungen brutto</b>	<b>63 951.30</b>	<b>71 919.63</b>
<b>Entschädigungen an Revisionsstelle</b>		
Prüfungsleistungen und Bericht an GV	5 350.95	5 242.85
Beratungsleistungen	0.00	0.00
<b>Total Entschädigungen an Revisionsstelle</b>	<b>5 350.95</b>	<b>5 242.85</b>

An die Generalversammlung der  
**Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung ABAU, Aarau**

Aarau, 5. Februar 2026

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung ABAU für das am 31. Dezember 2025 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. Demnach 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**



  
digital  
signiert

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

	2025	2024
	CHF	CHF
Vortrag vom Vorjahr	3 793 237.03	3 821 624.02
Jahreserfolg	237 374.20	-28 386.99
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>4 030 611.23</b>	<b>3 793 237.03</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4 030 611.23</b>	<b>3 793 237.03</b>

### Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, dem Übertrag des Jahreserfolges von CHF 237 374.20 bzw. des Bilanzgewinnes von CHF 4 030 611.23 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.

## STATUTENREVISION

Die Statuten aus dem Jahr 2010 wurden umfassend überarbeitet und an die aktuellen Gegebenheiten sowie die heutigen Anforderungen angepasst. Die revidierten Statuten treten mit ihrer Genehmigung in Kraft und bilden eine zeitgemässe Grundlage für die zukünftige Tätigkeit unserer Genossenschaft.

Die neuen Statuten sind diesem Jahresbericht als Beilage beigelegt. Ebenfalls beigelegt ist eine Synoptik, welche die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung übersichtlich darstellt.

**Antrag 1** von J. Bärtschi, D. Conidi Serafin, Ch. Sigg  
Statutenänderung Art. 25, Abs. 1, Buchstabe h)

Der Wortlaut soll folgendermassen geändert werden: «Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken oder Liegenschaften und/oder Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen».

Begründung: Der Anlagewert beläuft sich aktuell auf ca. CHF 72 Millionen. Der Vorstand möchte neu Käufe und Überbauungen im Wert von 20% (ca. CHF 14 Mio.) tätigen resp. erstellen können, ohne die GenossenschafterInnen einzubeziehen. Wir finden das Risiko zu hoch, dass der Vorstand als Milizgremium mit einem einfachen Mehr über dermassen hohe Investitionsvolumen entscheidet. Eine Beschlussfassung durch die GV sichert die Qualität und die breite Abstützung durch die GenossenschafterInnen, welche schlussendlich das Investitions-Risiko tragen. Deshalb soll die aktuell geltende Limite von 10% beibehalten werden.

**Empfehlung des Vorstandes: Ablehnung des Antrags; Festhalten an der Erhöhung der Limite**

Der Immobilienmarkt ist heute äusserst volatil und schnelllebig. Damit der Vorstand attraktive Kaufgelegenheiten nutzen kann, braucht er ausreichend Handlungsspielraum. Die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung für jeden einzelnen Kaufentscheid dauert zu lange und führt dazu, dass die Genossenschaft gegenüber anderen Mitbewerbern häufig das Nachsehen hat.

Die Erhöhung der Limite bedeutet keine Einschränkung der demokratischen Mitbestimmung, sondern eine notwendige Anpassung an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – damit die Genossenschaft auch künftig wachsen und sich erfolgreich weiterentwickeln kann.

**Antrag 2** von J. Bärtschi, D. Conidi Serafin, Ch. Sigg  
Statutenänderung Hinzufügen von Art. 14c

Die Bestimmungen zum Thema Unterbelegung sollen als eigenen Artikel 14c und mit folgendem Wortlaut in die Statuten aufgenommen werden: «Um Unterbelegungen zu vermeiden, kann der Vorstand Massnahmen ergreifen. Alle möglichen Massnahmen sind in einem Reglement festgehalten, welches partizipativ erarbeitet und von der Generalversammlung genehmigt wird.»

Begründung: Der Vorstand möchte Massnahmen ergreifen können, wenn eine dauerhafte Unterbelegung vorliegt (Art. 4 Abs. 6). Welche Massnahmen möglich wären und unter welchen Bedingungen sie angewendet würden, ist aber nicht geregelt. Der Vorstand könnte deshalb alle Massnahmen ergreifen, die ihm sinnvoll erscheinen, von einer Erhöhung der monatlichen Zahlungen (Solidaritätsfonds) bis zum Zwang zum Verlassen der Wohnung. Eine Unterbelegung kann alle GenossenschafterInnen treffen u.a. wegen Trennung, Todesfall oder Auszug der Kinder. Dies löst grosse Unsicherheit aus, ob und wie man weiterhin im vertrauten Zuhause wohnen kann. Es ist deshalb notwendig, dass die möglichen Massnahmen und Bedingungen partizipativ in einem Reglement erarbeitet und durch die GV beschlossen werden. Dies sichert die Akzeptanz der Massnahmen, verhindert Härtefälle und schafft Sicherheit.

### **Empfehlung des Vorstandes: Ablehnung in dieser Form**

Die Belegungssituation ist ein stark emotional besetztes Thema, das häufig von persönlichen Interessenkonflikten – etwa der Sorge vor einer möglichen Wohnungskündigung – geprägt ist. Der Vorstand zieht seine Anpassung zu Art. 4 Abs. 6 zurück; die bisherige Formulierung «Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzerinnen und Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen» bleibt bestehen. Das Thema wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit den GenossenschafterInnen vertieft diskutiert und weiterentwickelt.

### **Antrag 3** von J. Bärtschi, D. Conidi Serafin, Ch. Sigg Statutenänderung Art. 25, Abs. 1, Buchstabe l)

Der bisherige Wortlaut von Buchstabe l) soll unverändert bestehen bleiben. Der Vorstand möchte neu sämtliche Reglemente auch ohne Genehmigung durch die GV erlassen können. Reglemente haben aber einen grossen Einfluss auf den Alltag und das Zusammenleben der GenossenschafterInnen. Sie sollen deshalb auch weiterhin durch die GV genehmigt werden, ausser sie liegen ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes. Dies stärkt die Teilhabe der GenossenschafterInnen am gemeinschaftlichen Wohnen. Denn in einer Genossenschaft zu wohnen bedeutet viel mehr als einfach eine Wohnung mieten.

### **Empfehlung des Vorstandes: Ablehnung des Antrags**

Reglemente gehören heute schon in der bisherigen Fassung der Statuten in die Verantwortung des Vorstands. Das ist in Genossenschaften üblich, weil Reglemente vor allem praktische Alltagsfragen regeln – zum Beispiel die Waschküchenordnung, das Parkplatzreglement oder einfache Abläufe in der Verwaltung. Für solche Detailthemen braucht es schnelle und unkomplizierte Entscheidungen.

Müsste künftig jedes einzelne Reglement von der Generalversammlung beschlossen werden, würde das die GV unnötig verlängern, überladen und verlangsamen. Zusätzlich besteht die Gefahr, dass Reglemente jedes Jahr wieder neu diskutiert und überarbeitet werden. Das würde für die BewohnerInnen Unsicherheit schaffen, weil Regeln ständig wieder geändert werden könnten.

Der Vorstand wird durch die Statuten und die Revisionsstelle bereits klar kontrolliert. Eine zusätzliche Kontrolle durch die GV bei jedem kleinen Reglement würde keinen Nutzen bringen und die Arbeit der Genossenschaft eher behindern.

### **Antrag**

Der Vorstand stellt den Antrag, den angepassten Statuten zuzustimmen.

## ACHENBERG II, AARAU

### GENEHMIGUNG BAUABRECHNUNG

Die Fenster und die Storen in den fünf Liegenschaften mit insgesamt 32 Wohnungen an der Achenbergstrasse 4+6, Stockmattstrasse 5+7 sowie Aarestrasse 65 in Aarau wurden im Spätsommer 2025 ersetzt sowie die Fensterbänke zur Balkonseite gestrichen. Der bewilligte Gesamtkredit der Generalversammlung vom 25. April 2025 beträgt CHF 570 000 (±20%).

#### Positionen

Ersatz Fenster	CHF	446 800.00
Ersatz Storen	CHF	82 914.90
Malerarbeiten	CHF	10 182.27
<b>Total Bauabrechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>539 897.17</b>
Kostenunterschreitung	CHF	30 102.83 = 5,28%

#### Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, die Bauabrechnung von CHF 539 897.17 zur Sanierung der Siedlung Achenberg II zu genehmigen.



## TELLI ERSATZNEUBAU UND HEIZUNGSANBINDUNG EVERSWEG 2 GENEHMIGUNG BAUABRECHNUNG

Ende 2022 begannen die Rückbauarbeiten der bestehenden Gebäude an der Aurorastrasse, dem Mühlbergweg und dem Eversweg mit insgesamt 24 Wohnungen. Im Frühjahr 2023 starteten anschliessend die Bauarbeiten für den Ersatzneubau. Anfang November 2024 konnten die Wohnungen im Haus Aurora an die ersten Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden, einen Monat später folgten die Wohnungen im Haus Evers. Sämtliche 42 Wohnungen waren bereits im Sommer 2024 erfolgreich vermietet.





Der bewilligte Gesamtkredit für den Ersatzneubau beträgt CHF 19 201 000. Er setzt sich zusammen aus dem Projektierungskredit über CHF 910 000 (GV vom 23.07.2020) sowie dem Baukredit für den Ersatzneubau über CHF 18 291 000 (GV vom 29.09.2021). Zusätzlich wurde ein weiterer Baukredit über CHF 380 000 für die Heizungsanbindung des Eversweg 2 (GV vom 29.09.2021) bewilligt.

<b>Positionen</b>		<b>KV inkl. MwSt (±15%)</b>	<b>Rechnung</b>	<b>davon Heizungs- anbindung Eversweg 2</b>	<b>KV inkl. MwSt (±15%)</b>
Vorbereitungsmassnahmen und Baugrube	CHF	1 499 000	1 097 733	–	–
Rohbau	CHF	7 197 000	7 096 448	74 973	–
Elektroanlagen	CHF	575 000	961 877	44 790	–
PV-Anlage	CHF	183 000	204 406	–	–
Heizungsanlagen	CHF	746 000	930 602	183 713	–
Sanitäranlagen	CHF	1 692 000	1 962 798	–	–
Lift	CHF	50 000	47 575	–	–
Ausbau	CHF	3 063 000	2 970 579	3 279	–
Umgebung	CHF	1 035 000	878 609	–	–
Bewilligung/Nebenkosten	CHF	515 000	404 064	–	–
Honorare	CHF	2 626 000	2 886 764	94 490	–
Ausstattung	CHF	20 000	43 839	–	–
<b>Total Bauabrechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>19 201 000</b>	<b>19 485 294</b>	<b>401 245</b>	<b>380 000</b>

#### **Antrag 1**

Der Vorstand stellt den Antrag, die Bauabrechnung für den Telli Ersatzneubau von CHF 19 084 049 (CHF 19 485 294 abzüglich CHF 401 245) zu genehmigen.

#### **Antrag 2**

Der Vorstand stellt den Antrag, die Bauabrechnung für die Heizungsanbindung an den Eversweg 2 von CHF 401 245 zu genehmigen.

## KAUFANGEBOT BUCHS «DORFMETZG»: ANTRAG ERWERB

Die Einwohnergemeinde Buchs AG veräussert als Grundeigentümerin acht zusammenhängende Baulandparzellen, die ausschliesslich als Gesamtpaket verkauft werden. Das Areal ist heute mit einem Einfamilienhaus, zwei Wohn- und Gewerbebauten mit insgesamt sechs Wohnungen, Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie mehreren Garagen nur teilweise genutzt und weist dank seiner zentralen Lage ein erhebliches Entwicklungspotenzial auf.

Das Grundstück umfasst insgesamt 6005 m<sup>2</sup> und befindet sich an erstklassiger Lage entlang der Mitteldorfstrasse in Buchs. Die Gemeinde ist Teil der Agglomeration Aarau und hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Autobahnanschlüsse zur A1 sowie der Bahnhof Aarau sind rasch erreichbar. Auch der Langsamverkehr ist optimal erschlossen, sodass Buchs sowohl von der Nähe zu öffentlichen Institutionen als auch von Grün- und Erholungsräumen profitiert.

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines zweistufigen Bieterverfahrens.

Das Areal ist als Pflichtgestaltungsplangebiet definiert. Nach dem Erwerb beabsichtigt der Vorstand, innerhalb von vier bis sechs Jahren einen bewilligungsfähigen Gestaltungsplan zu erarbeiten, um auf den Parzellen attraktiven und kostengünstigen Wohnraum zu realisieren.

### Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, dem Kaufangebot sowie der Bereitstellung eines Rahmenkredits von maximal CHF 15 000 000 für das Baufeld und die Altliegenschaften «Dorfmetzg», Mitteldorfstrasse, 5033 Buchs, zuzustimmen. Da aufgrund der Verschwiegenheitsklausel und aus Wettbewerbsgründen der effektive Kaufpreis an dieser Stelle nicht offengelegt werden kann, wird ein Rahmenkredit beantragt.



## KENNZAHLEN DER LIEGENSCHAFTEN

Bezeichnung	Total	Telli C Mühlberg- weg	Telli Eversweg 2a-c	Telli Aurora- strasse 16/ Eversweg 4 Gemein- schafts- pavillon	AW Rüt- matt	Im Ifang	Im Ifang 10
Baujahr		1948/1950	2003	2024	1973	1960	1958
Anlagekosten	52 107 454	4 132 210	5 410 214	0	4 705 000	928 190	1 450 000
Zugänge 2025	23 834 049	0	0	19 084 049	0	0	0
Abschreibungen Vorjahre	15 818 590	1 237 420	2 211 354	0	3 168 123	282 600	0
Abschreibungen Betriebsjahr	1 470 400	62 000	83 000	394 000	40 000	0	0
Bilanzwert am 31.12.2025 (inkl. Landwert)	58 652 513	2 832 790	3 115 860	18 690 049	1 496 877	645 590	1 450 000
Landwert	6 685 298	300 059	24 714	200 039	Baurecht	Baurecht	736 000
Buchwert 31.12.2025 ohne Land	51 967 215	2 332 692	3 091 146	18 690 049	1 496 877	645 590	714 000
Hypotheken per 31.12.2025	46 755 000						
Gebäude- versicherung 1.1.2026	112 564 000	13 464 000	8 034 000	17 115 000	8 994 000	4 484 000	1 232 000

Achen- berg I	Achen- berg II	Achen- berg III	Aarenau	Erz- gruben- weg	Bühlacker Mythen- weg Buchs	Kilbig Erlinsbach	Aarauer- strasse 7 Erlinsbach	Wallen- matt Kölliken	Neue Aarauer- strasse 66 Suhr
1960	1967/1968	1954	2014	1961	1949/2011	1965	1961	1961	1934
744 000	2 103 000	1 180 000	16 745 902	0	7 954 088	1 549 550	2 600 000	2 605 300	0
0	0	0	0	2 500 000	0	0	0	0	2 250 000
198 000	472 000	658 000	3 839 169	0	2 962 824	189 000	427 400	172 700	0
0	0	0	336 000	0	128 000	0	427 400	0	0
546 000	1 631 000	522 000	12 570 733	2 500 000	4 863 264	1 360 550	1 745 200	2 432 600	2 250 000
Baurecht	Baurecht	392 192	Baurecht	1 156 800	50 244	99 550	890 400	585 300	2 250 000
546 000	1 631 000	129 808	12 570 733	1 343 200	4 813 020	1 261 000	854 800	1 847 300	0
3 240 000	9 442 000	1 529 000	19 833 000	1 497 000	13 452 000	3 518 000	2 462 000	3 445 000	823 000

## VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN

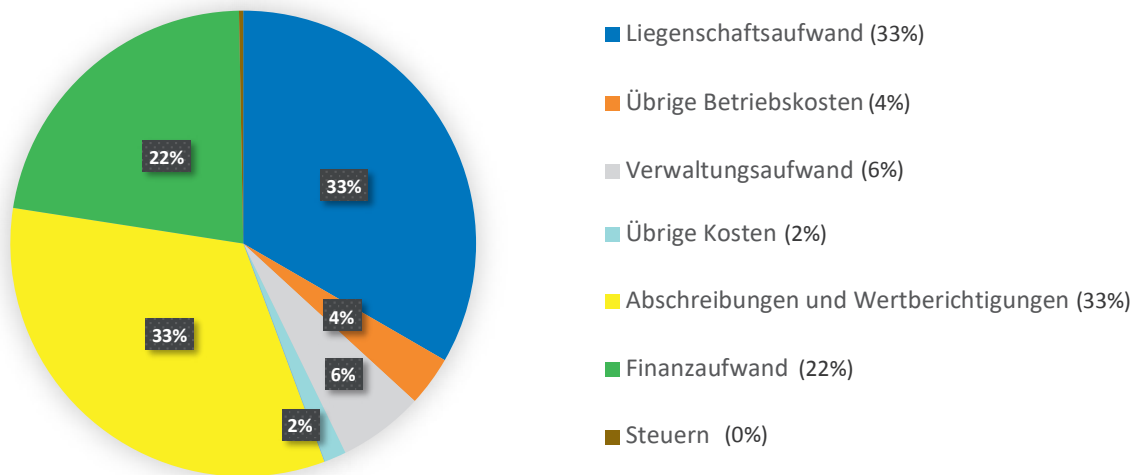
Bezeichnung	Adresse	Anz. W/hg.	Autoabstellplätze und weitere Objekte
Telli C, Aarau	Aurorastrasse 22	4	
	Aurorastrasse 24	6	
	Aurorastrasse 26	6	
	Mühlbergweg 2	4	
	Mühlbergweg 4	4	
	Girixweg 29	6	
	Girixweg 31	6	
	Girixweg 33	6	6 Parkplätze
	Girixweg 35	6	4 Besucher-Parkplätze
Telli Eversweg 2a–c, Aarau	Eversweg 2a	6	1 Besucher-Parkplatz
	Eversweg 2b	6	15 Parkplätze
	Eversweg 2c	6	1 Werkraum, 1 Lagerraum HW
Telli Ersatzneubau, Aarau	Eversweg 4	19	4 Besucher-Parkplätze, 24 Veloanhängerplätze
	Aurorastrasse 16	23	Gemeinschaftspavillon 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 I, Aarau	Achenbergstrasse 5	6	6 Parkplätze, 6 Garagen
	Achenbergstrasse 7	6	2 Besucher-Parkplätze
Achenberg II, Aarau	Achenbergstrasse 4	8	
	Achenbergstrasse 6	6	16 Parkplätze
	Aarestrasse 65	6	21 Parkplätze in Autoeinstellhalle
	Stockmattstrasse 5	6	5 Besucher-Parkplätze
	Stockmattstrasse 7	6	4 Werkräume
Achenberg III, Aarau	Aarestrasse 63	6	3 Parkplätze, 1 Garage 1 Besucher-Parkplatz
Aarenau, Aarau	Aarenaustrasse 21	7	50 Parkplätze in Autoeinstellhalle
	Aarenaustrasse 23	7	4 Velo- und 4 Anhängerplätze in Autoeinstellhalle
	Aarenaustrasse 25	7	5 Besucher-Parkplätze
	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 Parkplätze in Autoeinstellhalle
	Mythenweg 10	1	4 Besucher-Parkplätze
	Mythenweg 12	1	1 Werkraum

Bezeichnung	Adresse	Anz. Whg.	Autoabstellplätze und weitere Objekte
Kilbig, Erlinsbach	Kilbigstrasse 24	6	10 Parkplätze
	Kilbigstrasse 26	6	1 Besucher-Parkplatz
Aarauerstrasse, Erlinsbach	Aarauerstrasse 7	9	6 Einzelgaragen 4 Carports
Wallenmatt, Kölliken	Wallenmattstrasse 22	12	12 Parkplätze, 5 Garagen, 1 Besucher-Parkplatz
Erzgrubenweg, Aarau	Erzgrubenweg 18	2	
	Erzgrubenweg 20	2	
	Erzgrubenweg 22	2	8 Parkplätze
	Erzgrubenweg 24	2	1 Lagerraum, 1 Lagerraum HW
Suhr	Neue Aarauerstrasse 66	0	
<b>Total</b>		<b>333</b>	

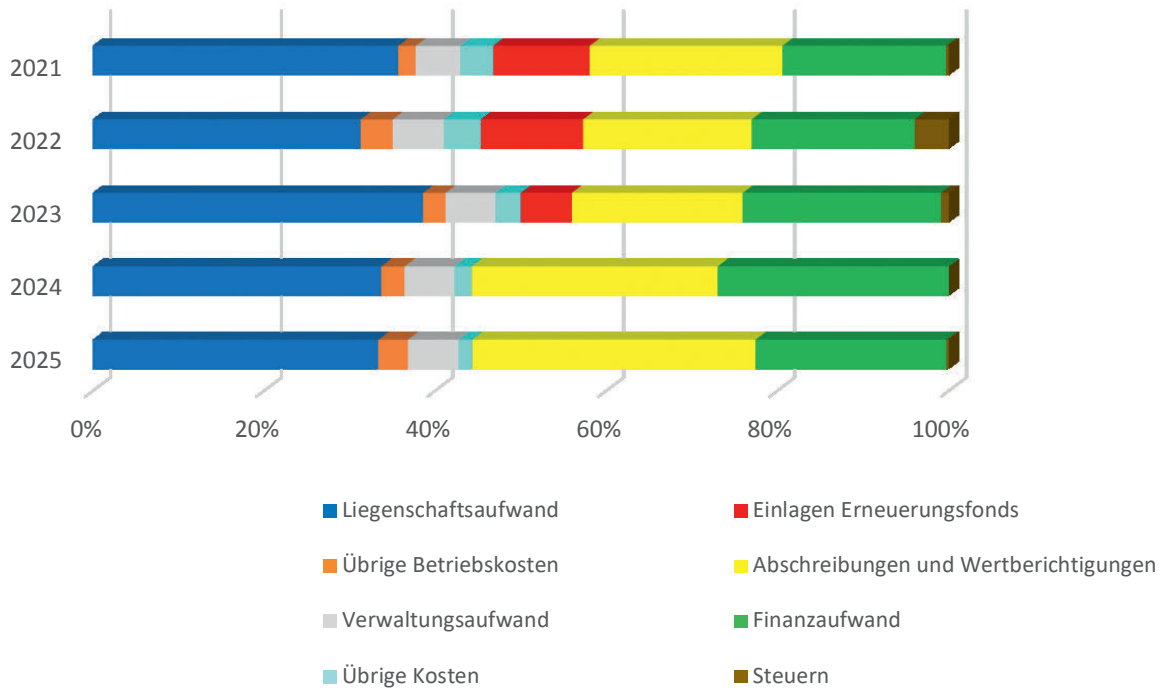
## MIETZINSERTRAG

	2025	2024
	CHF	CHF
Siedlung Telli A, B, C, Aarau	474 131.15	475 321.10
Siedlung Telli Eversweg 2a–c, Aarau	320 634.50	320 600.50
Siedlung Telli Ersatzneubau, Aarau	838 802.50	79 651.75
Siedlung Rüt matt, Aarau	320 196.25	318 865.75
Siedlung Im Ifang, Aarau	285 136.00	285 488.00
Siedlung Achenberg I, Aarau	133 837.00	134 112.00
Siedlung Achenberg II, Aarau	361 273.50	356 578.15
Siedlung Achenberg III, Aarau	61 730.00	61 691.65
Siedlung Bühlacker – Mythenweg, Buchs	449 868.35	447 002.75
Siedlung Kilbig, Erlinsbach	118 596.00	118 571.70
Siedlung Aarauerstrasse 7, Erlinsbach	80 925.00	73 638.00
Siedlung Wallenmatt, Kölliken	145 963.10	148 344.00
Siedlung Aarenau, Aarau	889 733.35	893 116.70
Siedlung Erzgrubenweg, Aarau	38 126.00	0.00
<b>Total Mietzinsertrag</b>	<b>4 518 952.70</b>	<b>3 712 982.05</b>

## MIETERFRANKEN 2025



## DER MIETERFRANKEN IM LAUFE DER JAHRE



## GENOSSENSCHAFTSORGANE 2025/2026

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

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

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

<b>Verwaltung</b>	Daniela Keller	Geschäftsführung
	Esther Otto	Verwaltung
	Isabelle Aebi	Verwaltung (ab 17.03.2025)
	Sasa Vuckovic	Leitung Hauswartung
	René Senn	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)