

ABAU – DIE LEBENDIGE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

72. JAHRESBERICHT 2018

UND

EINLADUNG
ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG
VOM 26. APRIL 2019

EINLADUNG ZUR 72. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER ALLGEMEINEN WOHNBAUGENOSSENSCHAFT AARAU UND UMGEBUNG ABAU

Freitag, 26. April 2019, 19.00 Uhr
im Gasthof «Zum Schützen», 5000 Aarau

Traktanden

- 1 Begrüssung und Wahl der Stimmezähler/innen
- 2 Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 27. April 2018
- 3 Mutationen
- 4 Jahresbericht 2018
- 5 Jahresrechnung 2018 und Bericht der Revisionsstelle
- 6 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
- 7 Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
- 8 Wahl der Revisionsstelle
- 9 Sanierung Tellli C, Aarau: Genehmigung Bauabrechnung
- 10 Kreditantrag Sanierung Bühlacker, Buchs
- 11 Verschiedenes und Umfrage

Programm:

18.30 Uhr Türöffnung und Apéro

19.00 Uhr Eröffnung der Generalversammlung

gegen 20.30 Uhr Nachtessen

Mitglieder, welche am Nachtessen teilnehmen möchten, sind gebeten, sich mit dem beiliegenden Talon bis am 15. April 2019 bei der Geschäftsstelle anzumelden.

Aarau, 26. Februar 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung vom 27. April 2018	5
Mutationen/Wir gedenken	9/10
Jahresbericht	11
Bilanz	14
Erfolgsrechnung	16
Anhang – Bewertungsgrundsätze	17
Anhang – Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	18
Bericht der Revisionsstelle	20
Verwendung des Bilanzgewinns, Entlastung Vorstand und Geschäftsführung, Wahl Revisionsstelle	21
Genehmigung Bauabrechnung Telli C, Aarau	22
Kredit Antrag Sanierung Siedlung Bühlacker, Buchs	23
Kennzahlen der Liegenschaften	26
Liegenschaften der ABAU	27
Mietzinsertrag	28
Die Organe der Genossenschaft	29

1 BEGRÜSSUNG UND WAHL DER STIMMENZÄHLER/INNEN

Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, die vorgeschlagenen Stimmenzähler/innen zu wählen.

2 GENEHMIGUNG DES PROTOKOLLS DER GV VOM 27. APRIL 2018

Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung ABAU vom Freitag, 27. April 2018, im Gasthof zum Schützen, Aarau

Vorsitz: Antonio Mangino, Präsident

Protokoll: Judith Frei-Bürgisser, Vizepräsidentin

Anwesend: Vorstand: Bruno Alberti
Maruja Harnisch-Schlumpf
Beatrice Klaus
Heinz Schmocker
Markus Wipf

Revisionsstelle: Alexandra Flammer, Gruber Partner AG

Geschäftsstelle: Daniela Keller, Patrik Näf, Esther Otto, Daniela Thalmann

Mitglieder: 138 Genossenschaftsmitglieder

Gäste: Peter Baumann, Bauleitung Sanierung Telli C, Aarau
Angelica Cavegn Leitner, Vize-Stadtpräsidentin
Nicole Schwarz, Rechtsanwältin WBG Schweiz
Béatrice Steiner, WBG Schweiz
Adrian Rehmann, WBG Regionalverband Aargau

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Wahlleitung und der Stimmenzähler/innen
2. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 28. April 2017
3. Mutationen
4. Jahresbericht 2017
5. Jahresrechnung 2017 und Bericht der Revisionsstelle
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
7. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Wahl der Schlichtungsstelle
10. Wahl des Vorstandes
11. Wahl des Präsidenten
12. Kredit Machbarkeitsstudie und Partizipationsverfahren Siedlung Telli
13. Verschiedenes und Umfrage

1. Begrüssung und Wahl der Wahlleitung und der Stimmenzähler/innen

Um 19.05 Uhr begrüsst der Präsident Antonio Mangino die Anwesenden. Die Präsenz wurde mit 134 Stimmen ermittelt (im Verlauf der GV erhöht sich diese auf 138). Zur Wahl als Stimmenzähler/innen werden Frau Nicole Schwarz (Wahlleitung), Frau Alexandra Flammer, Frau Esther Otto, Herr Adrian Rehmann und Frau Béatrice Steiner vorgeschlagen.

Wahlresultat: Die Stimmenzähler/innen werden einstimmig gewählt. Dem Wahlbüro steht Frau Nicole Schwarz als Wahlleitung vor.

2. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 28. April 2017

Beschluss: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3. Mutationen

Der Präsident weist darauf hin, dass viele Mitglieder bereits 50 und mehr Jahre in der Genossenschaft wohnen. Diese werden 2018 vom Vorstand zu einem Essen eingeladen. In einer Schweigeminute wird der verstorbenen Genossenschaftsmitglieder Frau Therese Meylan, Frau Edith Tschannen, Herrn Ulrich Schumacher, Frau Käthi Gloor und Frau Rosa Gehbauer gedacht.

4. Jahresbericht 2017

Der Präsident erläutert den gedruckten Jahresbericht 2017. Er erinnert an das 70-Jahr-Jubiläum mit offiziellem Festanlass am 15. März im Kino Ideal und mit einem Fest für alle Mitglieder am 26. August bei traumhaftem Wetter auf dem «Herzberg» und dankt den Organisatoren. Er weist auf die durchgeführten Sanierungsarbeiten in den Siedlungen Rüt matt und Telli hin und den Abschluss des Kaufs des Mühlbergwegs in der Telli per März 2018. Finanziell gehe es der ABAU hervorragend, nicht zuletzt wegen der grossen Leistungen von Personal und Vorstand. Erfreulich viele neue und gut ausgebildete Mitglieder hätten vermehrt den Wunsch, in der Genossenschaft mitzuwirken. Es sollen neu «Herbstgespräche» zwischen interessierten Genossenschaftlern/innen und Vorstand stattfinden, in welchen Ideen, Vorschläge und die Belange der Mitglieder eruiert werden.

Beschluss: Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

5. Jahresrechnung 2017 und Bericht der Revisionsstelle

Der Präsident weist darauf hin, dass die ABAU nicht zwingend wachsen muss und zukünftige neue Projekte gut hinsichtlich Markt- und Zinsrisiken geprüft werden sollen. Die Geschäftsführerin Daniela Keller erläutert die Jahresrechnung. Zusätzlich erläutert sie auf die Frage von Herrn Giancarlo Serafin, dass die ABAU 2017 für Fr. 5000.– Anteilscheine der «Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS» erworben hat, um das Pilotprojekt eines Wohnhauses für MCS-Betroffene und Elektrosensible (MCS = Multiple Chemical Sensitivity) finanziell und ideell zu unterstützen. Frau Alexandra Flammer von der Revisionsstelle erläutert den Revisionsbericht.

Beschluss: Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Beschluss: Die Generalversammlung stimmt dem Übertrag des Jahresgewinns von Fr. 185 738.57 bzw. des Bilanzgewinns von Fr. 2 660 136.09 auf die neue Rechnung mit 2 Gegenstimmen zu.

7. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

Beschluss: Die Entlastung wird einstimmig erteilt.

8. Wahl der Revisionsstelle

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

9. Wahl der Schlichtungsstelle

Vor der Wahl wird Herr Alex Reiff verabschiedet. Während sieben Jahren hat Alex Reiff in der Schlichtungsstelle mitgewirkt und in diversen Schlichtungsverhandlungen mit seinen menschlichen Kompetenzen zur Einigung unter den Mitgliedern beigetragen. Für seine wertvolle Arbeit zum Wohle der Genossenschaft wird ihm ein Geschenkkorb überreicht. Frau Sibylle Moor

(Siedlung Telli) stellt sich für eine weitere Amtsperiode von drei Jahren zur Wahl. Die Schlichtungsstelle soll durch Frau Denise Locher (Siedlung Aarenau) und Herrn Laurence Pfund (Siedlung Telli) ergänzt werden.

Antrag: Frau Claudia Basler beantragt, dass die Mitglieder nicht in globo gewählt werden, sondern einzeln. **Beschluss:** Die Wahl in globo wird mit grossem Mehr gutgeheissen.

Antrag: Der Vorstand stellt Antrag, Sibylle Moor, Denise Locher und Laurence Pfund für die Amtsdauer von drei Jahren zu wählen. **Wahlresultat:** Die Mitglieder der Schlichtungsstelle werden fast einstimmig (5 Enthaltungen) gewählt.

10. Wahl des Vorstandes (1. Teil)

Frau Nicole Schwarz (Rechtsanwältin vom Verband WBG Schweiz) führt durch die Wahlen. Es hat mehr Kandidaten als zu vergebende Sitze (Kampfwahl). Sie erläutert das Wahlverfahren gemäss den Statuten der ABAU: Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute Mehr, Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

Antrag: Für den geordneten und korrekten Ablauf der Wahl beantragt der Vorstand, dass die Wahl schriftlich und geheim durchgeführt wird. **Beschluss:** Die geheime Wahl wird mit einer Gegenstimme und ohne Enthaltungen genehmigt.

Frau Schwarz erläutert die Ausgangslage mit 3 bisherigen (Bruno Alberti, Judith Frei-Bürgisser, Heinz Schmocker), 4 neuen vom Vorstand empfohlenen (Thomas Burri, Benjamin Keller, Lukas Nadig, Martin Wehrli) und 1 weiteren Kandidaten (Giancarlo Serafin). Es werden folgende Fragen von Mitgliedern beantwortet: Worauf die Empfehlung des Vorstandes basiere, welche Kandidaten in der ABAU wohnten, welche Kandidaten sich freiwillig gemeldet hätten und welche angeworben worden seien. Herr Roy Lanz fragt, warum beruflich bestens qualifizierte Leute aus der ABAU, die sich freiwillig für den Vorstand zur Verfügung gestellt haben (gemeint ist Giancarlo Serafin), nicht vom Vorstand empfohlen werden. Der Präsident erläutert, dass aufgrund von Vorgesprächen eine schwierige Zusammenarbeit vorhersehbar sei und bei der Auswahl Wert auf ein funktionierendes Gremium gelegt worden ist. Die Antwort wird nicht von allen gutgeheissen. Danach stellen sich alle Kandidaten kurz mündlich vor (der abwesende Benjamin Keller per Videobotschaft). Daraufhin werden die Wahlzettel ausgefüllt und eingesammelt. Die Mitglieder des Wahlbüros ziehen sich für die Auszählung in einen separaten Raum zurück. In der Zwischenzeit wird die GV fortgesetzt.

Der Präsident verabschiedet die drei langjährigen Vorstandsmitglieder Beatrice Klaus (9 Jahre), Markus Wipf (6 Jahre) und Maruja Harnisch-Schlumpf (9 Jahre). Er dankt ihnen für die gute Zusammenarbeit, ihre guten Ideen und ihre Vorbildfunktion. Er sei mit seinem funktionierenden Vorstandsteam privilegiert gewesen und habe extrem viel von ihnen profitiert. Sie werden mit Applaus und einem grossen Blumenstraus verabschiedet.

Die Vizepräsidentin Judith Frei-Bürgisser würdigt die Leistungen des ebenfalls zurücktretenden Präsidenten Antonio Mangino. Er sei seit 2006 im Vorstand und habe über 12 Jahre hinweg das Ressort Finanzen professionell betreut. 2009 sei er als Nachfolger von Hugo Sommer zum Präsidenten gewählt worden. In seiner Amtszeit habe er den Unterhalt der Siedlungen vorangetrieben und darauf geachtet, dass trotz aller Investitionen die Mieten bezahlbar und die Finanzen im Lot geblieben seien. Es sei ihm wichtig gewesen, die ABAU bekannt zu machen und weiter voranzubringen. Als Meilensteine seiner Amtszeit werden die Realisierung der Ersatzneubauten am Mythenweg (Buchs) und der mit vielen Lorbeeren bedachte Neubau der Siedlung Aarenau (Aarau) bezeichnet. Mit grossem Dank für den enormen und erfolgreichen Einsatz zum Wohle der ABAU und unter grossem Applaus wird er mit Blumen verabschiedet.

11. Wahl des Präsidenten

Wird übersprungen, bis die Wahlergebnisse von Traktandum 10 vorliegen.

12. Kredit Machbarkeitsstudie und Partizipationsverfahren Siedlung Telli

In der Siedlung Telli sind die alten Gebäude westlich vom Mühlbergweg mit 24 Wohnungen teilweise in einem relativ schlechten Zustand. Sie sollen in einigen Jahren durch Ersatzneubauten ersetzt werden. Für die Entwicklung des Areals wird ein dreistufiges Vorgehen mit

Machbarkeitsstudie, Partizipationsprozess (Mitwirkung der Genossenschaftler/innen) und anschliessender Projektierung angestrebt. Die Kosten für die Machbarkeitsstudie sind mit Fr. 35 000.– und für das Partizipationsverfahren mit Fr. 30 000.– veranschlagt.

Herr Greogor Lüscher fragt, warum der Partizipationsprozess nicht vor der Machbarkeitsstudie stattfindet. Frau Maruja Harnisch-Schlumpf erläutert, dass zuerst geklärt werden muss, was mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung konkret möglich ist und welche zusätzlichen Nutzen eine Arealüberbauung oder ein Gestaltungsplanverfahren bringen. Das Pflichtenheft jedoch werde erst nach dem Mitwirkungsverfahren ausgearbeitet werden.

Beschluss: Der Kredit Machbarkeitsstudie und Partizipationsverfahren Siedlung Telli von total Fr. 65 000.– wird einstimmig genehmigt.

13. Verschiedenes und Umfrage

In der Aargauer Zeitung war zu lesen, dass die Eniwa (früher IBAarau) die ABAU als mögliche Investorin für den Bau von 80 Wohnungen an der Erlinsbacherstrasse in Aarau gewonnen habe. Herr Roy Lanz möchte wissen, was es damit auf sich hat. Der Präsident bestätigt, dass die ABAU als Investor-Kandidatin gehandelt wird und dass diesbezügliche Gespräche mit Herrn Hans-Kaspar Scherrer, dem CEO der Eniwa, stattgefunden haben. Hingegen bestünde keine Absichtserklärung, da die Vorstellungen weit auseinandergingen. Die ABAU habe ihre Konditionen für gemeinnützigen Wohnungsbau berechnet und der Eniwa bekannt gegeben.

10. Wahl des Vorstandes (2. Teil)

Frau Nicole Schwarz gibt die Ergebnisse des ersten Wahlgangs bekannt.

Gültige Stimmen: 816

Absolutes Mehr: 59 (Anzahl gültige Stimmen geteilt durch Anzahl Sitze, geteilt durch 2)

Gewählt sind: Judith Frei-Bürgisser (118 Stimmen)

Bruno Alberti (117 Stimmen)

Thomas Burri (112 Stimmen)

Benjamin Keller (107 Stimmen)

Heinz Schmocker (105 Stimmen)

Lukas Nadig (100 Stimmen)

Martin Wehrli (99 Stimmen)

Das absolute Mehr nicht erreicht haben:

Giancarlo Serafin (52 Stimmen)

Ivica Petrusic (6 Stimmen)

Genau sieben Kandidaten haben das absolute Mehr erreicht, ein zweiter Wahlgang ist nicht notwendig. Bruno Alberti (bisher), Thomas Burri (neu), Judith Frei-Bürgisser (bisher), Benjamin Keller (neu), Lukas Nadig (neu), Heinz Schmocker (bisher) und Martin Wehrli (neu) sind gewählt. Alle Gewählten nehmen die Wahl an (der abwesende Benjamin Keller erklärt Annahme der Wahl mit E-Mail von 30.4.2018).

11. Wahl des Präsidenten (nachgeholt)

Frau Schwarz führt durch die Wahl. Herr Bruno Alberti stellt sich nochmals kurz vor.

Antrag: Der Vorstand stellt Antrag, Bruno Alberti als Präsidenten der ABAU für eine Amtsdauer von drei Jahren zu wählen. Wahlresultat: Bruno Alberti wird mit grossem Mehr (4 Gegenstimmen, wenige Enthaltungen) gewählt.

Um 21.15 Uhr ist der offizielle Teil der Generalversammlung zu Ende. Zum anschliessenden gesellschaftlichen Teil wird ein feines Abendessen serviert.

Aarau, 27. April/30. April 2018, Judith Frei-Bürgisser

Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, das Protokoll der Generalversammlung vom 27. April 2018 zu genehmigen.

3 MUTATIONEN

Der Vorstand hat im Jahr 2018 folgende Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen:

Siedlung Telli, Aarau

Ugalde Guzman Nüchter Victor und Anja
Eversweg 2a

Nadig Lukas
Mühlbergweg 5

Friedli Niklaus und Stepf Lisa
Eversweg 2c

Strehse Jennifer
Girixweg 35

Kyburz Christina
Aurorastrasse 20

Hächler Yves und Sanchez Paula
Aurorastrasse 26

von Arx Samuel und Debora
Aurorastrasse 20

Eisenring Joël und Zürcher Michelle
Aurorastrasse 24

Podzorski Mario
Aurorastrasse 16

Heinrich Vanessa
Aurorastrasse 22

Siedlung Bühlacker, Buchs

Elsener Michèle
Bühlstrasse 39

Siedlung Aarenau, Aarau

Linde Christoph und Lehmann Sarah
Aarenaustrasse 27

Minder David und Stephanie
Aarenaustrasse 25

Siedlung Achenberg, Aarau

Liuzzi Luciana
Achenbergstrasse 5

Siedlung Rüt matt, Aarau

Meyer Antonia
Rüt mattstrasse 1

Pflüger Elke
Rüt mattstrasse 2

Thomi Marietta
Rüt mattstrasse 2

Wullschleger Max
Rüt mattstrasse 2

Siedlung Wallenmatt, Kölliken

Kohler Stefan
Wallenmattstrasse 22

Bolliger Sabrina
Wallenmattstrasse 22

Siedlung Im Ifang, Aarau

Mullis Lorette
Im Ifang 6

Wir heissen die neuen Mitglieder herzlich willkommen!

Im Jahr 2018 verzeichneten wir 21 Austritte.

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2018 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Margrit Portner-Bill	Rütmattstrasse 2, Aarau	23. März 2018
Sibylle Moor	Mühlbergweg 4, Aarau	16. Dezember 2018

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



4 JAHRESBERICHT 2018

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Rückblick auf das Jahr 2018

Das Geschäftsjahr 2018 war geprägt vom ordentlichen Rücktritt des langjährigen Präsidenten Antonio Mangino und der drei Vorstandsmitglieder Maruja Harnisch-Schlumpf, Beatrice Klaus und Markus Wipf. Da die Rücktritte frühzeitig bekannt waren, konnten qualifizierte neue Vorstandsmitglieder aus verschiedenen Siedlungen der Genossenschaft gefunden werden. Mit der Wahl der vier neuen Vorstandsmitglieder Thomas Burri, Benjamin Keller, Lukas Nadig und Martin Wehrli und der Wiederwahl der drei bisherigen Vorstandsmitglieder Bruno Alberti, Judith Frei-Bürgisser und Heinz Schmocker konnte der Vorstand wieder komplett besetzt werden. Durch diesen ausserordentlich grossen Wechsel im Vorstand war vom Personal viel Flexibilität und Geduld zur Einarbeitung der neuen Ressortleiter notwendig.

Mit dem Antritt des neu zusammengestellten und neu konstituierten Vorstandes im Frühjahr 2018 konnten die bereits vom alten Vorstand gut vorbereiteten und aufgegleisten Projekte in Angriff genommen und weitergeführt werden: Neben dem Tagesgeschäft handelt es sich insbesondere um die Machbarkeitsstudie und das Partizipationsverfahren zum geplanten Ersatzneubau in der Siedlung Telli in Aarau sowie um das am 24. November 2018 durchgeführte Herbstgespräch.

Beim Herbstgespräch hat bereits ein reger Austausch zwischen den Genossenschaf tern sowie dem Vorstand und der Geschäftsstelle stattgefunden. Der Vorstand als aktiver Zuhörer des Herbstgesprächs hat über seine gewonnenen Erkenntnisse im letzten Infoblatt informiert. Das Partizipationsverfahren zum Ersatzneubau in der Telli startet kurz nach Versenden dieses Jahresberichtes. Hier freut sich der Vorstand ebenfalls auf grosse Teilnahme und reges Interesse und intensive Diskussionen.

Der Vorstand ist bestrebt, Ihnen als Genossenschafter nicht einfach nur Wohnungen zur Verfügung zu stellen, sondern ganz im Sinne einer Mietergenossenschaft Ihnen auch ein langfristig gesichertes Zuhause, in welchem Sie sich alle wohlfühlen sollen, zu bieten. Deshalb ist der Vorstand bereit, dort wo es angebracht und angemessen ist, die unterschiedlichen Ideen der Genossenschafter zu diskutieren, aufzunehmen und zu berücksichtigen. Aus organisatorischen und rechtlichen Gründen ist der Handlungsspielraum jedoch oft nur sehr begrenzt. Bei der geplanten Partizipation sollen die Genossenschafter bei der Erarbeitung von Inhalten und Entscheidungsgrundlagen mitwirken. Den abschliessenden und transparenten Entscheid fällt dann aber der Vorstand, welcher darauf achten muss, dass nicht Einzelinteressen durchgesetzt, sondern die Anliegen aller Anspruchsgruppen berücksichtigt werden.

Im Jahr 2018 mussten wir von Sibylle Moor, unserem allseits geschätzten Mitglied der Schlichtungsstelle, Abschied nehmen. Sie ist im Dezember nach längerer Krankheit in Frieden von uns gegangen. Sibylle Moor hat sich in ihrer langjährigen Tätigkeit als faire und auf Ausgleich bedachte Schlichterin erwiesen. Dafür werden wir ihr dankbar bleiben.

Aktuell ist die Schlichtungsstelle mit zwei Mitgliedern ausreichend besetzt, so dass sich der Vorstand entschieden hat, mit einer Ersatzwahl bis zu den nächsten Gesamterneuerungen 2021 zuzuwarten.

Liegenschaften

Im vergangenen Geschäftsjahr 2018 konnte die Sanierung der 48 Wohnungen in der Siedlung Telli in Aarau erfolgreich abgeschlossen werden. Mit der Sanierung der Bäder und Küchen sowie der Steigleitungen sind die Wohnungen für die nächsten 20–25 Jahre instand gestellt. Die ABAU trägt damit das Ihre dazu bei, den bezahlbaren Wohnraum in Aarau zu erhalten. Neben der Erhaltung des günstigen Wohnraumes haben wir mit dem Anschluss der Gebäude an das Fernwärmenetz der Eniwa für den Heiz- und Warmwasserbedarf unseren Beitrag an eine CO₂-freie bzw. -reduzierte Zukunft geleistet.

In diesem Zusammenhang freut es mich Ihnen mitzuteilen, dass dank einer geschickten Submission sowie der Etappierung und zeitlichen Streckung der Bauarbeiten der Kostenvorschlag deutlich unterschritten werden konnte. Deshalb empfiehlt der Vorstand unter dem entsprechenden Traktandum, die Bauabrechnung zu genehmigen.

Der Vorstand möchte an dieser Stelle dem Bauleiter Herrn Peter Baumann der Firma Baumann Baumanagement GmbH, Brittnau, den gebührenden Dank für seinen Einsatz zugunsten der ABAU aussprechen. Herr Baumann hat nun bereits zum zweiten Mal für die ABAU das in ihn gesetzte Vertrauen vollumfänglich gerechtfertigt.

Seit diesem Sommer durften wir eine weitere und interessante Erfahrung machen. Wir haben ausserordentlich viele Kaufanfragen für bestehende Liegenschaften von nah (Aarau und Umgebung) und fern (Schaffhausen) erhalten. Solche Anfragen werden immer adäquat geprüft und jedes einzelne Angebot wird auf seine Attraktivität für die ABAU bewertet. Ziel des Vorstandes ist und bleibt, im Einklang mit den Statuten, die Anzahl der Wohnungen, die wir zur Verfügung stellen können, zu vergrössern.

Trotz dem Bauboom der letzten Jahre und dem erklärten Ziel, sich zu vergrössern, haben aber die meisten Wohn- und Baugenossenschaften in der Schweiz Marktanteile verloren. Deshalb ist es wichtig und auch weiterhin Ziel des Vorstandes der ABAU, die Wohnungsanzahl zu vergrössern, so dass zukünftig mehr Personen im Raum Aarau von den Vorzügen des genossenschaftlich verwalteten und geführten Wohnens profitieren können. Darum beobachten wir den Wohnungsmarkt in der Umgebung von Aarau genau und wir sind bestrebt, die zukünftigen Szenarien vorwegzunehmen. Der Vorstand ist bereit, sollte sich eine interessante Möglichkeit für einen Kauf einer lukrativen Liegenschaft oder Parzelle ergeben, diesen dann auch zu vollziehen. Mit dem Monitoring des Wohnungsmarktes, einer cleveren Strategie, dem Willen, Zukäufe zu tätigen, und der richtigen Portion Geduld sollte es der ABAU in den nächsten Jahren gelingen, zu günstigen Konditionen die eine oder andere Liegenschaft in Aarau oder Umgebung zu erwerben.

Daneben wollen wir aber auch die bestehenden Liegenschaften nicht vergessen und haben im vergangenen Jahr die Sanierung der 1949 erstellten Liegenschaften Bühlacker in Buchs aufgegleist. Um die kostengünstigen Wohnungen analog zur Siedlung Telli in Aarau für die nächsten 25 Jahre zu erhalten, haben wir ein entsprechendes Sanierungskonzept erarbeitet. Näheres dazu erfahren Sie unter dem entsprechenden Traktandum. Der Vorstand ist überzeugt, dass dies die richtige Strategie ist.

Für den geplanten Ersatzneubau in der Siedlung Telli in Aarau haben wir durch das Architekturbüro Gautschi Lenzin Schenker von Aarau eine Machbarkeitsstudie durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden mit dem Stadtbaumeister von Aarau diskutiert und im Februar 2019 der Stadtbildkommission vorgestellt. Die Rückmeldungen waren grösstenteils positiv und werden als Rahmenbedingungen für das Partizipationsverfahren in die weitere Projektierung einfließen.

Finanzen

Finanztechnisch konnte das Jahr 2018 trotz den grossen Investitionen für die Sanierungsarbeiten in der Siedlung Telli wiederum mit einem Gewinn abgeschlossen werden. Den aktuellen Unterhalt der Liegenschaften wollen wir wie bisher weiterhin gewährleisten. Im Hinblick auf den Ersatzneubau ist es jedoch das Ziel des Vorstandes, in den nächsten Jahren mittels zusätzlicher Rücklagen höhere Eigenmittel für die Finanzierung des Ersatzneubaus aufzubauen. Es gilt, dass je grösser die Eigenmittel im Verhältnis zum externen Finanzierungsbedarf sind, desto besser werden die Finanzierungsbedingungen. Dies wiederum sollte sich dann positiv im Sinne von günstigeren Mietzinsen auswirken.

So schauen wir guten Mutes in die Zukunft und wollen die ABAU für alle Mitglieder der Genossenschaft lebenswert erhalten und im Sinne des genossenschaftlichen Denkens und Gedankens die ABAU für zukünftige Genossenschafterinnen und Genossenschafter und zum Wohle der ganzen Gesellschaft weiterentwickeln.

Für den Vorstand,
Ihr Präsident

Bruno Alberti

Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, den Jahresbericht zu genehmigen.

5 JAHRESRECHNUNG UND BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Das Geschäftsjahr 2018 konnte trotz diversen Investitionen und Bautätigkeiten erfolgreich abgeschlossen werden. Es resultierte ein Gewinn von Fr. 219 865.32.

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 28. Februar 2019 genehmigt.

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	2018	2017
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	4 534 687.98	4 805 883.81
1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 849.55	8 681.10
1.2 Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	270 222.78	304 381.98
Umlaufvermögen	4 807 760.31	5 118 946.89
1.4 Finanzanlagen	17 857.20	22 490.00
Mobilien, Einrichtungen und Fahrzeuge	54 873.40	67 437.00
1.5 Liegenschaften (brutto)	48 451 524.80	46 596 340.00
Abschreibungen Liegenschaften	-11 782 420.00	-11 205 520.00
Immobilien	36 669 104.80	35 390 820.00
1.6 Baukonten	0.00	916 999.30
Total Sachanlagen	36 723 978.20	36 375 256.30
Anlagevermögen	36 741 835.40	36 397 746.30
TOTAL AKTIVEN	41 549 595.71	41 516 693.19

Die Ziffern verweisen auf die Erläuterungen im Anhang ab Seite 18.

	2018	2017
	CHF	CHF
PASSIVEN		
2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65 976.15	26 740.55
2.2 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	0.00	0.00
2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	400.00	23 919.15
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen	570 734.50	488 296.75
2.5 Kurzfristige Rückstellungen	56 103.15	35 775.65
Kurzfristiges Fremdkapital	693 213.80	574 732.10
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31 520 500.00	31 520 500.00
Erneuerungsfonds	2 216 380.50	2 516 825.00
Rückstellungen	2 462 000.00	2 462 000.00
Langfristiges Fremdkapital	36 198 880.50	36 499 325.00
Fremdkapital	36 892 094.30	37 074 057.10
Genossenschaftskapital	1 437 500.00	1 442 500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	340 000.00	340 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Gewinnvortrag	2 660 136.09	2 474 397.52
Jahresgewinn	219 865.32	185 738.57
Bilanzgewinn	2 880 001.41	2 660 136.09
Eigenkapital	4 657 501.41	4 442 636.09
TOTAL PASSIVEN	41 549 595.71	41 516 693.19

Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, die Jahresrechnung zu genehmigen.

ERFOLGSRECHNUNG 1. Januar bis 31. Dezember

	2018	2017
	CHF	CHF
Mietzinsertrag (netto)	3 594 006.00	3 547 212.30
Zuschüsse	0.00	45 000.00
Sonstige betriebliche Erträge	103 381.27	107 191.68
Ertrag aus Leistungen	3 697 387.27	3 699 403.98
Personalaufwand Hauswarte	166 994.79	164 760.16
Material Hauswarte	7 519.75	18 387.57
Reparaturen und Unterhalt	1 378 815.88	1 044 544.43
Einlagen Erneuerungsfonds	412 870.00	410 880.00
Baurechtszinsen	162 311.15	161 079.15
Versicherungen	73 172.25	66 463.45
Übriger betrieblicher Aufwand	33 679.40	60 624.35
Total Liegenschaftsaufwand	2 235 363.22	1 926 739.11
Bruttoergebnis	1 462 024.05	1 772 664.87
Personalaufwand Verwaltung	196 744.66	190 851.85
Genossenschaftsaufwand	98 481.90	100 152.89
Sonstiger Sachaufwand	77 992.14	133 564.28
Total Verwaltungsaufwand	373 218.70	424 569.02
Abschreibungen Liegenschaften	576 900.00	838 429.00
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	23 420.00	27 960.00
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen	600 320.00	866 389.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern	488 485.35	481 706.85
Finanzaufwand	255 484.13	259 326.98
Finanzertrag	260.00	260.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0.00	0.00
Jahresgewinn vor Steuern	233 261.22	222 639.87
Direkte Steuern	13 395.90	36 901.30
JAHRESGEWINN	219 865.32	185 738.57

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 A, B:	16,67 % des Buchwertes ab 2017 (Rückbauprojekt im Jahr 2022)
Telli C:	keine Abschreibung
Telli Eversweg 2 + Rüt matt:	2,0 % des Buchwertes
Im Ifang + Achenberg 1 bis 3:	keine Abschreibung
Aarenau + Büh lacker / Mythenweg:	2,0 % des Buchwertes
Kilbig + Wallenmatt:	keine Abschreibung

Baukonten

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

Erneuerungsfonds

Dem Erneuerungsfonds werden jährlich 0,5 % des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen von Gross-Investitionen belastet. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen werden der Erfolgsrechnung verrechnet.

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

	Laufzeit	jährlicher Zins
Baurecht Im Ifang:	80 Jahre bis 2040	22 997 CHF
Baurecht Achenberg A:	80 Jahre bis 2040	24 698 CHF
Baurecht Achenberg B:	80 Jahre bis 2046	37 392 CHF
Baurecht Rüt matt:	80 Jahre bis 2053	32 869 CHF
Baurecht Aarenau:	80 Jahre bis 2093	44 355 CHF

(referenzzinssatzabhängig)

ANHANG

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2018	2017
	CHF	CHF
Ausstehende Mietzinsen / Nebenkosten	2 849.55	8 681.10
Ausstehende Genossenschaftsforderungen	0.00	0.00
1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 849.55	8 681.10
Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	0.00	0.00
Forderungen gegenüber Sozialversicherungsanstalten	0.00	0.00
1.2 Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Noch nicht abgerechnete Versicherungsleistungen	0.00	0.00
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	232 158.38	221 962.58
Diverses	38 064.40	82 419.40
1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	270 222.78	304 381.98
Aktien IBAarau AG	12 100.00	16 800.00
Aktien Swiss Life AG	757.20	690.00
Wohnbaugenossenschaft MCS Anteilschein	5 000.00	5 000.00
1.4 Finanzanlagen	17 857.20	22 490.00
Liegenschaften (brutto)	48 451 524.80	46 596 340.00
1.5 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven	48 451 524.80	46 596 340.00
Baukonto Sanierung Telli C	0.00	916 999.30
1.6 Baukonten	0.00	916 999.30
Kreditoren	65 976.15	26 740.55
2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65 976.15	26 740.55
Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	0.00	0.00
2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0.00	0.00

Steuerverbindlichkeiten	400.00	17 626.00
Auszahlbares Genossenschaftskapital	0.00	5 000.00
Diverses	0.00	1 293.15
2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	400.00	23 919.15

Transitorische Passiven	16 029.00	18 371.95
Vorausbezahlte Heizraten	275 349.50	225 456.90
Vorausbezahlte Mieten	271 356.00	237 467.90
Revisionskosten	8 000.00	7 000.00
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen	570 734.50	488 296.75

Boilerentkalkungen	56 103.15	35 775.65
2.5 Kurzfristige Rückstellungen	56 103.15	35 775.65

Hypotheken	31 520 500.00	31 520 500.00
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31 520 500.00	31 520 500.00

Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozentage per 31.12.

Verwaltung	2 (140 %)	2 (140 %)
Hauswartung	2 (200 %)	2 (180 %)

Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen

Entschädigungen Vorstand	69 416.75	77 482.90
Entschädigungen Kommissionen	1 073.50	1 120.00
Total Entschädigungen netto	70 490.25	78 602.90
zuzüglich Sozialleistungen	4 723.35	4 752.49
Total Entschädigungen brutto	75 213.60	83 355.39

Entschädigungen an Revisionsstelle

Prüfungsleistungen + Bericht an GV	8 000.00	7 000.00
Beratungsleistungen	1 324.70	810.00
Total Entschädigungen an Revisionsstelle	9 324.70	7 810.00

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

Aarau, 15. Februar 2019

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 2018 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Gruber Partner AG



Alexandra Flammer
zugelassene Revisionsexpertin
(Leitende Revisorin)



ppa. Nicolas Czaja
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

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

6 VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

	2018	2017
	CHF	CHF
Vortrag vom Vorjahr	2 660 136.09	2 474 397.52
Jahresgewinn	219 865.32	185 738.57
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	2 880 001.41	2 660 136.09
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	2 880 001.41	2 660 136.09

Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, dem Übertrag des Jahresgewinnes von Fr. 219 865,32 bzw. des Bilanzgewinnes von Fr. 2 880 001,41 auf die neue Rechnung zuzustimmen.

7 ENTLASTUNG DES VORSTANDES UND DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Antrag

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

8 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.

9 TELLI C, AARAU: GENEHMIGUNG BAUABRECHNUNG

Im August 2017 startete die erste Etappe der Sanierung im Telli C an der Aurorastrasse 22. Während drei Wochen wurden jeweils in den 48 Wohnungen die Küche, das Bad und die Steigleitung saniert. Ende August 2018 wurde die letzte Wohnung am Girixweg 29 fertiggestellt und im Oktober 2018 konnten alle Häuser an das neue Heizungssystem der Fernwärme von Eniwa angeschlossen werden. Der bewilligte Gesamtkredit der Generalversammlung vom 28. April 2017 beträgt Fr. 3 300 000.– (+/- 15 %).

Positionen	KV inkl. MwSt.	Rechnung
	(+/- 15 %)	
	CHF	CHF
Vorbereitungsarbeiten	75 500.00	25 203.15
Rohbau (Baumeister- und Spenglerarbeiten, Brandschutzklappen)	506 000.00	289 871.30
Elektroanlagen (Ersatz Küchenleuchten + Treppenhaus)	265 500.00	221 678.95
Heizungsanlagen (Wechsel auf Fernwärme)	153 000.00	178 375.00
Sanitäranlagen (Ersatz Leitungen ab Hauptverteilung, Sanierung Badezimmer)	780 000.00	660 106.10
Kücheneinrichtungen (mit Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombi)	588 000.00	564 000.00
Ausbau (Gipser-, Schreiner- und Malerarbeiten, Boden- und Wandbeläge)	611 000.00	476 731.05
Honorare (Planung, Bauleitung)	225 000.00	236 000.00
Umgebung und Baunebenkosten (Anschlussgebühren Fernwärme)	96 000.00	231 292.50
Total Baukosten	3 300 000.00	2 883 258.05

Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, die Bauabrechnung von Fr. 2 883 258.05 zur Sanierung der Siedlung im Telli zu genehmigen.



10 KREDITANTRAG SANIERUNG BÜHLACKER, BUCHS

(Bühlstrasse 37, 39 und Fluhweg 6, 8) mit insgesamt 16 Wohnungen:

Ausgangslage und Sanierungsziel

Die Gebäude der Siedlung Bühlacker in Buchs wurden als zweite Siedlung der ABAU 1949 erstellt. Im Zusammenhang mit einer langfristigen Planung von Sanierungen/Erneuerungen oder Ersatzbauten ist die Siedlung altersmässig an einem Punkt angelangt, an dem diese nun saniert werden muss. Damit wird diese für weitere 25 Jahre ertüchtigt und wir können so unliebsamen technischen Überraschungen vorbeugen. Die vier 3- und zwölf 3½-Zimmer-Wohnungen sind im Grundriss eher bescheiden, aber trotzdem heimelig und haben moderate Netto-Mieten zwischen Fr. 582.– und Fr. 787.–.

Die Gebäudehülle ist bis auf ein paar wenige Fenster resp. Fenstergläser noch in Ordnung (letzte Sanierung im 1997). Leider sind sämtliche Balkongeländer marode und müssen ersetzt werden. Die Küchen (33-jährig) und teilweise noch älteren Bäder lassen sich mittlerweile kaum mehr reparieren und sollen modernisiert werden. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Steigleitungen, d. h. die Wasser- und Abwasserleitungen für Küchen und Bäder, noch älteren Datums sind, da diese im Zuge der Fassadensanierung im Jahre 1997 unangetastet blieben.

Die Küchen und Badezimmer werden an neue Zentralboiler im UG angeschlossen. Die Ölfeue-rungsanlage an der Bühlstrasse aus dem Jahr 1995 muss ebenfalls dringend erneuert werden. Abklärungen zum Umstieg von der bisherigen Ölheizung auf eine umweltverträglichere Energie-versorgung sind noch im Gang. Aufgrund der bereits bestehenden Holzschnitzelheizung am My-thenweg empfehlen wir, eine der zwei Ofenlinien der Holzschnitzelheizung zu vergrössern und die Gebäude Bühlstrasse 37 und 39 ebenfalls an die Holzschnitzelheizung anzuschliessen. Dies ist in dem Kreditantrag so berücksichtigt und ist weitaus umweltverträglicher als die jetzige Ölheizung. Die Ölheizung am Fluhweg aus dem Jahr 2013 wird bis zum Ablauf der Lebensdauer weiterbetrieben.

Mit der Sanierung von Heizung, Sanitärleitungen, Bädern und Küchen werden die Gebäude für die Zukunft vorbereitet. Unliebsame Überraschungen werden auf ein Mindestmass reduziert. Feuer-wehrübungen aufgrund von Wasserschäden bleiben damit unseren Genossenschaffern erspart.

Der Istzustand entspricht ziemlich genau dem der Liegenschaften im Telli C vor deren Sanie-rung 2017/2018. Im Telli C wurden dieselben Sanierungen vorgenommen, welche nun auch in der Siedlung Bühlacker vorgeschlagen werden.

Vorgehen

Pro Hauseingang gibt es zwei Steigleitungsstränge. Geplant ist, dass die Vorbereitungsarbeiten im Untergeschoss (Verteilungen im UG sowie Heizungsersatz, Boiler stellen und Einbringung Betonböden in den Kellerräumen) im 2. Semester 2019 stattfinden. Die Gebäude und Woh-nungen werden ab Frühjahr 2020 strangweise saniert. Pro Strang ist mit Umtrieben (Dauer ca. 3 Wochen) in den Wohnungen zu rechnen. Die beiden Stränge pro Hauseingang können zudem teilweise gleichzeitig saniert werden, so dass pro Hauseingang eine Bauzeit von ca. 5 Wochen (exkl. UG und Treppenhaus streichen) entsteht.

Situation für die Bewohner

Badezimmer und Küchen sind während den Sanierungsarbeiten zeitweise für bis zu drei Wo-chen nicht benutzbar. Mit Provisorien wird es jedoch möglich sein, die Gebäude in bewohntem Zustand zu sanieren. In jedem Treppenhaus wird im UG eine Dusche eingerichtet, Kaltwasser wird jederzeit im Treppenhaus zur Verfügung stehen. Jedem Mieter werden Camping-WCs sowie Elektrorechauds zur Benutzung abgegeben.

Peter Baumann (Baumann Baumanagement GmbH) wird diese Sanierungsarbeiten leiten. Er hat uns bei der Sanierung von Telli C im 2017/2018 gezeigt, dass er stets darum besorgt ist, die für die Bewohner an sich unangenehme Situation so kurz wie möglich zu halten.

Da es sich um eine umfassende Sanierung handelt, werden ca. 35 % der Bausumme als Mietzinsenerhöhung auf die Mieten überwält werden müssen. Es wird bewusst auf die maximal mögliche Überwälzung von bis 70 % verzichtet. Nach der Sanierung haben die 3-Zimmer-Wohnungen wie auch die 3½-Zimmer-Wohnungen den jeweilig gleichen Ausbau. Damit wird auch eine Vereinheitlichung der Mieten erreicht.

Mieten (exkl. Nebenkosten)	aktuell	nach der Sanierung
3-Zimmer-Wohnungen	582.– bis 757.–	892.–
3½-Zimmer-Wohnungen	757.– bis 787.–	964.–

Die durchschnittliche Mietzinsenerhöhung liegt somit bei ca. Fr. 212.–.

Termine und Finanzierung

Es ist vorgesehen, die Sanierungsarbeiten wie folgt durchzuführen:

Fluhweg 8	Mai – Juni 2020
Fluhweg 6	Juni – Juli 2020
Bühlstrasse 37	August – September 2020
Bühlstrasse 39	September – Oktober 2020

Vorbereitungs- und Abschlussarbeiten werden jeweils vor respektive nach den genannten Daten ausgeführt. Durch die etappenweise Durchführung fallen die Kosten ebenfalls gestaffelt an. Somit ist die Finanzierung im Rahmen der Unterhaltsarbeiten über die Betriebsabrechnung der Jahre 2019 und 2020 gesichert.

Bad vor dem Umbau



Positionen	KV inkl. MwSt. (+/- 15 %)
	275
Vorbereitungsarbeiten	65 500.00
Rohbau (Baumeister- und Spenglerarbeiten, Brandschutzklappen, Ersatz einzelner Fenster und Gläser, Balkongeländer)	390 000.00
Elektroanlagen (Ersatz Küchenleuchten, Treppenhaus, UG, Unter- und Hauptverteilungen)	156 500.00
Heizungsanlagen (Ersatz einer Heizung)	297 500.00
Sanitäranlagen (Ersatz Leitungen ab Hauptverteilung, Sanierung Badezimmer, Tumbler)	265 000.00
Kücheneinrichtungen (mit Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombi)	232 000.00
Ausbau (Gips-, Schreiner- und Malerarbeiten, Boden- und Wandbeläge)	322 200.00
Honorare (Planung, Bauleitung)	101 000.00
Umgebung und Baunebenkosten	27 800.00
Total Baukosten	1 857 500.00

Antrag

Der Vorstand stellt den Antrag, den Baukredit von Fr. 1 857 500.- (+/- 15 %) für die Sanierung der Siedlung Bühlacker in Buchs zu genehmigen.

Küche vor dem Umbau



KENNZAHLEN DER LIEGENSCHAFTEN

Bezeichnung	Total	Telli A,B,C Mühlbergweg 1948/1950	Telli Eversweg 2a-C 2003	AW Rüt matt 1973	Im Ifang 1960	Achen- berg 1 1960	Achen- berg 2 1967/1968	Achen- berg 3 1954	Aarenau 2014	Bühlacker Mythen- weg Buchs 1949/2011	Kilbig Erlinsbach 1965	Wallen- matt Kölliken 1961
Baujahr												
Anlagekosten	46596340	3296786	5410214	4705000	928190	744000	2103000	1180000	16558000	7516300	1549550	2605300
Zugänge 2018	1855185	1855185										
Abschreibungen Vorjahre	11205520	1457840	1580014	2861893	282600	198000	472000	658000	1310149	2023324	189000	172700
Abschreibungen Betriebsjahr	576900	50120	76110	36860					304960	108850		
Bilanzwert am 31.12.2018 (inkl. Landwert)	36669105	3644011	3754090	1806247	645590	546000	1631000	522000	14942891	5384126	1360550	2432600
Landwert	1652098	500098	24714	Baurecht	Baurecht	Baurecht	Baurecht	392192	Baurecht	50244	99550	585300
Buchwert 31.12.2018 ohne Land	35017007	3143913	3729376	1806247	645590	546000	1631000	129808	14942891	5333882	1261000	1847300
Hypotheken per 31.12.2018	31520500	1206000	3982500		470000	361000	1016000	700000	15516000	6400000	369000	1500000
Gebäudeversi- cherung 1.1.2019	82574000	17001000	6985000	7819000	3900000	2657000	8370000	1329000	17028000	11431000	3059000	2995000

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN

Bezeichnung	Adresse	Anz. Whg.	Autoabstellplätze und weitere Objekte
Telli A, Aarau	Aurorastrasse 16	4	5 Parkplätze
	Eversweg 4	4	
Telli B, Aarau	Aurorastrasse 18	4	
	Aurorastrasse 20	4	
	Mühlbergweg 5	4	
	Mühlbergweg 7	4	
Telli C, Aarau	Aurorastrasse 22	4	17 Parkplätze 6 Motorrad-Parkplätze 6 Besucher-Parkplätze
	Aurorastrasse 24	6	
	Aurorastrasse 26	6	
	Mühlbergweg 2	4	
	Mühlbergweg 4	4	
	Girixweg 29	6	
	Girixweg 31	6	
	Girixweg 33	6	
Telli Eversweg 2a–c, Aarau	Eversweg 2a	6	18 Parkplätze 1 Werkraum
	Eversweg 2b	6	
	Eversweg 2c	6	
AW Rüt matt, Aarau	Rüt mattstrasse 1	21	ABAU-Stübli
	Rüt mattstrasse 2	21	
Im Ifang, Aarau	Im Ifang 4	6	9 Parkplätze 6 Garagen
	Im Ifang 6	6	
	Im Ifang 8	6	
Achenberg 1, Aarau	Achenbergstrasse 5	6	6 Parkplätze, 6 Garagen 2 Besucher-Parkplätze
	Achenbergstrasse 7	6	
Achenberg 2, Aarau	Achenbergstrasse 4	8	15 Parkplätze 21 PP in Autoeinstellhalle 5 Besucher-Parkplätze 4 Werkräume
	Achenbergstrasse 6	6	
	Aarestrasse 65	6	
	Stockmattstrasse 5	6	
	Stockmattstrasse 7	6	
Achenberg 3, Aarau	Aarestrasse 63	6	3 Parkplätze, 1 Garage 1 Besucher-Parkplatz
Aarenau, Aarau	Aarenaustrasse 21	7	50 PP in Autoeinstellhalle 4 PP für Velo- und 2 PP für Anhängerplätze in Autoeinstellhalle 5 Besucher-Parkplätze 2 Büroräume Gemeinschaftsraum Geschäftsstelle ABAU
	Aarenaustrasse 23	7	
	Aarenaustrasse 25	7	
	Aarenaustrasse 27	7	
	Aarenaustrasse 29	7	
	Aarenaustrasse 31	7	

Bühlacker – Mythenweg, Buchs	Fluhweg 6	4	
	Fluhweg 8	4	
	Bühlstrasse 37	4	
	Bühlstrasse 39	4	
	Mythenweg 2	1	33 PP in Autoeinstellhalle
	Mythenweg 4	4	4 Besucher-Parkplätze
	Mythenweg 6	1	1 Werkraum
	Mythenweg 8	4	
	Mythenweg 10	1	
	Mythenweg 12	1	
Kilbig, Erlinsbach	Kilbigstrasse 24	6	10 Parkplätze
	Kilbigstrasse 26	6	1 Besucher-Parkplatz
Wallenmatt, Kölliken	Wallenmattstrasse 22	12	12 Parkplätze, 5 Garagen 1 Besucher-Parkplatz 2 Lagerräume
Total		294	

MIETZINSERTRAG

	2018	2017
	CHF	CHF
Siedlung Tellli A, B, C, Aarau	644 161.10	619 336.90
Siedlung Tellli Eversweg 2a–c, Aarau	325 770.25	324 437.00
Siedlung Rüt matt, Aarau	319 290.50	320 333.00
Siedlung Im Ifang, Aarau	190 494.00	187 371.00
Siedlung Achenberg 1, Aarau	124 477.20	124 728.00
Siedlung Achenberg 2, Aarau	339 028.00	333 478.00
Siedlung Achenberg 3, Aarau	61 892.00	62 092.00
Siedlung Bühlacker – Mythenweg, Buchs	428 076.35	422 233.05
Siedlung Kilbig, Erlinsbach	121 536.00	115 912.00
Siedlung Wallenmatt, Kölliken	146 361.30	145 877.00
Siedlung Aarenau, Aarau	892 919.30	891 414.35
Total Mietzinsertrag	3 594 006.00	3 547 212.30

GENOSSENSCHAFTSORGANE 2018/2019 (ab 27. April 2018)

Vorstand	Bruno Alberti Judith Frei-Bürgisser Thomas Burri Benjamin Keller Lukas Nadig Heinz Schmocker Martin Wehrli E-Mail: vorstand@abau.ch	Präsident Vizepräsidentin Ressort Finanzen Ressort Aktuariat Ressort Bauwesen Ressort Genossenschaftsbelange Ressort Genossenschaftsbelange
Schlichtungsstelle	Denise Locher Laurence Pfund	
Revisionsstelle	Gruber Partner AG Bahnhofstrasse 78, 5000 Aarau	
Verwaltung	Daniela Keller Esther Otto Patrik Näf Daniela Thalmann	Geschäftsführung Verwaltung Hauswartung
Büro	Aarenaustrasse 31, 5000 Aarau Telefon 062 822 79 03 E-Mail: info@abau.ch	
Öffnungszeiten	Montag bis Freitag 08.00–11.30 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
Homepage: www.abau.ch