

Protokoll der 76. ordentlichen Generalversammlung der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung ABAU vom Freitag 28.4.2023 im Gasthof zum Schützen, Aarau

Vorsitz:	Bruno Alberti, Präsident
Protokoll:	Benjamin Keller, Aktuar
Anwesend:	Vorstand: Judith Frei-Bürgisser Willi Joller Martin Wehrli
	Revisionsstelle: Alexandra Flammer, Gruber Partner AG
	Geschäftsstelle: Daniela Keller, Esther Otto, René Senn, Sasa Vuckovic
	Mitglieder: 93
	Gäste: Alexandra Flammer, Gruber Partner AG
Entschuldigt:	Vorstand: Lukas Nadig

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler/innen
2. Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 29. April 2022
3. Mutationen
4. Jahresbericht 2022
5. Jahresrechnung 2022 und Bericht der Revisionsstelle
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2022
7. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2022
8. Antrag Anpassung Statuten betreffend Eigenstromerzeugung
9. Wahl der Revisionsstelle für das Jahr 2023
10. Ersatzwahl Vorstandsmitglied
11. Verschiedenes und Umfrage

1 Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler/innen

Der Präsident Bruno Alberti begrüsst die Anwesenden. Es wurden 93 Stimmkarten abgegeben.

Absolutes Mehr: 47 Stimmen

Zweidrittelmehrheit: 62 Stimmen

Zur Wahl als Stimmenzähler/innen werden Thomas Burri, Manuel Müller, Vreni Müller und Sasa Vuckovic vorgeschlagen.

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

Wahlresultat: Die Stimmenzähler/innen werden einstimmig gewählt.

2 Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 29. April 2022

Es gibt keine Wortmeldungen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 29. April 2022 zu genehmigen.

Beschluss: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3 Mutationen

Im Jahr 2022 sind 26 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen worden.

In einer Schweigeminute wird der verstorbenen Genossenschaftsmitglieder Dora Leutwiler, Martin Frei und Alec Lampart gedacht.

4 Jahresbericht 2022

Der Präsident erläutert den Jahresbericht 2022. Es werden folgende Voten ergriffen, resp. Fragen gestellt:

Cécile Pinter: Welchen Einfluss hat die Übernahme der Credit Suisse (CS) durch die UBS auf die ABAU?

Bruno Alberti: Die CS ist noch unsere Hausbank und wird es vorerst auch bleiben. Der Vorstand und insbesondere der Finanzausschuss prüften die Situation im Vorfeld der Übernahme und werden das auch weiterhin tun. Die ABAU kann die Guthaben und Hypotheken bei der CS miteinander verrechnen, d.h. im Falle eines Konkurses der Bank würden die Kontoguthaben von den Hypothekarschulden abgezogen. Der ABAU würde bei einem Konkurs kein Schaden entstehen. Über kurz oder lang wird wahrscheinlich der Mietzins auf ein Konto bei einer anderen Bank eingezahlt werden müssen. Die Situation ist für die ABAU aber keine andere als vor einem halben Jahr. Deshalb erachtet es der Vorstand nicht als dringend, hier Massnahmen zu ergreifen

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, den Jahresbericht 2022 zu genehmigen.

Beschluss: Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

5 Jahresrechnung 2022 und Bericht der Revisionsstelle

Die Geschäftsführerin Daniela Keller erläutert die Jahresrechnung.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen.

Beschluss: Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

6 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2022

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, dem Übertrag des Jahresgewinns von Fr. 214'272.58 bzw. des Bilanzgewinns von Fr. 3'628'552.06 auf die neue Rechnung zuzustimmen.

Beschluss: Die Generalversammlung stimmt dem Übertrag des Jahresgewinns von Fr. 214'272.58 bzw. des Bilanzgewinns von Fr. 3'628'552.06 auf die neue Rechnung einstimmig zu.

7 Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2022

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

Beschluss: Die Entlastung wird einstimmig erteilt.

8 Antrag Anpassung Statuten betreffend Eigenstromerzeugung

Der Vorstand stellt den Antrag, die Statuten unter Abschnitt 3 Mitgliedschaft mit dem Artikel 14a Eigenstromerzeugung wie folgt zu ergänzen:

Art. 14a Eigenstromerzeugung

Grundsatz

1 Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.

Beitritt

2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.

Es werden folgende Voten ergriffen, resp. Fragen gestellt:

Daniela Conidi Serafin: Was ist die Motivation die Dachflächen Dritten zur Verfügung zu stellen? Dritte werden die Dachflächen nur aus wirtschaftlichen Gründen nutzen. Das wirtschaftliche Potential der Eigenstromerzeugung soll durch die ABAU und nicht durch Dritte ausgeschöpft werden.

Bruno Alberti: Die Eniwa AG hat grundsätzlich Interesse daran und uns diesbezüglich auch schon angefragt. Es könnte sein, dass die ABAU beispielsweise das nötige Kapital für den Bau einer Anlage nicht aufbringen könnte, oder der Betrieb einer eigenen Anlage nicht opportun wäre. Das ist heute nicht der Fall. Die Formulierung wurde gewählt, da sie weiteren, zukünftig eventuell benötigten Handlungsspielraum bietet, um die Dachflächen für die Erzeugung erneuerbarer Energie nutzen zu können. Es liegt natürlich im Interesse der ABAU auch in diesem Bereich wirtschaftlich nachhaltige Lösungen anzustreben.

Markus Ackermann: Bittet um Erläuterung von Art 14a, Abs. 2.

Bruno Alberti: Die Mieter einer Liegenschaft, welche eine Stromerzeugungsanlage hat, werden verpflichtet, das heisst, sie sind rechtlich gebunden, den lokal produzierten Strom zu beziehen und können den Stromlieferanten nicht wählen. Der in der Stromerzeugungsanlage produzierte Strom wird immer zu einem günstigeren Preis abgegeben, als der vom lokalen Elektrizitätsnetzbetreiber bezogene Strom. Mit diesem Abschnitt wird eine Anpassung des Mietvertrags bei Neuerstellung von Anlagen vermieden.

Peter Barmet: Fast die Hälfte des heutigen durch den Endkunden bezahlten Strompreises sind Netzaufgaben. Es sind diese Netzaufgaben, welche durch einen hohen Eigenverbrauch eingespart werden können. Plant oder beabsichtigt der Vorstand aktuell, Dachflächen Dritten zur Verfügung zu stellen?

Bruno Alberti: Die aktuell geplanten Photovoltaikanlagen werden durch die ABAU und nicht durch Dritte realisiert und betrieben. Der Vorstand hat die Möglichkeit der Vermietung von Dachflächen diskutiert und ist zum Schluss gekommen, dass dies momentan nicht sinnvoll ist. Die Situation kann sich in Zukunft aber ändern. Mit dieser Formulierung hält man sich die Optionen offen und hat entsprechenden Handlungsspielraum.

Gian-Carlo Serafin: Die Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen ist mittlerweile so gut, dass es sich nicht lohnt, diese durch Dritte erstellen und betreiben zu lassen, wenn man es sich leisten kann. Contracting-Verträge sind hart und man bindet sich für einen langen Zeitraum. Drittfirmen müssen eine Rendite erwirtschaften, was sich für den Endverbraucher, d.h. die Genossenschafter und Genossenschafterinnen, negativ auf den Energiepreis auswirkt. Aus diesen Gründen stellt Gian-Carlo Serafin den Antrag an die Generalversammlung, die Passage "oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen" nicht in die Statuten aufzunehmen. Zudem soll protokolliert werden, dass der eigenproduzierte Strom immer günstiger als der Netzstrom abgegeben wird.

Yvonne Frei: Profitieren die Mieter der Siedlungen Achenberg auch davon, wenn in der Siedlung Aarenau eine Photovoltaikanlage erstellt wird?

Bruno Alberti: Die Anlage in der Siedlung Aarenau wird von der ABAU gekauft und betrieben. Die ABAU gibt den selbst produzierten Strom unter dem Preis der Eniwa AG ab. Mit den Einnahmen des Verkaufs des selbst produzierten Stroms wird die Anlage amortisiert. Es ist ein Nullsummenspiel oder es resultiert eventuell ein kleiner Gewinn für die ABAU. Es ist so, dass die Mieter von Liegenschaften ohne Stromerzeugungsanlage den Strom vom Netzbetreiber beziehen müssen und nicht von einem günstigeren Preis profitieren.

Yvonne Frei: Wird es in der Siedlung Achenberg 2 eine Anlage geben? Das wurde auch schon vorgeschlagen.

Bruno Alberti: Es wird für alle Siedlungen geprüft, ob Photovoltaikanlagen baulich und wirtschaftlich nachhaltig machbar sind. Eine Anlage sollte 20 bis 30 Jahre betrieben werden können, damit sie rentiert. Das Baurecht im Achenberg läuft im Jahr 2040 aus. Es ist noch unklar, was dann mit dieser Siedlung geschieht. Deshalb hat der Bau einer Anlage bei der Siedlung Achenberg zweite Priorität.

Gian-Carlo Serafin: Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage errechnet sich aus der Eigenverbrauchsquote und der Lebensdauer. Die heutigen Anlagen haben eine Lebensdauer von rund 30 Jahren und sind nach zehn bis 15 Jahren rentabel, d.h. die Produktion des Stroms kostet dann eigentlich nichts mehr.

Bruno Alberti: Trotzdem wird der Strom dann nicht gratis abgegeben. Die Amortisationsdauer ist auch davon abhängig, zu welchem Preis der selbst produzierte Strom abgegeben wird. Allfällige Gewinne fallen an die ABAU zurück.

Markus Achermann: Bei einer Amortisationsdauer von zwölf Jahren, sollte doch auf Objekte, welche sicher so lange bestehen bleiben, eine Anlage gebaut werden.

Bruno Alberti: Man kann sich das überlegen. Bei den ersten Berechnungen für die Siedlung Aarenau waren die Strompreise und damit auch die Einspeisevergütung noch deutlich niedriger. Die Renditen sind gestiegen, resp. die Amortisationszeiten gesunken. Die Situation wird vom Vorstand laufend beobachtet. Die schlechte Verfügbarkeit von Solarpanels und Wartezeiten bei den Unternehmen, welche Anlagen bauen, müssen ebenso berücksichtigt werden wie beispielsweise der Sanierungszyklus eines Daches. Die Statutenanpassung bringt eine grundsätzliche Klärung darüber, dass die ABAU Stromerzeugungsanlagen in ihren Siedlungen bauen soll und will, und darüber, dass der damit erzeugte Strom von den Mieterinnen und Mietern abgenommen werden muss, damit ein möglichst hoher Eigenverbrauch erreicht werden kann.

Piotr Piotrowski: Werden in der Aarenau die extensiv begrünten Bereiche, welche an die Terrassen der Attikawohnungen angrenzen auch mit Solarpanels belegt?

Bruno Alberti: Die Anlage wird auf die Dächer der Attikawohnungen gebaut. Im Terrassenbereich sind keine Solarpanels vorgesehen.

Cafer Ugur: Wird es in der Siedlung Bühlacker auch bei den alten Liegenschaften eine Anlage geben?

Bruno Alberti: Geplant ist eine Anlage auf dem Flachdach der neueren Liegenschaften. Bei den älteren Objekten ist eine Erneuerung der Dächer nötig, um die Lebensdauer der Anlage auf die des Daches abzustimmen.

Abstimmung über Änderungsantrag

Änderungsantrag: Die Passagen "oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen" (Art 14a, Abs. 1) und "resp. Dritten" (Art 14a, Abs. 2) werden gestrichen

Beschluss: Dem Änderungsantrag, die Passagen "oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen" (Art 14a, Abs. 1) und "resp. Dritten" (Art 14a, Abs. 2) zu streichen wird mit 32 Gegenstimmen und 8 Enthaltungen stattgegeben.

Wortmeldungen:

Peter Barmet: Eine Stromerzeugungsanlage im Contracting ist immer noch besser als gar keine Anlage. Falls der Vorstand die Realisierung einer Stromerzeugungsanlage nur im Contracting als möglich erachtet, sollte ein entsprechender Antrag der Generalversammlung unterbreitet werden.

Gian-Carlo Serafin: Sieht dies im Grundsatz auch so. Es stellt sich die Frage, wieso Stromerzeugungsanlagen realisiert werden. Geht es um eine Ökologisierung der ABAU oder soll günstiger Strom angeboten werden.

Bruno Alberti: Grundsätzlich will man ökologische und ökonomische Vorteile des Betriebs einer Stromerzeugungsanlage als Genossenschaft nutzen. Es geht nicht darum Renditen zu erzielen oder Gewinne zu erwirtschaften.

Abstimmung über Statutenänderung

Antrag: Die Statuten sollen wie folgt ergänzt werden:

Art. 14a Eigenstromerzeugung

Grundsatz

1 Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben.

Beitritt

2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.

Beschluss: Die Statutenänderung wird mit 2 Gegenstimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

9 Wahl der Revisionsstelle

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.

10 Ersatzwahl Vorstandsmitglied

Sinem Seyvan stellt sich vor.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, dass Sinem Seyvan für die Rest-Amtsdauer von einem Jahr bis zum ordentlichen Wahlzyklus in den Vorstand gewählt wird.

Beschluss: Sinem Seyvan wird einstimmig gewählt.

11 Verschiedenes und Umfrage

Thomas Burri: Bittet darum, Anträge vorgängig zur GV einzureichen.

Bruno Alberti: Themenfremde Anträge, das heisst Anträge, welche nicht einem Traktandum zugehörig sind, sind mit der entsprechenden Frist vor der Generalversammlung einzureichen. Änderungsanträge zu einem Traktandum sind ohne vorgängige Einreichung zulässig.

Um 20:12 Uhr ist der offizielle Teil der Generalversammlung zu Ende. Zum anschliessenden gesellschaftlichen Teil wird ein feines Abendessen serviert.

Aarau, 28. April 2023



Bruno Alberti, Präsident



Benjamin Keller, Aktuar