

2026	Generalversammlung HAWO		Protokoll
	Protokoll zur ordentlichen GV	05.05.2026	

Beginn: 18.45 Uhr
 Ort: Gemeinschaftsraum, Bernstrasse 22a, Worb
 Vorsitzender: Zoltan Fekete (Präsident)
 Protokoll: Silvia Siegenthaler
 Stimmzähler: Moritz Karlen

1. Begrüssung, Genehmigung, Traktandenfolge und Präsenzen

Total 32 Genossenschafter*innen (12 Mieter*innen, 13 Eigentümer*innen, 7 weitere)

- Zoltan Fekete begrüsst die Genossenschafter*innen, insbesondere die Neuen (Urban Saier und Roger Koch), zur Generalversammlung und stellt den Antrag, die Versammlung gemäss Traktandenliste durchzuführen. Der Antrag wird einstimmig angenommen.
- Es sind 21 Personen anwesend bei insgesamt 28 Stimmkarten.
- Entschuldigt sind: Rudolf Iseli, Marianne Iseli, Monika Vonderach, Christoph Blümlein, Maurice Berger, Urs Gränicher, Tim Fekete, Fernanda Gomez, Romina Cina, Hans-Peter Bähler, Aurelia Heinel.

2. Genehmigung Protokoll der GV vom 06.05.2025

- Das Protokoll wird mit einer Enthaltung genehmigt.

3. Jahresrechnung 2025

- Zoltan und Roger erläutern und beantworten Fragen zur Jahresrechnung. Die Pos. 32. betrifft die Abrechnung nach Auszug von Pietro DiComun welche von der Vorverwaltung nicht korrekt verbucht wurde. Aktivierter Teil der Liegenschaft wird ausgelagert, weil das Land nicht abgeschrieben werden kann. Gesetzlich sind jährliche Rückstellungen für Wohnungssanierungen, im Umfang von CHF 80'394.06, möglich. Für 2025 wurden Rückstellung von CHF 55'000.00 vorgenommen. Die Rückstellungen müssen innerhalb von acht Jahren eingesetzt werden. Nicht verbrauchte Rückstellungen innerhalb dieser Zeit werden von der Steuerverwaltung mit dem Gewinn des Verrechnungsjahres als Gewinn versteuert. Die Jahresrechnung 2025 wird mit zwei Enthaltungen angenommen.
- Der Vorstand wird einstimmig entlastet.

4. Anträge der GenossenschafterInnen

- Es sind keine Anträge eingegangen.

5. Betrieb und Bauliches

- Die neuen Mietverträge, jetzt mit Hausordnung, haben Verwirrung gestiftet. Die Vermischung von «Mietzinsdepot» und Anteilscheinkapital wurde seitens der Verwaltung bereinigt.
- Die überarbeitete Hausordnung wird der STWEG Versammlung am 11.05.2026 zur Abstimmung vorgelegt. Nach Annahme gilt diese für Mieter*Innen wie Stockwerkeigentümer*innen (STWEG Matte) und ist übergeordnet.
- Brandschutz wird erläutert und auf die zugestellten Unterlagen (Brandschutz/Fluchtwege) verwiesen. Der Bericht von Feueraufseher und Kaminfeger Jost wird vorgelesen. Das weitere Vorgehen werden wir im Vorstand besprechen und eine Vorgehensweise vorlegen.
- Die Sanierungs- und Refinanzierungsplanung für die nächsten Jahre werden wir mit Bernadog im 2026 erarbeiten. Zoltan erwähnt auch noch die Verpflichtungen zur Rückerstattung der Hypotheken (2028 CHF 200'000.00 BEKB, 2032 CHF 700'000.00 EGW-Anleihe und CHF 200'000.00 BEKB).
- Zu den Wohnungs-Sanierungen erwähnt Böрни dass die Wohnungen in Schuss gehalten werden müssen. Sparen mache keinen Sinn und eine langfristige Planung sei angesagt. Z.B. Fenster streichen, Duschen, Abläufe etc. sind in die Jahre gekommen. Um gezielt zu sanieren, benötigen wir Fachleute. Mit der Reinigung/Hauswartung durch Buddy und Bernadog als Verwaltung sehen wir diese Voraussetzung gegeben.
- Das Thema «weitere Wohnungen verkaufen» ja oder nein wird angeregt diskutiert. Zoltan hat sein Argumentarium, welches er verschickt hat, nochmals ausgeführt, wie auch eine Aufstellung präsentiert, was eine gekaufte Wohnung effektiv kostet.

- Die Statutenänderungen betreffen vor allem die Streichung der Wohnungsverkäufe sowie die Verpflichtung gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen. Die Statutenänderung wird mit 27 Stimmen zu 1 Gegenstimme angenommen.
- Ab dem 01.08.2026 wird die Firma Buddy die Reinigung/Hauswartung übernehmen. Gemäss Offerte erhalten wir mehr Leistung bei leicht höheren Kosten. Die Ämtmatrix wird mit der Verwaltung und den Ämtli ausführenden Personen an einer separaten Sitzung besprochen und abgeglichen.
- Die Belegung der Luftschutzräume ist gemäss Abklärung von Zoltan zulässig, wenn diese in nützlicher Zeit bereitgestellt werden können.

6. PVA

- Allgemeine Info zu Stand und Betrieb der PVA. Der Gewinn 2025 soll dem Erneuerungsfonds zugeführt werden. Auf Rückzahlungen an die Verbraucher*innen soll verzichtet werden. Definitiv entschieden wird an der STWEG Versammlung.
- Neuer Solarstromtarif 2026 (40% Vergünstigung statt wie bisher 20%) momentan STWEG Solarstrom 12.86 Rappen exkl. MWST.
- Der Vorstand hat sich Gedanken zur besseren Nutzung vom Solarstrom gemacht. Eine Möglichkeit wären Ladestationen für E-Mobilität. Dazu würde eine Leitung zu den Unterstellplätzen gezogen. Damit würde die Infrastruktur bereitgestellt und allenfalls eine Ladestation auf einem Parkplatz installiert. Eine weitere Möglichkeit wäre ein PVA-Speicher. Die Versammlung begrüsst die Vorschläge und ermuntert den Vorstand, die zwei Projekte weiter zu verfolgen.

7. Verwaltung und Vorstand

- Die Bereinigungen der vergangenen Jahre war für die neue Verwaltung sehr aufwendig und knifflig. Wir bedanken uns an dieser Stelle ganz herzlich bei Roger Koch für seine Arbeit. Der Revisor Herr Hofer soll auch erwähnt haben, dass er zukünftig weniger Aufwand haben wird.
- Für 2025 soll der Erneuerungsfond mit dem Gewinn PVA CHF 11'508.35 (keine Rückzahlung der MWSt.) und den Rückstellungen Waschkücheneinnahmen von CHF 28'287.00 geäufnet werden. Definitiv wird dies an der STWEG Versammlung entschieden.
- Unser Revisor, Herr Markus Hofer wird einstimmig wiedergewählt.
- Wahlen Vorstand HAWO (alle 2 Jahre), neu wieder im 2027

8. Info/Diverses

- Sternenmatt / Anpassung vom Blaulichtzugang.
- Internes Internet nichts Neues.
- Das neue Lade-/Bezahlsystem für die Waschküchenkarten funktioniert gut. Die Beträge werden von Günter eingezogen und die Überweisung geht mit spez. Einzahlungsschein an Bernadog, welche auch kontrolliert.
- TV-Rückerstattungen der vergangenen Jahre erfolgt 2026 über die HAWO (Betrifft: Monika Rauch, Fam. Bähler, Eva-Maria Romer). Bernadog hat Sunrise gekündigt, damit die Rechnung direkt an die Verbraucher gestellt wird.
- Abdeckgitter für Kellerschächte sind zu teuer, unverhältnismässig. Abflusstrichter Dusche gemäss Offerte um CHF 400.00 pro Ablauf bei 10 Stück. Finanzierung über Erneuerungsfond STWEG. Definitiver Entscheid erfolgt an STWEG Versammlung.

Nächste HAWO GV, 27.04.2027 um 19:00 Uhr Gemeinschaftsraum Bernstrasse 22a, Worb.

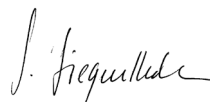
Schluss der Sitzung: 21.10

Vorsitz



Zoltan Fekete

Protokoll



Silvia Siegenthaler