

Wohnbaugenossenschaft HEMETLI Herisau



GESCHÄFTSBERICHT DES JAHRES 2019

Legende zum Titelbild

Liegenschaft Steinrieselnstrasse 76

Liegenschaft Steinrieselnstrasse 76 (im Dezember 2019)



(alle Fotos Steinrieselnstrasse 76 von Toni Küng, Herisau)

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 3. April 2020, 19.30 Uhr
im Kulturzentrum «Casino», grosser Saal, Poststrasse 9, Herisau
Ab 19.00 Uhr wird im Foyer ein Apéro offeriert

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die Verwaltung lädt Sie herzlich zur ordentlichen Generalversammlung ein.
Gemäss Statuten sind folgende Traktanden zu behandeln:

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler/Innen
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 27. März 2019
4. Geschäftsbericht 2019
5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals
6. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
7. Information «Sanierungsprojekt Liegenschaft Steinrieseln 76»
8. Wahlen
9. Umfrage, Verschiedenes

Im Anschluss an den statutarischen Teil der Generalversammlung zeigt uns Hans Frischknecht nach einer kurzen Pause eine **Dia-Show** zum Thema «**Herisau: einst und jetzt**».

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung

Datum: 27. März 2019; Ort: Kulturzentrum Casino, grosser Saal, Poststrasse 9, Herisau

Beginn: 19.30 Uhr; Schluss: 20.55 Uhr

Vorsitz: Fredi Züst, Präsident; Protokoll: Ernst Bischofberger, Aktuar

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden herzlich zur Generalversammlung und bedankt sich für das Interesse. Einleitend präsentiert er einige Überlegungen zu einem Zitat vom deutsch-britischen Politologen Richard Löwenthal «Werte kann man nur durch Veränderungen bewahren». Unter diesem Thema beleuchtet er speziell die Änderungen innerhalb vom Hemetli im vergangenen Jahr wie Namensbezeichnung, Statuten, Organisation, Struktur, Geschäftsstelle und personelle Veränderungen.

Er kann folgende Gäste begrüssen: Roger Bechtiger und Michael Heer vom Architekturbüro Roger Bechtiger in St. Gallen, Martin Grob von der Firma «die TreuhandExperten Herisau AG» und Frau Alessia Pagani von der Appenzeller Zeitung. Zahlreiche Mitglieder haben sich entschuldigt. Auf eine Aufzählung wird verzichtet.

2. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden gewählt: Willi Rohner, Michael Heer und Heidi Etter. Es sind 223 Stimmberechtigte anwesend. Somit beträgt das absolute Mehr 112.

3. Genehmigung Protokoll der ordentlichen GV vom 23. März 2018

Das Protokoll wird ohne Gegenstimmen genehmigt und dem Aktuar verdankt.

4. Geschäftsbericht 2018

Der Präsident Fredi Züst macht noch einige ergänzende Erläuterungen zum vorliegenden Geschäftsbericht. Im Weiteren orientiert er über die personellen Änderungen auf der Geschäftsstelle, wo auf 1. April 2019 Frau Yvonne Dörig die Leitung übernimmt. Mit Frau Claudia Tarnutzer ist seit 1. November 2018 eine kompetente Teilzeit-Mitarbeiterin für die Vermietungen und das Inkasso zuständig.

Der Geschäftsbericht mit den mündlichen Ergänzungen wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals

An der GV vom 20. März 2015 wurde der Zinssatz auf 1.50 Prozent festgelegt. Die Verwaltung beantragt auch für das Geschäftsjahr 2019 die Beibehaltung des Satzes von 1.50 Prozent.

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

6. Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle

Der Kassier Armin Bächler erläutert zum letzten Mal die Jahresrechnung 2018. Sie schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 233'104.13 ab. Die Ertragslage der Genossenschaft entwickelt sich auch mit dem Neuzugang der Liegenschaft «Rosenaupark» weiterhin sehr erfreulich und nachhaltig. Die Finanzierung des erforderlichen Unterhaltes sowie der Renovationen ist gewährleistet und die betriebsnotwendigen Abschreibungen können ebenfalls vorgenommen werden.

Herr Martin Grob kommentiert den schriftlich vorliegenden Bericht der Revisionsstelle.

Die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle werden ohne Gegenstimmen genehmigt.

7. Überbauung «Rosenaupark», Herisau

Der Präsident der Baukommission Rosenaupark, Ernst Bischofberger, orientiert über die letzte Bauphase. Die Fertigstellung erfolgte termingerecht und ohne Stress in der Schlussphase, was heute eher eine Seltenheit ist. Die Mieter konnten ihre Wohnung bereits ab 11. Juli 2018 übernehmen, obwohl der offizielle Bezugstermin erst Ende Juli war. Auch die Baukosten präsentieren sich sehr erfreulich. Sie belaufen sich insgesamt auf CHF 23'201'671.60. Gegenüber dem bereinigten Kostenvoranschlag von CHF 24'818'200.00 beträgt die Kostenunterschreitung CHF 1'616'528.40 oder 6.5 Prozent.

Fredi Züst teilt mit, dass von den 40 erstellten Wohnungen noch 3 Wohnungen zu vermieten sind.

8. Verkauf Liegenschaften Wilenhalde 1 und 3

Die Verwaltungskommission beantragt den Verkauf der beiden Liegenschaften Parzellen Nr. 1570 und Nr. 1583 in Herisau, mit den beiden Mehrfamilienhäusern Wilenhalde 1 und 3 zum Preis von CHF 2'000'000.00 an die Blumenberg Immobilien AG in St. Gallen. Die Verwaltung sei zu ermächtigen, das Rechtsgeschäft abzuschliessen.

In Ergänzung zu den Ausführungen im Geschäftsbericht erläutert der Präsident die wichtigsten Gründe und Überlegungen, die zum Antrag für einen Verkauf führten. Er erwähnt, dass in der 75-jährigen Geschichte der Wohnbaugenossenschaft Hemetli erst zum dritten Mal ein Verkauf beantragt wird. Dies sei dann erforderlich, wenn eine Notwendigkeit aufgrund der Liegenschaft selber besteht und andererseits neue Wohnungen gebaut oder bereits gebaut wurden. Auch nach dem Verkauf dieser 10 Wohnungen verfügt das Hemetli immer noch über viele ältere preisgünstige Wohnungen. Im Gegenzug sind aber in den letzten drei Jahren im Dorfzentrum von Herisau 60 neue Wohnungen erstellt worden. Mit der Firma Blumenberg Immobilien AG, St. Gallen übernimmt die beiden Liegenschaften ein Eigentümer, der schriftlich zugesichert hat, dass alle Mietverhältnisse weitergeführt werden und sie erst bei einer Kündigung durch den Mieter umfassende Renovationen vornehmen werden, ausser es handle sich um unaufschiebbare Sanierungen.

Der entsprechende Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von CHF 2'000'000 liegt vor. Der Antritt ist auf den 30. April 2019 vereinbart.

Beschlüsse: 1. Eintreten ist unbestritten.

2. Dem Antrag für den Verkauf an die Blumenberg Immobilien AG zum Preis von CHF 2.0 Mio wird mit 215 Ja, 4 Nein und 4 Enthaltungen zugestimmt.

9. Wahlen

Rücktritt Hans Egli aus der Verwaltung

Hans Egli hat auf die diesjährige Generalversammlung hin seinen Rücktritt aus der Verwaltung eingereicht. Der Präsident würdigt die vielfältigen Verdienste von Hans Egli in seiner 14-jährigen Tätigkeit. Vorerst war er Kassier und seit 2012 Verantwortlicher für Spezialprojekte. Er hat in den letzten drei Jahren wesentlich dazu beigetragen, dass die rund 60 Neubauwohnungen der beiden Projekte «Alti Fүүwehr» und «Rosenaupark» so gut vermietet werden konnten.

Rücktritt Armin Bűchler aus der Verwaltung

Armin Bűchler ist seit zehn Jahren Mitglied der Verwaltung. Ab 2012 übernahm das Amt des Kassiers. Zugleich hatte er auch noch das Vizepräsidium inne. In diese Zeit fielen die beiden grossen Neubauten und verschiedene grössere Sanierungsprojekte im Umfang von rund CHF 45 Mio., die viel Zusatzaufwand erforderten. Dank seiner umfassenden Fachkompetenz konnte das Hemetli in hohem Masse davon profitieren. Sein enormer Einsatz in der Pensionsphase grenzte an ein Vollzeitpensum.

Der Präsident würdigte die beiden abtretenden Mitglieder und dankte ihnen für den ausserordentlichen Einsatz für das Wohl unserer Mieter und dem Hemetli generell. Er überreichte ihnen ein passendes Geschenk, das sie im kommenden Ruhestand geniessen können. Als Dankeschön an die beiden Ehefrauen der Geehrten überreichte ihnen der Präsident ebenfalls eine Anerkennung für die vielen Abwesenheiten ihrer Partner.

Bestätigung verbleibende Mitglieder

Die verbleibenden Mitglieder der Verwaltung, Fredi Zűst, Ernst Bischofberger, Fritz Bodenmann und Edi Schwendinger werden in globo wiedergewählt.

Beschluss: Die verbleibenden vier aufgeführten Mitglieder werden einstimmig wiedergewählt.

Ersatzwahl in die Verwaltung

Damit die Mindestgrösse der Verwaltung wieder gewährleistet ist, schlägt sie der Versammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren Hansueli Lűthi, Waldstatt, als neues Mitglied vor. Hansueli Lűthi war in seiner beruflichen Laufbahn stets mit Immobilien in Berűhrung. Sei es als Bauzeichner, Maurer, Baupolier, Baufűhrer, Immobilienbewirtschafter bei Huber + Suhner AG und die letzten 11 Jahre als Immobilienverantwortlicher bei der Sűdostbahn AG. Zudem ist er langjűhriges Vorstandsmitglied beim Hauseigentűmerverband AR sowie VR-Mitglied der Assekuranz AR. Er bringt somit die optimalen Voraussetzungen für das neue Amt mit.

Beschluss: Hansueli Lűthi wird als Mitglied der Verwaltung einstimmig gewűhlt.

Bestätigung Prűsident

Fredi Zűst stellt sich weiterhin als Prűsident zur Verfűgung.

Beschluss: Fredi Zűst wird als Prűsident einstimmig wiedergewűhlt.

Bestätigung Revisionsstelle

Die Verwaltung beantragt die bisherige Revisionsstelle «die TreuhandExperten Herisau AG» wieder zu wűhlen.

Beschluss: «die TreuhandExperten Herisau AG» werden als Revisionsstelle einstimmig für zwei Jahre bestűtigt.

10. Umfrage, Verschiedenes

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen.

Eine Versammlungsteilnehmerin regt an, bei der nächsten Ersatzwahl in die Verwaltung Ausschau nach einer Frau zu halten. Der Präsident nimmt die Anregung entgegen und sichert ihr zu, bei einer nächsten Vakanz diesem Punkt Beachtung zu schenken.

Die nächste Generalversammlung findet am 3. April 2020 wiederum im Casino statt.

Der Präsident bedankt sich für die Teilnahme an der GV und schliesst die Versammlung um 20.55 Uhr.

Herisau, 7. Mai 2019



Ernst Bischofberger

Anschliessend an die GV gibt uns Herr Thomas Fuchs, Kurator vom Museum Herisau, einen historischen Überblick über das Gebiet der neuen Überbauung «Rosenaupark». Seine interessanten und aufschlussreichen Ausführungen zeigte die Besiedlung und Entwicklung dieses Gebietes eindrücklich. Insbesondere war auf alten Dokumenten gut ersichtlich, dass hier der früher offen geführte Brühlbach immer wieder für Überschwemmungen sorgte. Deshalb ist es nachvollziehbar, dass bei der Realisierung des Neubauprojektes der labile Baugrund den Fachleuten entsprechende Probleme aufgab.



Ausgangslage der Idee «Haube» von Harlis Schweizer zur Fragmentierung dieses Bildes in vier überdimensionierte Teile in der Liegenschaft Birkenstrasse 2 in Herisau (Öl, Acryl auf Beton)

Verwaltung und Geschäftsstelle

Das Geschäftsjahr 2019 war geprägt durch die Trennung von strategischen und operativen Aufgaben in unserer Organisation. Dies hat eine Anpassung unserer Struktur und Organisation erfordert, welche nach dem Rücktritt der beiden langjährigen und verdienstvollen Mitgliedern der Verwaltung, Armin Büchler und Hans Egli, ab dem 1. April 2019 eingeleitet wurde.

Im letztjährigen Geschäftsbericht haben wir ausführlich über diese anstehenden Veränderungen orientiert.

Es liegt in der Natur der Sache, dass solche umfangreichen Anpassungen in einer ersten Phase für alle Beteiligten einen Mehraufwand bedeuten. Aufgrund der guten Vorarbeit von Armin Büchler einerseits und dem grossen Einsatz der beiden Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, Yvonne Dörig-Inauen und ihrer Stellvertreterin Claudia Tarnutzer andererseits, konnten die notwendigen Umstellungen und Anpassungen erfolgreich bewältigt werden.

Als Folge dieser Veränderungen hat die Verwaltung ihre Geschäfte an sieben ordentlichen, halbtägigen Sitzungen besprochen und bearbeitet. Nebst diesen Aufgaben der gesamten Verwaltung wurden zahlreiche Ausschusssitzungen in unterschiedlicher Besetzung durchgeführt.

Nebst den organisatorischen Aufgaben lagen die Schwerpunkte unserer Arbeit bei den beiden Projekten «Sanierung Fassade und Balkonerweiterung Steinrieseln 76» sowie beim «Ersatz Personenaufzug Kasernenstrasse 89a». Ebenso waren die letzten Schlussarbeiten beim Neubauprojekt «Rosenaupark» zu bewältigen.

Periodisch führen wir auch Workshops durch, an welchen Themen diskutiert werden, welche an unseren regelmässig stattfindenden Sitzungen keinen Platz finden. So fand am 10. September 2019 ein halbtägiger Workshop für die Mitglieder der Verwaltung und die Leiterin der Geschäftsstelle statt. An diesem Anlass in Schwellbrunn wurden strategische Themen wie die zukünftige Ausrichtung, laufende Projekte und insbesondere auch personelle Fragen rund um Verwaltung und Geschäftsstelle besprochen.

Grundsätzlich wurden keine Anpassungen der Strategie beschlossen. Seit eh und je wird das Hemetli mit altersgerechten Wohnungen in Verbindung gesetzt. Dies trifft sicher zu, liegen doch unsere in den letzten zwei Jahrzehnten erstellten Neubauten in diesem Bereich. Trotzdem möchten wir inskünftig den zweiten Schwerpunkt, nämlich das seit Bestehen unserer Institution vorhandene Angebot an Familienwohnungen, nicht ganz vernachlässigen. Ziel ist es, auch weiterhin preisgünstige Familienwohnungen anbieten zu können, wie dies auch nach den vor drei bis vier Jahren erfolgten Teilsanierungen der Überbauungen im Lederbach 30 bis 34 oder des im Berichtsjahr durchgeführten Renovationsprojektes Steinrieselnstrasse 76 der Fall ist.

Unsere GenossenschafterInnen, Entwicklung Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital sowie die Anzahl unserer Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 erneut erhöht. Nachstehend die Ergebnisse der letzten Jahre (Beträge in CHF):

Stichtag	Anzahl Mitglieder	Veränderung Anzahl Mitglieder gegenüber Vorjahr	Genossenschaftskapital am Stichtag	Erhöhung Kapital gegenüber Vorjahr
31.12.2010	843	11	5'568'300	492'000
31.12.2015	1051	24	12'711'200	1'273'800
31.12.2016	1088	37	13'651'900	940'700
31.12.2017	1106	18	14'164'400	512'500
31.12.2018	1131	25	15'340'400	1'176'000
31.12.2019	1173	42	16'036'400	696'000

Wir danken allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das Vertrauen, welches sie dem Hemetli mit der Bereitstellung von Genossenschaftskapital entgegenbringen.

Im Berichtsjahr waren insgesamt 209 (Vorjahr 245) Geschäftsfälle zu verarbeiten. Dies umfasst sämtliche Neuzugänge, Rückzahlungen und Mutationen aller Art. Nachstehend einige Details aus diesem Bereich:

Art der Veränderung	Anzahl Geschäfte
Neumitglieder	67
Austritte zufolge Todesfall	16
Austritte aus diversen Gründen	22
Übertrage auf neue Genossenschafter	13
Erhöhungen bisheriger Genossenschafter	40

Unsere Darlehenskasse

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich die Position «Darlehen variabel» zufolge getätigter Rückzahlungen um CHF 228'500 reduziert. Der gesamte Darlehensbestand beträgt somit per Jahresende CHF 4'749'000 (Vorjahr 4'977'500). Der Darlehensbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Darlehen variabel	CHF	4'126'500
Darlehen fix 10 Jahre, Ablauf 18. April 2023	CHF	622'500

Total Darlehensbestand per 31.12.2019 CHF 4'749'000

Wir bedanken uns an dieser Stelle auch bei unseren Darlehensgeberinnen und Darlehensgebern für ihr dem Hemetli entgegengebrachtes Vertrauen.

Mieterwechsel

Die Anzahl der Mieterwechsel hat sich gegenüber dem Vorjahr stark erhöht und zwar von 28 auf neu 48. Diese Mieterwechsel verteilen sich auf sämtliche unserer Liegenschaften.

Damit wir inskünftig den administrativen Aufwand etwas reduzieren zu können, sind wir daran eine effizientere Lösung für die Bearbeitung und Pflege unserer Warteliste für altersgerechte Wohnungen zu finden. Sobald sich Änderungen ergeben, werden wir alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter umgehend orientieren.

Per 22. Januar 2020 waren insgesamt sieben Wohnungen (Vergleichszahl per 31.12.2018: 12) nicht vermietet. Die Leerstände verteilen sich auf die Liegenschaften Buchenstrasse 8, Buchenstrasse 16, Eggstrasse 6a, Gossauerstrasse 47 und Kasernenstrasse 86a. Diese freien Wohnungen sind inseriert zur Wiedervermietung.

Unsere Liegenschaften

Kasernenstrasse 7 (Alti Fүүrwehr)

Die Garantierarbeiten konnten, mit Ausnahme der Gipserarbeiten, im Herbst 2019 erledigt werden. Inzwischen sind jedoch auch diese Arbeiten abgeschlossen.

Aufgrund der unbefriedigenden Situation bezüglich der Bedienung der Abfallcontainer im Winter kann nach erhaltener Baubewilligung durch die Gemeinde Herisau ein Abfallcontainer-Unterstand gebaut werden. Die Realisierung erfolgt in den ersten Monaten 2020.

Ansonsten hat sich der Betrieb in dieser neuen Liegenschaft gut eingespielt. Erfreulicherweise sind seit Bezug dieser Liegenschaft im Mai 2017 alle Wohnungen vermietet.

Birkenstrasse 2, 3 und 5 (Rosenaupark)

Im Berichtsjahr konnten noch die letzten Abschlussarbeiten unserer per 1. August 2018 fertiggestellten Überbauung Rosenaupark abgeschlossen werden. Unter anderem wurde das grosszügig bemessene Treppenhaus des Hauses Birkenstrasse 2 mit einem Werk der Künstlerin Harlis Schweizer mit dem Namen «Haube» über verschiedene Stockwerke sowie Bildern des Herisauer Künstlers Hans Weder aufgewertet. Weitere Informationen zum Werk «Haube» sind ganz am Schluss des Jahresberichtes zu finden.

Seit Herbst 2019 sind nun auch in unserer jüngsten Überbauung alle 40 Wohnungen vermietet. Auch hier hat sich der Betrieb gut eingespielt.

Ersatz Personenaufzug Liegenschaft Kasernenstrasse 89a

Gegen Ende Mai 2019 konnte der neue Personenaufzug eingeweiht werden, dies nach einer Montagedauer inkl. Vorarbeiten von rund fünf Wochen. Die gesamten Baukosten für diesen Ersatz des rund 50 Jahre alten Lifts liegen bei rund CHF 143'000 und somit im Rahmen des Kostenvoranschlages.

Es ist uns ein grosses Anliegen, unseren Mieterinnen und Mietern im «Hochhaus» herzlich zu danken für ihr Verständnis während den Bauarbeiten, konnte doch der Lift während dieser Zeit nicht benutzt werden.

Auf Antrag der Verwaltung beschloss die Generalversammlung vom 27. März 2019, den Zinssatz für das Geschäftsjahr 2019 das vierte Mal in Folge unverändert bei 1.50 % zu belassen.

Das bereits seit längerer Zeit anhaltende, sehr tiefe Zinsniveau hat sich in den letzten Monaten nochmals akzentuiert, insbesondere mit dem verschiedentlich bei Banken und Post zur Anwendung gelangenden Negativzins auf grösseren Kontoguthaben.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung erachtet die Hemetli-Verwaltung eine leichte Anpassung als gerechtfertigt. Wir sind jedoch davon überzeugt, dass auch der von uns beantragte, tiefere Zinssatz ab 1. Januar 2020 immer noch sehr attraktiv ist und wesentlich über vergleichbaren Angeboten liegt.

Antrag

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital soll im laufenden Geschäftsjahr 2020 um 0.5 % auf neu 1.00 % reduziert werden.



Fragment «Rollenweib» aus dem Werk «Haube» von Harlis Schweizer im Erdgeschoss in der Liegenschaft Birkenstrasse 2 in Herisau

Kommentar zur Betriebsrechnung 2019

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem **Jahresgewinn von CHF 250'595.99** ab. Nachstehend folgen einige Ausführungen zu Positionen mit grösseren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Betrieblicher Ertrag

Erstmals ist ein volles Rechnungsjahr an Mietzinseinnahmen für die Überbauung Rosenaupark enthalten. Eine Reduktion des Mietzinsertrags ergab sich ab Frühjahr durch den Verkauf der beiden Mehrfamilienhäuser Wilenhalde 1 und 3.

Liegenschaftsaufwand

Diese Position wird geprägt durch den Liegenschaftenerhalt. Nebst den wie jedes Jahr anfallenden Kosten für den ordentlichen Gebäudeunterhalt sowie Renovationen in unseren Wohnungen fallen im Berichtsjahr insbesondere grössere Investitionskosten in den Liegenschaften Kasernenstrasse 89a und Steinrieselstrasse 76 an. So wurde in der Liegenschaft Kasernenstrasse 89a die Liftanlage ersetzt und an der Liegenschaft Steinrieselstrasse die Fassade saniert und die Balkone vergrössert. Alleine für das Projekt Steinrieselstrasse 76 wurden rund CHF 1.2 Mio. direkt als Liegenschaftenerhalt verbucht.

Personalaufwand

Die Erhöhung ist auf die Veränderung unserer Struktur sowie die personelle Verstärkung der Geschäftsstelle zurückzuführen. Diese Position setzt sich insbesondere aus den beiden Teilbereichen «Entlöhnung der beiden Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle» und der «Entschädigung an die Mitglieder der Verwaltung» zusammen.

Übriger betrieblicher Aufwand

Diese Ausgaben haben sich wieder reduziert, da die einmalig im Jubiläumsjahr entstandenen Kosten für die Jubiläumsbroschüre 75 Jahre Hemetli sowie die Jubiläums-Generalversammlung im 2018 weggefallen sind.

Abschreibungen

Unter dieser Position haben wir im Rahmen der zulässigen steuerlichen Vorgaben folgende Beträge verbucht:

Liegenschaft	Betrag CHF
Buchenstrasse 8	20'000.00
Gossauerstrasse 47	67'000.00
Kasernenstrasse 7	119'000.00
Lederbach 30–34 mit Tiefgarage	100'000.00
Neubau Rosenaupark	85'585.97
Total Abschreibungen	391'585.97

Finanzerfolg

Der Finanzaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 50'000 reduziert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich das zu verzinsende Fremdkapital um rund CHF 1.2 Mio. vermindert und sich unser Durchschnittszinssatz der Hypotheken und Darlehen auch im Berichtsjahr weiter reduziert haben.

Direkte Steuern

Dieser Aufwand enthält die übliche Vorauszahlung für das Jahr 2019 sowie die Buchung für die voraussichtliche Nachzahlung pro 2019. Die Berechnung des zu entrichtenden Steuerbetrages erfolgt auf dem ausgewiesenen Jahresgewinn sowie der Höhe des Genossenschaftskapitals.

Die **Ertragslage** der Genossenschaft ist nach wie vor gut. Die Finanzierung des erforderlichen ordentlichen Unterhalts sowie von Renovationen unserer Liegenschaften und Wohnungen ist langfristig gewährleistet.

Die Verwaltung beantragt folgende Verwendung des Saldos aus dem Gewinn des Rechnungsjahres sowie dem Vortrag vom Vorjahr:

Vortrag Vorjahr	CHF	3'034.60
Gewinn des Rechnungsjahres	CHF	250'595.99
Zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	253'630.59
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF	15'000.00
Rückstellung zur Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1.50 % für das Jahr 2019	CHF	237'500.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'130.59

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals für das Rechnungsjahr 2019 wurde an der letzten Generalversammlung auf 1.50 % im Jahr festgesetzt.

Kommentar zur Bilanz per 31. Dezember 2019

Immobilien Sachanlagen

Diese Position umfasst unseren Liegenschaftsbestand und ist im Anhang unter Punkt 2.1 auf der Seite 22 im Detail dargestellt. Bei den «Liegenschaften in Bau» handelt es sich um das Mehrfamilienhaus Steinrieselstrasse 76; weitere ausführliche Details dazu finden Sie unter Traktandum 7 auf der Seite 19 und 20.

Hypothekarverbindlichkeiten

Unsere Partner sind zu etwa gleich grossen Teilen die St. Galler Kantonalkbank sowie die UBS einerseits sowie die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) mit CHF 8.0 Mio. und die Pensionskasse AR (PKAR) mit CHF 2.0 Mio. andererseits.

Per Ende Berichtsjahr lag der Durchschnittszinssatz bei 1.38 %, im Vergleich zum Vorjahr mit 1.41 %. Dass der Rückgang nicht grösser ist, per Ende 2017 lag der Durchschnittszinssatz noch bei 1.56 %, liegt daran, dass wir im Berichtsjahr keine neuen Hypotheken und Darlehen aufnehmen mussten und auch praktisch keine Festzinshypotheken abgelaufen sind und mit neuen, tieferen Zinssätzen hätten verlängert werden können.

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2019	2018
Betrieblicher Ertrag		
Mietzinsertrag	3'971'570.50	3'526'340.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-185'989.50	-160'318.00
Zusatzverbilligungen WEG Liegenschaften	72'008.00	71'040.00
Übrige betriebliche Erträge	123.30	32'494.60
Total Betrieblicher Ertrag	3'857'712.30	3'469'556.60
Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenerhaltung	-2'146'275.77	-992'262.76
Projektkosten	-8'656.85	-3'780.00
Versicherungen Liegenschaften	-55'733.60	-58'009.19
Total Liegenschaftenaufwand	-2'210'666.22	-1'054'051.95
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand	1'647'046.08	2'415'504.65
Personalaufwand		
Entschädigungen Geschäftsstelle u. Verwaltung	-190'035.75	-167'842.15
Sozial- und Personalversicherungsaufwand	-26'300.15	-20'648.80
Übriger Personalaufwand	-2'402.40	-4'174.85
Total Personalaufwand	-218'738.30	-192'665.80
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	1'428'307.78	2'222'838.85
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-62'308.44	-62'746.77
Genossenschafteraufwand und Anlässe	-13'437.20	-32'752.92
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-75'745.64	-95'499.69
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1'352'562.14	2'127'339.16
Abschreibungen immobiler Sachanlagen	-391'585.97	-1'134'000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	960'976.17	993'339.16

	2019	2018
Finanzerfolg		
Finanzertrag	20.00	20.00
Finanzaufwand	-662'551.08	-713'477.23
Total Finanzerfolg	-662'531.08	-713'457.23
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	298'445.09	279'881.93
Direkte Steuern	-47'849.10	-46'777.80
Jahresgewinn (EAT)	250'595.99	233'104.13



Fragment «Landschaft» aus dem Werk «Haube» von Harlis Schweizer im 1. Obergeschoss in der Liegenschaft Birkenstrasse 2 in Herisau

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2019	2018
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	594'613.49	495'952.81
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Gegenüber Mietern	23'385.10	6'824.45
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben Heiz- und Nebenkosten	373'644.45	329'025.86
Guthaben Verrechnungssteuer	7.00	7.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'632.45	2'266.35
Total Umlaufvermögen	997'282.49	834'076.47
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000.00	6'000.00
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen		
Liegenschaften	62'194'000.00	64'337'114.07
Liegenschaften in Bau	1'520'000.00	0.00
Total Anlagevermögen	63'720'000.00	64'343'114.07
Total Aktiven	64'717'282.49	65'177'190.54

	2019	2018
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	12'723.90	0.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Bankverbindlichkeiten	254'000.0	957'815.64
Darlehensverbindlichkeiten		
Gegenüber Genossenschaf tern	4'126'500.00	4'355'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'961.35	886.15
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinsen	316'242.50	334'661.60
Akonti Heiz- und Nebenkosten	491'816.50	475'233.50
Übrige	63'325.50	75'576.90
Total Kurzfristiges Fremdkapital	5'266'569.75	6'199'173.79
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekarverbindlichkeiten	41'843'750.00	42'097'750.00
Darlehensverbindlichkeiten		
Gegenüber Genossenschaf tern	622'500.00	622'500.00
Rückstellungen	23'432.15	23'232.15
Total Langfristiges Fremdkapital	42'489'682.15	42'743'482.15
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	16'036'400.00	15'340'400.00
Gesetzliche Gewinnreserve	671'000.00	656'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	3'034.60	5'030.47
Jahresgewinn	250'595.99	233'104.13
	253'630.59	238'134.60
Total Eigenkapital	16'961'030.59	16'234'534.60
Total Passiven	64'717'282.49	65'177'190.54

Bericht der Revisionsstelle zum Geschäftsjahr 2019 zu Händen der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Hemetli

dieTreuhandExpertenag
Steuern Wirtschaftsprüfung Unternehmensberatung

Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
**Wohnbaugenossenschaft Hemetli,
Herisau**

Martin Grob	dipl. Treuhandexperte dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
Markus Lanter	dipl. Treuhandexperte Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
Karin Fiechter	dipl. Wirtschaftsprüferin dipl. Expertin in Rechnungslegung und Controlling Collaborative Financial Expert cfp Schweiz
Pascal Schneider	dipl. Treuhandexperte MAS FH in Treuhand und Unternehmensberatung
Pascal Weber	dipl. Treuhandexperte Treuhänder mit eidg. Fachausweis

Herisau, 21. Februar 2020

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der **Wohnbaugenossenschaft Hemetli** (Seiten 14 bis 17 sowie 21 bis 24) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen 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 Verteilung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

die TreuhandExperten ag Herisau

Fabian Schläpfer
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Martin Grob
dipl. Treuhandexperte
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

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

die TreuhandExperten ag Herisau, St.Gallerstrasse 53, CH-9101 Herisau
Telefon +41 (0)71 353 00 30, Telefax +41 (0)71 353 00 31
info@dietreuhandexperten.ch, www.dietreuhandexperten.ch

Zugelassene Revisionsexperten gemäss Revisionsaufsichtsgesetz
 EXPERT SUISSE | Mitglied TREUHAND SUISSE

UID-Nummer CHE-107.074.454, eingetragen seit 28.01.1975

Die Sanierung startete planmässig Mitte April. Nach der Montage des Baugerüstes wurden alle Balkonplatten abgeschnitten und die Fensterfronten im Wohnzimmer demontiert. Vorgängig erstellten die Handwerker in den betroffenen Wohnräumen eine Staubwand, damit die Wohnungen vor den Staubimmissionen geschützt waren. Anschliessend erfolgte die Montage der neuen Fenster sowie die Tragkonstruktion der neuen Balkone. Parallel dazu ging es los mit der Fassadensanierung. Die Bauarbeiten waren Ende Oktober abgeschlossen und das Gebäude präsentiert sich jetzt wieder in einem perfekten und ästhetisch schönen Zustand. Die Umgebungsarbeiten werden im Frühjahr 2020 vorgenommen.

Die umfangreichen Bauarbeiten brachten für die Bewohner etliche Immissionen und Einschränkungen in ihrem Alltag. Dank präziser Planung, frühzeitiger Information und kompetenter Bauleitung konnten die Belästigungen meistens auf ein akzeptierbares Mass begrenzt werden. Auch die zweimaligen Informationsanlässe durch die Verwaltung und der Schlussabend trugen zum besseren Verständnis der Beeinträchtigungen bei. Ein spezieller Dank geht an Felix Kaufmann von der Bauleitungsfirma rsp ag, Herisau. Er verstand es hervorragend, auf die vielen berechtigten Anliegen der Bewohner einzugehen und suchte stets einvernehmliche Übergangslösungen, damit die Immissionen und Beeinträchtigungen für die Mieterschaft im tragbaren Rahmen blieben.

Während den Sanierungsarbeiten beschloss die Verwaltung noch verschiedene Verbesserungen in den Wohnungen. Insbesondere sind dies: Ersatz der elektrischen Installationen in allen Wohnungen, Fenster in Holz-Metall statt Kunststoff, Ersatz der Türschlösser und Garnituren bei allen Zimmertüren, Ersatz der Türbänder, Ersatz alter Tapeten in diversen Wohnungen, Ersatz Briefkastenanlage, Erstellung Abschluss für Gartenmöbel auf Gemeinschaftsterrasse, Aussensanierung Liftaufbau, verbesserte Umgebungsgestaltung mit neuen Spielgeräten usw. Die Mehraufwendungen belaufen sich voraussichtlich auf ca. CHF 450'000. Andererseits konnten Einsparungen von rund CHF 250'000 durch günstigere Vergaben realisiert werden. Mit dieser umfangreichen Aussensanierung sind die Aussenhülle sowie die Balkone in allen Teilen wieder auf dem heutigen Stand der Technik und weisen dadurch einen deutlichen Mehrwert auf. Aus heutiger Sicht dürfte die Fassade eine Lebensdauer von sicher 40 Jahren haben. Die Mietzinsen werden per 1. Juni 2020 zwischen 50 bis 110.00 Franken pro Monat moderat angepasst. Die energetische Sanierung wird sich in tieferen Heizkosten niederschlagen und somit positiv auf die Nebenkosten auswirken. Seit dem Abschluss der Bauarbeiten ist das Haus wieder voll vermietet.

Frau Elisabeth Bänziger und Herr Hans Holderegger, Bewohner dieser Liegenschaft, schildern nachfolgend ihre Eindrücke und Erfahrungen von der Umbauzeit:

- *Die Informationen der Verwaltung und insbesondere der Bauleitung erfolgten stets frühzeitig und umfassend, damit man sich entsprechend vorbereiten konnte. Auch über zeitliche Verzögerungen wurden wir jeweils rechtzeitig orientiert.*
- *Herr Kaufmann, unser Bauleiter, war stets sehr nett mit uns und bemühte sich ausserordentlich die unvermeidlichen Immissionen und Behinderungen im erträglichen Rahmen zu halten.*
- *Für gewisse Mieter war der Baukran eine deutliche Einschränkung in der Aussicht und nahm auch Licht weg.*

- Die Handwerker waren durchwegs sehr anständig und freundlich. Sie gingen auch auf Anliegen von uns ein (z.B. Standort WC). Es waren grossmehrheitlich hiesige Leute, was unser Vertrauen stärkte.
- Die Privatsphäre war durch das Baugerüst erheblich eingeschränkt. Man fühlte sich nicht mehr so sicher, weil jederzeit jemand vor den Fenstern vorbeilaufen konnte. Aber die freundliche Art der Arbeiter relativierte diese latente Unsicherheit wieder zu einem gewissen Teil.
- Die Bauarbeiter einer Firma hatten trotz mehrmaligen Hinweisen kein grosses Interesse, am Abend die Baustelle jeweils aufgeräumt zu verlassen. Hervorzuheben ist aber, dass sämtliche Arbeiter, die in den Wohnungen tätig waren, sehr sauber arbeiteten und stets alles aufräumten. Es gab sogar Handwerker, die uns zur Versüssung Schokolade mitbrachten!
- Wir danken der Bauherrschaft, dass sie die Aufträge an einheimische Firmen vergab. Das schafft auch wieder Ausbildungsplätze für unseren Nachwuchs.
- Die Baukommission hat die Wünsche der Bewohner ernst genommen und seriös abgeklärt und uns orientiert, wenn auch nicht immer alles erfüllt werden konnte.
- Die anfänglichen Befürchtungen, dass durch den Umbau die Privatsphäre auf dem neuen Balkon verloren geht, oder der Lichteinfall in die Wohnzimmer eingeschränkt wird, hat sich glücklicherweise nicht betätigt, wofür wir ausserordentlich dankbar sind.
- Erfreulich war auch, dass keine gravierenden Unfälle passierten.
- Wir fühlen uns sehr wohl in der Wohnung. Speziell fällt uns auf, dass es an den Aussenwänden und vor den Fenstern nicht mehr so kalt ist wie vorher.

Die Verwaltung dankt den beiden Mietern für ihre Meinungsäusserung. Speziell die negativen Bemerkungen helfen uns, bei einer nächsten Renovation entsprechende Massnahmen vorzunehmen, damit diese möglichst eliminiert werden können.

Traktandum 8

Wahlen

Die Mitglieder der Verwaltung wie auch der Revisionsstelle sind an der letzten Generalversammlung für zwei weitere Jahre gewählt worden. Somit erübrigt sich eine Bestätigungswahl. Ebenso liegen keine Rücktritte vor.

Traktandum 9

Umfrage, Verschiedenes

Das Wort gehört unseren geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaffern.

Hinweis

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 26. März 2021, wie gewohnt im Kulturzentrum Casino in Herisau statt.

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2019

(in Schweizer Franken)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

1.1 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter und Organen

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter werden als «Mieter» bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Darlehensverbindlichkeiten wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaftern (Mieter) und Organen verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Genossenschaft. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken.

1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten erfasst. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode.

1.4 Hypothekarverbindlichkeiten

Hypotheken werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern eine Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen.



Fragment «Gebirge» aus dem Werk «Haube» von Harlis Schweizer im 2. Obergeschoss in der Liegenschaft Birkenstrasse 2 in Herisau

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 Liegenschaften

	BJ (Baujahr) K (Kauf)	Anlagekosten	kumm. Abschrei- bungen	Bilanzwert	amtlicher Verkehrs- wert	Asseku- ranzwert
Lederbach 2	BJ 1954	377'500	25'500	352'000	1'268'000	2'309'500
Lederbach 30–34	BJ 1960/64	8'232'575	749'575	7'483'000	4'979'000	10'310'900
Kasernenstr. 82a	BJ 1988	1'181'179	441'179	740'000	4'087'000	1'151'700
Kasernenstr. 86a	BJ 1984	4'361'637	2'006'637	2'355'000		4'740'400
Kasernenstr. 89a	BJ 1970	1'688'905	188'905	1'500'000	4'213'000	6'030'100
Eggstrasse 6a	BJ 1996	5'872'243	3'212'243	2'660'000	4'800'000	5'036'900
Gossauerstr. 47	BJ 2007	10'321'104	3'178'104	7'143'000	8'189'000	8'654'000
Gossauerstr. 49a	BJ 2000	5'915'567	2'895'567	3'020'000	4'356'000	6'014'300
Steinrieselstr. 76	BJ 1964/ K 2004	5'516'000	1'151'000	4'365'000	5'354'000	8'589'500
Buchenstrasse 16	BJ 1995/ K 2013	2'552'858	1'197'858	1'355'000	2'260'000	2'571'500
Buchenstrasse 8	K 2015	809'431	88'431	721'000	944'000	1'502'700
Kasernenstrasse 7	K 2017	11'969'000	569'000	11'400'000	9'485'400	8'168'000
Birkenstrasse 2,3+5*)	BJ 2018	19'241'586	141'586	19'100'000	18'371'000	19'372'000
Total Liegenschaften		78'039'585	15'845'585	62'194'000	68'306'400	84'451'500

*)

Überleitung

Anlagekosten Birkenstrasse 2, 3 + 5:

Anlagekosten gem. Jahresrechnung

19'241'586

Ersatzbeschaffung aus Verkauf Wilenhalde 1 und 3

1'535'160

In den Jahren 2013–2015 zulasten der Erfolgsrechnung

verbuchte Aufwendungen

1'937'558

Totale Anlagekosten

22'714'304

2.2 Liegenschaften in Bau

	2019	2018
Fassade/Balkon Steinrieselstr. 76	1'520'000	0
Total Liegenschaften in Bau	1'520'000	0

2.3 Hypothekar- und Bankverbindlichkeiten

	2019	2018
Geldmarkthypothehen/Baukontokorrent *	287'500	1'356'316
Festhypothehen mit Fälligkeit 2019	0	2'784'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2020	2'629'000	1'375'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2021	1'000'000	1'000'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2022	5'500'000	5'500'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2023	4'000'000	4'000'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2024	2'000'000	2'000'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2025	2'300'000	2'300'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2026	5'450'000	5'470'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2027	2'300'000	2'300'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2028	1'670'000	1'694'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2029	1'740'000	0
Festhypothehen mit Fälligkeit 2032	13'221'250	13'276'250
Total Hypothekarverbindlichkeiten	42'097'750	43'055'566

* können jeweils auf Quartalsende in Festhypothehen umgewandelt werden

2.4 Langfristige Darlehensverbindlichkeiten

	2019	2018
Darlehen 2.00% fix 10 Jahre bis 18.04.2023	622'500	622'500
Total Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	622'500	622'500

2.5 Rückstellungen

	2019	2018
Rückstellung für Tankrevision	8'906	8'706
Rückstellung für Projekte	14'526	14'526
Total Rückstellungen	23'432	23'232

2.6 Genossenschaftskapital

	2019	2018
Anteilscheinkapital verzinst	16'033'900	15'337'900
Anteilscheinkapital ohne Verzinsung	2'500	2'500
Total Genossenschaftskapital	16'036'400	15'340'400

3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

3.1 Anzahl Mitarbeiter

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2019	2018
Bis zehn Vollzeitstellen	x	x
Nicht über 50 Vollzeitstellen		
Nicht über 250 Vollzeitstellen		
Über 250 Vollzeitstellen		

3.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	2019	2018
Liegenschaften (Buchwert)	61'473'000	63'596'114
Liegenschaften in Bau (Buchwert)	1'520'000	0
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	62'873'000	63'596'114



Fragment «Himmel» aus dem Werk «Haube» von Harlis Schweizer im 3. Obergeschoss in der Liegenschaft Birkenstrasse 2 in Herisau

Unser Wohnungsangebot

(Stand 31. Dezember 2019)

1. Familienwohnungen

Liegenschaft	Wohnungsgrößen
– Buchenstrasse 16	2-Zimmer-, 2 ½-Zimmer-, 3-Zimmer- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen (Lift)
– Buchenstrasse 8	3-Zimmer-, 4-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen kleines Geschäftslokal im Erdgeschoss
– Kasernenstrasse 82a	3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen
– Lederbach 2	2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen
– Lederbach 30–34	3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine Maisonette-6-Zimmer-Wohnung (Kinderspielplatz)
– Steinrieselstrasse 76	3 ½-Zimmer-, 4-Zimmer- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen sowie eine 5 ½-Zimmer-Attika-Wohnung (Lift, gemeinschaftliche Terrasse, Kinderspielplatz)

2. Altersgerechte Wohnungen

(alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und haben einen Lift im Haus)

Liegenschaft	Wohnungsgrößen
– Birkenstrasse 2, 3 + 5	2 ½-Zimmer-, 3 ½-Zimmer- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen (Mehrzweckraum)
– Eggstrasse 6a	1-Zimmer-, 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen (Gemeinschaftsraum)
– Gossauerstrasse 49a	2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen
– Gossauerstrasse 47	2 ½-Zimmer-, 3-Zimmer-, 3 ½-Zimmer- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen sowie 5 ½-Zimmer-Attika-Wohnung
– Kasernenstrasse 7	2 ½-Zimmer-, 3 ½-Zimmer- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen Gewerbelokal im Erdgeschoss
– Kasernenstrasse 86a	1-Zimmer-, 2-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen
– Kasernenstrasse 89a	2-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung (Gemeinschaftsraum)

Total:

277 Wohnungen, zwei Geschäftslokale sowie 203 Garagen, Einstell- bzw. Abstellplätze

«Hemetli» – Verwaltung 1943–2019

Präsidenten:	Ulrich Solenthaler	1943–1963
	* Hans Waldburger	1963–1996
	* Heini Giezendanner	1996–2012
	* Fredi Züst	seit 2012
Aktuare:	Fritz Müller	1943–1971
	Emil Schiess	1971–2014
	* Ernst Bischofberger	2015–2019
Kassiere:	Ernst Kellenberger	1943–1944
	* Werner Schweizer	1944–1946
	Eugen Preisig	1946–1949
	Willi Lübberstedt	1949–1958
	* Hans Waldburger	1958–1963
	* Karl Tobler	1963–1968
	* Jean Barbey	1968–1992
	* Alfred Züst	1992–2005
	* Hans Egli	2005–2012
	* Armin Büchler	2012–2019
Vizepräsidenten:	* Werner Schweizer	1946–1949
	* Adolf Ramsauer	1949–1951
	Hans Wallner	1951–1988
	* Hans Schläpfer	1988–1999
	* Erika Martini-Schwendinger	1999–2006
	* Emil Schiess	2006–2011
	* Armin Büchler	2011–2019
	* Ernst Bischofberger	ab 2019
Ehrenpräsident:	* Ulrich Solenthaler	1963–1975
Beisitzer:	Willi Schläpfer	1946–1948
	* Adolf Ramsauer	1948–1949
	Louis Bösch	1949–1951
	Walter Alder	1951–1958
	Werner Müller	1958–1962
	* Karl Tobler	1962–1963
	Erwin Schwendinger	1963–1987
	Walter Oberholzer	1965–1991
	Emil Angehrn	1965–1977
	* Hans Schläpfer	1977–1988
	* Erika Martini-Schwendinger	1987–1999
	* Alfred Züst	1991–1992
	* Jean Barbey	1992–1993
	* Heini Giezendanner	1993–1996
	Pia Bühler-Specker	1999–2011
	Josef Koller	2006–2018
	* Armin Büchler	2009–2011
	* Fredi Züst	2011–2012
	* Hans Egli	2012–2019
	Edi Schwendinger	seit 2012
Fritz Bodenmann	seit 2014	
Hansueli Lüthi	seit 2019	

* Tätigkeit in zwei Verwaltungsfunktionen

Kurzportrait des «Hemetli»

(Stand 31. Dezember 2019)

Verwaltung:	Fredi Züst Bleichstrasse 1, 9100 Herisau 071/351 32 70	Präsident
	Ernst Bischofberger Geisshaldenstrasse 33, 9104 Waldstatt 071/352 14 06	Vizepräsident
	Fritz Bodenmann Kasernenstrasse 6, 9100 Herisau 079/442 48 82	Beisitzer und Liegen- schaftsverantwortlicher
	Hansueli Lüthi Stich 8, 9104 Waldstatt 071/351 29 72	Beisitzer
	Edi Schwendinger Schützenstrasse 24, 9100 Herisau 079/463 03 66	Beisitzer und Liegen- schaftsverantwortlicher
Revisionsstelle:	die TreuhandExperten ag St. Gallerstrasse 53, 9100 Herisau	
Geschäftsstelle:	Wohnbaugenossenschaft Hemetli Gossauerstrasse 47, 9100 Herisau Mail-Adresse: hemetli@bluewin.ch Telefon: 071/351 65 68	
	Yvonne Dörig-Inauen, Waldstatt Leiterin Geschäftsstelle (Teilzeitpensum von 50 %) Mail-Adresse: hemetli@bluewin.ch	
	Claudia Tarnutzer, Waldstatt Mitarbeiterin Geschäftsstelle (Teilzeitpensum 50 %) Mail-Adresse: hemetliadm@bluewin.ch	
Internet:	www.hemetli-herisau.ch	

Text zu Kunst am Bau «Haube» von Harlis Schweizer

Landschaft sieht immer wieder anders aus. Sie verändert sich im Laufe der Wochen, Monate, Jahre. Sie verändert sich durch das wechselnde Licht, verändert sich mit jedem Schritt und jedem neuen Blick. Sie erscheint dem Auge als grosses Ganzes und ist doch ein Zusammenspiel aus vielen unterschiedlichen Gegebenheiten: Bäume, Bauten, Berge, Himmel, Horizontlinie, Wasserläufe, Ebenen und vieles mehr. Harlis Schweizer zeigt die Landschaft nicht mit ihren kleinsten Einzelheiten, aber auch nicht als grosses Ganzes. Sie entwirft ein Landschaftsbild, das offen ist für die Erfahrungen der Betrachterinnen und Betrachter, für Ergänzungen und Sichtwechsel. Aufgeteilt in vier Einzelbilder – auf jedem Stockwerk des Rosenauparks eines – zeigt sie Vordergrund, Mittelgrund, Hintergrund und den alles umfangenden Himmel getrennt voneinander. Sie verzichtet ausserdem auf die Details der Landschaft und fängt sie stattdessen in ihrem wesentlichen Charakter ein. Im Erdgeschoss stehen die Rollen für die Traditionen, für das Brauchtum und für die Menschen, die das Appenzellerland prägen. Und sie verweisen auf den Silvesterklaus, dessen Haube dem Kunstwerk den Titel gegeben hat und der die ganze Landschaft auf seinem schönen Kopf trägt.

Im ersten Obergeschoss ziehen sich die Hügel und die Streusiedlung über die Betonwand. Die Leerstellen fordern auf, den Blick immer wieder schweifen zu lassen und damit auch die Gedanken an ebendiese Landschaft. Markant erhebt sich im zweiten Obergeschoss der Alpstein. Topografische Genauigkeit ist hier nicht vonnöten, der identitätsstiftende Säntis ist immer zu erkennen. Darüber spannt sich im dritten Obergeschoss der Himmel: In Blau und Gelb wie es nur selten vorkommt, dann aber besonders eindrucksvoll ist. Nur einen Punkt gibt es, von dem aus alle vier Ebenen zu sehen sind. Dort hat die Künstlerin ein Bild gemalt, dass alles zeigt und doch nicht zu viel. Es lädt ein, die Stockwerke wie eine Landschaft zu durchstreifen und dank der Wandbilder immer wieder neue Sichtweisen aufs Appenzellerland zu entdecken.

Kristin Schmidt

Notizen

Notizen

75
Jahre ■ ■ ■

Vom Einfamilien- häuschen zur Wohnüberbauung

Siedlungs- und Baugenossenschaft
Hemetli Herisau



Das ist die Umschlagsseite der aus Anlass des 75-Jahr-Jubiläums des Hemetli verfasste Broschüre. Diese Publikation «Vom Einfamilienhäuschen zur Wohnüberbauung» hält die lebhafte Geschichte unserer Institution von der Gründung im Jahr 1943 bis 2018 fest.

Diese Jubiläumsbroschüre kann – solange Vorrat – unentgeltlich bei der Geschäftsstelle des Hemetli bezogen werden.

