

Wohnbaugenossenschaft HEMETLI Herisau



GESCHÄFTSBERICHT DES JAHRES 2021

Legende zum Titelbild

Liegenschaft Buchenstrasse 8

Spielplatz Rosenaupark mit Überbauung (Sicht von Süden)



Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Mittwoch, 27. April 2022, 19.00 Uhr
im Kulturzentrum «Casino», grosser Saal, Poststrasse 9, Herisau

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 Stimmezähler/Innen
3. Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung 2021 (schriftliche Abstimmung)
4. Geschäftsbericht 2021
5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals
6. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
7. Antrag: Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau
8. Antrag: Kredit für bauliche Investitionen Sturzeneggstrasse
9. Wahlen
10. Umfrage, Verschiedenes

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

Protokoll der Generalversammlung 2021 – schriftliche Abstimmung

Datum: Donnerstag, 14. Oktober 2021

Ort: Geschäftsstelle Hemetli, Gossauerstrasse 47, 9100 Herisau

Beginn: 08.00 Uhr; Schluss: 09.10 Uhr

Vorsitz: Fredi Züst, Präsident; Protokoll: Yvonne Dörig-Inauen, Leiterin Geschäftsstelle

1. Begrüssung

Fredi Züst begrüsst Yvonne Dörig, Fabian Schläpfer als Vertreter der Revisionsstelle sowie das Verwaltungsmitglied Fritz Bodenmann.

Der Geschäftsbericht 2020 mit den Erläuterungen zu den Traktanden und dem Stimmzettel wurde allen Genossenschaftern (Stichtag Versand: 1'134 Mitglieder) am 16. September 2021 gesandt.

Auf den vorgegebenen Stichtag sind 602 Stimmzettel eingegangen, wovon 48 Stimmzettel ungültig sind, da kein Rückschluss auf den Namen des Stimmenden möglich ist. Somit sind 554 Stimmzettel gültig, was einer erfreulich hohen Stimmbeteiligung von 48.8 % (Vorjahr 48.9 %) entspricht. Diese Stimmbeteiligung ist aus verständlichen Gründen wesentlich höher als bei den bisherigen Versammlungen im Casino, liegt dieser Wert doch jeweils zwischen 15 % und 20 %. Wir freuen uns über diese erneut grosse und aktive Teilnahme an unserer schriftlichen GV-Abstimmung und danken an dieser Stelle sehr für das Interesse unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

2. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler wurde Fabian Schläpfer bei 554 gültigen Stimmen mit 548 Stimmen, einer Gegenstimme und fünf Enthaltungen gewählt.

**3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung 2020
(schriftliche Abstimmung)**

Bei 554 gültigen Stimmen wurde das Protokoll mit 549 Stimmen, zwei Gegenstimme und drei Enthaltungen angenommen.

4. Geschäftsbericht 2020

Bei 550 gültigen Stimmen wurde der Geschäftsbericht 2020 mit 542 Stimmen, einer Gegenstimme und sieben Enthaltungen angenommen.

5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals

Bei 554 gültigen Stimmen wurde dem Antrag auf Belassung des Zinssatzes auf 1 % für das Geschäftsjahr 2021 mit 532 Stimmen, bei fünf Gegenstimmen und 17 Enthaltungen angenommen.

6. Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle

Bei 541 gültigen Stimmen wurde die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle mit 532 Stimmen, einer Gegenstimme und acht Enthaltungen angenommen.

7. Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau

7.1. Eintreten auf die Vorlage

Bei 554 gültigen Stimmen wurde Eintreten auf diese Vorlage mit 485 Stimmen, 18 Gegenstimmen und 51 Enthaltungen beschlossen.

7.2. Verwaltung mit weiteren Aufgaben zu beauftragen

Bei 554 gültigen Stimmen wurde dieser Antrag mit 484 Stimmen, 17 Gegenstimmen und 53 Enthaltungen angenommen.

7.3. Bewilligung von Bauinvestitionen von CHF 6.3 Mio., sofern Fusion zustande kommt

Bei 554 gültigen Stimmen wurde dieser Antrag mit 472 Stimmen, 24 Gegenstimmen und 58 Enthaltungen angenommen.

8. Wahlen

1. Die erwähnten Verwaltungsmitglieder werden bei 554 gültigen Stimmen wie folgt bestätigt:

- Ernst Bischofberger: 536 Ja, neun Nein und neun Enthaltungen
- Fritz Bodenmann: 531 Ja, zehn Nein und dreizehn Enthaltungen
- Hansueli Lüthi: 540 Ja, zwei Nein und zwölf Enthaltungen
- Edi Schwendinger: 540 Ja, ein Nein und dreizehn Enthaltungen
- Fredi Züst: 546 Ja, zwei Nein und sechs Enthaltungen

2. Als Präsident wird Fredi Züst bei 554 gültigen Stimmen mit 550 Stimmen, einer Gegenstimme und drei Enthaltungen bestätigt.

3. Als Revisionsstelle wird die Firma «die TreuhandExpertenAG, Herisau» bei 554 gültigen Stimmen mit 541 Stimmen, zwei Gegenstimmen und 11 Enthaltungen bestätigt.

9. Umfrage, Verschiedenes

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen.

Aufgrund des vorliegenden Resultats der Konsultativabstimmung zu Trakt. 7 gehen wir davon aus, dass dieses Geschäft bei unserer nächsten Generalversammlung wieder traktandiert wird. Nebst dem dannzumal vorbereiteten Fusionsvertrag wird auch ein detaillierter Kostenvoranschlag über die baulichen Investitionen vorgelegt. Zudem werden wir dann auch ausführlich über die Gründe und den Nutzen dieser geplanten Bauarbeiten orientieren.

Für die eingegangenen Bemerkungen und Anregungen danken wir bestens und werden diese sorgfältig prüfen und wo möglich und sinnvoll auch umsetzen. Gerne halten wir fest, dass Fragen und Anliegen auch direkt an unsere Geschäftsstelle oder die Verwaltung gerichtet werden können.

Wir hoffen, unsere nächste Generalversammlung wieder im gewohnten Rahmen im Frühjahr 2022 im Casino in Herisau durchführen zu können.

Herisau, 16. Oktober 2021

Yvonne Dörig-Inauen, Protokollführerin

Fredi Züst, Vorsitz

NB. Die Genossenschaftsmitglieder der Pro Herisau haben an ihrer GV vom 15. Oktober 2021 der Konsultativabstimmung zur Fusion mit dem Hemetli mit grossem Mehr entsprochen.

Verwaltung und Geschäftsstelle

Die beiden Mitarbeiterinnen unserer Geschäftsstelle, die Mitglieder der Verwaltung wie auch die Liegenschaftsverantwortlichen können auf ein interessantes und anspruchsvolles Jahr zurückblicken. Zudem waren verschiedene Aufgaben im Geschäftsjahr 2021 erneut durch die Auswirkungen der Covid-Thematik erschwert.

Die Geschäfte wurden an sechs meist halbtägigen Verwaltungssitzungen besprochen, bearbeitet und entschieden. Nebst diesen Aufgaben der gesamten Verwaltung wurden zahlreiche Ausschusssitzungen in unterschiedlichen Besetzungen durchgeführt.

Nebst den organisatorischen und ordentlichen Aufgaben von Geschäftsstelle und Verwaltung lagen die Schwerpunkte unserer Arbeit bei verschiedenen Projekten wie der Fassadensanierung Lederbach, dem Bau von PV-Anlagen, e-Ladestationen oder der traktandierten Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau.

Die vorübergehende Erhöhung der Anzahl Liegenschaftsverantwortliche hat sich bewährt, haben sich doch die beiden im letzten und vorletzten Jahr zu uns gestossenen Fachleuten Urs Keller und Markus Kobelt gut eingefügt und kompetente Arbeit für unsere Mieterinnen und Mieter wie auch bei kleineren oder grösseren Sanierungen oder Umbauten geleistet. Somit konnten die beiden bereits seit vielen Jahren tätigen Fritz Bodenmann und Edi Schwendinger entlastet werden. Zudem eröffnet uns dies auch Optionen für kommende Ablösungen.

Unsere GenossenschaftlerInnen, Entwicklung Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital hat sich auch im Geschäftsjahr 2021 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
31.12.2020	1161	-12	16'634'900	598'500
31.12.2021	1117	-44	17'039'400	404'500

Im Berichtsjahr waren insgesamt 207 (Vorjahr 179) Geschäftsfälle zu verarbeiten. Diese umfassen sämtliche Neuzugänge, Rückzahlungen und Mutationen aller Art. Obwohl wir im vergangenen Jahr rund 50 neue Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler begrüßen durften, hat sich die Anzahl unserer Mitglieder zufolge Todesfällen und Austritten aus verschiedenen Gründen um 44 reduziert. Erfreulicherweise hat jedoch das Genossenschaftskapital erneut um rund CHF 400'000 zugenommen.

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

Unsere Darlehenskasse

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich die variablen Darlehen erneut erhöht und zwar um CHF 763'000. Der gesamte Darlehensbestand beträgt somit per Jahresende CHF 5'862'000 (Vorjahr CHF 5'099'000) und setzt sich wie folgt zusammen:

Darlehen variabel	CHF	5'239'500
Darlehen fix 10 Jahre, Ablauf 18. April 2023	CHF	622'500

Total Darlehensbestand per 31.12.2021 CHF 5'862'000

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

Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die Anzahl der Mieterwechsel im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht erhöht. Gesamthaft hatten wir im Berichtsjahr 61 Wohnungswechsel, im Vorjahr waren es 53. Zusätzlich kamen 86 Wechsel von Parkplätzen, Garagenplätzen sowie Abstellräumen hinzu. Diese Mieterwechsel verteilen sich auf alle von uns selbst verwalteten Liegenschaften.

Per 31. Dezember 2021 waren insgesamt 11 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstände verteilen sich auf die Liegenschaften Buchenstrasse 16, Eggstrasse 6a, Kasernenstrasse 86 sowie Lederbach 2, 31 und 33. Unsere Wohnungen werden nach Bearbeitung unserer Warteliste durch die Geschäftsstelle im Internet inseriert.

Fassadensanierung Mehrfamilienhäuser Lederbach 30–34

Die Gebäude wurden im Jahr 2012 mit dem System einer sogenannten Kompaktfassade aussen wärmegeklämt.

Seit einiger Zeit traten im Sockelbereich an verschiedenen Stellen Abplatzungen und Schadstellen am Fassadenputz auf, insbesondere im Bereich der Eingänge.

Als Ursache der Schäden führten unsere Abklärungen zur Feststellung, dass einerseits kein Kapillarschnitt vorhanden ist. Andererseits wurde auch die XPS Platte teilweise nicht bis auf die nötige Frosttiefe ins Erdreich hinunter verlegt. Somit konnte Feuchtigkeit in die Konstruktion aufsteigen.

Als erste Massnahme wurde im Herbst 2021 an allen Häusern die Sockelisolation wo nötig ergänzt und der bisher fehlende Kapillarschnitt erstellt und wasserdicht ausgebildet. Der Sockel wurde zudem mit einem wasserabweisenden Putz überzogen. Die mechanisch und durch Salzwasser besonders gefährdeten Bereiche bei den Hauseingängen und entlang der Zufahrtsstrasse bei Haus Nr. 31 wurden mittels einer Blechverkleidung zusätzlich geschützt.

Im Frühjahr 2022 werden die Kellerinnenwände im Bereich der Hauseingänge und Abstellräume mit einer Isolation versehen. Damit wird die mangelhafte Situation mit den heute bestehenden Wärmebrücken zwischen Aussen- und Innentemperaturen verbessert.

Kostenüberblick:

Sockelsanierung aller Häuser 30-34:	bereits ausgeführt	CHF 51'500
Kellerwand Innenisolation, 31-34:	Kostenvoranschlag	CHF 14'500
Totalkosten		CHF 66'000

Hemetli-Garagen sind mit e-Ladestationen ausgerüstet

In sämtlichen Liegenschaften mit einer Tiefgarage ist jetzt ein Teil der Parkplätze mit e-Ladestationen ausgerüstet. Die Gesamtkosten für die neun Tiefgaragen belaufen sich auf rund 135'000 Franken. Somit sind wir gerüstet, wenn Mieter ein solches Fahrzeug anschaffen. Das eingebaute System ist für alle Fahrzeugtypen geeignet. Erste Anfragen von Mietern sind bereits erfolgt.



Ladestation für Elektroautos

166 Wohnungen verfügen über Eigenstrom aus erneuerbarer Energie

Die Photovoltaikanlagen (PVA) auf den beiden Dächern an der Gossauerstrasse 47 und 49a sind fertig erstellt und in Betrieb. Die PVA auf dem Dach an der Kasernenstrasse 89a (Hochhaus) konnte wegen Verzögerungen bei den Materiallieferungen noch nicht fertiggestellt werden.

Insgesamt befinden sich jetzt auf sieben Dächern unserer Liegenschaften PVA die Strom produzieren. Damit kann die Mieterschaft von 166 Wohnungen mittels der sogenannten Eigenverbrauchsgemeinschaft den selber erzeugten Strom aus der PVA nutzen. Diese sieben Anlagen decken den gesamten Strombedarf für insgesamt rund 100 Hemetli-Wohnungen. Einen Teil des überschüssigen Stroms wird mittels Stromspeicher für die «sonnenlose Zeit» gespeichert und zeitverschoben der Mieterschaft abgegeben. Dadurch kann der Eigendeckungsgrad wesentlich erhöht werden. Der temporär anfallende Überschussstrom wird der SAK ins Stromnetz eingespiessen.



Photovoltaikanlagen Gossauerstrasse 47 und 49a

Auf Antrag der Verwaltung beschloss die letztjährige Generalversammlung den Zinssatz für das Geschäftsjahr 2021 unverändert bei 1 % zu belassen.

Das seit langer Zeit anhaltende, sehr tiefe Zinsniveaus hat sich in den letzten Monaten nicht wesentlich verändert und es ist in absehbarer Zeit kaum mit grossen Veränderungen zu rechnen.

Antrag

Aufgrund dieser Aussichten soll der Zinssatz für das Genossenschaftskapital auch im laufenden Geschäftsjahr 2022 unverändert auf 1 % belassen werden.



Überbauung Rosenaupark (Sicht von Süden)

Kommentar zur Betriebsrechnung 2021

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem **Jahresgewinn von CHF 185'815.65** ab. Nachstehend folgen einige Ausführungen zu grösseren Positionen sowie Positionen mit grösseren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Betrieblicher Ertrag

Der Mietzinsenertrag hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Erfreulicherweise bewegen sich die Leerstände auf Vorjahresniveau, nachdem sich diese im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr praktisch halbiert haben.

Bei den übrigen Erträgen resultiert die Erhöhung im Berichtsjahr aus den erstmals geflossenen Einnahmen für die Solaranlagen. Ein weiterer Betrag aus dieser Eigenstromproduktion kommt über die Nebenkostenabrechnung direkt unseren Mieterinnen und Mietern zugute.

Liegenschaftsaufwand

Diese Position wird geprägt durch den Liegenschaftenerhalt. Nebst den wie jedes Jahr anfallenden Kosten für den ordentlichen Gebäudeunterhalt sowie Renovationen unserer Wohnungen, fallen insbesondere die zusätzlichen Solaranlagen auf den Flachdächern der Liegenschaften Gossauerstrasse 47 und 49a ins Gewicht. Im Berichtsjahr fielen dafür Kosten von rund CHF 270'000 an, wovon gut die Hälfte direkt als Aufwand abgebucht wurde. Weitere grössere Aufwandpositionen betreffen die im Traktandum 4 erläuterte Fassadensanierung im Lederbach 30 bis 34, Sanierungskosten der Liegenschaft Lederbach 2, die Fassadenrenovation Liegenschaft Buchenstrasse 8 sowie die e-Ladestationen in unseren Garagen.

Personalaufwand

Diese Position setzt sich aus den drei Bereichen «Entlöhnung der beiden Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle», «Entschädigung der Liegenschaftsverantwortlichen» sowie der «Entschädigung der Mitglieder der Verwaltung» zusammen. Trotz stets wachsender Aufgaben konnte der Gesamtaufwand in etwa auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Dies ist auf eine effiziente Arbeitsweise sowie auf eine eingespielte und gute Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Bereichen zurückzuführen.

Übriger betrieblicher Aufwand

Der erfreuliche Rückgang beim Büro- und Verwaltungsaufwand ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr noch sämtliche Kosten für Neugestaltung unsere Website enthalten waren. Dagegen ist für die Erhöhung bei der Position «Genossenschaftsaufwand und Anlässe» hauptsächlich eine im Frühjahr bei allen Mieterinnen und Mietern durchgeführte Aktion mit einem kleinen Blumenschmuck gegen die Pandemie-Müdigkeit verantwortlich.

Abschreibungen

Unter dieser Position haben wir im Rahmen der zulässigen steuerlichen Vorgaben folgende Abschreibungen getätigt:

Liegenschaft	Betrag CHF
Birkenstrasse 2, 3 und 5	550'000.00
Gossauerstrasse 47	100'000.00
Gossauerstrasse 47a	16'000.00
Kasernenstrasse 7	330'000.00
Lederbach 30–34 mit Tiefgarage	170'000.00
Steinrieselnstrasse 76	120'000.00
Total Abschreibungen	1'286'000.00

Diese seit einiger Zeit möglichen, gut bemessenen Abschreibungen sind nicht zuletzt auf die erhöhten Mietzinserträge zurückzuführen. Lag dieser Wert vor fünf Jahren im Berichtsjahr 2016 noch bei knapp CHF 2.8 Mio., beträgt der aktuelle Mietzinsertrag doch rund CHF 4.0 Mio. Diese Erhöhung von rund CHF 1.2 Mio. resultiert aus den beiden zuletzt realisierten Neubauten Kasernenstrasse 7 und Birkenstrasse 2, 3 und 5.

Finanzerfolg

Der Finanzaufwand für unsere Hypotheken hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund einer leicht reduzierten Hypothekarschuld per Ende Jahr um gut CHF 7'000 reduziert. Dagegen ist der Aufwand für die Verzinsung der Darlehen leicht gestiegen, wurden uns doch neue variable Darlehen von knapp CHF 800'000 anvertraut.

Per Ende Berichtsjahr lag der Durchschnittzinssatz der Hypotheken praktisch unverändert bei 1.39% (Vorjahr 1.38%). Dies liegt darin, dass im Berichtsjahr keine neuen Hypotheken aufgenommen werden mussten, wurden doch die fälligen Festzinshypotheken aufgrund der vorhandenen Liquidität nicht verlängert.

Direkte Steuern

Die Berechnung des zu entrichtenden Steuerbetrages erfolgt aufgrund des ausgewiesenen Jahresgewinns sowie der Höhe des Genossenschaftskapitals. Aufgrund unserer Berechnungen und Budgeterwartungen dürften sich die zu entrichtenden Steuern in der Grössenordnung des Berichtsjahres bewegen.

Die **Ertragslage** unserer Genossenschaft ist nach wie vor gut. Die Finanzierung des erforderlichen ordentlichen Unterhalts sowie von Renovationen unserer Liegenschaften und Wohnungen ist langfristig gewährleistet. Ebenso können jedes Jahr erhebliche substanzielle Abschreibungen auf den Liegenschaften vorgenommen werden.

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

Vortrag Vorjahr	CHF	1'312.25
Gewinn des Rechnungsjahres	CHF	185'815.65
Zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	187'127.90
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF	15'000.00
Rückstellung zur Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1 % für das Jahr 2021	CHF	170'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	2'127.90

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals für das Rechnungsjahr 2021 wurde an der letztjährigen, schriftlich durchgeführten Generalversammlung mit einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Zinssatz von 1 % im Jahr beschlossen.

Kommentar zur Bilanz per 31. Dezember 2021

Umlaufvermögen

Der substantielle Anstieg der flüssigen Mittel ist nebst einem insbesondere gegen Ende Jahr erfolgtem Zugang von variablen Darlehen darauf zurückzuführen, dass wir im Berichtsjahr nur wenige fällige Hypotheken hatten. Jedoch sei erwähnt, dass wir trotz hoher Bestände der Post sowie den Banken keine Negativzinsen zu bezahlen hatten.

Immobilien Sachanlagen/Liegenschaften

Diese Position umfasst unseren Liegenschaftsbestand und ist im Anhang unter Punkt 2.1 auf der Seite 33 detailliert dargestellt. Gegenüber dem Vorjahr hat es beim Liegenschaftsbestand keine Veränderungen gegeben. Jedoch konnten wieder Abschreibungen von knapp CHF 1.3 Mio. getätigt werden; siehe Seite 12.

Hypothekarverbindlichkeiten

Unsere diesbezüglichen Partner sind zu etwa gleichen Teilen die St. Galler Kantonalbank und 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. anderseits. Diese Aufteilung präsentiert sich gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert.

Darlehensverbindlichkeiten

Ausführungen zu diesen beiden Positionen finden Sie im Traktandum 4 unter «unsere Darlehenskasse».

Rückstellungen

Diese Position enthält insbesondere eine Rückstellung von CHF 71'525.80 für das Projekt Fusion mit der WBG Pro Herisau.

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2021	2020
Betrieblicher Ertrag		
Mietzinsertrag	4'008'867.50	3'958'602.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-108'652.00	-106'051.50
Zusatzverbilligungen WEG Liegenschaften	26'820.00	61'072.00
Übrige betriebliche Erträge	6'338.00	863.21
Total Betrieblicher Ertrag	3'933'373.50	3'914'485.71
Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenerhaltung	-1'462'621.29	-1'175'814.23
Projektkosten	0.00	-2'445.00
Versicherungen Liegenschaften	-68'323.20	-71'891.35
Total Liegenschaftenaufwand	1'530'944.49	1'250'150.58
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand	2'402'429.01	2'664'335.13
Personalaufwand		
Entschädigungen Verwaltung und Geschäftsstelle	-182'508.10	-180'610.50
Sozial- und Personalversicherungsaufwand	-28'857.30	-26'511.50
Übriger Personalaufwand	-2'323.80	-997.00
Total Personalaufwand	-213'689.20	-208'119.00
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	2'188'739.81	2'456'216.13
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-56'233.01	-72'988.12
Genossenschafteraufwand und Anlässe	-6'837.85	-2'613.80
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-63'070.86	-75'601.92
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2'125'668.95	2'380'614.21
Abschreibungen immobiler Sachanlagen	-1'286'000.00	-1'526'000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	839'668.95	854'614.21

	2021	2020
Finanzerfolg		
Finanzertrag	20.00	20.00
Finanzaufwand	-637'008.40	-644'159.05
Total Finanzerfolg	-636'988.40	-644'139.05
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	202'680.55	210'475.16
Direkte Steuern	-16'864.90	-30'293.50
Jahresgewinn (EAT)	185'815.65	180'181.66



Liegenschaft Buchenstrasse 8 sowie Überbauung Rosenaupark

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2021	2020
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3'102'447.50	1'922'244.40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern	7'840.80	8'605.25
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben Heiz- und Nebenkosten	292'835.55	270'244.60
Guthaben Verrechnungssteuer	7.00	7.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'799.35	3'159.10
Total Umlaufvermögen	3'405'930.20	2'204'260.35
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000.00	6'000.00
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen		
Liegenschaften	61'602'000.00	62'758'000.00
Total Anlagevermögen	61'608'000.00	62'764'000.00
Total Aktiven	65'013'930.20	64'968'260.35



Liegenschaften WBG Pro Herisau (Blick aus östlicher Richtung)

	2021	2020
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	14'816.50	13'961.75
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Bankverbindlichkeiten	255'000.00	1'129'000.00
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Genossenschaffern	5'239'500.00	4'476'500.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	106.35	736.80
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinsen	337'761.25	239'554.50
Akonti Heiz- und Nebenkosten	414'210.50	410'509.50
Übrige	43'005.55	34'153.40
Total Kurzfristiges Fremdkapital	6'304'400.15	6'304'415.95
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekendarlehensverbindlichkeiten	40'078'500.00	40'458'500.00
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Genossenschaffern	622'500.00	622'500.00
Rückstellungen	81'002.15	80'632.15
Total Langfristiges Fremdkapital	40'782'002.15	41'161'632.15
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	17'039'400.00	16'634'900.00
Gesetzliche Gewinnreserve	701'000.00	686'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	1'312.25	1'130.59
Jahresgewinn	185'815.65	180'181.66
	187'127.90	181'312.25
Total Eigenkapital	17'927'527.90	17'502'212.25
Total Passiven	65'013'930.20	64'968'260.35

Bericht der Revisionsstelle zum Geschäftsjahr 2021 zu Händen der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Hemetli

die TreuhandExperten ag
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 Treuhandler mit eidg. Fachausweis
Fabian Schläpfer	dipl. Wirtschaftsprüfer Bachelor of Science FHO in Business Administration

Herisau, 26. Januar 2022

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Wohnbaugenossenschaft Hemetli** für das am 31. Dezember 2021 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



Digital unterschrieben
von Fabian Schläpfer
(Qualified Signature)

Fabian Schläpfer

dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Beilagen:

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

die TreuhandExperten ag Herisau, St.Gallenstrasse 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 SUISSO | Mitglied TREUHAND | SUISSSE

UID-Nummer CHE-107.074.454, eingetragen seit 28.01.1975

1. Ausgangslage

Anlässlich der im letzten Herbst durchgeführten Konsultativabstimmung über eine Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau wurde dieses Geschäft in unserem Geschäftsbericht des Jahres 2020 unter Traktandum 7 auf den Seiten 19 bis 27 ausführlich behandelt. Die schriftlich erfolgte Abstimmung ergab bei abgegebenen 554 gültigen Stimmen eine überwältigende Mehrheit, dieses Fusions- und anschliessende Bauprojekt weiter zu verfolgen und zuhanden der nächsten Generalversammlung Bericht und Antrag zu stellen. Siehe auch Protokoll der schriftlich durchgeführten Generalversammlung vom 14. Oktober 2021 auf den Seiten 4 und 5.

2. Motivation

Bereits im Dezember 2017 ist die Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau an das Hemetli herangetreten mit dem Ersuchen einer Übernahme ihres Liegenschaftsbestandes. Diese im Jahre 1981 gegründete Herisauer Wohnbaugenossenschaft bezweckt die gleichen Ziele wie das Hemetli.

Die Gründe für diese Anfrage liegen darin, dass die WBG Pro Herisau für eine erfolgreiche Zukunft zu klein ist und ihr auch mittelfristig die notwendigen finanziellen Mittel für anstehende Investitionen fehlen. Zudem ist es für diese Wohnbaugenossenschaft zunehmend schwer bis unmöglich, Personen für eine Mitarbeit in der Verwaltung zu finden.

Da es ein stetes Interesse des Hemetli ist, auch preisgünstige Wohnungen für Familien anbieten zu können, möchten wir den bisherigen gemeinnützigen Charakter der insgesamt 28 Wohnungen im Osten von Herisau weiterführen. Deshalb haben wir uns bereiterklärt dieses Anliegen seriös und umfangreich zu prüfen.

Wie bereits in unserem letztjährigen Bericht im Rahmen der Konsultativabstimmung detailliert erläutert, konnten diese Vorarbeiten und Abklärungen sorgfältig erledigt werden.

3. Projektbeschreibung

Dieses Projekt sieht vor, die beiden Liegenschaften zu übernehmen und so zu optimieren, dass eine weiterhin preisgünstige Vermietung als Familienwohnungen möglich ist. Da der Zustand der einzelnen Wohnungen gut ist, drängen sich keine umfassenden und tiefgreifenden Sanierungsarbeiten auf. Jedoch bedarf zu einer langfristig guten Vermietbarkeit einer Verbesserung der Parkplatzsituation sowie einer Erschliessung der Wohnungen mit Aufzügen.

Zudem werden zur Verbesserung der Wohnqualität und gleichzeitiger Energieoptimierung der Fassaden im Balkonbereich bei 28 Wohnungen die Balkone erweitert. Im Weiteren sind bauliche Arbeiten im Zusammenhang mit dem Abbruch des ehemaligen Kinderhorts (Aufhebung Baurecht) und des Aussenbereichs sowie die Isolation der Estrichböden vorgesehen.

Für die baulichen Abklärungen und Erstellung eines Vorprojektes wurde die in Herisau ansässige Firma rsp bauleitung ag verpflichtet.

4. Übernahme der bestehenden Liegenschaften bzw. Fusion mit WBG Pro Herisau

Mit der Prüfung der rechtlichen und steuerlichen Konsequenzen der Übernahme der beiden Liegenschaften mit anschliessender Liquidation der WBG Pro Herisau wurde Dr. Benno Grossmann beauftragt. Die fundierten und fachmännisch vorgenommenen Abklärungen haben klar ergeben, dass eine Fusion nicht nur bezüglich der einfacheren rechtlichen Umsetzung, sondern

insbesondere auch aus steuerlicher Sicht einer Liegenschaftsübertragung mit Liquidation der WBG Pro Herisau vorzuziehen ist.

Zudem sind die Kosten dieser Variante wesentlich tiefer und die aufwendige Bewertung der zu übertragenden Liegenschaften erübrigt sich.

Basierend auf den Abschlüssen 2019 der beiden Wohnbaugenossenschaften haben die Kantonale Steuerverwaltung von AR, die Eidgenössische Steuerverwaltung sowie das Grundbuchamt Herisau diesem Vorgehen im Dezember 2020 bereits zugestimmt.

5. Abschluss WBG Pro Herisau per 31. Dezember 2021

Bei Nettomietzinseinnahmen von CHF 310'268 sowie vorsorglichen Rückstellungen von CHF 100'000 wurde ein Erfolg von CHF 11'994 ausgewiesen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind in der Bilanz mit CHF 4'148'000 bewertet, dies bei einer aktuellen Steuerschätzung vom 7. September 2016 von CHF 6'110'000. Diese tiefe Bewertung der Liegenschaften ist auch der Grund dafür, dass im letzten Geschäftsjahr keine Abschreibungen mehr getätigt werden durften.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr auf CHF 563'231 erhöht, wobei der Anteil des Genossenschaftskapitals CHF 522'250 beträgt.

6. Finanzielle Auswirkungen der Fusion

Auf der Basis der Abschlusszahlen per 31. Dezember 2021 beträgt der aufgrund der geplanten Fusion auf das Hemetli übergehende Aktivenüberschuss zu Buchwerten CHF 563'231.55 (Aktiven von CHF 4'472'181.04 und Passiven von CHF 3'908'949.49). In diesem Betrag sind die stillen Reserven, welche insbesondere auf den Liegenschaften in einem grossen Ausmass bestehen, nicht eingerechnet. Die Details sind der auf Seite 22 folgenden Fusionsbilanz mit den Zahlen per 31. Dezember 2021 zu entnehmen.

Im Falle einer Umwandlung des gesamten Genossenschaftskapitals der WBG Pro Herisau ergibt sich durch die Fusion eine Erhöhung des Genossenschaftskapitals des Hemetli um rund CHF 520'000.

Grundsätzlich können die aktuellen Genossenschaftsmitglieder der WBG Pro Herisau ihre Genossenschaftsanteile eins zu eins in Genossenschaftsanteile des Hemetli umwandeln. Im Rahmen der Fusion kann den Genossenschaftern der WBG Pro Herisau, welche nicht gleichzeitig Mieter sind, die Möglichkeit einer Barabfindung (zum Nominalwert) geboten werden. Die Details sind dem diesem Geschäftsbericht beiliegenden Fusionsvertrag zwischen den beiden Genossenschaften zu entnehmen.

Aus der geplanten Übernahme ergibt sich somit für das Hemetli keine finanzielle Belastung.

7. Weitere Unterlagen zur Fusion

Zusätzlich zu diesen bereits erwähnten Informationen liegen die folgenden Unterlagen ab sofort und bis am 26. April 2022 auf unserer Geschäftsstelle an der Gossauerstrasse 47 in Herisau, unter vorheriger telefonischer Anmeldung, zur Einsichtnahme bereit:

- Fusionsbericht
- Gemeinsamer Prüfungsbericht
- Jahresrechnungen und Jahresberichte 2019, 2020 und 2021 beider Genossenschaften

8. Weiteres Vorgehen

Sofern den nachfolgenden Anträgen zugestimmt wird und auch die am 29. April 2022 stattfindende Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau der Fusion zustimmt, wird diese Fusion beim Handelsregisteramt unseres Kantons angemeldet und bis spätestens am 30. Juni 2022 eingetragen. Ebenso werden die notwendigen Formalitäten und Aktivitäten dieser Fusion auf den rückwirkenden Termin vom 1. Januar 2022 in Absprache mit der Verwaltung der WBG Pro Herisau in die Wege geleitet.

9. Würdigung

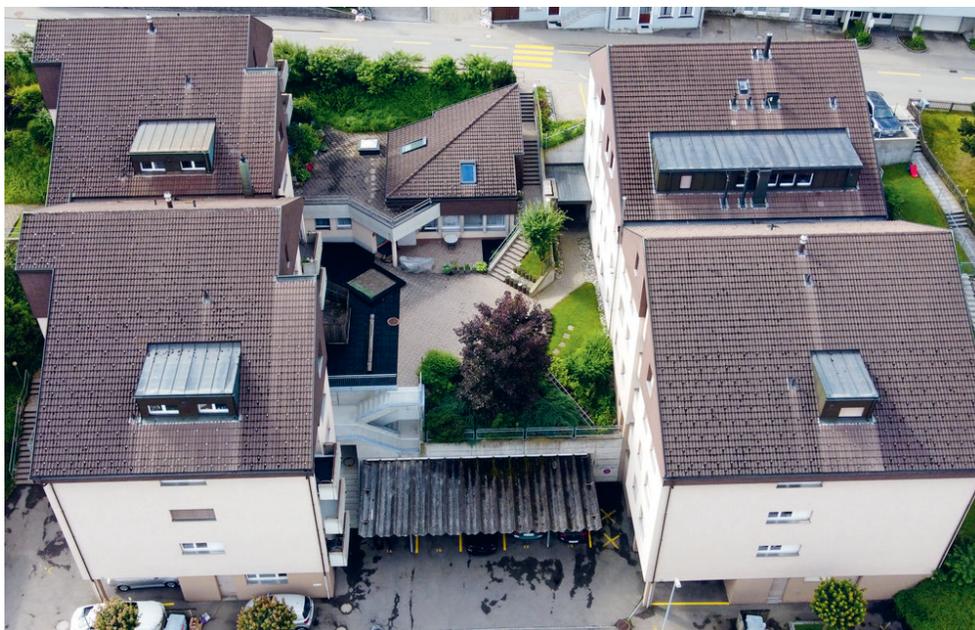
Wir sind davon überzeugt, dass diese Fusion den genossenschaftlichen Gedanken stärkt. Einerseits können wir somit den gleichgelagerten Zweck der 1981 gegründeten Herisauer Wohnbaugenossenschaft weiterentwickeln und andererseits preisgünstige Wohnungen für Familien anbieten. Aufgrund der dargelegten Konstellation können wir diese Liegenschaften zu einem günstigen und tiefen, weit unter dem Marktpreis liegenden Wert übernehmen. Dieser Umstand trägt dazu bei, dass diese Wohnungen auch nach den im nächsten Traktandum vorgestellten baulichen Investitionen attraktiver werden, jedoch im Vergleich dazu günstig bleiben. Somit dürfte auch eine langfristige Vermietbarkeit gegeben sein bei einer guten Bruttorendite.

Anträge

Gemäss Art. 21 Abs. 4 unserer Statuten ist für dieses Geschäft eine Zustimmung von zwei Dritteln aller abgegebenen Stimmen notwendig.

Die Verwaltung beantragt gemäss Art. 30 Abs. 1 folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten
2. Die Verwaltung sei zu beauftragen alle mit der Fusion verbundenen Aktivitäten und erforderlichen Handlungen einzuleiten und umzusetzen.



Liegenschaften WBG Pro Herisau (Blick von oben aus südlicher Richtung)

Fusionsbilanz per 31. Dezember 2021
Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau, Herisau
(in Schweizer Franken)

2021

Aktiven

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	324'180.04
Total Umlaufvermögen	324'180.04

Anlagevermögen

Sachanlagen	
Mobile Sachanlagen	1.00
Immobilien Sachanlagen	
Liegenschaften	4'148'000.00
Total Anlagevermögen	4'148'001.00
Total Aktiven	4'472'181.04

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2'533.49
Passive Rechnungsabgrenzungen	30'099.00
Total Kurzfristiges Fremdkapital	32'632.49

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	
Hypothekendarverbindlichkeiten	3'140'000.00
Rückstellungen	736'317.00
Total Langfristiges Fremdkapital	3'876'317.00

Eigenkapital

Genossenschaftskapital	522'250.00
Gesetzliche Gewinnreserve	38'800.00
Freiwillige Gewinnreserven	178'000.00
Bilanzgewinn	
Vortrag vom Vorjahr	-187'812.91
Jahresgewinn	11'994.46
	-175'818.45
Total Eigenkapital	563'231.55
Total Passiven	4'472'181.04

Dieses Traktandum wird nur dann abschliessend behandelt, sofern dem Antrag Trakt. 7 mit einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen entsprochen wurde.

1. Ausgangslage

Die beiden Mehrfamilienhäuser (MFH) der Wohnbaugenossenschaft (WBG) Pro Herisau enthalten primär Familienwohnungen (16 Vierzimmer-, 6 Fünfstzimmer-, je 3 Dreizimmer- und Zweizimmerwohnungen). Es sind vom Typ her primär Gebäude, die für Familien konzipiert sind. Zudem bestehen 24 Aussenparkplätze, davon 14 gedeckt. Die Lage der beiden Häuser ist gut und die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut.

Rund $\frac{3}{4}$ der Überbauung ist vor 38 Jahren erstellt worden. Der letzte Viertel kam in einer zweiten Etappe zehn Jahre später dazu. Beide MFH wurden mit finanzieller Unterstützung durch Bundesmittel realisiert. Die Bausubstanz ist gut. Der ordentliche Unterhalt ist laufend erfolgt, d.h. es sind keine «aufgestauten Unterhaltsaufwendungen» ersichtlich. Die Küchen aus der ersten Bauetappe sind bereits erneuert. Dasselbe gilt für die Fenster und die Heizungsanlage.

Aufgrund der damaligen Vorgaben zur Auslösung von Finanzmittel des Bundes konnten weder Lift noch Tiefgarage erstellt werden. Deshalb drängen sich jetzt verschiedene bauliche Ergänzungen auf, damit die Anforderungen, die an das heutige und künftige zeitgemässe Wohnen gestellt werden, erfüllt sind. Dadurch wird die Attraktivität der Wohnungen wesentlich gesteigert. Dank der bestehenden Situierung der beiden Gebäude sind die geplanten Komfort- und Wertsteigerungen gut realisierbar.

2. Bauprojekt

Es sind folgende bauliche Massnahmen vorgesehen:

2.1 Rückbau Gebäude ehemaliger Kinderhort

Es besteht ein Baurecht der Gemeinde Herisau für einen Kinderhort. Wegen Nichtgebrauch vermietet die Gemeinde dieses Gebäude (ehemaliger Kinderhort) seit vielen Jahren als Kleinwohnung. Sie ist bereit, gegen eine Entschädigung von CHF 100'000 das Baurecht zu löschen. Der entsprechende Beschluss des Gemeinderates liegt vor. Somit kann das bestehende Gebäude zurückgebaut werden, damit der Platz für den Bau der Tiefgarage frei wird.

2.2 Einbau Tiefgarage

Der Einbau einer Tiefgarage zwischen den beiden Häusern kann aufgrund des bestehenden Abstandes gut realisiert werden. Dadurch entstehen mindestens 15 gedeckte Autoabstellplätze mit direktem Zugang zu allen Wohnungen. Die Autoabstellplätze sind vorbereitet für e-Ladestationen. Das Projekt ist zwar sehr kostenintensiv, aber für die Attraktivitätssteigerung der Wohnungen resp. Vermietbarkeit unerlässlich.

2.3 Einbau vier Personellifte

Die Gebäude weisen vier bis fünf Stockwerke auf. Deshalb ist geplant, alle Wohnungen mit einem Personellift zu erschliessen. Aufgrund der bestehenden Grundrissanordnungen sind insgesamt vier Aufzüge erforderlich, die aussen vor der Fassade platziert sind. Sie erschliessen alle Wohnungen direkt von der Tiefgarage bis zum jeweiligen Zwischenpodest der Treppe vor der Wohnung.

2.4 Erneuerung und Vergrößerung der Balkone

Die heutigen Balkone sind zwar baulich noch in einem akzeptablen Zustand, jedoch entspricht die Grundfläche nicht mehr den heutigen und künftigen Ansprüchen der Mieterschaft. Deshalb werden die Balkone rückgebaut und auf 8–9 m² vergrößert. Diese bauliche Massnahme hat den positiven Nebeneffekt, dass die heute bestehende «Kältebrücke» der durchlaufenden Betonplatten behoben wird.

2.5 Vergrößerung Wohnzimmer

Im Gleichschritt mit der Erneuerung der Balkone ist es möglich, bei 16 Wohnungen die flächenmässig eher kleinen Wohnzimmer um 3–4 m² zu vergrössern. Gleichzeitig werden in allen Wohnungen die bestehenden Fenster im Wohnzimmer durch raumhohe Fenster ersetzt, was zu einer markant besseren Belichtung der Innenräume führt.

2.6 Wärmedämmung Estrichgeschosse

Die energetischen Berechnungen ergaben, dass mit der Dämmung der Estrichböden eine signifikante Verbesserung beim Energieverbrauch erreicht wird.

2.7 Photovoltaikanlage

Die bestehenden Dachflächen eignen sich gut für die Ausrüstung mit Solarpanels zur Erzeugung von Strom. Voraussichtlich kann der Stromkonsum für die Bewohnenden der 28 Wohnungen zu 100 % selber erzeugt werden.

2.8 Neugestaltung Aussenräume

Bedingt durch den Einbau der Tiefgarage wird die ganze Aussenraumgestaltung zwischen den beiden Häusern neu konzipiert. Es ist vorgesehen einen überdeckten Aussenraum zu erstellen, der einerseits als Stapelraum für Gartenmöbel und andererseits als gedeckter Aufenthaltsraum für die Bewohnenden dient. Im Übrigen werden alle Grünflächen kindergerecht gestaltet und möbliert, damit die Kinder und Eltern der Familienwohnungen eine attraktive Umgebung erhalten. Der ganze Aussenbereich erhält eine wesentliche Steigerung der Attraktivität gegenüber dem heutigen Zustand.

2.9 Aussenparkplätze Ostseite

Damit für die insgesamt 28 Wohnungen ausreichend Parkplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung stehen, ist geplant auf der Südostseite entlang der Saumstrasse zusätzliche Abstellplätze zu errichten. Damit erhöht sich das Parkplatzangebot auf insgesamt gegen 40 Plätze.

2.10 Kostenschätzung

BKP	Bezeichnung	Betrag (CHF)
1	<u>Vorbereitungsarbeiten</u> (Aufnahmen, Baugrunduntersuchungen, Abbrüche)	75'000
2	<u>Gebäude</u> (Spezialtiefbau, Baugrube, Rohbau 1 + 2, Lifte, Gebäudetechnik, Ausbau, PVA)	5'375'000
3	<u>Betriebseinrichtungen</u> (Parkierungsanlage, e-Ladestationen)	110'000
4	<u>Umgebung</u> (Gartenanlagen, Spielplatz, Trassenbauten, Plätze, Wege)	370'000
5	<u>Baunebenkosten</u> (Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen Mieterentschädigungen)	170'000
6	<u>Reserve</u>	200'000
	Projektkosten total	6'300'000

3. Vorabklärungen mit Gemeinde

Das Vorprojekt ist mittels Bauermittlungsgesuch der Gemeinde Herisau zur Stellungnahme eingereicht worden. Gemäss dem schriftlichen Entscheid entsprechen die geplanten baulichen Massnahmen den geltenden Regelbauvorschriften. Deshalb kann die Planungs- und Umsetzungssicherheit als relativ gross eingestuft werden. Nach Zustimmung beider Wohnbaugenossenschaften zur Fusion wird das Baugesuch, vorbehältlich der Genehmigung dieses Antrages, zeitnah eingereicht.

4. Ausführungstermin

Der Baustart ist auf Herbst 2022 vorgesehen. Als Erstes wird die Tiefgarage erstellt. Anschliessend gelangen ab Sommer 2023 die übrigen Bauarbeiten zur Ausführung. Der Abschluss aller Bauarbeiten erfolgt voraussichtlich im Sommer 2024.

5. Immissionen für Mieter

Während den Bauarbeiten können alle Mieter in ihren Wohnungen verbleiben. Gewisse Parkplätze sind während der Bauzeit nicht verfügbar. Für die betroffenen Mieter werden in nächster Nähe Ersatzplätze zur Verfügung gestellt. Es ist jedoch nicht zu vermeiden, dass während der Bauphase für die Mieter Immissionen entstehen. Um diese zu minimieren, sind diverse Massnahmen eingeplant.

6. Beurteilung der Gesamtkosten (Baukosten und Übernahmekosten)

Auf den ersten Blick erscheinen die Kosten für die bauliche Erweiterung der beiden Häuser im Vergleich zu den Übernahmekosten für die WBG Pro Herisau als relativ hoch. Der Grund dafür liegt bei den tiefen Übernahmekosten von rund CHF 2.85 Mio., insbesondere bedingt durch den tiefen Buchwert der Liegenschaften von CHF 4.15 Mio. Bei einem aktuellen Steuerwert der beiden Mehrfamilienhäuser bei CHF 6.11 Mio. sind somit erhebliche Mehrwerte vorhanden. Bei einer freien Veräusserung im heutigen Marktumfeld liegt der Marktwert gemäss Immobilienexperten sogar deutlich über dem derzeitigen Steuerwert.

Diese tiefen Übernahmekosten haben jedoch einen einfachen Grund. Die WBG Pro Herisau müsste gemäss ihren Statuten bei einer Auflösung den verbleibenden Überschuss der Gemeinde Herisau übergeben mit der Auflage, dass dieser ausschliesslich für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde Herisau verwendet werden muss. Sollte bereits eine solche gemeinnützige Organisation bestehen, ist der Überschuss entsprechend weiterzugeben. Deshalb ist die WBG Pro Herisau sehr daran interessiert die beiden Gebäude an die WBG Hemetli zu übergeben. Damit kann der bisherige Leitgedanke des gemeinnützigen Wohnungsbaus nahtlos weitergeführt werden.

7. Angebot

Das Wohnangebot umfasst nach Fertigstellung der erwähnten baulichen Massnahmen:

- 3 × 2-Zimmer-Wohnungen mit 47 m² Wohnfläche
- 3 × 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche
- 16 × 4-Zimmer-Wohnungen mit 75 m² bis 90 m² Wohnfläche
- 6 × 5-Zimmer-Wohnungen mit 86 m² Wohnfläche

Nebst diesen 28 Wohnungen stehen maximal 21 Parkplätze in der neuen Tiefgarage sowie mindestens 15 gedeckte bzw. nicht gedeckte Parkplätze zur Verfügung.

8. Mieterträge/Bruttorendite

Das derzeitige Mietzinsniveau darf als günstig erachtet werden. Die günstige Ausgangslage führt dazu, dass trotz der hohen Bauinvestitionen von rund CHF 6.30 Mio. die Mietzinsen lediglich in der Grössenordnung von 10% bis 15% angepasst werden müssen und somit weiterhin attraktiv bleiben.

Im Gegenzug erhält die Mieterschaft erkleckliche Mehrwerte, wie Tiefgarage, grössere Balkone, teilweise grössere Wohnzimmer, alle Wohnungen mit Lift erschlossen, attraktive und kindergerechte Grünanlagen, gedeckter Aussenraum und zusätzliche Abstellplätze für Besucher. Aus heutiger Sicht rechnen wir mit einer erfreulichen Bruttorendite von mindestens 4.5%.

9. Finanzierung

Die Finanzierung dieses Projektes von rund CHF 6'300'000 wird einerseits durch die Aufnahme einer zusätzlichen Hypothek auf diesen beiden Liegenschaften und andererseits durch die Verwendung von freien Mitteln sowie durch die Ausschöpfung von Teilen der nicht beanspruchten, bestehenden Rahmenkreditlimite erfolgen.

10. Zusammenfassung/Würdigung

Die beiden Objekte einhalten primär Familienwohnungen und passen deshalb optimal in unser Liegenschaftsportefeuille. Mit dieser Integration bleiben in Herisau diese 28 Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau erhalten. Mit den geplanten baulichen Investitionen von CHF 6.30 Mio. entsprechen die Wohnungen wieder den heutigen und künftigen Ansprüchen sowie Vorstellungen der Mieterschaft.

Mit der Installation der Photovoltaikanlage auf den Dächern kann der benötigte Strom für die Mieter selber produziert werden, was der heutigen Forderung nach Produktion von erneuerbarer Energie entspricht. Die Aufwendungen für den Kauf und die baulichen Investitionen führen zu tragbaren Gesamtkosten, d.h. die Mietzinsen werden nur moderat erhöht. Mit den nach wie vor attraktiven Mietzinsen und der guten Lage dieser Wohnungen dürfte die Vermietbarkeit gegeben sein.

Anträge

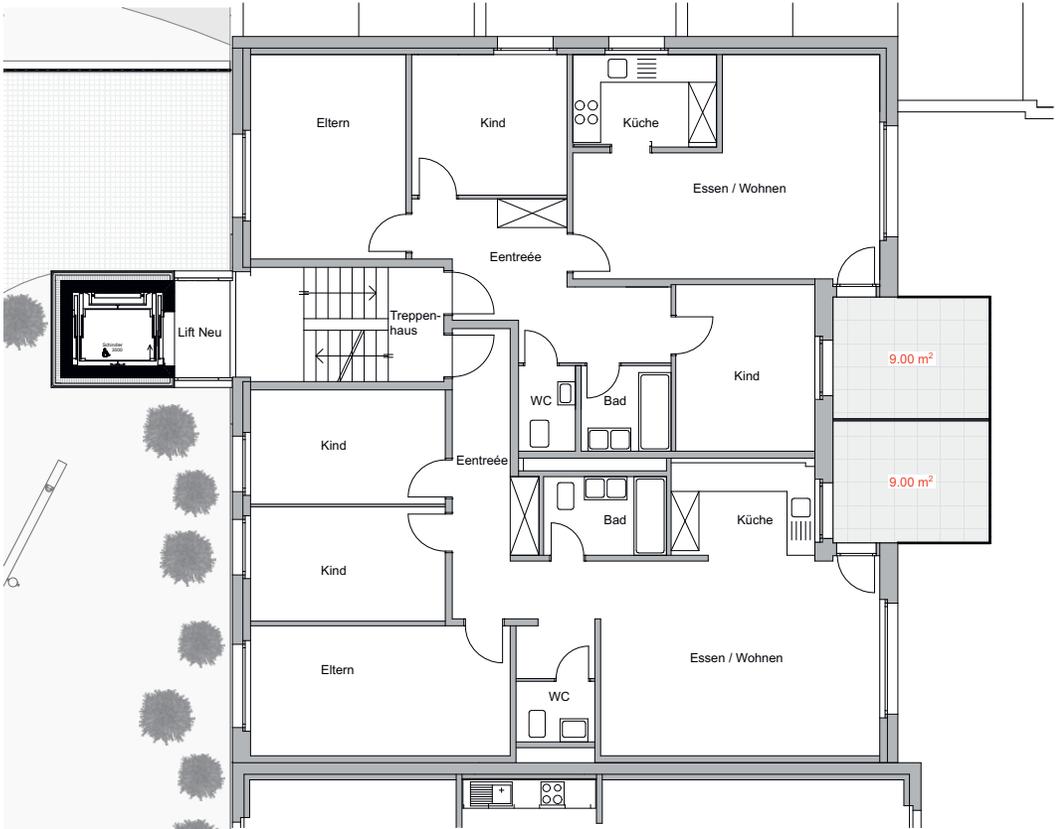
1. Auf die Vorlage sei einzutreten
2. Ein Kredit von CHF 6'300'000 sei für die Realisierung der vorgeschlagenen baulichen Investitionen zu bewilligen und die Verwaltung mit allen damit zusammenhängenden Aufgaben und Aktivitäten zu beauftragen.



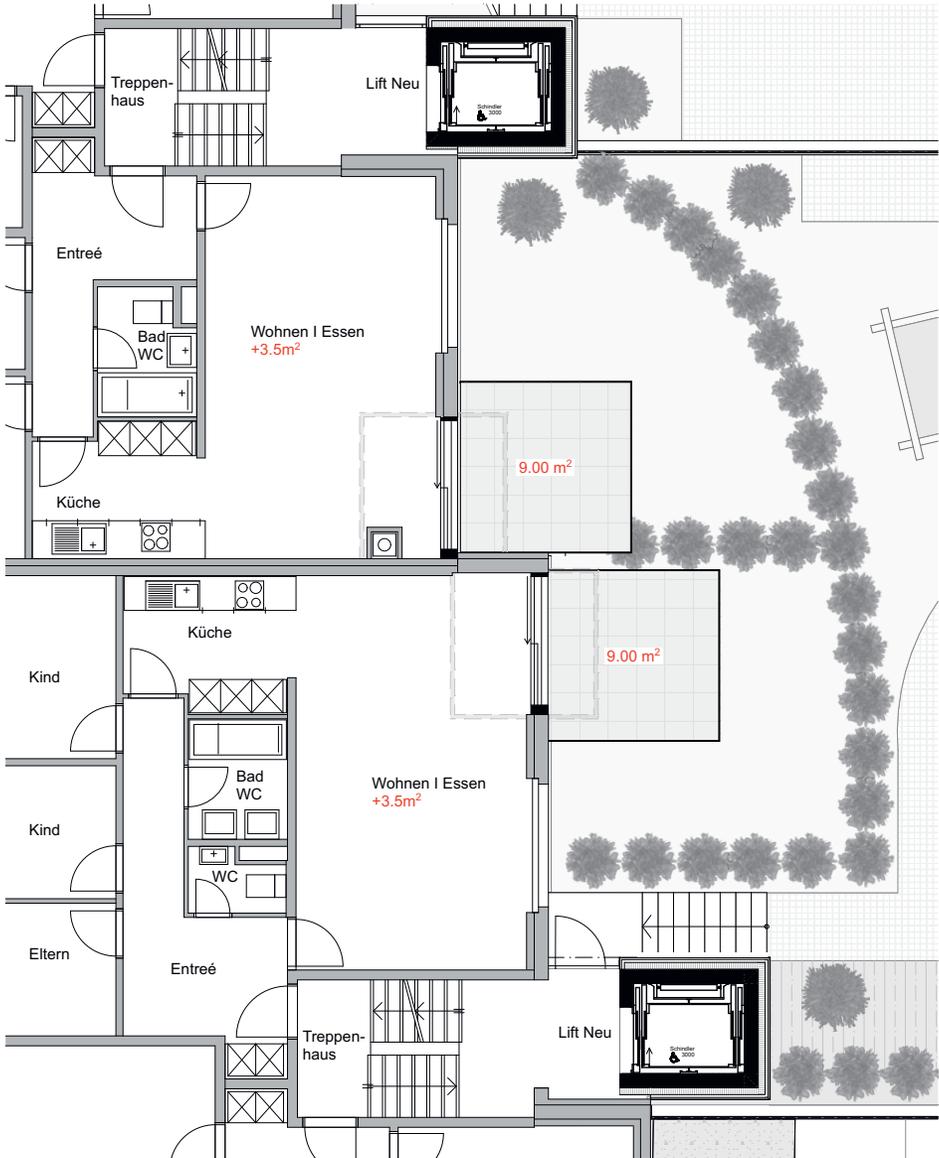
Ansicht von Süden



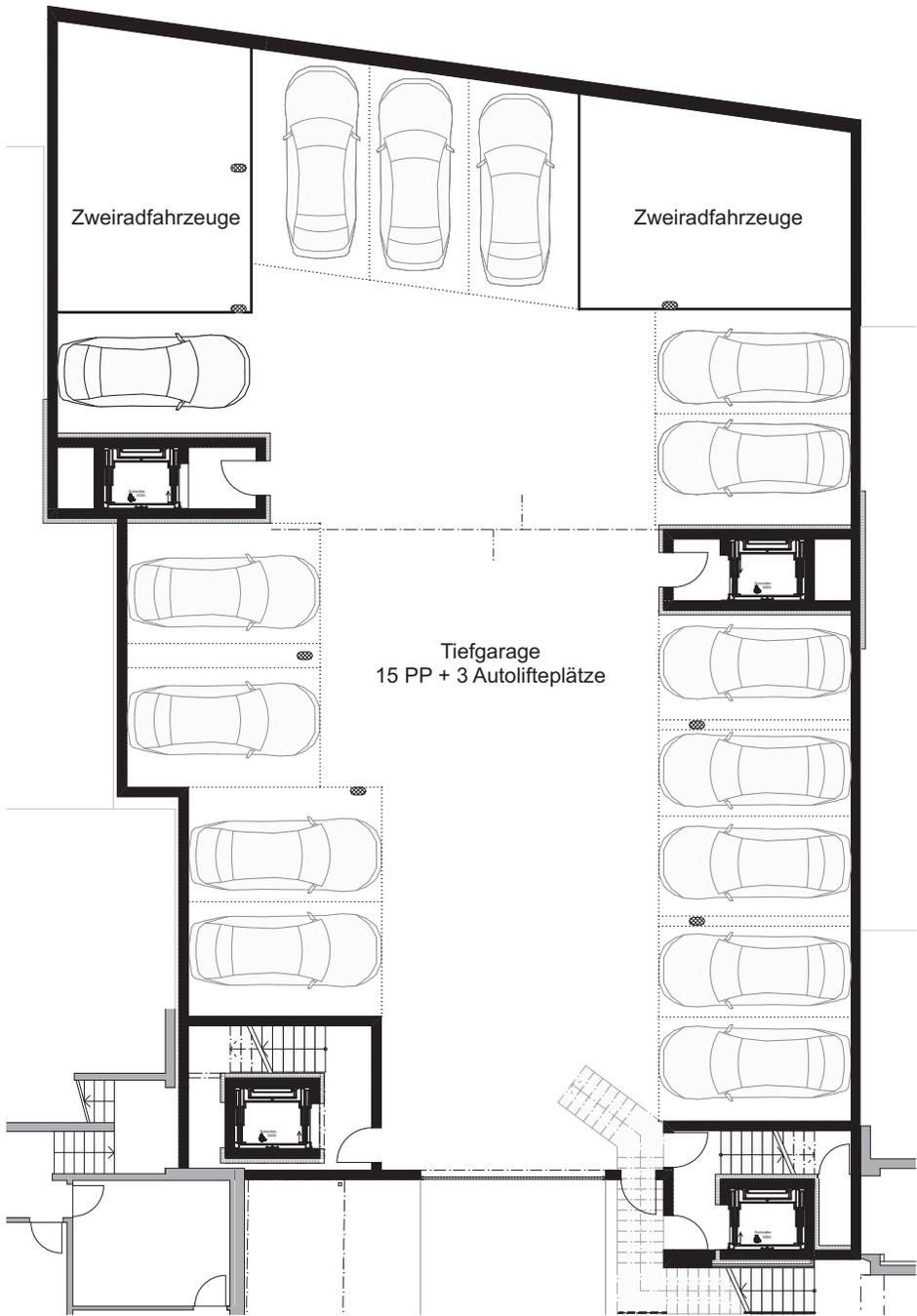
Ansicht von Westen



Wohnungen Sturzeneggstrasse 2



Wohnungen Sturzeneggstrasse 4



Tiefgarage

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

Das Wort gehört unseren geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschäftern.

Hinweis

Die nächste Generalversammlung findet am Donnerstag, 20. April 2023 im grossen Saal des Kulturzentrums Casino in Herisau statt.



Liegenschaften WBG Pro Herisau (Blick von oben aus südwestlicher Richtung)

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2021

(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 Genossenschaf tern (Mieter) und Organen verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Genossenschaft. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage und eine Offenlegung könnte u.U. 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.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 Liegenschaften

	BJ (Baujahr) K (Kauf)	Anlagekosten	kumm. Abschrei- bungen	Buchwert	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	1'143'575	7'089'000	4'979'000	10'310'900
Kasernenstr. 82a	BJ 1988	1'181'179	463'179	718'000	856'000	1'151'700
Kasernenstr. 86a	BJ 1984	4'361'637	2'006'637	2'355'000	4'035'000	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	10'401'104	3'492'104	6'909'000	8'189'000	8'654'000
Gossauerstr. 49a	BJ 2000	5'965'567	2'895'567	3'070'000	4'490'000	6'014'300
Steinrieselnstr. 76	BJ 1964/ K 2004	7'056'000	1'401'000	5'655'000	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	109'431	700'000	1'018'000	1'502'600
Kasernenstrasse 7	K 2017	11'969'000	1'241'000	10'728'000	9'485'400	8'168'000
Birkenstrasse 2,3+5*)	BJ 2018	19'241'586	1'264'586	17'977'000	18'371'000	19'372'000
Gossauerstr. 47a	K 2020	550'000	16'000	534'000	573'000	1'266'720
Total Liegenschaften		80'259'585	18'657'585	61'602'000	69'891'400	85'718'120

*)

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

2.3 Hypothekar- und Bankverbindlichkeiten

	2021	2020
Festhypotheken mit Fälligkeit 2021	0	1'129'000
Festhypotheken mit Fälligkeit 2022	5'755'000	5'500'000
Festhypotheken mit Fälligkeit 2023	4'000'000	4'000'000
Festhypotheken mit Fälligkeit 2024	2'000'000	2'000'000
Festhypotheken mit Fälligkeit 2025	2'300'000	2'300'000
Festhypotheken mit Fälligkeit 2026	5'065'250	5'336'250
Festhypotheken mit Fälligkeit 2027	2'300'000	2'300'000
Festhypotheken mit Fälligkeit 2028	1'622'000	1'646'000
Festhypotheken mit Fälligkeit 2029	1'680'000	1'710'000
Festhypotheken mit Fälligkeit 2030	2'500'000	2'500'000
Festhypotheken mit Fälligkeit 2032	13'111'250	13'166'250
Total Hypothekarverbindlichkeiten	40'333'500	41'587'500

2.4 Langfristige Darlehensverbindlichkeiten

	2021	2020
Darlehen 2% fix 10 Jahre bis 18.04.2023	622'500	622'500
Total Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	622'500	622'500

2.5 Rückstellungen

	2021	2020
Rückstellung für Tankrevision	9'376	9'106
Rückstellung für Projekte	71'526	71'526
Rückstellung für Boilerentkalkung	100	0
Total Rückstellungen	81'002	80'632

2.6 Genossenschaftskapital

	2021	2020
Genossenschaftskapital verzinst	17'036'900	16'632'400
Genossenschaftskapital ohne Verzinsung	2'500	2'500
Total Genossenschaftskapital	17'039'400	16'634'900

3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

3.1 Anzahl Mitarbeiter

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2021	2020
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

	2021	2020
Liegenschaften (Buchwert)	60'368'000	61'508'000

Unser Wohnungsangebot

(Stand 31. Dezember 2021)

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
– Gossauerstrasse 47a	Wohnhaus mit zwei Wohnungen, Gewerberäumen und Garage
– 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:

279 Wohnungen, zwei Geschäftslokale sowie 185 Garagen, Einstell- bzw. Abstellplätze

«Hemetli» – Verwaltung 1943–2021

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 Bächler	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 Bächler	2011–2019
	* Ernst Bischofberger	seit 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 Bächler	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 2021)

Verwaltung:	Fredi Züst Bleichstrasse 1, 9100 Herisau 071/351 32 70	Präsident
	Ernst Bischofberger Geisshaldenstrasse 33, 9104 Waldstatt 079/357 41 31	Vizepräsident
	Fritz Bodenmann Kasernenstrasse 6, 9100 Herisau 079/442 48 82	Mitglied und Liegen- schaftsverantwortlicher
	Hansueli Lüthi Stich 8, 9104 Waldstatt 071/351 29 72	Mitglied
	Edi Schwendinger Schützenstrasse 24, 9100 Herisau 079/463 03 66	Mitglied und Liegen- schaftsverantwortlicher
Liegenschafts- verantwortliche:	Urs Keller Degersheimerstrasse 49A, 9100 Herisau 079/409 60 22	
	Markus Kobelt (ab 1. Mai 2021) Steinrieselnstrasse 33, 9100 Herisau 079/642 86 23	
Revisionsstelle:	die TreuhandExperten ag St. Gallerstrasse 53, 9100 Herisau	
Geschäftsstelle:	Wohnbaugenossenschaft Hemetli Gossauerstrasse 47, 9100 Herisau Mail-Adresse: info@hemetli-herisau.ch Telefon: 071/351 65 68	
	Yvonne Dörig-Inauen Leiterin Geschäftsstelle (Teilzeitpensum von 50 %) Mail-Adresse: yvonne.doerig@hemetli-herisau.ch	
	Claudia Tarnutzer Mitarbeiterin Geschäftsstelle (Teilzeitpensum 50 %) Mail-Adresse: claudia.tarnutzer@hemetli-herisau.ch	
Internet:	www.hemetli-herisau.ch	

