

Wohnbaugenossenschaft HEMETLI Herisau



GESCHÄFTSBERICHT DES JAHRES 2022

Legende zum Titelbild

Animation Liegenschaft Saumstrasse/Sturzgengstrasse in Herisau

Die Bagger fahren auf ...



Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 20. April 2023, 19.00 Uhr
im Kulturzentrum «Casino», grosser Saal, Poststrasse 9, Herisau
(Saalöffnung um 18.30 Uhr)

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 Generalversammlung vom 27. April 2022
4. Geschäftsbericht 2022
5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals
6. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
7. Information Bauvorhaben Sturzeneggstrasse/Saumstrasse
8. Wahlen
9. Verschiedenes, Umfrage

Im Anschluss an den statutarischen Teil der Generalversammlung sind alle Anwesenden herzlich zu einem **Apéro Riche** im Foyer des Kulturzentrum Casino eingeladen.

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung

Datum: Mittwoch, 27. April 2022

Ort: Kulturzentrum Casino, grosser Saal, Poststrasse 9, Herisau

Beginn: 19.05 Uhr; Schluss: 20.25 Uhr

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

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden herzlich zur Generalversammlung, welche nach einem coronabedingten Unterbruch von drei Jahren wieder im Casino durchgeführt werden kann. Einleitend präsentiert er das Zitat des chinesischen Philosophen Laozi «Nur wer sein Ziel kennt, findet den Weg» mit dem Hinweis, dass diese alte Weisheit die Arbeit im vergangenen Jahr vielfach stark begleitet habe.

Er kann folgende Gäste begrüssen: Gemeindepräsident Max Eugster, René Schmid als Vertreter des Handelsregisteramts, Präsident der WBG Pro Herisau Bruno Holenstein, Dr. Benno Grossmann, Fabian Schläpfer als Vertreter unserer Revisionsstelle sowie Frau Ramona Koller von der Appenzeller Zeitung.

Zahlreiche Mitglieder haben sich entschuldigt, auf eine Aufzählung wird jedoch verzichtet.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden in Globo einstimmig folgende Personen gewählt: René Forrer, Raphael Frischknecht, Thomas Nufer, Fabian Schläpfer, Hans Steingruber und Hans Stricker.

Es sind 165 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 83 und die Zwei Drittels-Mehrheit 110.

3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung 2021 (schriftliche Abstimmung)

Das Protokoll der letzten schriftlich durchgeführten Abstimmung wurde allen Mitgliedern bereits im letzten Herbst zugestellt. Nachdem das Wort zum Protokoll nicht gewünscht wird, wird dieses ohne Gegenstimmen genehmigt und der Aktuarin Yvonne Dörig verdankt.

4. Geschäftsbericht 2021

Der Präsident Fredi Züst gibt einige ergänzende Erläuterungen zum vorliegenden Geschäftsbericht. Insbesondere erwähnt er, dass sich die vor drei Jahren eingeführte neue Organisation gut bewähre. Ebenso bedankt sich Fredi Züst bei den Mitgliedern für deren Treue und das Vertrauen zum Hemetli. Das Wort zu diesem Traktandum wird nicht gewünscht. Der Geschäftsbericht mit den mündlichen Ergänzungen wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals

An der letzten Generalversammlung wurde ein unveränderter Zinssatz von 1 % beschlossen. Obwohl man bei den Zinsen derzeit eine Bewegung nach oben spüre, erachte es die Verwal-

tung als opportun, einen für das Geschäftsjahr 2022 unveränderten Zinssatz von 1 % zu beantragen. Jedoch werde man die Zinssituation genau verfolgen und sofern angezeigt, zuhanden der nächstjährigen Generalversammlung einen veränderten Zinssatz beantragen.

Ohne vorherige Wortmeldungen wird der Antrag der Verwaltung mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung genehmigt.

6. Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle

Der Präsident erläutert die Jahresrechnung 2021. Diese schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 185'815.65. So dürfe festgestellt werden, dass die Kosten im Griff seien, die erforderlichen Unterhalts- sowie Renovationsarbeiten problemlos finanziert und trotzdem grosszügige Abschreibungen auf den Liegenschaften getätigt werden können. Dass die Kosten im Griff sind, zeigt auch ein Vergleich der Hemetli-Zahlen mit einem Branchenstatistik anderer Wohnbaugenossenschaften, sind doch bei uns die Kosten für den Betrieb und die Verwaltung wesentlich tiefer. Die Ertragslage der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin gut. Auch darf das Bilanzbild als sehr gesund erachtet werden, zudem bestehen substantielle Mehrwerte bei der Position «Liegenschaften».

Fabian Schläpfer kommentiert den schriftlich vorliegenden Bericht der Revisionsstelle.

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

7. Antrag: Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau

In Ergänzung zu den detaillierten Ausführungen im Geschäftsbericht erläutert der Präsident die wichtigsten Gründe und Überlegungen, die zum Antrag einer Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau führten.

Aufgrund des sehr positiven Ergebnisses bei der Konsultativabstimmung zu dieser Thematik im Oktober 2021 hat die Verwaltung dieses Projekt weiterbearbeitet. Aus der Sicht der Verwaltung lässt sich das Gesamtprojekt sehen. Dies sowohl bezüglich der Fusion als auch in Sachen der baulichen Anpassungen bzw. Investitionen. Ebenso sind alle Zielsetzungen beider Genossenschaften erfüllt bzw. teils sogar übertroffen. Es sind dies: gute Vermietbarkeit, weiterhin bezahlbare Mietzinsen, der Genossenschaftsgedanke bleibt für diese beiden Liegenschaften erhalten sowie ist der Gesamtpreis dieser Transaktion gut trag- und finanzierbar. Aufgrund der preisgünstigen Übernahme ergibt sich auch nach erfolgten baulichen Investitionen eine gute Bruttorendite von rund 4.4 %, dies bei nur moderaten Mietzinserhöhungen nach Investitionen in der Grössenordnung von 10 % bis 15 %.

Vor der Abstimmung zu diesem Traktandum orientiert Ernst Bischofberger in seiner Funktion als Präsident der entsprechenden Baukommission nochmals die wesentlichen Aspekte der baulichen Investitionen; siehe nächstens Traktandum.

Nachdem das Wort zu diesem Traktandum nicht gewünscht wird, hält Fredi Züst fest, dass gemäss Art. 21 Abs. 4 der Statuten für diese Anträge eine Zustimmung von zwei Dritteln aller abgegebenen Stimmen notwendig sei. Zudem hält der Präsident fest, dass über dieses Geschäft durch den heute anwesenden Vertreter des Handelsregisteramtes unseres Kantons, René Schmid, eine öffentliche Urkunde erstellt wird.

Über folgende zwei Anträge wird abgestimmt:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Die Verwaltung sei zu beauftragen, alle mit der Fusion verbundenen Aktivitäten und erforderlichen Handlungen einzuleiten und umzusetzen. Damit sei der Fusionsvertrag vom 14. März 2022 und die Fusionsbilanz per 31. Dezember 2021 zu genehmigen. Der Fusion mit der WBG Pro Herisau, mit Sitz in Herisau, durch Übernahme (Absorptionsfusion) sämtlicher Aktien und Passiven gemäss Fusionsbilanz per 31. Dezember 2021 und der Löschung der WBG Pro Herisau sei zuzustimmen.

Beiden Anträgen wird mit 143 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen und keinen Gegenstimmen entsprochen.

8. Antrag: Kredit für bauliche Investitionen Sturzeneggstrasse

Als Ergänzung zu den umfangreichen Ausführungen im Geschäftsbericht erläutert der Präsident der Baukommission Ernst Bischofberger einige wichtige Aspekte. So sei der Einbau einer Tiefgarage sowie Personenaufzüge für eine zukünftige gute Vermietung der 28 Wohnungen unerlässlich. Mit der Erneuerung und Vergrösserung der Balkone, der Vergrösserung der Wohnzimmer in Haus Nr. 4 sowie der Neugestaltung des Aussenraums wird die Wohnsituation attraktiver.

Die gesamten Baukosten belaufen sich aus heutiger Sicht auf CHF 6.3 Mio. Jedoch ist aufgrund der derzeitigen Situation (starke Bauteuerung, Auswirkungen Pandemie, Ukraine-Krise) mit Preiserhöhungen bei verschiedenen Materialien zu rechnen.

Zusammen mit den Übernahmekosten aus der Fusion ergeben sich Gesamtaufwendungen von CHF 9.72 Mio. Aufgrund der günstigen Übernahmekosten gehen wir davon aus, dass der Marktwert nach erfolgten baulichen Investitionen höher ist als unsere effektiven Kosten.

Da das Wort zu diesem Traktandum nicht gewünscht wird, wird über folgende zwei Anträge abgestimmt:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten
2. Ein Kredit von CHF 6.3 Mio. sei für die Realisierung der vorgeschlagenen baulichen Investitionen zu bewilligen und die Verwaltung mit allen damit zusammenhängenden Aufgaben und Aktivitäten zu beauftragen.

Beiden Anträgen wird mit einer Gegenstimme und ohne Enthaltung entsprochen.

9. Wahlen

Da die Mitglieder der Verwaltung wie auch der Revisionsstelle an der letzten Generalversammlung für zwei weitere Jahre gewählt wurden und keine Rücktritte vorliegen, entfällt eine Bestätigungswahl. An der GV 2023 werden demzufolge wieder Wahlen von Verwaltung und Revisionsstelle durchgeführt.

10. Umfrage, Verschiedenes

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen.

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

Da das Wort seitens der Anwesenden nicht mehr gewünscht wird, bedankt sich der Präsident für die Verbundenheit zum Hemetli sowie für die Teilnahme an der GV und schliesst die Versammlung um 20.30 Uhr.

Herisau, 15. Mai 2022

Yvonne Dörig-Inauen, Protokollführerin

Anschliessend an die GV gibt Hans Frischknecht mit seiner Dia-Show «Herisau: einst und jetzt» einen interessanten und spannenden Einblick in die baulichen Veränderungen der letzten Jahrhunderte und Jahrzehnte.

Verwaltung und Geschäftsstelle

Auch dieses Jahr haben beide Mitarbeiterinnen unserer Geschäftsstelle, unsere Liegenschaftsverantwortlichen sowie die Mitglieder der Verwaltung ein interessantes und anspruchsvolles Arbeitspensum bewältigt. An fünf halbtägigen Verwaltungssitzungen wurden die Geschäfte besprochen und bearbeitet. Nebst diesen Aufgaben der gesamten Verwaltung wurden die verschiedenen zu bearbeitenden Themen an zahlreichen Sitzungen in ganz unterschiedlichen Besetzungen behandelt.

Nebst den organisatorischen und ordentlichen Aufgaben von Geschäftsstelle, Verwaltung und Liegenschaftsverantwortlichen lagen die Schwerpunkte unserer Arbeit bei verschiedenen Projekten rund um die Werterhaltung und somit auch eine weiterhin gute Vermietbarkeit unserer Liegenschaften. Ferner hat uns die Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau und das damit verbundene Bauvorhaben stark beschäftigt.

Die Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle und den Mitgliedern der Verwaltung und den Liegenschaftsverantwortlichen hat sich sehr gut eingespielt und so hat sich die vor vier Jahren vorgenommene Trennung von strategischen und operativen Aufgaben bewährt.

Rückblick auf die Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau

An der letztjährigen Generalversammlung haben die Mitglieder unserer Genossenschaft dieser Fusion grünes Licht erteilt. Nachdem auch die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau nur zwei Tage später am 29. April 2022 dieser Fusion mit grossem Mehr entsprochen haben, konnten anschliessend die notwendigen Formalitäten in die Wege geleitet und abgeschlossen werden.

Nebst den baulichen Aktivitäten, siehe dazu Traktandum 7, war die Integration der bestehenden Mieterschaft sowie der Genossenschaftsmitglieder der ehemaligen WBG Pro Herisau eine grosse und in der Geschichte des Hemetli erst- und wohl einmalige Herausforderung. Zudem galt es, die Buchhaltung rückwirkend per 1. Januar 2022 in unser System zu integrieren.

Die bestehenden Mietverhältnisse wurden unverändert übernommen und werden dann bei Fertigstellung der baulichen Aktivitäten angepasst und die Mietzinsen wie bereits früher erwähnt in der Grössenordnung von 10 % bis 15 % erhöht.

Ab Sommer/Herbst 2022 haben wir ebenfalls die Liegenschaftsverwaltung vom Hauseigentümerverband St. Gallen selber übernommen.

All diese umfangreichen Arbeiten und Aufgaben wurden von unseren beiden Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle ausgezeichnet und kompetent erledigt.

Erfreulich ist ebenfalls die Tatsache, dass viele ehemalige Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau ihre Anteilscheine nicht in bar bezogen, sondern diese in Genossenschaftsanteile vom Hemetli umgewandelt haben. So wurden vom Genossenschaftskapital der WBG Pro Herisau von rund CHF 520'000 gut CHF 375'000 in Hemetli-Anteilscheine umgetauscht. Dies entspricht einem Anteil von über 70 %. Dieses grosse Vertrauen hat uns sehr gefreut; vielen Dank.

Rückblickend war es eine überaus interessante Zeit seit den ersten Gesprächen über ein mögliches Zusammengehen der beiden Wohnbaugenossenschaften im Dezember 2017; gefolgt von einer im Dezember 2019 unterzeichneten Absichtserklärung sowie der Zustimmung beider Generalversammlungen zur Fusion im April 2022. Und jetzt, per Ende Geschäftsjahr 2022 ist die Fusion auch vollständig in unseren Büchern vollzogen.

Diese ganze Phase umfasst einen Zeitraum von rund fünf Jahren. Wir sind überzeugt, dass sich dieses Projekt dank sorgfältiger Planung und Ausführung für alle Seiten positiv entwickeln und langfristig betrachtet sinnvoll sein wird.

Unsere GenossenschaftlerInnen, Entwicklung Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 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 |
| 31.12.2022 | 1134 | 17 | 17'327'600 | 288'200 |

Im Berichtsjahr waren insgesamt 255 (Vorjahr 207) Geschäftsfälle zu verarbeiten. Diese umfassen sämtliche Neuzugänge, Rückzahlungen und Mutationen, wobei diese Erhöhung im direkten Zusammenhang mit der Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau steht.

Die Anzahl Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler hat sich im Geschäftsjahr netto um 17 erhöht. Erfreulicherweise hat auch das Genossenschaftskapital erneut um knapp 300'000 Franken zugenommen.

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

Unsere Darlehenskasse

Im Geschäftsjahr 2022 haben die variablen Darlehen erneut zugenommen und zwar um erfreuliche CHF 355'000. Der gesamte Darlehensbestand beträgt somit per Jahresende CHF 6'217'000 (Vorjahr CHF 5'862'000) und setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|--|----------------------|
| Darlehen variabel | CHF 5'594'500 |
| Darlehen fix 10 Jahre, Ablauf 18. April 2023 | CHF 622'500 |
| Total Darlehensbestand per 31.12.2022 | CHF 6'217'000 |

Wir bedanken uns bei unseren Darlehensgeberinnen und Darlehensgebern ganz herzlich für ihr dem Hemetli entgegengebrachtes Vertrauen.

Die variablen Darlehen wurden bis anhin mit einem Satz von 1 % im Jahr verzinst. Die Kompetenz für die Höhe des anzuwendenden Zinssatzes liegt gemäss Art. 3.1 und 6.1 unserer Statuten bei der Verwaltung. Von diesem Recht hat die Verwaltung Gebrauch gemacht und den Zinssatz mit Wirkung ab 1. Januar 2023 und bis auf weiteres um 0.25 % auf neu 1.25 % im Jahr zu erhöhen.

Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2022 hatten wir 44 Wohnungswechsel zu verarbeiten (Vorjahr 61). Die Parkplatz- und Garagenwechsel sowie der Neuzugang von total 28 Wohneinheiten der Liegenschaften der ehemaligen Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau sind in diesen Zahlen nicht berücksichtigt.

Per 31. Dezember 2022 waren insgesamt 9 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstände verteilen sich auf verschiedene Liegenschaften. In der Überbauung WBG Pro Herisau sind aufgrund der anstehenden Sanierungsarbeiten, welche bis ca. Herbst 2024 andauern werden, einige Kündigungen eingegangen. Eine Wiedervermietung dieser Leerstände wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht forciert. Alle anderen Wohnungen werden nach Bearbeitung unserer Warteliste durch die Geschäftsstelle im Internet inseriert.

Hybrid-Heizung Liegenschaft Gossauerstrasse 49A

Bei der Liegenschaft Gossauerstrasse 49 musste die Gasheizung und der Speicher für die Warmwasseraufbereitung ersetzt werden. In Anbetracht der Diskussionen um nicht erneuerbare Energieträger, wurde das Energiekonzept der Liegenschaft grundsätzlich überprüft. In der Folge entstand ein Konzept, das auf erneuerbare Energieträger ausgerichtet ist. Aufgrund des fehlenden Umschwungs ist eine Erdsonden-Heizung nicht realisierbar. Leider sind noch keine Luft-Wärmepumpen mit genügend Leistung auf dem Markt, sodass wir uns für eine Hybridlösung entschieden, d.h. die Wärme wird primär mit der Wärmepumpe erzeugt. Sobald der Energiebedarf die Kapazität überschreitet, wird der Restbedarf mit einer kleinen Erdgasheizung gedeckt. Der Warmwasserspeicher ist so konzipiert, dass der überschüssige Strom der neuen Photovoltaikanlage als Ausgleichspuffer dient. Damit ist auch in dieser Liegenschaft die Wärmeerzeugung auf erneuerbare Energieträger ausgerichtet.

An der im Juni 2020 schriftlich durchgeführten Generalversammlung wurde beschlossen, den Zinssatz für das Geschäftsjahr 2020 von 1.50 % auf 1 % zu reduzieren. Seither blieb dieser Zinssatz unverändert.

Wie an der letzten Generalversammlung versprochen, hat die Verwaltung die generelle Zinsentwicklung der letzten Monate intensiv verfolgt. Gestützt auf die erfolgten Veränderungen und insbesondere das gestiegene Zinsumfeld schlägt die Verwaltung zuhanden der Generalversammlung eine Erhöhung des Zinssatzes um 0.75 % auf neu 1.75 % im Jahr vor.

Wir sind überzeugt, unseren geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaffern damit auch weiterhin eine sehr attraktive Verzinsung zu bieten. Mit diesem vorgeschlagenen, substanziellen Erhöhungsantrag möchten wir auch die Bereitschaft zur Überlassung von Genossenschaftskapital und das damit verbundene Vertrauen ins Hemetli belohnen.

Antrag

Gestützt auf die obigen Ausführungen soll der Zinssatz für das Genossenschaftskapital für das laufende Geschäftsjahr 2023 um 0.75 % auf neu 1.75 % im Jahr erhöht werden.



Ankerbohrung Richtung Saumstrasse

Kommentar zur Betriebsrechnung 2022

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem **Jahresgewinn von CHF 189'642.26** ab. Dieses Ergebnis darf unter Berücksichtigung der Abschreibungen von CHF 1'461'000 auf den Liegenschaften und der hohen Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt von mehr als CHF 1.6 Mio. als sehr gut bezeichnet werden.

Nachstehend folgen einige Ausführungen zu grösseren Positionen sowie Positionen mit grösseren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Betrieblicher Ertrag

Der Mietzinsenertrag hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 400'000 oder 10 % erhöht. Dies ist insbesondere auf die Mietzinseinnahmen aus den per 1. Januar 2022 übernommenen Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau zurückzuführen. Die Leerstände haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht, liegen jedoch immer noch auf einem tiefen Niveau.

Vom Betrag von CHF 16'767.15 bei der Position «Übrige betriebliche Erträge» resultiert der Hauptanteil von erhaltenen Einnahmen für unsere Solaranlagen. Ein weiterer Betrag aus dieser Eigenstromproduktion kommt über die Nebenkostenabrechnung direkt unseren Mieterinnen und Mietern zugute.

Liegenschaftsaufwand

Diese Position wird geprägt durch den Liegenschaftsunterhalt. Nebst den wie jedes Jahr anfallenden Kosten für den ordentlichen Gebäudeunterhalt sowie Renovationen unserer Wohnungen, fallen dieses Jahr auch die Kosten für eine neue Heizungsunterstation und Sanierung von Teilen der Kalt- und Warmwasserleitungen der Liegenschaft Kasernenstrasse 89a sowie diejenigen für die neue Heizung der Liegenschaft Gossauerstrasse 49a ins Gewicht.

Im Weiteren haben wir im Berichtsjahr den Grossteil der bereits getätigten baulichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Sanierung der aus der Fusion übernommenen Liegenschaften in der Grössenordnung von mehr als eine halbe Million Franken direkt als Aufwand verbucht.

Personalaufwand

Diese Position setzt sich insbesondere aus den drei Bereichen «Entlöhnung der beiden Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle», «Entschädigung der Liegenschaftsverantwortlichen» sowie der «Entschädigung der Mitglieder der Verwaltung» zusammen. Der Erhöhungsbetrag von knapp CHF 23'000 gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Kosten der externen für die Liegenschaftsverwaltung zuständigen Firma der im Verlaufe des letzten Jahres übernommenen WBG Pro Herisau Liegenschaften zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung des erwähnten Umstandes konnte somit der Gesamtaufwand trotz stets wachsender Aufgaben auf dem Vorjahrsniveau gehalten werden. Dies ist auf eine effiziente Arbeitsweise sowie auf eine eingespielte und gute Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Bereichen zurückzuführen.

Übriger betrieblicher Aufwand

Erfreulicherweise konnte der «Büro- und Verwaltungsaufwand» erneut reduziert werden. Insbesondere zufolge der im letzten Jahr nach einem zweijährigen Unterbruch wieder durchgeführter Generalversammlung im Casino hat sich jedoch der «Genossenschafteraufwand und Anlässe» wieder auf Vorpandemie-Grösse erhöht. Gesamthaft betrachtet ergab sich dennoch eine leichte Ausgabenreduktion.

Abschreibungen

Auch dieses Jahr wieder haben wir das steuerlich mögliche Abschreibungspotential praktisch voll ausgeschöpft. Die Details ersehen Sie der nachstehenden Aufstellung:

| Liegenschaft | Betrag CHF |
|--------------------------------|---------------------|
| Birkenstrasse 2, 3 und 5 | 536'000.00 |
| Gossauerstrasse 47 | 207'000.00 |
| Gossauerstrasse 47a | 16'000.00 |
| Kasernenstrasse 7 | 321'000.00 |
| Lederbach 30–34 mit Tiefgarage | 212'000.00 |
| Steinrieselnstrasse 76 | 169'000.00 |
| Total Abschreibungen | 1'461'000.00 |

Aufgrund der bereits sehr tiefen Buchwerte der beiden von der WBG Pro Herisau übernommenen Liegenschaften, welche substanziell unter dem aktuellen amtlichen Verkehrswert (Steuerwert) von CHF 6'110'000 liegen, sind auf den «neuen» Liegenschaften keine Abschreibungen möglich.

Finanzerfolg

Der Finanzaufwand für unsere Hypotheken und Darlehen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 20'000 erhöht. Dies ist einerseits auf die Verzinsung der ehemaligen Hypotheken der WBG Pro Herisau zurückzuführen; bis Ende des Geschäftsjahres 2022 konnte jedoch der Grossteil der per 1. Januar 2022 übernommenen Hypotheken von CHF 3'140'000 zurückbezahlt werden. Andererseits ist auch der Aufwand für die Verzinsung der Darlehen leicht gestiegen, wurden uns doch neue variable Darlehen anvertraut.

Per Ende Berichtsjahr lag der Durchschnittzinssatz der Hypotheken praktisch unverändert bei rund 1.4%. Aufgrund des gestiegenen Zinsumfeldes wird sich dieser Wert inskünftig wohl wieder leicht erhöhen.

Direkte Steuern

Die Berechnung des zu entrichtenden Steuerbetrages erfolgt aufgrund des ausgewiesenen Jahresgewinns sowie der Höhe des Genossenschaftskapitals. Zuzufolge noch bestehenden Guthaben bei der Kantonalen Steuerverwaltung sowie unserer Berechnungen dürften sich die effektiv noch zu entrichtenden Steuern etwas tiefer als im Vorjahr bewegen.

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

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

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Vortrag Vorjahr | CHF | 2'127.90 |
| Gewinn des Rechnungsjahres | CHF | 189'642.26 |
| Zur Verfügung der Generalversammlung | CHF | 191'770.16 |
| Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve | CHF | 15'000.00 |
| Rückstellung zur Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1 % für das Jahr 2022 | CHF | 170'000.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | CHF | 6'770.16 |

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals für das Rechnungsjahr 2022 wurde an der letztjährigen Generalversammlung mit einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Zinssatz von 1 % im Jahr beschlossen.

Kommentar zur Bilanz per 31. Dezember 2022

Umlaufvermögen

Die flüssigen Mittel haben markant abgenommen, konnten wir doch nach erfolgter Fusion mit der WBG Pro Herisau im Verlaufe des zweiten Semesters auslaufende Hypotheken zurückzahlen. Auch im letzten Geschäftsjahr hatten wir trotz teils noch hoher Bestände bei Post und Banken keine Negativzinsen zu bezahlen.

Immobilien Sachanlagen/Liegenschaften

Diese Position umfasst unseren Liegenschaftsbestand und ist im Anhang unter Punkt 2.1 und 2.2 auf der Seite 25 detailliert dargestellt. Einzige Änderung gegenüber dem Vorjahr sind die aus der Fusion übernommenen Liegenschaften Sturzeneggstrasse 2/4/6 sowie Saumstrasse 15. Jedoch konnten wieder Abschreibungen von knapp CHF 1.5 Mio. getätigt werden; Details dazu siehe Seite 25.

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. andererseits. 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 hat sich gegenüber dem Vorjahr sehr markant erhöht und liegt nun bei rund CHF 846'000 (Vorjahr CHF 81'002). Hauptsächlich ist dies auf die aus der Fusion übernommene Rückstellung der WBG Pro Herisau für Grossreparaturen zurückzuführen.

Fremdkapital

Trotz der Integration der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau hat sich das gesamte Fremdkapital nicht erhöht und liegt bei CHF 47.0 Mio. Zudem umfasst das Fremdkapital vorsorgliche Rückstellungen von mehr als CHF 800'000, welche grösstenteils von der WBG Pro Herisau übernommen wurden.



Neue Parkplätze Überbauung Saumstrasse/Sturzeneggstrasse (Blick von Osten)

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| Betrieblicher Ertrag | | |
| Mietzinsertrag | 4'409'243.00 | 4'008'867.50 |
| Ertragsminderungen durch Leerstände | -128'711.00 | -108'652.00 |
| Zusatzverbilligungen WEG Liegenschaften | 22'320.00 | 26'820.00 |
| Übrige betriebliche Erträge | 16'767.15 | 6'338.00 |
| Total Betrieblicher Ertrag | 4'319'619.15 | 3'933'373.50 |
| Liegenschaftenaufwand | | |
| Liegenschaftenerhaltung | -1'635'549.35 | -1'462'621.29 |
| Versicherungen Liegenschaften | -68'358.25 | -68'323.20 |
| Total Liegenschaftenaufwand | 1'703'907.60 | 1'530'944.49 |
| Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand | 2'615'711.55 | 2'402'429.01 |
| Personalaufwand | | |
| Entschädigungen Verwaltung und Geschäftsstelle | -205'284.80 | -182'508.10 |
| Sozial- und Personalversicherungsaufwand | -29'485.40 | -28'857.30 |
| Übriger Personalaufwand | -2'052.30 | -2'323.80 |
| Total Personalaufwand | -236'822.50 | -213'689.20 |
| Bruttoergebnis nach Personalaufwand | 2'378'889.05 | 2'188'739.81 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | | |
| Büro- und Verwaltungsaufwand | -47'997.99 | -56'233.01 |
| Genossenschafteraufwand und Anlässe | -12'035.40 | -6'837.85 |
| Total Übriger betrieblicher Aufwand | -60'033.39 | -63'070.86 |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA) | 2'318'855.66 | 2'125'668.95 |
| Abschreibungen immobile Sachanlagen | -1'461'000.00 | -1'286'000.00 |
| Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT) | 857'855.66 | 839'668.95 |

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Finanzerfolg | | |
| Finanzertrag | 20.00 | 20.00 |
| Finanzaufwand | -657'422.00 | -637'008.40 |
| Total Finanzerfolg | -657'402.00 | -636'988.40 |
| Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT) | 200'453.66 | 202'680.55 |
| Direkte Steuern | -10'811.40 | -16'864.90 |
| Jahresgewinn (EAT) | 189'642.26 | 185'815.65 |



Baugrube von der Saumstrasse

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Aktiven | | |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | 606'314.70 | 3'102'447.50 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern | 6'998.75 | 7'840.80 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | |
| Guthaben Heiz- und Nebenkosten | 326'849.26 | 292'835.55 |
| Guthaben Verrechnungssteuer | 7.00 | 7.00 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 991.05 | 2'799.35 |
| Total Umlaufvermögen | 941'160.76 | 3'405'930.20 |
| Anlagevermögen | | |
| Finanzanlagen | | |
| Wertschriften | 6'000.00 | 6'000.00 |
| Sachanlagen | | |
| Immobilie Sachanlagen | | |
| Liegenschaften | 64'289'000.00 | 61'602'000.00 |
| Liegenschaften in Bau | 83'000.00 | 0.00 |
| Total Anlagevermögen | 64'378'000.00 | 61'608'000.00 |
| Total Aktiven | 65'319'160.76 | 65'013'930.20 |



Überbauung Saumstrasse/Sturzeneggstrasse (Blick von Oben)

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Passiven | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | 14'906.20 | 14'816.50 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Bankverbindlichkeiten | 3'755'000.00 | 255'000.00 |
| Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Genossenschaffern | 6'217'000.00 | 5'239'500.00 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 2'175.65 | 106.35 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | |
| Vorausbezahlte Mietzinsen | 341'724.75 | 337'761.25 |
| Akonti Heiz- und Nebenkosten | 460'208.00 | 414'210.50 |
| Übrige | 80'602.00 | 43'005.55 |
| Total Kurzfristiges Fremdkapital | 10'871'616.60 | 6'304'400.15 |
| Langfristiges Fremdkapital | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Hypothekendarlehensverbindlichkeiten | 35'324'500.00 | 40'078'500.00 |
| Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Genossenschaffern | 0.00 | 622'500.00 |
| Rückstellungen | 846'192.45 | 81'002.15 |
| Total Langfristiges Fremdkapital | 36'170'692.45 | 40'782'002.15 |
| Eigenkapital | | |
| Genossenschaftskapital | 17'327'600.00 | 17'039'400.00 |
| Gesetzliche Gewinnreserve | 716'000.00 | 701'000.00 |
| Freiwillige Gewinnreserven | | |
| Freiwillige Gewinnreserven | 41'481.55 | 0.00 |
| Bilanzgewinn | | |
| Vortrag vom Vorjahr | 2'127.90 | 1'312.25 |
| Jahresgewinn | 189'642.26 | 185'815.65 |
| | 191'770.16 | 187'127.90 |
| Total Eigenkapital | 18'276'851.71 | 17'927'527.90 |
| Total Passiven | 65'319'160.76 | 65'013'930.20 |

Bericht der Revisionsstelle zum Geschäftsjahr 2022 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

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, 6. Februar 2023

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Wohnbaugenossenschaft Hemetli** für das am 31. Dezember 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den 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.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

Ablauf

Nachdem die Generalversammlung dem Erwerb und dem Umbau der beiden Mehrfamilienhäuser zugestimmt hatte, wurde die Baueingabe eingereicht und die ersten Ausschreibungen erstellt. Bei der vertieften Detailplanung stellten wir fest, dass nach der Erstellung der Tiefgarage keine Möglichkeit mehr für eine spätere Erdsondenheizung besteht. Deshalb beschloss die Verwaltung, im Sinne einer Vorinvestition, einen Nachtragskredit zur Erstellung der erforderlichen Erdsonden. Die beiden bestehenden Gasheizungen sind erst sechsjährig und werden weiter betrieben, bis sich ein Ersatz aufdrängt.

Derzeit laufen noch Abklärungen bezüglich einer Photovoltaik-Anlage auf den Dächern. Sollte sich diese Investition als sinnvoll herausstellen und umsetzen lassen sowie die jetzt prognostizierten Kosten in der Grössenordnung von CHF 300'000 bewegen, wird diese PV-Anlage erstellt.

Nach Mitte Oktober starteten plangemäss die Vorbereitungsarbeiten. Diese konnten Ende November, inkl. Rückbau des früheren Kinderhortes, abgeschlossen werden. Anschliessend starteten bereits die Arbeiten für die Baugrubensicherung und der Baugrubenaushub. Bis Mitte 2023 sollte die Tiefgarage erstellt sein. Nach den Sommerferien 2023 sollten die vier neuen Lifte gebaut sein, sodass bis gegen Ende 2023 die Tiefgarage und die Lifte durch die Mieterschaft benutzbar sind.

Im Frühjahr 2024 werden dann die neuen Balkone erstellt und die Neugestaltung der Umgebung in Angriff genommen, somit dürften die Bauarbeiten auf den Frühherbst 2024 abgeschlossen sein. Insgesamt ist die Verwaltung nach wie vor überzeugt, dass wir nach Bauabschluss über 28 zeitgemässe und attraktive Familienwohnungen zu vernünftigen Mietzinsen verfügen.

Die Bauarbeiten erfolgen, ohne dass die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung aufgeben müssen. Jedoch werden freie Wohnungen während den Bauarbeiten nicht aktiv vermietet. Sämtliche Bewohnenden wurden im Spätherbst 2022 und vor Baubeginn zu einem Informationsanlass über den Bauablauf eingeladen.

Investitionskosten

In den Unterlagen für die Konsultativabstimmung zu dieser Thematik im Rahmen der schriftlich durchgeführten Generalversammlung im Oktober 2021 sind wir von Bau- und Umbaukosten von CHF 6.3 Mio. ausgegangen; dieser Wert wurde dann im konkreten Antrag zuhanden der letztjährigen Generalversammlung vom 27. April 2022 detailliert ausgewiesen und bestätigt.

Obwohl seit der Berechnung der gesamten Investitionskosten die Bauteuerung massiv gestiegen ist, konnte dieser unerfreuliche Effekt durch andere Einsparungen oder Verbesserungen – ohne dass diese dieses Projekt in Qualität und Quantität negativ beeinflussen – kompensiert werden.

Jedoch erhöhen sich die Baukosten um rund CHF 300'000 für die nachträglich projektierten Erdsonden. Sollte auch die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf den Dächern möglich werden, stehen wir bei Bau- und Umbaukosten von rund CHF 7.0 Mio. Diese Mehrkosten sind aus Sicht der Verwaltung mit substanziellen und sinnvollen Verbesserungen am Projekt mehr als gerechtfertigt.

Finanzierung

Die Finanzierung dieses Projekts wird durch einen Baukredit sowie die Ausschöpfung von Teilen der nicht beanspruchten, bestehenden Hypotheken-Rahmenlimite erfolgen.

Für die Verwaltung ist es überaus wichtig, dass auch nach der Finanzierung und Fertigstellung dieses Bau- bzw. Umbauvorhabens unser Finanzierungspotential bei weitem nicht ausgeschöpft ist. Dies gibt uns Gewissheit, auch in der Zukunft notwendig werdende Renovationen, Umbauten oder Projekte umsetzen und finanzieren zu können.

Traktandum 8

Wahlen

Die Mitglieder der Verwaltung sind an der vorletzten, schriftlich durchgeführten Generalversammlung vom 14. Oktober 2021 für zwei Jahre gewählt werden. Erfreulicherweise liegen keine Rücktritte vor und alle Mitglieder der Verwaltung stellen sich einer Wiederwahl für weitere zwei Jahre. Statutengemäss bedarf diese einer Bestätigung durch die Generalversammlung.

Im Weiteren ist die Revisionsstelle für eine nächste Dauer von zwei Jahren durch die Generalversammlung zu bestätigen.

1. Bestätigung der Mitglieder der Verwaltung

Die Verwaltung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

Ernst Bischofberger, Fritz Bodenmann, Hansueli Lüthi, Edi Schwendinger und Fredi Züst.

2. Einzelabstimmung für das Präsidium

Vorschlag der Verwaltung: Fredi Züst, Herisau

3. Bestätigung der Revisionsstelle

Es ist dies «die TreuhandExperten ag, Herisau»

80 Jahre Hemetli

Im September 1943 – also vor genau 80 Jahren – ist die Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli in Herisau gegründet worden. Da wir unser 75-Jahr-Jubiläum im Jahre 2018 gefeiert haben, verzichten wir dieses Jahr auf entsprechende Aktivitäten, dies natürlich mit Ausnahme des im Anschluss an die diesjährige Generalversammlung folgenden Apéro Riche.

Zum Schluss einfach noch ein paar Zahlen, welche die eindrückliche Entwicklung unserer Institution in den letzten 10 Jahren dokumentieren:

| | <u>Jahr 2012</u> | <u>Jahre 2022</u> |
|---|------------------|-------------------|
| Anzahl Mitglieder | 900 | 1134 |
| Genossenschaftskapital | CHF 7.0 Mio. | CHF 17.3 Mio. |
| Anzahl Wohnungen | 232 | 307 |
| Mietzinseinnahmen | CHF 2.6 Mio | CHF 4.4 Mio. |
| Amtlicher Verkehrswert der Liegenschaften | CHF 35.6 Mio. | CHF 78.3 Mio. |
| Hypotheken | CHF 23.1 Mio | CHF 35.0 Mio. |

Aus Anlass des 75-Jahr-Jubiläums wurde eine Broschüre verfasst. Diese Publikation «Vom Einfamilienhäuschen zur Wohnüberbauung» hält die lebhafteste Geschichte unserer Institution von der Gründung im Jahre 1943 bis 2018 fest.

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

Hinweis

Die nächste Generalversammlung findet am Donnerstag, 25. April 2024 im grossen Saal des Kulturzentrums Casino in Herisau statt.

Das letzte Wort haben Sie

Geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, das letzte Wort gehört Ihnen!

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2022

(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 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.

1.3 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) F (Fusion) | Anlagekosten | kumm. Abschrei- bungen | Buchwert | amtlicher Verkehrs- wert | Asseku- ranzwert |
|---------------------------------------|---|-------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|
| Lederbach 2 | BJ 1954 | 377'500 | 25'500 | 352'000 | 1'578'000 | 2'309'500 |
| Lederbach 30–34 | BJ 1960/64 | 8'232'575 | 1'355'575 | 6'877'000 | 7'047'000 | 10'310'900 |
| Kasernenstr. 82a | BJ 1988 | 1'181'179 | 463'179 | 718'000 | 856'000 | 1'152'000 |
| Kasernenstr. 86a | BJ 1984 | 4'361'637 | 2'006'637 | 2'355'000 | 4'035'000 | 4'737'900 |
| 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 | 3'699'104 | 6'702'000 | 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 |
| Steinrieselstr. 76 | BJ 1964/ K 2004 | 7'056'000 | 1'570'000 | 5'486'000 | 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 | 1'562'000 | 10'407'000 | 9'485'400 | 8'168'000 |
| Birkenstrasse 2,3+5*) | BJ 2018 | 19'241'586 | 1'800'586 | 17'441'000 | 18'371'000 | 19'372'000 |
| Gossauerstr. 47a | K 2020 | 550'000 | 32'000 | 518'000 | 573'000 | 1'266'720 |
| Sturzeneggstr. 2/ 4/6; Saumstr. 15 | BJ 1985/ F 2022 | 4'148'000 | – | 4'148'000 | 6'110'000 | 6'873'000 |
| Total Liegenschaften | | 84'407'585 | 20'118'585 | 64'289'000 | 78'379'400 | 92'588'920 |

*)

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

| | 2022 | 2021 |
|---|--------|------|
| Sanierung Sturzeneggstr. 2/4/6, Saumstr. 15 | 83'000 | 0 |
| Total Liegenschaften in Bau | 83'000 | 0 |

2.3 Hypothekar- und Bankverbindlichkeiten

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Geldmarkthypothesen/Baukontokorrent * | 3'500'000 | 0 |
| Festhypothesen mit Fälligkeit 2022 | 0 | 5'755'000 |
| Festhypothesen mit Fälligkeit 2023 | 4'255'000 | 4'000'000 |
| Festhypothesen mit Fälligkeit 2024 | 3'000'000 | 2'000'000 |
| Festhypothesen mit Fälligkeit 2025 | 2'300'000 | 2'300'000 |
| Festhypothesen mit Fälligkeit 2026 | 4'920'250 | 5'065'250 |
| Festhypothesen mit Fälligkeit 2027 | 2'300'000 | 2'300'000 |
| Festhypothesen mit Fälligkeit 2028 | 1'598'000 | 1'622'000 |
| Festhypothesen mit Fälligkeit 2029 | 1'650'000 | 1'680'000 |
| Festhypothesen mit Fälligkeit 2030 | 2'500'000 | 2'500'000 |
| Festhypothesen mit Fälligkeit 2032 | 13'056'250 | 13'111'250 |
| Total Hypothekarverbindlichkeiten | 39'079'500 | 40'333'500 |

* können jeweils auf Quartalsende in Festhypothesen umgewandelt oder zurückbezahlt werden.

2.4 Rückstellungen

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|---------------|
| Rückstellung für Tankrevision | 7'675 | 9'376 |
| Rückstellung für Projekte | 20'000 | 71'526 |
| Rückstellung für Boilerentkalkung | 200 | 100 |
| Rückstellung für Grossreparaturen Pro Herisau | 736'317 | 0 |
| Rückstellung für Grossreparaturen Rosenaupark | 82'000 | 0 |
| Total Rückstellungen | 846'192 | 81'002 |

2.5 Genossenschaftskapital

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Genossenschaftskapital verzinst | 17'325'100 | 17'036'900 |
| Genossenschaftskapital ohne Verzinsung | 2'500 | 2'500 |
| Total Genossenschaftskapital | 17'327'600 | 17'039'400 |

3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

3.1 Anzahl Mitarbeiter

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------|------|
| 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

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------|------------|------------|
| Liegenschaften (Buchwert) | 63'154'000 | 60'368'000 |



Baugrube mit schwerem Gerät

Unser Wohnungsangebot

(Stand 31. Dezember 2022)

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-Attika-Wohnung (Lift, gemeinschaftliche Terrasse, Kinderspielplatz) |
| – Saumstrasse 15/ Sturzeneggstrasse 2 | 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen |
| – Sturzeneggstrasse 4/6 | 2-Zimmer-, 3-Zimmer-, 4-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen |

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 Gewerblokal im Erdgeschoss |
| – Kasernenstrasse 86a | 1-Zimmer-, 2-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen |
| – Kasernenstrasse 89a | 2-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung (Gemeinschaftsraum) |

Total:

307 Wohnungen, zwei Geschäftslokale sowie 200 Garagen, Einstell- bzw. Abstellplätze

«Hemetli» – Verwaltung 1943–2022

| | | |
|------------------|------------------------------|-----------|
| 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 | 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 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 2022)

| | | |
|--|---|---|
| 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 079/600 75 76 | 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 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 | |

