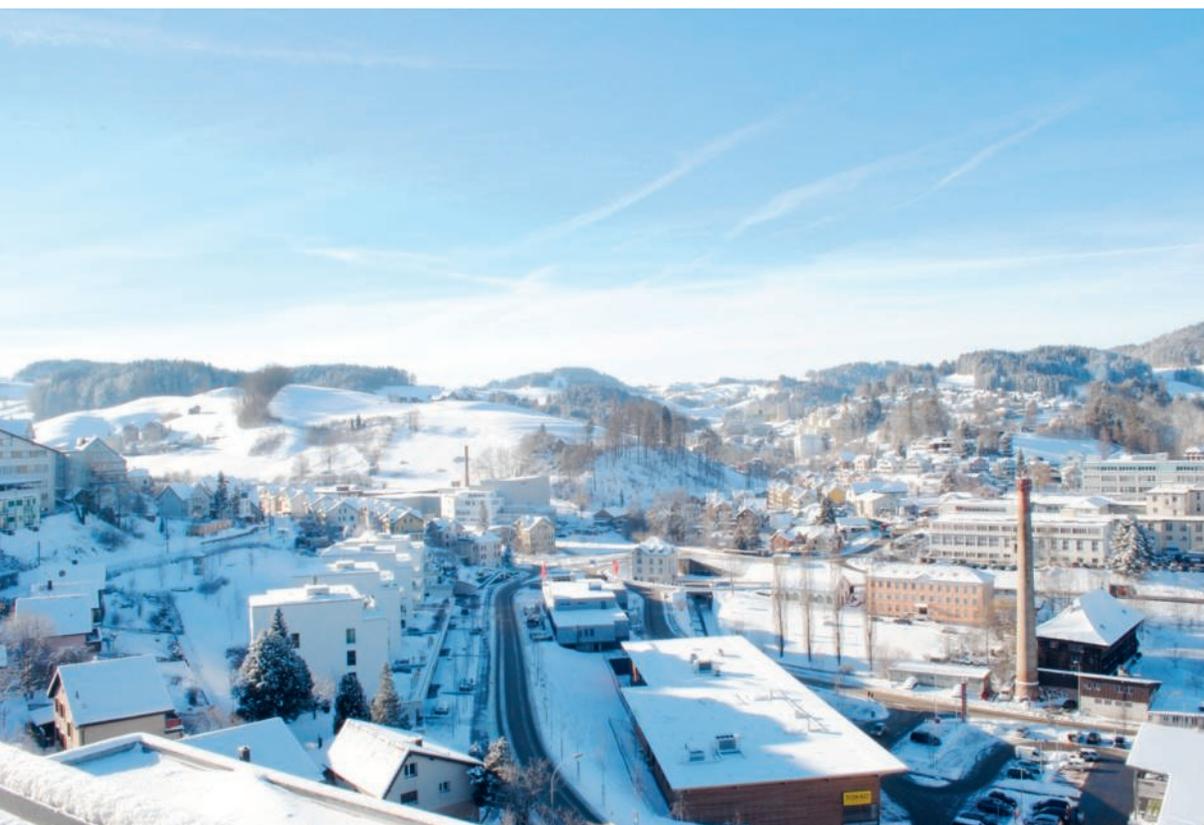


Wohnbaugenossenschaft
HEMETLI Herisau



GESCHÄFTSBERICHT DES JAHRES 2023

Legende zum Titelbild

Gute Aussichten (wohnen, arbeiten, einkaufen und Erholung in Herisau)



Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 25. April 2024, 19.00 Uhr
im Kulturzentrum «Casino», grosser Saal, Poststrasse 9, Herisau
Ab 18.15 Uhr wird im Foyer ein Apéro offeriert

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

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

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler/Innen
3. Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung vom 20. April 2023
4. Geschäftsbericht 2023
5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals
6. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
7. Information Bauvorhaben Sturzeneggstrasse/Saumstrasse
8. Antrag: Kauf Liegenschaften Eggstrasse und Sonneggstrasse
9. Wahlen: Ersatzwahl eines neuen Mitglieds der Verwaltung
10. Verschiedenes, Umfrage

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung

Datum: Donnerstag, 20. April 2023

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

Beginn: 19.05 Uhr

Schluss: 20.30 Uhr

Vorsitz: Fredi Züst, Präsident

Protokoll: Yvonne Dörig-Inauen, Leiterin Geschäftsstelle

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden herzlich zur Generalversammlung 2023, welche wieder im Casino durchgeführt werden kann. Speziell werden die heute erstmals anwesenden Mitglieder der ehemaligen Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau sowie alle anderen neuen und heute ebenfalls erstmals anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter begrüsst.

Ebenso begrüsst er den Gemeindepräsidenten Max Eugster, die ehemaligen langjährigen Verwaltungsmitglieder Pia Bühler, Armin Büchler und Hans Egli sowie Bruno Holenstein, ehemaliger Präsident der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau, Fabian Schläpfer als Vertreter unserer Revisionsstelle und Frau Ramona Koller von der Appenzeller Zeitung.

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

2. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden in Globo folgende Personen einstimmig gewählt:

August Frehner, Bernhard Holenstein und Ursula Rütsche.

Es sind von total 1'128 Hemetli-Mitgliedern 201 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 101.

3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung vom 27. April 2022

Das Protokoll der letzten Generalversammlung befindet sich auf Seite 4 bis 7 im Geschäftsbericht 2022 welcher sämtlichen Genossenschafterinnen und Genossenschafter zugestellt wurde. Nachdem das Wort zum Protokoll nicht gewünscht wird, wird dieses ohne Gegenstimmen genehmigt und der Aktuarin Yvonne Dörig verdankt.

4. Geschäftsbericht 2022

Der Präsident Fredi Züst gibt einige ergänzende Erläuterungen zum vorliegenden Geschäftsbericht (siehe Seite 8 bis 10). Dazu einige Ergänzungen zur Fusion mit der WBG Pro Herisau, allgemeine Angaben und Zukunftspläne zu unseren Liegenschaften sowie u.a. dem Energiekonzept in den Hemetli-Liegenschaften.

Ebenso bedankt sich Fredi Züst bei den Mitgliedern für deren Treue und das Vertrauen zum Hemetli.

Das Wort zu diesem Traktandum wird nicht gewünscht. Unser Revisor Fabian Schläpfer lässt über den Geschäftsbericht abstimmen. Dieser wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

5. Festlegung der Verzinsung des Genossenschaftskapitals

An der letzten Generalversammlung wurde ein unveränderter Zinssatz von 1.0 % beschlossen. In den letzten Monaten hat sich nun aber die Zinsentwicklung verändert. Negativzinsen gehören der Vergangenheit an und auch die Hypothekarzinsen sind gestiegen.

In Anbetracht dieser Situation schlägt die Verwaltung vor, den aktuellen Zinssatz für das Genossenschaftskapital für das Geschäftsjahr 2023 von 1.00 % um 0.75 % auf 1.75% zu erhöhen.

Nachdem das Wort zu diesem Traktandum nicht gewünscht wird, wird der Antrag der Verwaltung einstimmig genehmigt.

6. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle

Der Präsident erläutert die Jahresrechnung 2022 (detaillierte Ausführungen im Geschäftsbericht, Seite 12 bis 20).

Diese schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 189'642.26. So darf festgestellt werden, dass die Kosten im Griff sind, die erforderlichen Unterhalts- sowie Renovationsarbeiten problemlos finanziert und trotzdem grosszügige Abschreibungen auf den Liegenschaften getätigt werden können. Trotz der Übernahme der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau konnten die Hypotheken reduziert werden. Ebenso darf mit Freude festgestellt werden, dass die Wohnbaugenossenschaft Hemetli im Vergleich mit anderen Wohnbaugenossenschaften bezüglich Aufteilung des Mieterfrankens sehr gut abschneidet; insbesondere ist der Verwaltungsaufwand ist nur halb so hoch wie im Branchenvergleich.

Fabian Schläpfer kommentiert den schriftlich vorliegenden Bericht der Revisionsstelle.

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

7. Information Bauvorhaben Sturzeneggstrasse und Saumstrasse

Als Ergänzung zu den Ausführungen im Geschäftsbericht erläutert der Präsident der Baukommission Ernst Bischofberger einige wichtige oder ganz aktuelle Aspekte. So werde bis am 10. Mai 2023 die Baugrube fertigerstellt; für die 13 Meter hohe Baugrubensicherung waren 56 Ankerbohrungen erforderlich. Erfreulicherweise hat es beim Aushub keine Überraschungen gegeben. Im Weiteren erwähnt der Baukommissionspräsident die beschlossenen Vorinvestitionen für die 17 Erdsondenbohrungen für eine spätere Wärmepumpenheizung und die Realisierung einer Photovoltaik-Anlage auf allen Dachflächen.

Eine betroffene Mieterfamilie beklagt sich über die in den letzten Monaten erfolgten Immissionen durch Lärm und Staub. Zufolge dem baldigen Abschluss der Baugrubenarbeiten dürften sich diese Lärmbelästigungen für die Mieterschaft demnächst stark reduzieren, so die Antwort des Baukommissionspräsidenten.

8. Wahlen

Da die Mitglieder der Verwaltung wie auch der Revisionsstelle an der vorletzten Generalversammlung vom 14. Oktober 2021 für zwei Jahre gewählt wurden und keine Rücktritte vorliegen, ist lediglich eine Bestätigungswahl notwendig.

Nachdem seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschafter keine weiteren Vorschläge für diese Funktionen erfolgen, werden Verwaltung und Revisionsstelle in Globo für weitere zwei Jahre einstimmig gewählt.

Auch wird dem Antrag der Verwaltung einstimmig entsprochen, den bisherigen Präsidenten Fredi Züst für eine weitere Dauer von zwei Jahren als Präsident zu bestätigen.

9. Umfrage, Verschiedenes

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen.

Fredi Züst erinnert mit einigen eindrücklichen Zahlen die Entwicklung des Hemetli seit seiner Gründung vor 80 Jahren. Dabei sei insbesondere in den letzten zehn Jahren sehr viel Positives bewegt worden.

Im Weiteren orientiert der Präsident über ein neues Projekt, bei welchem das Hemetli eine aktive Rolle einnehme. Es geht um eine Arealentwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Transportunternehmung Frischknecht AG an der Eggstrasse. Derzeit laufe eine Machbarkeitsstudie. Obwohl es nicht die erste Zielsetzung sei, später einmal selber zu bauen, liege es auch in unserem Interesse von Anfang an mitwirken zu können, dass an so zentraler Lage etwas Gefreutes entstehen könne.

Über die weiteren Entwicklungen werde im Geschäftsbericht 2023 und an der GV 2024 orientiert.

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

Nachdem das Wort seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschaftern nicht mehr gewünscht wird, bedankt sich der Präsident für die Teilnahme an der Generalversammlung sowie für die Verbundenheit zum Hemetli und schliesst die Versammlung um 20.30 Uhr.

Herisau, 15. Mai 2023

Yvonne Dörig-Inauen, Protokollführerin

Anschliessend an die GV findet im Foyer des Casinos ein Aperó Riche statt zu dem alle herzlich eingeladen sind.

Verwaltung und Geschäftsstelle

Auch dieses Jahr haben beide Mitarbeiterinnen unserer Geschäftsstelle, unsere Liegenschaftsverantwortlichen sowie die Mitglieder der Verwaltung ein abwechslungsreiches, intensives und anspruchsvolles Arbeitspensum bewältigt. An fünf halbtägigen Verwaltungssitzungen wurden die entsprechenden Geschäfte besprochen und bearbeitet. Nebst diesen Aufgaben der Gesamtverwaltung wurden verschiedene zu bearbeitende Themen an zahlreichen Sitzungen in ganz unterschiedlichen Besetzungen behandelt und erledigt.

Nebst den organisatorischen und ordentlichen Aufgaben von Geschäftsstelle, Verwaltung und Liegenschaftsverantwortlichen lagen die Schwerpunkte unserer Arbeit bei den Projekten «Liegenschaftsanalyse» und «Arealentwicklung Frischknecht». Im Weiteren hat uns das Bauvorhaben «Saumstrasse/Sturzeneggstrasse» weiterhin stark beschäftigt.

Die Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle und den Mitgliedern der Verwaltung und den Liegenschaftsverantwortlichen hat sich sehr gut eingespielt.

Unsere GenossenschaftlerInnen, Entwicklung Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital hat sich auch im Geschäftsjahr 2023 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
31.12.2020	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
31.12.2023	1137	3	18'020'100	692'500

Die Anzahl Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler hat sich im Geschäftsjahr netto um drei erhöht. Erfreulicherweise hat auch das Genossenschaftskapital erneut um knapp 700'000 Franken zugenommen.

Im Berichtsjahr waren insgesamt 175 (Vorjahr 255) Geschäftsfälle zu verarbeiten. Diese umfassen sämtliche Neuzugänge, Rückzahlungen und Mutationen. Der Rückgang der Geschäftsfälle steht in einem direkten Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2022 durchgeführten Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau.

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

Unsere Darlehenskasse

Im Geschäftsjahr 2023 haben die variablen Darlehen um mehr als eine halbe Million Franken zugenommen. Dies darum, weil per 18. April 2023 eine fixe Darlehenstranche mit einer Laufzeit von 10 Jahren von CHF 622'500 fällig wurde und ein Grossteil davon in variable Darlehen umgewandelt wurden. Der gesamte Darlehensbestand beträgt per Jahresende CHF 6'127'000, was einem Rückgang von CHF 90'000 entspricht.

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

Die variablen Darlehen werden seit der Erhöhung um 0.25 % ab dem 1. Januar 2023 und bis auf weiteres mit einem Satz von 1.25 % im Jahr verzinst.

Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2023 hatten wir 39 Wohnungswechsel zu verarbeiten (Vorjahr 44). Per 31. Dezember 2023 waren lediglich zwei Wohnungen nicht vermietet. Dieser überaus tiefe Leerstand steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der ausgezeichneten Arbeit unserer beiden Damen der Geschäftsstelle und ist dabei insbesondere das Verdienst unserer für die Vermietung zuständigen Mitarbeiterin Claudia Tarnutzer.

Jedoch haben wir in der von der WBG Pro Herisau übernommenen Überbauung einige Kündigungen erhalten, wobei wir diese Wohnungen aufgrund der laufenden Bauarbeiten nicht vermieten. Diese gewollten Leerstände sind somit nicht mitgezählt.

Referenzzinssatz/Mietzinspolitik

Für die Mietzinsgestaltung wird in der ganzen Schweiz seit September 2008 auf den einheitlichen hypothekarischen Referenzzinssatz abgestellt. Dieser trat an die Stelle des in den einzelnen Kantonen früher massgebenden Zinssatzes für variable Hypotheken. Dieser Referenzzinssatz basiert auf dem volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen. Seit Einführung dieses neuen Modus vor gut 15 Jahren ist der Referenzzinssatz bis 2022 stets gesunken und lag anfangs 2023 noch bei 1.25 %. So basieren denn auch unsere Wohnungsmieten auf diesem System.

Bekanntlich ist nun dieser Referenzzinssatz im Jahr 2023 in Bewegung geraten und wurde auf anfangs Juni und anfangs Dezember zweimal um je 0.25 % erhöht und liegt nun bei 1.75 %. Daraus ergibt sich grundsätzlich für die Vermietenden gemäss Mietrecht ein Erhöhungsanspruch des Mietzinses im Umfang von zweimal je 3 Prozent zuzüglich eines Anteils an der Teuerung. Die Verwaltung hat diese Entwicklung genau verfolgt und ist zum Schluss gekommen, auf eine Erhöhung der aktuellen Mietzinsen aufgrund dieser beiden Referenzzinssatz-Anpassungen zu verzichten.

Die Grundlage dieses Entscheides liegt einerseits darin, dass unsere Mieterinnen und Mieter derzeit mit ganz verschiedenen Kostensteigerungen, u. a. in den Bereichen Krankenkasse oder Energie/Mietzins-Nebenkosten, konfrontiert werden. Andererseits lassen es unsere Finanzen absolut zu auf eine umgehende Anpassung der Mietzinsen zu verzichten, zumal sich die Zinslandschaft seit einigen Wochen wieder etwas entspannt hat.

Selbstverständlich wird dieser Entscheid periodisch aufgrund der dannzumal aktuellen Situation überprüft und sofern notwendig, angepasst.

Liegenschaftsanalyse/Liegenschaften Erhaltung

Rund 60 % unserer 25 Mehrfamilienhaus Liegenschaften sind mindestens 40-jährig oder älter. In diesem Alter ergeben sich Verschleisserscheinungen an schlecht oder nicht direkt sichtbaren Bauteilen wie;

- Kanalisations- und Sickerleitungen und Schächte im Boden
- Falleleitungen von Küchen, WC, Bad in Wänden, Betonböden und Schächten
- Versorgungsleitungen wie Warm- und Kaltwasser in Wänden, Böden, Schächten
- Lüftungsleitungen und Abluftrohre von Küchen, WC/Bad in Decken und Schächten
- Bodenheizungsrohre in Unterlagsböden und Wänden
- Fugen und Abdichtungen aller Art

Schäden an diesen Leitungen und Bauteilen entstehen infolge Korrosion, Abnutzung, Materialermüdung und Alterung. Schäden erfolgen häufig unbemerkt über eine gewisse Zeit und verursachen dann vielfältige Belästigungen der Mieterschaft und teilweise gar Schaden an Mobiliar und Wohnungseinrichtungen der Mieter.

In der Folge sind häufig sehr aufwändige, umfangreiche, kosten- und zeitintensive Sanierungs- und Reparaturarbeiten notwendig, welche die Mieterschaft durch Lärm und verschiedene Umtriebe und Einschränkungen belasten. Im Weiteren sind oft aufwändige Verhandlungen und Abstimmungen mit verschiedenen Haftpflicht- und Hausratsversicherungen die Folge.

Daher müssen all diese Installationen und Bauteile wo möglich gewartet werden. Sie haben eine bestimmte Lebensdauer und müssen periodisch je nach Zustand und Alter erneuert oder ersetzt werden.

Die Organe des Hemetli waren und sind seit jeher bestrebt, alle Gebäude und Wohnungen in attraktivem und gut unterhaltenem Zustand nachhaltig und zum Wohle ihrer Bewohner zu erhalten.

Die Verwaltung hat sich daher entschieden, die erwähnten Installationen und weitere wichtige Einrichtungen und Bauteile vertieft auf ihren jeweiligen Zustand zu überprüfen. Dies erfolgt im Rahmen einer umfassenden Liegenschaftsanalyse pro Objekt.

Auf Grund der Ergebnisse wird die Verwaltung ihre Entscheide und Beschlüsse treffen.

Daraus werden dann die Massnahmen sowohl im zeitlichen Verlauf wie dem notwendigen materiellem Umfang festgelegt, über einen Sanierungszeitraum der nächsten ein bis 10 Jahre. Der Sanierungs- und Finanzplan wird als rollende Grundlage in die Zukunft fortgeführt.

Die Konzeptfestlegung und Datenerfassung aus den Grundlagen der letzten 25 Jahre laufen seit Sommer 2023.

Als nächster Schritt folgen in diesem Jahr vor Ort Untersuchungen zum Zustand und Probenentnahmen an Materialien als Grundlage zum Massnahmenkatalog sowie zur Kostenermittlung und Sanierungsplanung.

An der letztjährigen Generalversammlung vom 20. April wurde beschlossen, den Zinssatz für das Geschäftsjahr 2023 von 1.00 % um 0.75 % auf neu 1.75 % zu erhöhen.

Gestützt auf die Beobachtungen des Zinsumfeldes sowie der prognostizierten Entwicklung der Zinsentwicklung erachtet es die Verwaltung als opportun, den derzeit zur Anwendung gelangenden Zinssatz zu belassen.

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

Antrag

Aufgrund dieser Aussichten soll der Zinssatz für das Genossenschaftskapital für das laufende Geschäftsjahr 2024 unverändert auf 1.75 % belassen werden.



Baugrube «Saumstrasse/Sturzeneggstrasse» Richtung Norden

Kommentar zur Betriebsrechnung 2023

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem **Jahresgewinn von CHF 329'717.25** ab. Dieses Ergebnis darf unter Berücksichtigung der getätigten Abschreibungen von CHF 1'421'000 auf den Liegenschaften sowie der hohen Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt 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 praktisch nicht verändert, dies nach einer massiven Erhöhung im Vorjahr von rund 10 % aufgrund der per 1. Januar 2022 übernommenen Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau.

Ebenso verharren die ordentlichen Leerstände gegenüber dem Vorjahr auf einem weiterhin tiefen Niveau. Dieser Umstand ist insbesondere auf die ausgezeichnete Arbeit der beiden Mitarbeiterinnen unserer Geschäftsstelle zurückzuführen.

Vom Betrag von CHF 24'666.75 bei der Position «Übrige betriebliche Erträge» resultiert der Hauptanteil von erhaltenen Einnahmen für unsere Solaranlagen, wobei sich dieser Anteil gegenüber dem Vorjahr beinahe verdoppelt hat. Ein zusätzlicher Betrag aus dieser Eigenstromproduktion kommt über die Nebenkostenabrechnung direkt unseren Mieterinnen und Mietern zugute.

Liegenschaftsaufwand

Diese Position wird geprägt durch den Liegenschaftsunterhalt bestehend aus den wie jedes Jahr anfallenden Kosten für den ordentlichen Gebäudeunterhalt sowie Renovationen unserer Wohnungen.

Im Weiteren haben wir im Berichtsjahr wiederum einen nicht unwesentlichen Teil der bereits getätigten Aufwendungen im Zusammenhang mit den Unterhaltsinvestitionen an der Saumbzw. Sturzeneggstrasse in der Grössenordnung von knapp 600'000 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. Erfreulicherweise konnten diese Kosten nach einer temporären Erhöhung im Jahre 2022 zufolge der Fusion wieder reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der vielen Aktivitäten und des erhöhten Liegenschaftsbestandes bewegen sich dieser Kostenblock wie auch die übrigen Büro- und Verwaltungskosten auf einem sehr vertretbaren Niveau. 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. Dagegen haben sich die Aufwendungen für die letztjährige, kleine Jubiläums-Generalversammlung im Casino leicht erhöht. Gesamthaft betrachtet konnte diese Position jedoch um knapp einen Viertel vermindert werden.

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	523'000.00
Gossauerstrasse 47	201'000.00
Gossauerstrasse 47a	15'000.00
Kasernenstrasse 7	312'000.00
Lederbach 30 – 34 mit Tiefgarage	206'000.00
Steinrieselnstrasse 76	164'000.00
Total Abschreibungen	1'421'000.00

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 diesen beiden Liegenschaften keine Abschreibungen möglich.

Finanzerfolg

Der Finanzaufwand für unsere Hypotheken hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um rund 6'000 Franken reduziert. Dagegen ist der Aufwand für die Verzinsung der Darlehen um gut 8'000 Franken gestiegen, zurückzuführen auf die von uns erhöhten Darlehenszinssätze per 1. Januar 2023.

Der Durchschnittszinssatz der Hypotheken hat sich gegenüber dem Vorjahr ganz leicht auf 1.50 % erhöht.

Direkte Steuern

Die Berechnung des zu entrichtenden Steuerbetrages erfolgt aufgrund des ausgewiesenen Jahresgewinns sowie der Höhe des Genossenschaftskapitals. Erfreulicherweise wurden im Berichtsjahr die noch pendenten Geschäftsjahre 2020, 2021 und 2022 durch die Kantonale Steuerverwaltung definitiv veranlagt. Daraus sind wie erwartet und im letzten Geschäftsbericht erwähnt noch Rückzahlungen erfolgt. Dementsprechend hat sich der Steueraufwand gegenüber dem Vorjahr reduziert.

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 sowie Rückstellungen vorgenommen werden.

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

Vortrag Vorjahr	CHF	6'770.16
Gewinn des Rechnungsjahres	CHF	329'717.25
Zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	336'487.41
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF	20'000.00
Rückstellung zur Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1.75 % für das Jahr 2023	CHF	313'000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	3'487.41

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals für das Rechnungsjahr 2023 wurde an der letztjährigen Generalversammlung mit einem gegenüber dem Vorjahr um 0.75 % erhöhten Zinssatz von 1.75 % im Jahr beschlossen.

Kommentar zur Bilanz per 31. Dezember 2023

Umlaufvermögen

Unser Ziel ist es keine unnötig grossen Guthaben bei Post und den Banken zu führen, damit die Schuldzinsen für unsere Hypotheken und Darlehen so tief wie möglich gehalten werden können. So konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr alle Bauzahlungen für das Projekt «Saumstrasse/Sturzeneggstrasse» mit eigenen flüssigen Mittel begleichen und mussten somit den Baukredit noch nicht in Anspruch nehmen.

Immobilien/Sachanlagen/Liegenschaften

Diese Position umfasst unseren Liegenschaftsbestand und ist im Anhang unter Punkt 2.1 und 2.2 auf der Seite 28 detailliert dargestellt. Gegenüber dem Vorjahr ergeben sich beim Liegenschaftsbestand keine Änderungen. Wie in den Vorjahren konnten wieder Abschreibungen von rund CHF 1.4 Mio. getätigt werden; Details dazu siehe Seite 28.

Zu diesen Details im Anhang unter 2.1 gilt es zu erwähnen, dass die effektiven Anlagenkosten für die Überbauung Birkenstrasse 2, 3 und 5 bei CHF 22.7 Mio. lagen, womit diese rund CHF 3.5 Mio. höher sind als erwähnt. Dies darum, da während der Bauphase knapp CHF 2.0 Mio. als direkter Aufwand und zusätzlich CHF 1.5 Mio. als Ersatzbeschaffung aus dem Liegenschafts-Verkauf Wilenhalde verbucht werden konnten.

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.

Im Berichtsjahr wurden ordentliche Amortisationsraten von rund CHF 250'000 geleistet.

Darlehensverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

Diese Position hat sich gegenüber dem Vorjahr praktisch nicht verändert und liegt bei rund CHF 846'000. Der grösste Anteil betrifft die aus der Fusion übernommene Rückstellung der WBG Pro Herisau für Grossreparaturen.

Fremdkapital

Trotz reger Bautätigkeit an der Saum-/Sturzeneggstrasse musste der entsprechende Baukredit noch nicht beansprucht werden. Das gesamte Fremdkapital hat sich sogar leicht auf knapp CHF 47.0 Mio. reduziert.

Zudem umfasst das Fremdkapital unverändert hohe vorsorgliche Rückstellungen von mehr als CHF 800'000.



Baugrube «Saumstrasse/Sturzeneggstrasse» Richtung Süden

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2023	2022
Betrieblicher Ertrag		
Mietzinsertrag	4'420'185.50	4'409'243.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-134'468.00	-128'711.00
Ertragsminderungen durch Leerstände infolge Umbau Sturzeneggstrasse 2/4/6 und Saumstrasse 15	-118'154.00	0.00
Zusatzverbilligungen WEG Liegenschaften	23'895.00	22'320.00
Übrige betriebliche Erträge	24'666.75	16'767.15
Total Betrieblicher Ertrag	4'216'125.25	4'319'619.15
Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenunterhalt	-1'464'889.84	-1'635'549.35
Versicherungen Liegenschaften	-70'937.05	-68'358.25
Total Liegenschaftenaufwand	-1'535'826.89	-1'703'907.60
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand	2'680'298.36	2'615'711.55
Personalaufwand		
Entschädigungen Verwaltung und Geschäftsstelle	-187'134.65	-205'284.80
Sozial- und Personalversicherungsaufwand	-28'474.00	-29'485.40
Übriger Personalaufwand	-4'525.00	-2'052.30
Total Personalaufwand	-220'133.65	-236'822.50
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	2'460'164.71	2'378'889.05
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-31'386.31	-47'997.99
Genossenschafteraufwand und Anlässe	-14'708.45	-12'035.40
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-46'094.76	-60'033.39
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2'414'069.95	2'318'855.66
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-1'421'000.00	-1'461'000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	993'069.95	857'855.66

	2023	2022
Finanzerfolg		
Finanzertrag	20.00	20.00
Finanzaufwand	-659'597.20	-657'422.00
Total Finanzerfolg	-659'577.20	-657'402.00
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	333'492.75	200'453.66
Direkte Steuern	-3'775.50	-10'811.40
Jahresgewinn (EAT)	329'717.25	189'642.26



Rückwand Baugrube «Saumstrasse/Sturzeneggstrasse»

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2023	2022
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	222'901.23	606'314.70
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern	12'401.75	6'998.75
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben Heiz- und Nebenkosten	332'278.43	326'849.26
Guthaben Verrechnungssteuer	7.00	7.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'698.75	991.05
Total Umlaufvermögen	575'287.16	941'160.76
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000.00	6'000.00
Sachanlagen		
Immobilien Sachanlagen		
Liegenschaften	62'868'000.00	64'289'000.00
Liegenschaften in Bau	2'544'720.50	83'000.00
Total Anlagevermögen	65'418'720.50	64'378'000.00
Total Aktiven	65'994'007.66	65'319'160.76

	2023	2022
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	20'453.40	14'906.20
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Bankverbindlichkeiten	1'755'000.00	3'755'000.00
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Genossenschaffern	6'127'000.00	6'217'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'779.20	2'175.65
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinsen	341'253.15	341'724.75
Akonti Heiz- und Nebenkosten	453'881.00	460'208.00
Übrige	248'509.50	80'602.00
Total Kurzfristiges Fremdkapital	8'947'876.25	10'871'616.60
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekarverbindlichkeiten	37'070'500.00	35'324'500.00
Rückstellungen	846'562.45	846'192.45
Total Langfristiges Fremdkapital	37'917'062.45	36'170'692.45
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	18'020'100.00	17'327'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve	731'000.00	716'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Freiwillige Gewinnreserven	41'481.55	41'481.55
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	6'770.16	2'127.90
Jahresgewinn	329'717.25	189'642.26
	336'487.41	191'770.16
Total Eigenkapital	19'129'068.96	18'276'851.71
Total Passiven	65'994'007.66	65'319'160.76

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

Martin Grob	dipl. Treuhandexperte dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
Karin Flechter	dipl. Wirtschaftsprüferin dipl. Expertin in Rechnungslegung und Controlling Collaborative Financial Expert cfp Schweiz
Pascal Schneider	dipl. Treuhandexperte MAS FH in Treuhand und Unternehmensberatung
Pascal Weber	dipl. Treuhandexperte Treuhänder mit eidg. Fachausweis
Fabian Schläpfer	dipl. Wirtschaftsprüfer Bachelor of Science FHO in Business Administration

Herisau, 8. Februar 2024

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Wohnbaugenossenschaft Hemetli** für das am 31. Dezember 2023 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

die TreuhandExperten ag Herisau



Digital
unterschieden von
FABIAN SCHLÄPFER

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

Aktueller Stand der Bauarbeiten

Die neue Tiefgarage und die Liftanbauten waren wie geplant im Oktober 2023 im Rohbau erstellt. Die Bauarbeiten verliefen ohne ausserordentliche Ereignisse und termingerecht. Über den Winter laufen die Installationen in der Tiefgarage und bei den Liftanbauten erfolgt die Montage der Aussenverkleidung und die Liftinstallationen. Diese dürften voraussichtlich im Frühjahr 2024 in Betrieb sein. Die Plätze in der Tiefgarage können erst im Herbst 2024 vermietet werden, d.h. nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten. Der Grund liegt beim Platzbedarf für das Baumaterial und den benötigten Parkplätzen für die Baufachleute.

Photovoltaikanlage

Die Verwaltung hat beschlossen, alle Dachflächen mit Photovoltaik auszurüsten, weil sie sich von der Besonnung her gut eignen. Der erzeugte Strom deckt über das ganze Jahr gesehen, den gesamten Strombedarf für alle Wohnungen. Zusätzlich werden Stromspeicher installiert, damit der überschüssige Eigenstrom aus der Tagesproduktion für die sonnenlose Nachtzeit zur Verfügung steht. Ebenfalls ist die ganze Anlage notstromfähig, d.h. bei Stromausfall hat die Mieterschaft den Eigenstrom trotzdem zur Verfügung. Die veranschlagten Nettokosten von rund CHF 320'000 sind ungefähr in 12 Jahren amortisiert.

Bautermine 2024

Im Frühjahr 2024 startet die Erstellung der neuen Balkone und der Photovoltaikanlage. Nach der Fertigstellung bis im Frühherbst erfolgt noch vor dem Winter die Neugestaltung der Plätze auf der Tiefgarage mit Spielplatz, Aufenthaltsmöglichkeiten usw.

Die derzeit leeren Wohnungen sollen auf die Fertigstellung der Bauarbeiten im Herbst 2024 wieder vermietet werden. Die Verwaltung ist nach wie vor überzeugt, dass wir dann über 28 zeitgemässe und attraktive Familienwohnungen zu vernünftigen Mietzinsen verfügen.

Kostenentwicklung

Mit Berücksichtigung der beschlossenen Zusatzinvestitionen wie Erdsondenbohrungen, Photovoltaik, teilweiser Erneuerung Abluft Küchen und Bad, Erneuerung Wohnungstüren und weiteren Renovationsarbeiten belaufen sich die gesamten Baukosten auf rund CHF 7.5 Mio. Darin eingeschlossen sind die diversen Bauteuerungen sowie die Erhöhung der Mehrwertsteuer.

Ausgangslage/Motivation

Wie anlässlich unserer letztjährigen Generalversammlung bereits informiert, sind wir im Frühling 2021 von den Gebrüdern Hans-Peter und Thomas Frischknecht angefragt worden, ob wir sie bei einer Umnutzung des Geländes der ehemaligen Frischknecht Transport AG an der Eggstrasse unterstützen würden.

Da eine sinnvolle Neugestaltung in diesem Gebiet nur mit der direkt anschliessenden Parzelle der Wasto Immobilien AG möglich ist, haben wir mit diesen beiden Parteien eine Vereinbarung für eine Arealentwicklung abgeschlossen.

Diese hat das Ziel mittels einer Machbarkeitsstudie eine künftige Bebauung, Erschliessung sowie Nutzung und Freiraumgestaltung auf diesen Grundstücken aufzeigen zu können.

Unsere Motivation bei diesem Projekt mitzuwirken, lag insbesondere darin, dass wir mit unserem Mehrfamilienhaus Eggstrasse 6a unmittelbar an diese beiden Parzellen angrenzen und so allenfalls früh die Möglichkeit erhalten, die nicht ganz befriedigende Erschliessung unseres Gebäudes mit 24 Wohnungen zu verbessern. Zudem ist die Parkierungssituation mit nur vier Garagen unbefriedigend.

Und wenn wir mit unserem Engagement als seit acht Jahrzehnten in Herisau tätige Wohnbaugenossenschaft für unsere Gemeinde einen sinnvollen Beitrag im Zentrum leisten können, so freut uns dies natürlich.

Projekt Arealentwicklung mit Gemeinde und Kanton

In den vergangenen rund zwei Jahren wurde dieses Projekt unter der Führung der Gemeinde Herisau und Mitwirkung des Amtes für Wirtschaft unseres Kantons entwickelt. Für die Ausarbeitung der planerischen Aufgaben wurde das renommierte und für solche Projekte erfahrene Atelier Bottlang in St. Gallen beauftragt. Die Kosten für diesen ersten Schritt hin bis zum Vorliegen einer Machbarkeitsstudie belaufen sich auf rund 70'000 Franken und werden zu je einem Drittel von Gemeinde, Kanton und Hemetli bezahlt.

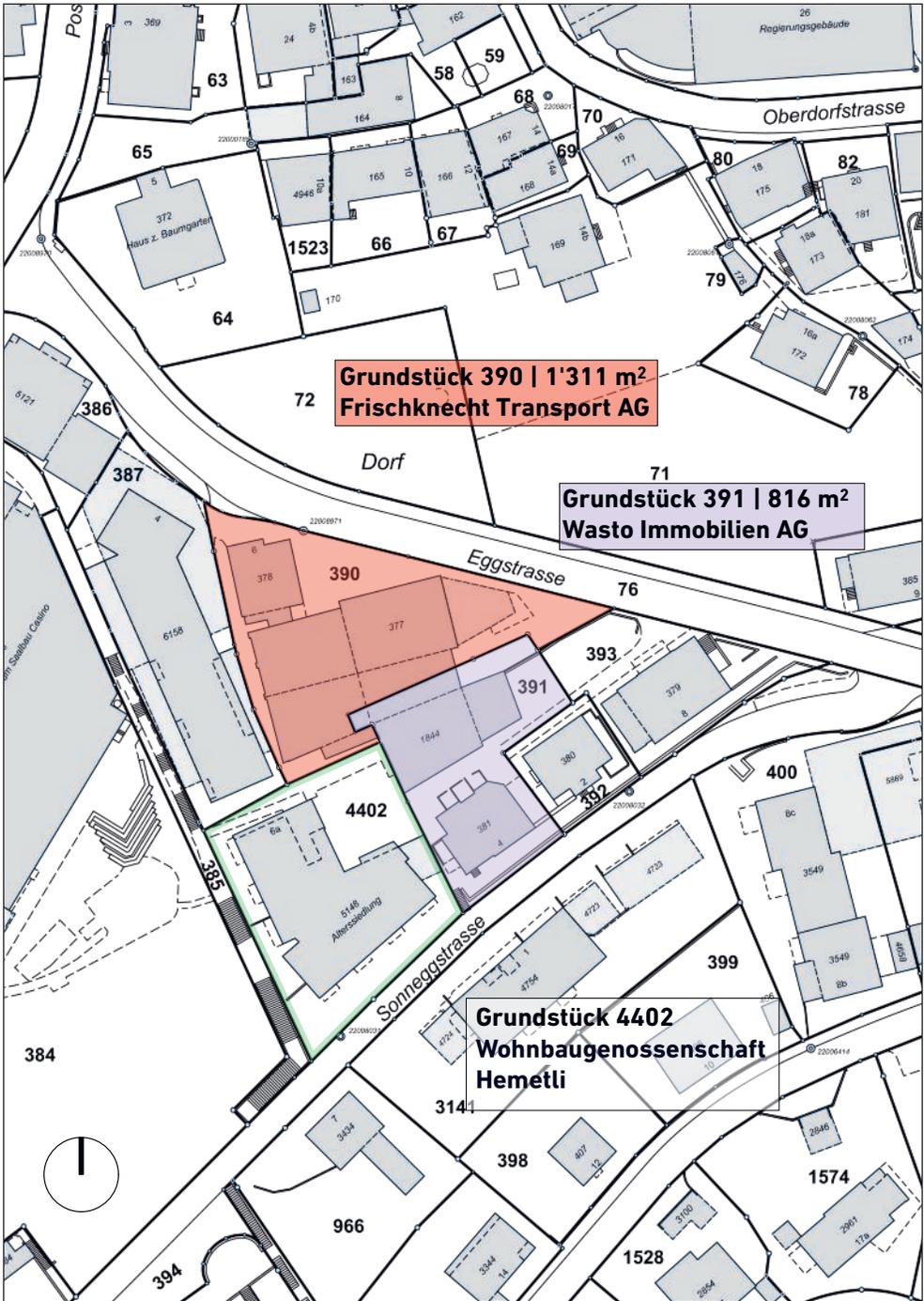
Mit der Vorstellung der Machbarkeitsstudie im Sommer 2023 für die direkten Nachbarn und Nachbarn in unmittelbarer Nähe wurde dieser Prozess abgeschlossen.

Ergebnis Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie wurden Stossrichtungen/Leitplanken zur Baugeometrie, zur Höhenentwicklung, zur Aussenraumqualität und zur Erschliessung festgelegt, welche für die nachgelagerten Arbeiten von Bedeutung sind. Ganz einfach ausgedrückt heisst dies, dass hier gezeigt wird was möglich ist, ohne sich in der jetzigen Phase baulich schon festzulegen. Jedoch kann daraus abgeleitet werden, in etwa welches Bauvolumen möglich ist und zeigt im Weiteren das Potential und die Rahmenbedingungen auf.

Aufgrund dieser Unterlagen sowie unseren zugrundeliegenden Annahmen (Wohnungstypen, Nettowohnflächen, etc.) ist es realistisch eine Überbauung mit 26 bis 30 Wohnungen und rund 50 Tiefgaragenplätze zu realisieren. Anhand der kubischen Berechnung sowie den heutigen Baupreisen ergäben sich Baukosten exkl. Land von rund 17.0 Mio. Franken. Diese Berechnungen sind sehr wichtig im Hinblick auf die Festlegung des Preises für den Erwerb der beiden Landparzellen.

Situationsplan



Einschätzung und Bewertung Land

Die beiden Grundstücke mit einer Grösse von 2'127 m² liegen im Zentrum von Herisau in der Kernzone K3, einem Wohngebiet ergänzt mit Bauten für Dienstleistungen. Dank den kurzen Distanzen zu sämtlichen Infrastrukturanlagen wird das Quartier sowohl bei Familien als auch bei älteren Personen geschätzt.

Die Nachfrage nach solchen absoluten Zentrumsparzellen ist sehr gross, dies insbesondere auch aufgrund des kleinen Angebots. Trotz dieser Ausgangslage standen unsere Preisverhandlungen stets unter dem Fokus, einen Kaufpreis zu erzielen, welcher den Umstand berücksichtigt, dass es bis zu einem konkreten Bauprojekt noch weitere Kosten, viele Schritte und somit einiges an Zeit bedarf.

Die Verhandlungen mit den beiden Grundeigentümern sind abgeschlossen und haben zu folgenden Lösungen geführt:

- Kaufpreis Parz. 390 der Frischknecht Transport AG mit 1'311 m² Land CHF 1.9 Mio.
- Kaufpreis Parz. 391 der Wasto Immobilien AG mit 816 m² Land CHF 1.2 Mio.

Der sich daraus ergebende m²-Preis von ca. CHF 1'460 liegt in einem, aufgrund der noch langen Planungsphase bis zu einer Realisierung gut vertretbaren Rahmen. Einerseits liegt er im Bereich des uns vorliegenden Verkehrswertgutachten. Andererseits steht dieser Wert auch in einem sehr guten Verhältnis zu den approximativ berechneten Baukosten resp. einem gesunden Landkostenanteil pro Wohnung.

Selbstverständlich haben wir in unseren Überlegungen den Umstand berücksichtigt, dass sich die Kosten für den Landerwerb um die Aufwendungen für die Weiterentwicklung dieses Projektes sowie die Zinskosten erhöhen werden.

Abschliessend zeigt die Tatsache, dass sowohl die Gemeinde Herisau als auch die kantonalen Instanzen unserem seinerzeitigen Antrag für dieses Gebiet eine Arealentwicklung zu implementieren umgehend entsprochen haben, das grosse Interesse und das Bekenntnis dieses Areal einer zeitgemässen Nutzung zuzuführen.

Nächste Schritte: wie geht es weiter

Sofern die Genossenschafterinnen und Genossenschafter den beiden Liegenschaftskäufen zustimmen, werden die beiden Parzellen mit Eigentumseintrag per 10. Mai 2024 von uns käuflich erworben.

Als nächster Schritt wird das Atelier Bottlang in St. Gallen mit der Verfahrensorganisation für einen Projektwettbewerb sowie eines für dieses Gebiet erforderlichen Sondernutzungsplans beauftragt. Damit kann das Projekt in einen nächsten Konkretisierungsschritt treten. Die ungefähren Kosten für diese Phase mit Projektwettbewerb und Sondernutzungsplanung betragen rund CHF 330'000. Aus heutiger Sicht und aufgrund von Erfahrungswerten dürfte dies rund 2 ½ Jahre in Anspruch nehmen.

Nach der öffentlichen Auflage und Genehmigung des Sondernutzungsplans folgen die Projektphasen Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren mit einem geschätzten Zeitaufwand von neun Monaten.

Gerne werden wir Sie jeweils an unseren kommenden Generalversammlungen über den aktuellen Stand dieses Projektes orientieren.

Baut das Hemetli selbst?

Diese Frage ist heute noch absolut offen und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die abzuschliessenden Kaufverträge würden es aber ohne Weiteres zulassen die beiden Grundstücke ganz oder teilweise an einen anderen bauwilligen Investor, zum Beispiel einer Pensionskasse, zu verkaufen. Diese Variante war denn auch bei den Preisverhandlungen von grosser Wichtigkeit in dem Sinn, dass der jetzt zu bezahlende Kaufpreis auch für einen Drittinvestor attraktiv sein muss.

Diesem dannzumal zu fällenden Entscheid wird insbesondere das Bedürfnis unserer Mitglieder nach bezahlbarem Wohnraum eine grosse Rolle spielen. Zudem werden wir das Ergebnis aus der laufenden Liegenschaftsanalyse unseres gesamten Bestandes und deren finanzielle Konsequenzen mit in unsere Überlegungen einbeziehen.

Je nach Bauprojekt könnte auch ein teilweises Mitmachen bei einer neuen Überbauung eine Option sein, ganz im Speziellen eine Anzahl Plätze in einer Tiefgarage.

Selbstverständlich werden wir zu gegebener Zeit wieder mit Anträgen an die Generalversammlung kommen, sei es für ein Bauprojekt oder für einen Landverkauf.

Warum Antrag an die GV?

Gemäss unseren Statuten (Art. 24 Abs. 1 lit. n) ist die Hemetli-Verwaltung zuständig für den Kauf von Grundstücken bis CHF 1'999'999. Obwohl beide Grundstücke diese Grenze unterschreiten, legen wir dieses Geschäft der Generalversammlung zur Beratung und Abstimmung vor. Dies darum, da beide Grundstücke gleichzeitig für ein künftiges Projekt und somit für einen einheitlichen Zweck erworben werden. Zudem wollen wir unsere Mitglieder früh in unsere Überlegungen miteinbeziehen.

Finanzierung

Die Finanzierung dieser Grundstückskäufe wird durch eine Hypothek auf den beiden neuen Parzellen sowie durch die Wiederausschöpfung bereits abbezahlter Hypotheken erfolgen. Trotz dieser Hypothekenaufnahme stehen uns für andere Aufgaben wie z. B. für Renovationen immer noch genügend freie Mittel sowie eine substanzuell nicht beanspruchte Rahmenkreditlimite zur Verfügung.

Anträge

Gestützt auf die Erläuterungen unterbreiten wir Ihnen die nachstehenden Anträge. Wir möchten darauf hinweisen, dass für eine Überbauung beide Parzellen erforderlich sind. Deshalb beantragen wir die beiden Käufe als ein Geschäft:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten
2. Den Kauf der beiden Parzellen Nr. 390 Eggstrasse und Nr. 391 Sonneggstrasse zum Kaufpreis von insgesamt CHF 3.1 Mio. zu bewilligen und die Verwaltung mit der Abwicklung der Kaufformalitäten zu ermächtigen
3. Der Verwaltung wird die Kompetenz erteilt, alle notwendigen Schritte und Handlungen für ein konkretes Überbauungsprojekt auszulösen

Die Mitglieder der Verwaltung wie auch der Revisionsstelle sind an der letzten Generalversammlung vom 20. April 2023 für zwei Jahre gewählt werden.
Mit Ausnahme von Edi Schwendinger liegen keine Rücktritte vor.

Ersatzwahl für ein neues Mitglied der Verwaltung:

Vorschlag der Verwaltung: Frau Claudia Frischknecht

Zum Rücktritt von Edi Schwendinger

An der Generalversammlung vom 23. März 2012 wurde Edi Schwendinger einstimmig in die Verwaltung des Hemetli gewählt. Während einem Dutzend Jahren durften wir auf die kompetente und überaus zuverlässige Mitarbeit von Edi Schwendinger zählen.

Dies einerseits als Mitglied der Verwaltung, wo wir von seiner jahrzehntelangen Berufserfahrung und seinen wertvollen Ratschlägen profitieren konnten. Andererseits hat der nun zurücktretende Edi Schwendinger seine verantwortungsvolle und wichtige Aufgabe als Liegenschaftsverantwortlicher mit grossem Engagement zum Wohle unserer Mieterinnen und Mieter ausgeführt. Edi kennt wohl wie kein zweiter unsere Liegenschaften wie seinen eigenen Hosensack.

Wir alle danken unserem abtretenden Liegenschaftsverantwortlichen für seinen grossen Einsatz herzlich und wünschen ihm und seiner Gattin weiterhin alles Gute.

Die bis anhin von Edi Schwendinger betreuten Liegenschaften werden im Verlaufe des Jahres durch Urs Keller übernommen, der bereits seit drei Jahren verschiedene andere Liegenschaften erstklassig betreut.

Zur Wahl von Frau Claudia Frischknecht

Nach Ankündigung des erwähnten Rücktritts hat sich die Verwaltung nach einer geeigneten Person umgesehen. Da die von Edi Schwendinger ausgeführte Funktion als Liegenschaftsverantwortlicher bereits intern besetzt werden konnte, galt es ein neues Mitglied der Verwaltung analog unserer neuen Organisationsstruktur und Aufgabenteilung zu finden.

Wir erachten es für das Hemetli als einen grossen Glücksfall, dass wir Ihnen Claudia Frischknecht, Jahrgang 1981, aufgewachsen und wohnhaft in Herisau, zur Wahl vorschlagen können. Claudia Frischknecht bringt, obwohl noch in jugendlichem Alter, eine grosse Kompetenz und langjährige berufliche Erfahrung mit, arbeitet sie doch in verschiedenen Funktionen seit mehr als 20 Jahren bei der Sozialversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen.

Im Weiteren engagiert sich Claudia Frischknecht für das Gemeinwesen, unter anderem seit mehr als zehn Jahren als Kantonsrätin oder seit vielen Jahren als Präsidentin der Partei «Die Mitte AR» und des Appenzeller Blasmusikverbandes. Zufolge all dieser Aufgaben ist sie in und um unsere Gemeinde und unseren Kanton hinaus sehr gut vernetzt.

Hinweis

Die nächste Generalversammlung findet am Mittwoch, 30. April 2025 im grossen Saal des Kulturzentrums Casino in Herisau statt.

Das letzte Wort haben Sie

Geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, das letzte Wort gehört Ihnen!



Baugrube «Saumstrasse/Sturzeneggstrasse» mit schwerem Gerät

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2023

(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.

1.3 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	2'631'100
Lederbach 30–34	BJ 1960/64	8'232'575	1'561'575	6'671'000	7'047'000	11'746'900
Kasernenstr. 82a	BJ 1988	1'181'179	463'179	718'000	856'000	1'312'500
Kasernenstr. 86a	BJ 1984	4'361'637	2'006'637	2'355'000	4'035'000	5'398'000
Kasernenstr. 89a	BJ 1970	1'688'905	188'905	1'500'000	4'213'000	6'870'500
Eggstrasse 6a	BJ 1996	5'872'243	3'212'243	2'660'000	4'800'000	5'738'800
Gossauerstr. 47	BJ 2007	10'401'104	3'900'104	6'501'000	8'189'000	9'859'900
Gossauerstr. 49a	BJ 2000	5'965'567	2'895'567	3'070'000	4'490'000	6'852'300
Steinrieselstr. 76	BJ 1964/ K 2004	7'056'000	1'734'000	5'322'000	7'170'000	10'203'100
Buchenstrasse 16	BJ 1995/ K 2013	2'552'858	1'197'858	1'355'000	2'260'000	2'929'800
Buchenstrasse 8	K 2015	809'431	109'431	700'000	1'018'000	1'712'100
Kasernenstrasse 7	K 2017	11'969'000	1'874'000	10'095'000	9'485'400	8'375'500
Birkenstr. 2,3,5	BJ 2018	19'241'586	2'323'586	16'918'000	18'371'000	16'997'300
Gossauerstr. 47a	K 2020	550'000	47'000	503'000	573'000	1'443'200
Sturzeneggstr. 2/4/6; Saumstrasse 15	BJ 1985/ F 2022	4'148'000	–	4'148'000	6'110'000	7'830'800
Total Liegenschaften		84'407'585	21'539'585	62'868'000	80'195'400	99'901'800

2.2 Liegenschaften in Bau

	2023	2022
Tiefgarage/Sanierung Saum-/Sturzeneggstrasse	2'544'721	83'000
Total Liegenschaften in Bau	2'544'721	83'000

2.3 Hypothekar- und Bankverbindlichkeiten

	2023	2022
Geldmarkthypotheiken *	1'500'000	3'500'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2023	0	4'255'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2024	3'255'000	3'000'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2025	2'300'000	2'300'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2026	4'775'250	4'920'250
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2027	2'300'000	2'300'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2028	1'574'000	1'598'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2029	1'620'000	1'650'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2030	2'500'000	2'500'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2032	13'001'250	13'056'250
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2038	6'000'000	0
Total Hypothekarverbindlichkeiten	38'825'500	39'079'500

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

2.4 Rückstellungen

	2023	2022
Rückstellung für Tankrevision	7'945	7'675
Rückstellung für Projekte	20'000	20'000
Rückstellung für Boilerentkalkung	300	200
Rückstellung für Grossreparaturen Saum/Sturzeneggstr.	736'317	736'317
Rückstellung für Grossreparaturen Birkenstrasse	82'000	82'000
Total Rückstellungen	846'562	846'192

2.5 Genossenschaftskapital

	2023	2022
Genossenschaftskapital verzinst	18'017'600	17'325'100
Genossenschaftskapital ohne Verzinsung	2'500	2'500
Total Genossenschaftskapital	18'020'100	17'327'600

3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

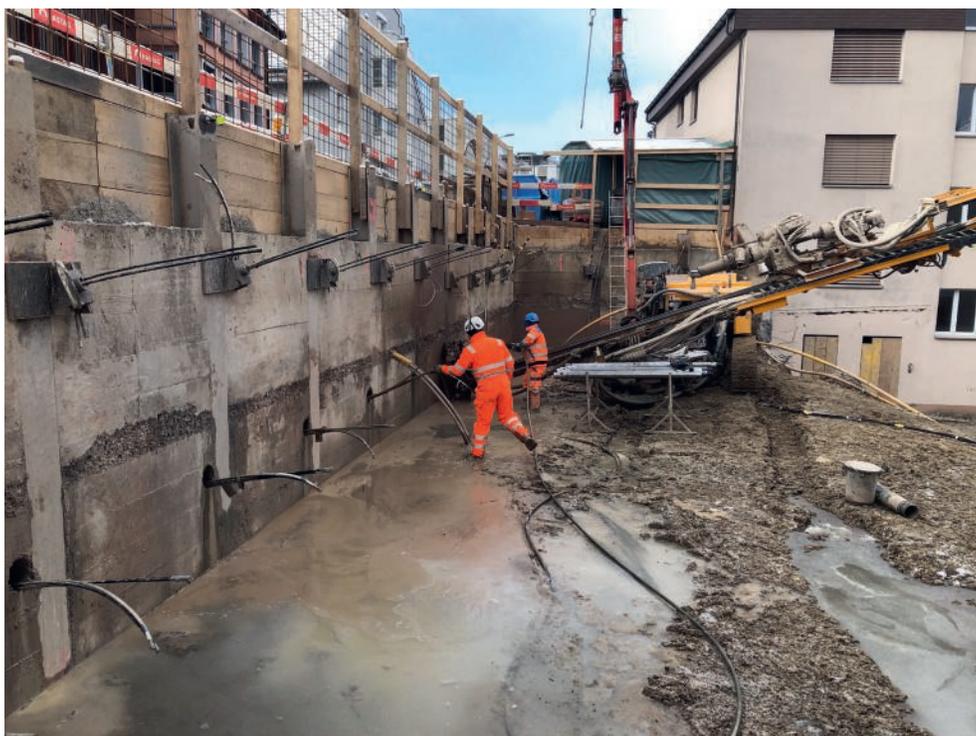
3.1 Anzahl Mitarbeiter

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2023	2022
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

	2023	2022
Liegenschaften (Buchwert)	64'209'721	63'154'000



Baugrube «Saumstrasse/Sturzeneggstrasse» Richtung Saumstrasse

Unser Wohnungsangebot

(Stand 31. Dezember 2023)

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)
- Steinrieselnstrasse 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 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:

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

«Hemetli» – Verwaltung 1943–2023

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 2023)

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 Liegenschaftsverantwortlicher
	Hansueli Lüthi Stich 8, 9104 Waldstatt 079/600 75 76	Mitglied
	Edi Schwendinger Schützenstrasse 24, 9100 Herisau 079/463 03 66	Mitglied Liegenschaftsverantwortlicher
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, Waldstatt Leiterin Geschäftsstelle (Teilzeitpensum von 50 %) Mail-Adresse: yvonne.doerig@hemetli-herisau.ch	
	Claudia Tarnutzer, Waldstatt Mitarbeiterin Geschäftsstelle (Teilzeitpensum 50 %) Mail-Adresse: claudia.tarnutzer@hemetli-herisau.ch	
Internet:	www.hemetli-herisau.ch	

