

Wohnbaugenossenschaft HEMETLI Herisau



GESCHÄFTSBERICHT DES JAHRES 2024

Legende zum Titelbild

Überbauung Saumstrasse/Sturzeneggstrasse (von Westen betrachtet)



Überbauung Saumstrasse/Sturzeneggstrasse (Einfahrt Garage von Norden betrachtet)

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Mittwoch, 30. April 2025, 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 25. April 2024
4. Geschäftsbericht 2024
5. Festlegung der Verzinsung des Genossenschaftskapitals
6. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
7. Information Bauprojekt Sturzeneggstrasse/Saumstrasse, Herisau
8. Information Arealentwicklung Frischknecht «Bot Hannes»
9. Antrag: Kauf Liegenschaft Parzelle Nr. 393, Eggstrasse 8, Herisau
10. Wahlen: Verwaltung
11. Verschiedenes, Umfrage

Im Anschluss an den statutarischen Teil der Generalversammlung findet nach einer kurzen Pause ein Vortrag von Michael Wehrli, Technischer Leiter der Sântis-Schwebebahn AG, zum Thema: «Rund um die geplante neue Sântisbahn» statt; Dauer rund 20 bis 30 Minuten.

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung

Datum: Donnerstag, 25. April 2024

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

Beginn: 19.00 Uhr

Schluss: 20.45 Uhr

Vorsitz: Fredi Züst, Präsident

Protokoll: Yvonne Dörig-Inauen, Leiterin Geschäftsstelle

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst die Anwesenden herzlich zur Generalversammlung 2024, welche erneut im Casino durchgeführt wird. Speziell werden die neuen und heute ebenfalls erstmals anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter begrüsst.

Ebenso begrüsst er den Gemeindepräsidenten Max Eugster, die ehemaligen langjährigen Verwaltungsmitglieder Armin Büchler und Hans Egli sowie Fabian Schläpfer als Vertreter unserer Revisionsstelle.

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

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden in Globo folgende Personen einstimmig gewählt:

Bruno Holenstein, Ernst Nef und Fabian Schläpfer.

Es sind von total 1'143 Hemetli-Mitgliedern 233 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 117.

3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung vom 20. April 2023

Das Protokoll der letzten Generalversammlung befindet sich auf Seite 4 bis 6 im Geschäftsbericht 2023 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 2023

Der Präsident Fredi Züst gibt einige ergänzende Erläuterungen zum vorliegenden Geschäftsbericht (siehe Seite 7 bis 9). Dazu einige Ergänzungen zur Mietzinspolitik sowie zur laufenden Liegenschaftsanalyse.

Ebenso bedankt sich Fredi Züst bei den Mitgliedern für deren Treue und das Vertrauen zum Hemetli. Gleichzeitig ergeht ein grosses Dankeschön an die beiden Damen der Geschäftsstelle, die Liegenschaftsverantwortlichen sowie die Mitglieder der Verwaltung für deren grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit.

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 eine Erhöhung des Zinssatzes von 1.0 % auf 1.75 % beschlossen. In Anbetracht der aktuellen Situation an der Zinsfront schlägt die Verwaltung vor, den aktuellen Zinssatz für das Genossenschaftskapital für das Geschäftsjahr 2024 auf 1.75% zu belassen. 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 2023 (detaillierte Ausführungen im Geschäftsbericht, Seite 11 bis 19).

Diese schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 329'717.25. So dürfe erneut 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. 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 nur halb so hoch wie im Branchendurchschnitt (Basis Zürcher Wohnbaugenossenschaften, Erhebung vom Jahr 2021).

Fabian Schläpfer kommentiert den schriftlich vorliegenden Bericht der Revisionsstelle.

Die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle werden einstimmig 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 konnten die Tiefgarage wie auch die Liftanbauten fertiggestellt werden, wobei beide noch nicht im Betrieb sind. Ebenso sind die Erdsondenbohrungen sowie die Estrichböden-Isolationen abgeschlossen. Die Erneuerung der Balkone läuft und sollte bis im Herbst 2024 erledigt sein. Die Gartengestaltung wird aus heutiger Sicht im September/Oktober 2024 erfolgen. Zudem sind noch verschiedene Sanierungen geplant wie Eingangstüren, Lüftungen, Briefkästen, Sonnerie, Schliessanlage und Treppenhäuser.

Alle Arbeiten sollten bis Ende Oktober 2024 fertiggestellt sein.

Abschliessend teilt Fredi Züst mit, dass die neuen Mietverträge kurz vor Fertigstellung im Herbst 2024 erstellt würden, zusammen mit der Zuteilung der Parkplätze in der neuen Tiefgarage. Gleichzeitig werden dann auch die Vermietungsaktivitäten starten.

Zum Schluss dankt der Präsident der Mieterschaft wie auch den Nachbarn für Ihr Verständnis für die während der Bauzeit entstandenen Immissionen.

Nach Äusserung einer Nachbarin zum Baulärm wird das Wort zu diesem Traktandum nicht mehr gewünscht.

8. Antrag: Kauf Liegenschaften Eggstrasse und Sonnegstrasse

Dieses Geschäft ist im Geschäftsbericht 2023 auf den Seiten 21 bis 24 ausführlich dargelegt. Vor der Abstimmung zum «Eintreten auf die Vorlage» erläutert der Präsident einige wesentliche Aspekte dieses Geschäfts.

Da keine Wortmeldungen zum Eintreten erfolgen, wird über diesen Antrag 1, auf diese Vorlage sei einzutreten, abgestimmt.

Diesem Antrag wurde ohne Gegenstimme und Enthaltungen zugestimmt.

Anschliessend gehen der Präsident sowie Ernst Bischofberger auf verschiedene wichtige Fakten dieser beiden Liegenschaftskäufe ein. Insbesondere wird auch auf die, sofern dem Antrag der Verwaltung entsprochen wird, kommenden Schritte und Aktivitäten dieses langfristigen Projektes hingewiesen.

Nach Beantwortung einer Frage wurde über die folgenden zwei Anträge abgestimmt:

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.

Beiden Anträgen wird wie folgt entsprochen:

Antrag 2: 230 JA bei 3 Enthaltungen

Antrag 3: 232 JA bei einer Enthaltung

Der Präsident bedankt sich für das damit ausgesprochene Vertrauen.

9. Wahlen

Die Mitglieder der Verwaltung wie auch der Revisionsstelle sind an der letzten Generalversammlung vom 20. April 2023 für zwei Jahre gewählt worden.

Aufgrund des Rücktritts von Edi Schwendinger ist lediglich eine Ersatzwahl in die Verwaltung notwendig.

Vor der Wahl würdigt der Präsident die ausgezeichnete Arbeit und das grosse Engagement von Edi Schwendinger während seiner Amtszeit von 12 Jahren für die Mieterschaft sowie die kompetente Arbeit in der Verwaltung. Als Dank wird dem Ausscheidenden ein Reisegutschein übergeben.

Die Verwaltung schlägt Claudia Frischknecht zur Wahl in die Verwaltung vor.

Nach einer persönlichen Vorstellung durch Claudia Frischknecht sowie dem Umstand, dass keine anderen Wahlvorschläge gemacht werden, wird Claudia Frischknecht einstimmig in die Verwaltung gewählt.

10. Umfrage, Verschiedenes

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen.

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

Nachdem das Wort seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschaffern 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 20.45 Uhr.

Herisau, 6. Mai 2024

Yvonne Dörig-Inauen, Protokollführerin

Verwaltung und Geschäftsstelle

Auch dieses Jahr haben die beiden Mitarbeiterinnen unserer Geschäftsstelle, unsere Liegenschaftsverantwortlichen sowie die Mitglieder der Verwaltung ein interessantes und anspruchsvolles Arbeitspensum bewältigt. An fünf halbtägigen Verwaltungssitzungen wurden die entsprechenden Geschäfte und Projekte besprochen und bearbeitet. Nebst diesen Aufgaben der Gesamt-Verwaltung wurden verschiedene 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 auch dieses Jahr wieder bei den Projekten «Liegenschaftsanalyse» und «Arealentwicklung Frischknecht/Bot Hannes». Dazu sowie zu dem gegen Ende 2024 abgeschlossenen Bauvorhaben «Saumstrasse/Sturzeneggstrasse» berichten wir in diesem Geschäftsbericht noch ausführlich.

Zufolge des Rücktritts von Edi Schwendinger auch als Liegenschaftsverantwortlicher hat Urs Keller im Verlaufe des letzten Jahres die bis von anhin vom Erstgenannten betreuten Liegenschaften übernommen.

Die Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, den Liegenschaftsverantwortlichen und den Mitgliedern der Verwaltung läuft weiterhin sehr gut und die vor sechs Jahren vorgenommene Trennung von strategischen und operativen Aufgaben hat sich auch im Geschäftsjahr 2024 bewährt.

Unsere GenossenschafterInnen, Entwicklung Genossenschaftskapital

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
31.12.2024	1129	-8	18'885'600	865'500

Erfreulicherweise hat auch das Genossenschaftskapital erneut um über 800'000 Franken erhöht. Dagegen hat sich die Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Geschäftsjahr netto um acht Mitglieder reduziert.

Im Berichtsjahr waren insgesamt 152 (Vorjahr 175) Geschäftsfälle zu verarbeiten. Diese umfassen sämtliche Neuzugänge, Rückzahlungen und Mutationen.

Wir danken allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ganz herzlich für das Ver-

trauen, welches sie dem Hemetli mit der Bereitstellung von Genossenschaftskapital entgegenbringen.

Unsere Darlehenskasse

Im Geschäftsjahr 2024 haben die variablen Darlehen um 100'000 Franken zugenommen und belaufen sich per Ende Geschäftsjahr auf rund CHF 6'227'000.

Die variablen Darlehen werden unverändert mit einem Satz von 1.25 % im Jahr bis anhin verzinst. Wir bedanken uns bei unseren Darlehensgeberinnen und Darlehensgebern ganz herzlich für ihr dem Hemetli entgegengebrachtes Vertrauen.

Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2024 hatten wir 27 Wohnungswechsel zu verarbeiten (Vorjahr 39).

Per 31. Dezember 2024 waren lediglich sechs Wohnungen nicht vermietet. Dieser überaus tiefe Lehrstand 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 sind in eingangs erwähnter Zahl der nicht vermieteten Wohnungen jene der Überbauung der ehemaligen WBG Pro Herisau nicht enthalten, handelt es sich doch hier um gewollte Leerstände.

Liegenschaftsanalyse/Liegenschaften Erhaltung

Die im letztjährigen Geschäftsbericht aufgeführten Zustandsaufnahmen an Einrichtungen und Bauteilen wurden im Jahr 2024 in einigen Liegenschaften vorgenommen.

Die Arbeiten zur Erfassung der historischen Daten aus den Akten und der Liegenschaften- und Betriebsrechnung, sowie die vor Ort Aufnahmen und Abstimmung der Daten untereinander, gestalteten sich aufwändiger als zu Beginn angenommen.

Die Arbeiten müssen daher auch im Jahr 2025 entsprechend fortgeführt werden.

In einzelnen Liegenschaften wurden die Zustands- und Materialprüfungen an Bauteilen und Einrichtungen wie beispielsweise Fassadenelemente, Kanalisationen, sowie Wasser- und Abwasserleitungen unter Beizug von Fachfirmen bereits vorgenommen.

Die Erkenntnisse aus diesen Expertisen schaffen die Basis zur Festlegung der notwendigen Massnahmen mit entsprechendem Kostenaufwand.

Erste einfach umsetzbare Arbeiten wie Spülungen der Grundleitungen und Schächte, einzelne TV-Aufnahmen zum Leitungszustand, sowie Gesamt- statt Einzlersatz von Beschattungen und Wohnungsabschlüssen stehen bereits in Ausführung.

Es geht nun darum, auch die Daten der restlichen Liegenschaften vollständig zu erfassen, um damit die Grundlagen für die künftige Sanierungs- und Finanzplanung über den gesamten Gebäudebestand erstellen zu können.

Als möglichen weiteren Schritt zur energetischen Gebäudeoptimierung sind die Energieverbrauchswerte und Kennzahlen zu ermitteln. In Zusammenarbeit mit einer Fachfirma lassen sich daraus weitergehende, energetische Sanierungsmöglichkeiten pro Objekt auf Umsetzung und Wirtschaftlichkeit prüfen. Dies insbesondere bezüglich der gesamten Gebäudehülle, sowie der Wärme- und Warmwassererzeugung.

Dadurch wird die Werterhaltung der Liegenschaften gestärkt, ein behaglicheres Wohnen ermöglicht bei gleichzeitig optimierten Heiz- und Nebenkosten für die Bewohner.

An der Generalversammlung vor zwei Jahren wurde beschlossen, den Zinssatz für das Geschäftsjahr 2023 von 1.00 % um 0.75 % auf neu 1.75 % zu erhöhen und wurde dann in der Folge auch für das Jahr 2024 unverändert belassen.

Seit rund einem Jahr ist eine teils markante Reduktion der Zinsen zu beobachten. Ebenso deutet die prognostizierte Entwicklung der Zinsentwicklung auf keine grundlegenden Veränderungen hin und somit geht man aus heutiger Sicht von einem auch weiterhin tiefen Zinsniveau aus.

Trotzdem erachtet es die Verwaltung als opportun, den derzeitig zur Anwendung gelangenden Zinssatz für das laufende Jahr 2025 zu belassen.

Damit möchten wir zu einer gewissen Kontinuität beitragen einerseits sowie die Bereitschaft zur Überlassung von Genossenschaftskapital und das damit verbundene Vertrauen ins Heimetli belohnen andererseits. Wir sind somit überzeugt, unseren geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaffern auch weiterhin eine sehr attraktive Verzinsung zu bieten. Selbstverständlich werden wir die Entwicklung an den Kapital- und Zinsmärkten weiterhin eng verfolgen und, sofern notwendig, zuhanden der nächstjährigen Generalversammlung Anpassungen vorschlagen.

Antrag

Aufgrund obiger Ausführungen beantragen wir, den Zinssatz für das Genossenschaftskapital für das laufende Geschäftsjahr 2025 unverändert bei 1.75 % zu belassen.

Kommentar zur Betriebsrechnung 2024

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem **Jahresgewinn von CHF 356'226.91** ab. Dieses Ergebnis darf unter Berücksichtigung der getätigten Abschreibungen von CHF 1'444'000 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 zufolge des gegenüber dem Vorjahr unveränderten Bestandes an vermieteten Wohnungen sowie dem Umstand, dass die Mietzinsen im Geschäftsjahr nicht angepasst wurden.

Ebenso haben sich die ordentlichen Leerstände gegenüber dem Vorjahr nochmals verringert. Vom Betrag von CHF 27'428.30 bei der Position «Übrige betriebliche Erträge» resultiert der Hauptanteil von erhaltenen Einnahmen für unsere Solaranlagen. 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 dem wie jedes Jahr anfallenden Kosten für den ordentlichen Gebäudeunterhalt sowie Renovationen unserer Wohnungen.

Im Weiteren haben wir im Berichtsjahr – und dies wie bereits im Vorjahr - einen Teil der getätigten Aufwendungen im Zusammenhang mit den Bauinvestitionen an der Saum- bzw. Sturzeneggstrasse von knapp 400'000 Franken direkt als Aufwand verbucht.

Die Erhöhung der Versicherungskosten hängt insbesondere mit dem vorstehend erwähnten Bauvorhaben zusammen.

Personalaufwand

Diese Position setzt sich insbesondere aus den drei Bereichen «Entlohnung der beiden Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle», «Entschädigung der Liegenschaftsverantwortlichen» sowie der «Entschädigung der Mitglieder der Verwaltung» zusammen. Erfreulicherweise konnten diese Kosten auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Aktivitäten und des erhöhten Liegenschaftsbestandes bewegt sich dieser Kostenblock auf einem sehr vertretbaren Niveau. Dies ist auf eine effiziente Arbeitsweise sowie auf eine eingespielte und gute Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Bereichen zurückzuführen.

Abschreibungen

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

Liegenschaft	Betrag CHF
Birkenstrasse 2, 3 und 5	498'000.00
Gossauerstrasse 47	191'000.00
Gossauerstrasse 47a	15'000.00
Kasernenstrasse 7	295'000.00
Lederbach 30 – 34 mit Tiefgarage	200'000.00
Steinrieselnstrasse 76	152'000.00
Eggstrasse 6	57'000.00
Sonneggstrasse 4	36'000.00
Total Abschreibungen	1'444'000.00

Finanzerfolg

Der Finanzaufwand für unsere Hypotheken hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 40'000 Franken erhöht. Dies ist insbesondere auf den erhöhten Hypothekenbestand zufolge der im Jahr 2024 erworbenen beiden Landparzellen zurückzuführen. Dagegen ist der Aufwand für die Verzinsung der Darlehen konstant geblieben.

Direkte Steuern

Die Berechnung des zu entrichtenden Steuerbetrages erfolgt aufgrund des ausgewiesenen Jahresgewinns sowie der Höhe des Genossenschaftskapitals. Die tiefen letztjährigen Kosten stehen in einem direkten Zusammenhang mit der im Jahre 2023 durch die Steuerverwaltung ausgelösten Rückerstattung zufolge definitiver Veranlagung der pendenden Geschäftsjahre 2020, 2021 und 2022.

Die **Ertragslage** unserer Genossenschaft ist weiterhin 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	3'487.41
Gewinn des Rechnungsjahres	CHF	352'739.50
Zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	356'226.91
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF	20'000.00
Rückstellung zur Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1.75 % für das Jahr 2024	CHF	330'000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	6'226.91

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals für das Rechnungsjahr 2024 wurde an der letztjährigen Generalversammlung mit einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Zinssatz von 1.75 % im Jahr beschlossen.

Kommentar zur Bilanz per 31. Dezember 2024

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 auch im abgelaufenen Geschäftsjahr alle Bauzahlungen für das Projekt «Saumstrasse/Sturzeneggstrasse» mit eigenen flüssigen Mittel begleichen.

Immobilien Sachanlagen/Liegenschaften

Diese Position umfasst unseren Liegenschaftsbestand und ist im Anhang unter Punkt 2.1 und 2.2 auf der Seite 26 detailliert dargestellt. Gegenüber dem Vorjahr sind die beiden im Jahre 2024 erworbenen Parzellen Eggstrasse 6 und Sonneggstrasse 4 dazugekommen. Wie in den Vorjahren konnten wieder Abschreibungen von rund CHF 1.4 Mio. getätigt werden; Details dazu siehe Seite 11.

Der Steuerwert aller Liegenschaften liegt per Ende Geschäftsjahr bei rund CHF 83 Mio. und der Assekuranzwert bei über 100 Mio. Franken.

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 massiv reduziert auf rund CHF 310'000. Der Grund dafür liegt darin, dass wir die aus der Fusion übernommene Rückstellung der WBG Pro Herisau für Grossreparaturen mit einem Betrag von CHF 536'317 für das entsprechende Bauvorhaben verwendet haben.

Fremdkapital

Trotz reger Bautätigkeit an der Saum-/Sturzeneggstrasse musste der entsprechende Baukredit nicht beansprucht und konnte auf Ende Jahr gestrichen werden. Das gesamte Fremdkapital hat sich jedoch, insbesondere aufgrund der beiden letztjährigen Liegenschaftskäufe, netto um CHF 3.9 Mio. erhöht. Berücksichtigt man auch die Reduktion bei den Rückstellungen, beträgt die Erhöhung CHF 4.4 Mio.

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2024	2023
Betrieblicher Ertrag		
Mietzinsertrag	4'445'509.50	4'420'185.50
Ertragsminderungen durch Leerstände	-107'058.00	-134'468.00
Ertragsminderungen durch Leerstände infolge Umbau Sturzeneggstrasse 2/4/6 und Saumstrasse 15	-140'545.00	-118'154.00
Zusatzverbilligungen WEG Liegenschaften	25'020.00	23'895.00
Übrige betriebliche Erträge	27'428.30	24'666.75
Total Betrieblicher Ertrag	4'250'354.80	4'216'125.25
Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenunterhalt	-1'386'928.42	-1'464'889.84
Versicherungen Liegenschaften	-80'578.50	-70'937.05
Total Liegenschaftenaufwand	-1'467'506.92	-1'535'826.89
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand	2'782'847.88	2'680'298.36
Personalaufwand		
Entschädigungen Verwaltung und Geschäftsstelle	-187'472.55	-187'134.65
Sozial- und Personalversicherungsaufwand	-30'460.95	-28'474.00
Übriger Personalaufwand	-2'116.30	-4'525.00
Total Personalaufwand	-220'049.80	-220'133.65
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	2'562'798.08	2'460'164.71
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-34'519.18	-31'386.31
Genossenschafteraufwand und Anlässe	-17'817.10	-14'708.45
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-52'336.28	-46'094.76
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2'510'461.80	2'414'069.95
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-1'444'000.00	-1'421'000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	1'066'461.80	993'069.95

	2024	2023
Finanzerfolg		
Finanzertrag	13.00	20.00
Finanzaufwand	-699'820.75	-659'597.20
Total Finanzerfolg	-699'807.75	-659'577.20
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	366'654.05	333'492.75
Direkte Steuern	-13'914.55	-3'775.50
Jahresgewinn (EAT)	352'739.50	329'717.25

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2024	2023
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	329'032.32	222'901.23
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern	18'534.45	12'401.75
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben Heiz- und Nebenkosten	415'289.99	332'278.43
Guthaben Verrechnungssteuer	0.00	7.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'471.05	7'698.75
Total Umlaufvermögen	768'327.81	575'287.16
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000.00	6'000.00
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen		
Liegenschaften	64'524'000.00	62'868'000.00
Liegenschaften in Bau	5'448'502.40	2'544'720.50
Total Anlagevermögen	69'978'502.40	65'418'720.50
Total Aktiven	70'746'830.21	65'994'007.66

	2024	2023
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	17'262.25	20'453.40
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Bankverbindlichkeiten	2'829'000.00	1'755'000.00
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Genossenschaffern	6'227'000.00	6'127'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'813.60	1'779.20
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinsen	353'314.75	341'253.15
Akonti Heiz- und Nebenkosten	557'022.50	453'881.00
Übrige	173'993.20	248'509.50
Total Kurzfristiges Fremdkapital	10'159'406.30	8'947'876.25
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekarverbindlichkeiten	40'242'500.00	37'070'500.00
Rückstellungen	310'615.45	846'562.45
Total Langfristiges Fremdkapital	40'553'115.45	37'917'062.45
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	18'885'600.00	18'020'100.00
Gesetzliche Gewinnreserve	751'000.00	731'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Freiwillige Gewinnreserven	41'481.55	41'481.55
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	3'487.41	6'770.16
Jahresgewinn	352'739.50	329'717.25
	356'226.91	336'487.41
Total Eigenkapital	20'034'308.46	19'129'068.96
Total Passiven	70'746'830.21	65'994'007.66

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 clp 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, 16. Februar 2025

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Wohnbaugenossenschaft Hemetli** für das am 31. Dezember 2024 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

Abschluss der Bauarbeiten

Die Bauarbeiten verliefen ohne ausserordentliche Ereignisse und konnten termingerecht Mitte Oktober 2024 abgeschlossen werden, erfreulicherweise auch unfallfrei. Die Plätze in der neuen Tiefgarage sind ab 1. Oktober 2024 grösstenteils vermietet.

Die vier Liftanbauten und die erneuerten Balkone fügen sich architektonisch sehr gut in die bestehende Überbauung mit den beiden bestehenden Mehrfamilienhäusern ein. Auch die farbliche Gestaltung führt zu einer wesentlichen Aufwertung der bisher eher schlicht in Erscheinung gestandenen Häuser. Die Plätze in der neuen Tiefgarage sind mit Anschlussmöglichkeit für Elektroautos ausgerüstet. Im Zusammenhang mit der neuen Aussenraumgestaltung entstand für die Mieterschaft ein Gemeinschaftsraum, der für Anlässe genutzt werden kann und als Lagerraum für Gartenmöbel usw. dient.

Nebst den bereits erwähnten Neuerungen und Erweiterungen sind auf den beiden Häusern zwei grosse Photovoltaikanlagen mit Stromspeicher und gleichzeitigem Ersatz der Dachziegel realisiert worden. Im Inneren gab es ebenfalls diverse Komfortverbesserungen im Bereich wärmetechnische Verbesserungen im Dachgeschoss, Ersatz der Schliessanlage mit Einbezug der Tiefgarage und Briefkästen, Ersatz der Sonnerieanlage mit Gegensprechmöglichkeit, Erneuerung der Wohnungseingangstüren, Ersatz der Abluftanlagen von Bad/WC und Küchen, teilweise Vergrösserungen der Wohnzimmer sowie ein zeitgemässes Farbkonzept in den Treppenhäusern. Für den späteren Ersatz der beiden Gasheizungen sind unter der neuen Tiefgarage bereits 13 Erdsonden auf rund 180 Meter Tiefe erstellt worden. Diese liefern dann zumal genügend erneuerbare Energie für die Raumheizung und den Warmwasserverbrauch.

Abschliessend dürfen wir festhalten, dass die gesteckten Ziele der Fusion mit der Wohnbau-gesellschaft Pro Herisau und den anschliessenden Erweiterungs- und Erneuerungsarbeiten der Liegenschaften durchwegs erreicht wurden. Dieses schöne Resultat nehmen wir mit Freude zur Kenntnis und bedanken uns bei der bisherigen Mieterschaft für das Verständnis für die Immissionen während der Bauzeit. Ein grosser Dank geht auch an das Architekturbüro Flühler in Herisau sowie an das Bauleitungsbüro rsp ag in Herisau für ihre seriöse Planung und Bauleitung. Es zeigt sich einmal mehr, dass eine grosse Praxiserfahrung im Umbausektor von grossem Vorteil ist. Dasselbe gilt für die beteiligten Unternehmer, die zeitgerechte und qualitativ hochstehende Arbeit leisteten.

Somit verfügt das Hemetli ab sofort über 28 zusätzliche zeitgemässe Wohnungen, die sich vom Wohnungsmix und der einladenden Umgebung explizit für Familien eignen. Auch die komplett neue Aussenraumgestaltung steigert die Attraktivität für unsere Mieterschaft ebenfalls wesentlich.

Kostenentwicklung

Im Geschäftsbericht 2023 erwähnten wir, dass sich die gesamten Baukosten auf rund CHF 7.5 Mio. belaufen dürften. Die vollständige Schlussabrechnung ist noch offen, aber es kann bereits jetzt festgehalten werden, dass dieser Betrag eingehalten wird.

Ausgangslage

Nachdem die Genossenschafter an der letztjährigen Generalversammlung den Kauf der beiden Parzellen Frischknecht und Wasto/Waldburger ohne Gegenstimmen bewilligt haben, wurde das Atelier Bottlang AG in St. Gallen mit der Verfahrensorganisation für einen Projektwettbewerb.

Wettbewerb

Nach umfangreichen und intensiven Abklärungen und Vorbereitungsarbeiten waren die Wettbewerbsgrundlagen Ende Juni 2024 abgeschlossen. Insgesamt sieben Architekturbüros wurden zum Wettbewerb eingeladen. Zielsetzung ist die Erstellung von Wohnungen im Zentrum mit Fokus kleiner und mittlere Wohnungen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Parkplätzen über den Perimeter hinaus, sollen möglichst viele unterirdische Parkplätze erstellt werden. Vom Ergebnis erwarten wir eine möglichst wirtschaftliche Bauweise nebst einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität. Seitens des Hemetli liegt die oberste Zielsetzung darin, unseren Mitgliedern dereinst weiteren bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Das ausgewählte Projekt dient dann als Grundlage für die Erstellung eines Sondernutzungsplans zur Erfüllung der im Zonenplan vorgegebenen Sondernutzungsplanpflicht.

Erfreulicherweise haben alle sieben ausgewählten Architekturbüros termingemäss ihre Projekte (Pläne und Modelle) im November 2024 beim Verfahrensleiter anonym eingereicht.

Die stimmberechtigte Jury besteht aus drei Fachpreisrichtern (Architekten) und zwei Vertretern des Hemetli als Sachpreisrichter. Zusätzlich wurde das Gremium ergänzt mit nicht stimmberechtigten Jurymitgliedern der Gemeinde, Denkmalpflege, Stiftung Dorfbild und Vertretungen von direkten Anstössern. An der dritten Sitzung vom 18. Februar 2025 wurde der Gewinner ermittelt.

Gerne werden wir an der nächsten Generalversammlung vom 30. April 2025 über den aktuellen Stand dieses Projekts berichten.

Nächste Schritte: wie geht es weiter

Gemäss dem Siegerprojekt dürften, je nach Wohnungsmix, ungefähr 26 attraktive Wohnungen und rund 70 Tiefgaragenplätze entstehen. Bevor die nächste Phase mit der Ausarbeitung des Sondernutzplans beginnt, wird das Siegerprojekt optimiert. Grundlage dazu ist der Wettbewerbsbericht. Sobald diese Phase abgeschlossen ist, wird unter Führung der Gemeinde Herisau, der Sondernutzungsplan ausgearbeitet. Dieser durchläuft anschliessend ein zeitaufwändiges Verfahren mit Vorprüfung durch den Kanton und anschliessender Verabschiedung durch Gemeinderat, öffentlicher Auflage, Behandlung allfälliger Einsprachen, Genehmigung durch Gemeinderat, Einwohnerrat und Kanton. Das ganze Verfahren dürfte gegen zwei Jahre beanspruchen.

Der daran folgende, nächste Schritt ist die Ausarbeitung des Bauprojektes mit anschliessender öffentlicher Auflage und dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Aus heutiger Sicht dürfte ein allfälliger Baubeginn im Zeitraum 2028/2029 realistisch sein.

Baut das Hemetli selbst?

Diese Frage ist heute noch offen und hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere aber vom Bedürfnis unserer Mitglieder nach bezahlbarem Wohnraum zusammen. Auch werden wir das definitive Ergebnis der noch laufenden Liegenschaftsanalyse unseres gesamten Bestandes und deren finanzielle Konsequenzen mit in unsere Überlegungen einbeziehen. Je nach Bauprojekt könnte auch eine teilweise Mitwirkung bei einer neuen Überbauung eine Option sein, ganz im Speziellen eine Anzahl Plätze in einer Tiefgarage.

Selbstverständlich werden wir unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter über den aktuellen Stand dieses Projektes orientieren oder zu gegebener Zeit wieder mit Anträgen an die Generalversammlung kommen, sei es für ein Bauprojekt oder allenfalls für den Verkauf dieser beiden Landparzellen.



Mehrfamilienhaus Eggstrasse 8 in Herisau

Ausgangslage

Im Verlaufe dieser Projektarbeiten für den Architektur-Wettbewerb sowie eines für dieses Gebiet erforderlichen Sondernutzungsplans wurde uns die Bedeutung dieser von uns jetzt zum Kauf beabsichtigten Liegenschaft vor Augen geführt. Dies insbesondere auch darum, da diese Liegenschaft bei einer zukünftigen Überbauung so oder so in irgendeiner Art und Weise mit- einbezogen wird.

In den letzten Monaten und im Rahmen der erfolgten Begegnungen konnten wir mit der Eigentümerschaft dieser Liegenschaft, der Firma Renican AG vertreten durch Reto Borner, eine Kaufmöglichkeit erarbeiten.

Baubeschrieb

Dieses Grundstück mit dem markanten Mehrfamilienhaus liegt an absolut zentraler Lage direkt angrenzend an die beiden im letzten Jahr gekauften Grundstücke. Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt und hat innen wie aussen eine gute Bauqualität. Das Objekt wurde vor knapp 20 Jahren innen und aussen umfassend saniert. Die Wohnungen weisen einen zeitgemässen Ausbau auf und präsentieren sich in einem guten Zustand.

Der Versicherungswert der Assekuranz AR beträgt rund CHF 2'542'000 und der Steuerwert aus dem Jahre 2021 liegt bei CHF 1'533'000.

Wohnungsangebot

Die Liegenschaft ist voll vermietet und umfasst zwei 4 ½ Zimmer-Wohnungen (86 m² und 106 m²) sowie drei 5 ½ Zimmer-Wohnungen mit jeweils 115 m² Nettowohnflächen. Ebenso passen die aktuellen Mietzinsen ins Konzept unserer Wohnbaugenossenschaft. Im Weiteren beinhaltet diese Parzelle eine angebaute grössere Garage sowie fünf Abstellplätze.

Kaufpreis

Die Kaufverhandlungen konnten zügig abgeschlossen werden mit einem Kaufpreis von CHF 2'150'000 mit Eigentumsantritt auf den 1. Juni 2025. Ein entsprechender Kaufvertrag konnte bereits unterzeichnet werden, selbstverständlich unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Genehmigung durch die Hemetli-Generalversammlung.

Rendite/Finanzierung

Die derzeit aktuell erzielten Mietzinsen dieser Liegenschaft betragen jährlich CHF 93'000. Dies ergibt eine Bruttorendite von 4.32 %.

Die Finanzierung erfolgt über eine neue Hypothek auf dieser Liegenschaft, wogegen der Differenzbetrag mit liquiden Mitteln oder der Teilausschöpfung der nicht beanspruchten Rahmenkreditlimite bei der UBS erfolgt.

Motivation für den Erwerb

Diese Liegenschaft ist voll vermietet und befindet sich an einer ausgezeichneten, sehr zentralen Lage im Dorfkern. Die aktuellen Mietzinsen passen sehr gut ins Konzept unserer Wohnbaugenossenschaft. Zudem dürften kurz- bis mittelfristig keine grösseren Kosten für Renovationen oder sonstige bauliche Investitionen anfallen.

Für heutige Verhältnisse darf die Bruttorendite von rund 4.3 % als gut erachtet werden.

Die Mitglieder der Verwaltung als auch die Revisionsstelle sind an der vor letzten Generalversammlung vom 20. April 2023 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, Claudia Frischknecht, Hansueli Lüthi 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»



Liegenschaft Eggstrasse 8 (von Nord-Westen betrachtet)

Hinweis

Die nächste Generalversammlung findet am Mittwoch, 29. April 2026 im grossen Saal des Kulturzentrums Casino in Herisau statt.

Das letzte Wort haben Sie

Geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, das letzte Wort gehört Ihnen!



Überbauung Saumstrasse/Sturzeneggstrasse (von Nord-Westen betrachtet)

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2024

(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. Abschreibungen	Buchwert
Lederbach 2	BJ 1954	377'500	25'500	352'000
Lederbach 30-34	BJ 1960/64	8'232'575	1'761'575	6'471'000
Kasernenstr. 82a	BJ 1988	1'181'179	463'179	718'000
Kasernenstr. 86a	BJ 1984	4'361'637	2'006'637	2'355'000
Kasernenstr. 89a	BJ 1970	1'688'905	188'905	1'500'000
Eggstrasse 6a	BJ 1996	5'872'243	3'212'243	2'660'000
Gossauerstr. 47	BJ 2007	10'401'104	4'091'104	6'310'000
Gossauerstr. 49a	BJ 2000	5'965'567	2'895'567	3'070'000
Steinrieselnstr. 76	BJ 1964 / K 2004	7'056'000	1'886'000	5'170'000
Buchenstrasse 16	BJ 1995 / K 2013	2'552'858	1'197'858	1'355'000
Buchenstrasse 8	K 2015	809'431	109'431	700'000
Kasernenstrasse 7	K 2017	11'969'000	2'169'000	9'800'000
Birkenstr. 2, 3, 5	BJ 2018	19'241'586	2'821'586	16'420'000
Gossauerstr. 47a	K 2020	550'000	62'000	488'000
Sturzeneggstr. 2/4/6; Saumstr. 15	BJ 1985 / F 2022	4'148'000	—	4'148'000
Sonneggstr. 4	K 2024	1'200'000	36'000	1'164'000
Eggstrasse 6	K 2024	1'900'000	57'000	1'843'000
Total Liegenschaften		87'507'585	22'983'585	64'524'000

2.2 Liegenschaften in Bau

	2024	2023
Tiefgarage/Sanierung Saum-/Sturzeneggstrasse	5'448'502	2'544'721
Total Liegenschaften in Bau	5'448'502	2'544'721

2.3 Hypothekar- und Bankverbindlichkeiten

	2024	2023
Geldmarkthypotheiken *	2'500'000	1'500'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2024	0	3'255'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2025	2'629'000	2'300'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2026	4'776'250	4'775'250
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2027	2'155'000	2'300'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2028	1'574'000	1'574'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2029	8'021'000	1'620'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2030	2'470'000	2'500'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2032	12'946'250	13'001'250
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2038	6'000'000	6'000'000
Total Hypothekarverbindlichkeiten	43'071'500	38'825'500

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

2.4 Rückstellungen

	2024	2023
Rückstellung für Tankrevision	8'215	7'945
Rückstellung für Projekte	20'000	20'000
Rückstellung für Boilerentkalkung	400	300
Rückstellung für Grossreparaturen Saum/Sturzeneggstr.	200'000	736'317
Rückstellung für Grossreparaturen Birkenstrasse	82'000	82'000
Total Rückstellungen	310'615	846'562

2.5 Genossenschaftskapital

	2024	2023
Genossenschaftskapital verzinst	18'883'100	18'017'600
Genossenschaftskapital ohne Verzinsung	2'500	2'500
Total Genossenschaftskapital	18'885'600	18'020'100

3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

3.1 Anzahl Mitarbeiter

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2024	2023
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

	2024	2023
Liegenschaften (Buchwert)	59'188'000	64'209'721

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 1943–2024

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	2012–2024	
Fritz Bodenmann	seit 2014	
Hansueli Lüthi	seit 2019	
Claudia Frischknecht	seit 2024	

* 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
	Claudia Frischknecht Kreuzstrasse 6, 9100 Herisau 079/389 33 09	Mitglied
	Hansueli Lüthi Stich 8, 9104 Waldstatt 079/600 75 76	Mitglied
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	

