

# Wohnbaugenossenschaft HEMETLI Herisau



GESCHÄFTSBERICHT DES JAHRES 2025

## Legende zum Titelbild

Über den Dächern von Herisau

(aufgenommen aus einer Wohnung im MFH Eggstrasse 8 in Herisau)



Dachlandschaft aus Wohnung MFH Eggstrasse 8 in Herisau

---

# Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Mittwoch, 29. April 2026, 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 Stimmezähler/Innen
3. Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung vom 30. April 2025
4. Geschäftsbericht 2025
5. Festlegung der Verzinsung des Genossenschaftskapitals
6. Jahresrechnung 2025 und Bericht der Revisionsstelle
7. Information Bauprojekt «Bot Hannes» Eggstrasse Herisau
8. Wahlen
9. Verschiedenes, Umfrage

Im Anschluss an den statutarischen Teil der Generalversammlung findet nach einer kurzen Pause ein Dia-Vortrag von Hans Frischknecht zum Thema: «Herisau – im Laufe der Zeit» statt; Dauer rund 30 Minuten.

## **Protokoll der ordentlichen Generalversammlung**

Datum: Donnerstag, 30. April 2025

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

Beginn: 19.00 Uhr

Schluss: 20.25 Uhr / ab 20.40 Uhr Vortrag Michael Wehri

Vorsitz: Fredi Züst, Präsident

Protokoll: Yvonne Dörig-Inauen, Leiterin Geschäftsstelle

### **1. Begrüssung**

Der Präsident begrüsst die Anwesenden herzlich zur Generalversammlung 2025, welche erneut im Casino durchgeführt wird. Speziell werden die neuen und heute erstmals anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter begrüsst.

Ebenso begrüsst werden die ehemaligen langjährigen Verwaltungsmitglieder Armin Büchler, Hans Egli und Edi Schwendinger, ebenso Fabian Schläpfer als Vertreter unserer Revisionsstelle. Zahlreiche Mitglieder haben sich entschuldigt, auf eine Aufzählung wird jedoch verzichtet.

Unser Verwaltungsmitglied Hansueli Lüthi hat sich ebenfalls entschuldigt.

### **2. Wahl der Stimmzähler**

Als Stimmzähler werden in Globo folgende Personen einstimmig gewählt:

Bruno Holenstein, Edi Schwendinger und Adi Merz

Es sind von total 1'129 Hemetli-Mitgliedern 214 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 108.

### **3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung vom 25. April 2024**

Das Protokoll der letzten Generalversammlung befindet sich auf Seite 4 bis 6 im Geschäftsbericht 2024 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 2024**

Der Präsident Fredi Züst erläutert ergänzend einige Punkte zum vorliegenden Geschäftsbericht (siehe Seite 7 bis 9). Ebenso einige Ergänzungen zur Verwaltung, dem Genossenschaftskapital sowie zur durchgeführten Bauanalyse unserer Liegenschaften.

Die Anzahl der Genossenschafter hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert. Das Genossenschaftskapital hat sich jedoch um CHF 865'500 erhöht. In den letzten 14 Jahren hat sich das Kapital um rund 13 Millionen erhöht. Fredi Züst bedankt sich für das Vertrauen. Der Zinssatz unserer Darlehenskasse wird jeweils von der Verwaltung festgelegt und beträgt aktuell 1.25%.

Die Wohnbaugenossenschaft verwaltet rund 300 Wohnungen in Herisau. Um die Unterhaltskosten der Liegenschaften für die nächsten 10 Jahre zu ermitteln, wird eine ausführliche Analyse durchgeführt. Der Präsident dankt allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit.

Fredi Züst bedankt sich bei den Mitgliedern für die Treue und das Vertrauen zum Hometli. Gleichzeitig geht 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**

Obwohl derzeit ein Rückgang an der Zinsfront zu beobachten ist, schlägt die Verwaltung vor, den aktuellen Zinssatz für das Genossenschaftskapital für das Geschäftsjahr 2025 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 2024 (detaillierte Ausführungen im Geschäftsbericht, Seite 10 bis 17). Diese schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 352'739.50 ab. So dürfe erneut festgestellt werden, dass die Kosten im Griff sind, die erforderlichen Unterhalts- sowie Renovationsarbeiten problemlos finanziert und trotzdem grosszügige Abschreibungen von rund 1.5 Millionen Franken auf den Liegenschaften getätigt werden können. Fabian Schläpfer stellt der Generalversammlung den Antrag die Jahresrechnung zu genehmigen.

Die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle werden einstimmig genehmigt.

## **7. Information Bauprojekt Sturzeneggstrasse und Saumstrasse, Herisau**

Ernst Bischofberger informiert die Generalversammlung über die fertiggestellte Sanierung der Liegenschaften Sturzeneggstrasse und Saumstrasse. Die Sanierung konnte erfolgreich im Herbst 2024 beendet werden. Es wurde eine Tiefgarage mit 15 Plätzen gebaut. Die Liegenschaften wurden aufgewertet mit Liftanlagen, Vergrösserung der Balkone, vier PV-Anlagen mit Stromspeicher, Bau eines Gemeinschaftsraums, Vorbereitung von 13 Erdsonden für eine Erdsondenheizung, kinderfreundliche Umgebung und Isolation der Dachböden. Die geplanten Investitionskosten von rund 7.5 Millionen Franken wurden eingehalten. Die Mietzinsen werden nun per Juli 2025 moderat angepasst; zudem haben die Mieter eine angemessene Entschädigung für die Immissionen während der Bauzeit erhalten.

## **8. Information Arealentwicklung Frischnecht «Bot Hannes»**

Ernst Bischofberger informiert die Generalversammlung über den heutigen Stand des Projektes Arealentwicklung «Bot Hannes». Es wurde ein anonymer Wettbewerb mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Die siebenköpfige Jury in welcher nebst vier Architekten auch die Verwaltungsmitglieder Fredi Züst, Ernst Bischofberger und Hansueli Lüthi vertreten waren, hat im Februar 2025 über die Eingaben intensiv diskutiert und einen Sieger erkoren; es ist dies das Architekturbüro Andri Cajos aus Zürich. Ein Vorprojekt sollte bis im Spätsommer 2025 vorliegen. Darin berücksichtigt wird eine möglichst hohe Anzahl von Parkplätzen sowie rund

28 Wohnungen. Der Sondernutzungsplan mit öffentlicher Auflage dürfte in ca. 2 Jahren vorliegen. Aus Erfahrungswerten kann davon ausgegangen, dass der Baubeginn kaum vor 2030 stattfinden dürfte.

## **9. Antrag: Kauf Liegenschaft Parzelle Nr. 393, Eggstrasse 8, Herisau**

Dieses Geschäft ist im Geschäftsbericht 2024 auf den Seiten 21 und 22 ausführlich dargelegt. Der Präsident erläutert verschiedene wichtige Fakten und Aspekte dieses Liegenschaftskaufes, insbesondere wird auch auf die verschiedenen Vorteile eines Kaufs im Falle einer zukünftigen Überbauung hingewiesen. Da keine Wortmeldung zum Eintreten erfolgen, gilt Eintreten als unbestritten. Ohne weitere Diskussion oder Fragen der Anwesenden, wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Der Erwerb der Parzelle Nr. 393, Eggstrasse 8 in Herisau zum Kaufpreis von CHF 2'150'000 sei zu bewilligen und die Verwaltung mit der Abwicklung der Kaufformalitäten zu ermächtigen.

Diesem Antrag wird mit 214 JA, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen entsprochen. Der Präsident bedankt sich für das ausgesprochene Vertrauen.

## **10. Wahlen: Verwaltung**

Die Mitglieder der Verwaltung und die Revisionsstelle wurden vor zwei Jahren gewählt. Erfreulicherweise liegen keine Rücktritte vor und alle Mitglieder der Verwaltung stellen sich einer Wiederwahl für weitere zwei Jahre.

Fredi Züst schlägt der Generalversammlung vor, über die Verwaltungsmitglieder Ernst Bischofberger (Vizepräsident), Fritz Bodenmann, Claudia Frischknecht, Hansueli Lüthi und Fredi Züst in Globo abzustimmen.

Alle Mitglieder der Verwaltung werden einstimmig und ohne Gegenstimmen und Enthaltungen wiedergewählt.

Auch Fredi Züst wird von der Generalversammlung als Präsident erneut einstimmig und ohne Gegenstimmen und Enthaltungen gewählt. Das Gleiche gilt für Fabian Schläpfer als Vertreter der Revisionsstelle «dieTreuhandExperten ag».

## **10. Umfrage, Verschiedenes**

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen.

Die nächste Generalversammlung findet am Mittwoch, 29. April 2026 im grossen Saal des Kulturzentrums Casino in Herisau statt. Nachdem seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschaftearn keine Fragen gestellt werden, bedankt sich der Präsident für die Teilnahme an der Generalversammlung sowie für die Verbundenheit zum Hemetli und schliesst die Versammlung um 20.25 Uhr.

Nach einer kurzen Pause hält Michael Wehrli, Technischer Leiter der Säntis-Schwebebahn AG, einen interessanten Vortrag über den geplanten Neubau der Säntisbahn.

Herisau, 27. Mai 2025

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 Schwerpunkte unserer Arbeit auch dieses Jahr wieder bei den Projekten «Liegenschaftsanalyse» und «Arealentwicklung/Bot Hannes»; zudem erhält die Energie-Thematik aufgrund der sich abzeichnenden Veränderungen einen noch grösseren Stellenwert. Zusätzlich haben uns dieses Jahr verschiedene, teils grössere Reparatur- und Sanierungsaufgaben beschäftigt, so zum Beispiel Fassade Liegenschaft Kasernenstrasse 7.

Die Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, den Liegenschaftsverantwortlichen und den Mitgliedern der Verwaltung läuft weiterhin sehr gut und die im Jahre 2019 vorgenommene Trennung von strategischen und operativen Aufgaben bewährt sich weiterhin.

Leider hat ein tragischer Unfall unser langjähriges Verwaltungs-Mitglied Fritz Bodenmann am 28. September 2025 aus dem Leben gerissen. Fritz hat sich seit über 10 Jahren mit Leib und Seele in seiner Funktion als umsichtiger Liegenschaftsverantwortlicher für seine Mieterinnen und Mieter sowie für unsere Genossenschaft engagiert. Für diesen grossen Einsatz seit 2014 danken wir Fritz und stellvertretend seiner Familie ganz herzlich.

Es ist als grosser Glücksfall zu bezeichnen, dass wir die Nachfolge von Fritz Bodenmann als Liegenschaftsverantwortlicher in der Person von Christoph Lang so rasch regeln konnten. So hat Christoph Lang die vom Verstorbenen betreuten Liegenschaften nur wenige Wochen nach seinem Hinschied übernommen.



Christoph Lang

Bis zu seiner kürzlichen Pensionierung arbeitete Christoph Lang die letzten 10 Jahre als Projektleiter FTTH Glasfaser bei der SAK, vorher während mehr als 13 Jahren im Bereich Elektroplanung/Unterhalt-/Sicherheit/Brandschutz beim Hochbauamt des Kantons St. Gallen. Unser neuer Liegenschaftsverantwortlicher hat eine sehr grosse Fachkompetenz auf verschiedenen Gebieten im Immobilienbereich. Zudem ist ihm unsere Gemeinde seit Kindheit bestens vertraut und er hat sich sehr rasch in seine neue Aufgabe eingelebt.

## Unsere GenossenschafterInnen, Entwicklung Genossenschaftskapital

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
31.12.2024	1129	-8	18'885'600	865'500
31.12.2025	1169	40	20'217'900	1'332'300

Das Genossenschaftskapital hat erstmals die Marke von 20 Millionen Franken überschritten aufgrund der markanten Erhöhung im letzten Jahr von CHF 1'332'300. Im Gegensatz zum Vorjahr hat auch die Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Geschäftsjahr netto um 40 Mitglieder zugenommen.

Im Berichtsjahr waren insgesamt 220 (Vorjahr 152) Geschäftsfälle zu verarbeiten. Diese umfassen sämtliche Neuzugänge, Rückzahlungen und Mutationen.

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

## Unsere Darlehenskasse

Im Geschäftsjahr 2025 haben die Darlehen um rund 160'000 Franken abgenommen und belaufen sich per Ende Geschäftsjahr auf CHF 6'067'000. Die variablen Darlehen werden unverändert mit einem Satz von 1.25 % im Jahr verzinst.

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

## Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2025 hatten wir 35 Wohnungswechsel zu verarbeiten (Vorjahr 27). Per 31. Dezember 2025 waren in der Überbauung Saumstrasse/Sturzeneggstrasse von den insgesamt 28 Wohnungen noch sieben nicht vermietet. Beim übrigen Wohnungsbestand von 284 waren lediglich sieben 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.

## **Liegenschaftsanalyse/Liegenschaften Erhaltung**

Die Datenerfassung und Zustandsaufnahmen an Einrichtungen und Bauteilen in den betreffenden Liegenschaften sind erfolgt.

Es zeigen sich teilweise grosse Unterschiede bei Ausbaustand und dem Alter, insbesondere von Küchen sowie Bad/WC innerhalb der einzelnen Häuser. Diese Einrichtungen wurden bisher meistens in Zusammenhang mit Wohnungswechsel und daher nicht gesamthaft im ganzen Haus erneuert.

Hauptrisiken bestehen bei den Grundleitungen und insbesondere bei den Steig- und horizontal verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen in Schächten, Wänden und Decken sowie in den Unterlagsböden (Kalt-/Warmwasser und Heizverteilungen) bei Gebäuden ab Jahrgang 1985 und älter, also ab 40-jährig, da diese im Zuge der laufenden Küchen- und Badsanierungen bisher nie erneuert wurden.

In einem zusammengefassten Kenndatenblatt sind nun die besonderen Risikobauteile aufgeführt mit Jahrgangsangabe und daraus folgendem Zeitraster zur Erneuerung. Diese Datenzusammenstellung dient als Basis zur Kostenschätzung pro Bauteil und wird im ersten Halbjahr 2026 erfolgen.

Die Kostenschätzung bildet dann die Grundlage der zukünftig langfristigen Sanierungs- und Finanzplanung zu Grossunterhalt und Erneuerung der Liegenschaften. Daraus werden die Entscheide zu den Umsetzungsmassnahmen getroffen, samt Arbeitsausschreibungen und Kostenvoranschlägen, dem Zeitrahmen, den Ausführungsterminen und entsprechend frühzeitigen Mieterinformationen.

## **Projekt Nutzung PVA-Energie**

Bekanntlich hat das Hemetli bei acht Wohnhäusern auf den Dächern eine Photovoltaikanlage installiert. Aktuell produzieren wir jährlich rund 265'000 kW Eigenstrom. Das entspricht ungefähr dem Jahresverbrauch von 125 Hemetli-Wohnungen. Den Eigenstrom können wir zu rund zwei Drittel selbst nutzen. Der Überschuss geht zurück an den Stromlieferanten. Weil die Entschädigung für die Rücklieferung in den Jahren 2025 und 2026 massiv gesunken ist bzw. sinken wird, suchen wir nach anderen Lösungen, damit die Eigenstromerzeugung auch aus finanzieller Sicht weiterhin interessant bleibt. Die SAK bietet dazu ab 2026 mögliche Lösungen an. So ist es neu möglich, innerhalb der Gemeinde einen virtuellen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch oder eine lokale Elektrizitätsgemeinschaft zu bilden. Für das Hemetli wäre der Idealfall, den überschüssigen Eigenstrom zu den anderen Hemetli-Wohnhäusern zu transferieren.

Um diese Thematik vertieft zu untersuchen, hat die Verwaltung beschlossen, ein Projekt zur möglichst hohen Eigennutzung des PVA-Stroms zu starten und mit der SAK die Möglichkeiten auszuloten.

An der Generalversammlung vor drei 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 den Folgejahren auch unverändert belassen.

Seit mehr als 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 weiterhin opportun, den derzeit zur Anwendung gelangenden Zinssatz für das laufende Jahr 2026 zu belassen.

Damit möchten wir zu einer gewissen Kontinuität beitragen einerseits sowie andererseits die Bereitschaft zur Überlassung von Genossenschaftskapital und das damit verbundene Vertrauen ins Hemetli belohnen. Wir sind überzeugt, unseren geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern somit weiterhin eine sehr attraktive Verzinsung zu bieten.

Wie auch in der Vergangenheit stets praktiziert, 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 2026 unverändert bei 1.75 % zu belassen.



Aussicht aus Wohnung Eggstrasse 8 in Herisau

## Kommentar zur Betriebsrechnung 2025

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem **Jahresgewinn von CHF 362'158.01** ab. Dieses Ergebnis darf unter Berücksichtigung der getätigten Abschreibungen von CHF 1'069'000 auf unseren 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 Mietzinsertrag hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 140'000 erhöht. Der Grund dafür liegt einerseits beim zusätzlichen Mietzinsertrag aus dem Kauf des Mehrfamilienhauses Eggstrasse 8 per Juni 2025 und andererseits bei teils erhöhten Mieten als Folge von Investitionen und Wohnungssanierungen zufolge Mieterwechseln.

Dagegen haben sich die Ertragsverminderungen aus ordentlichen Leerständen gegenüber dem Vorjahr um über CHF 120'000 erhöht. Dies ist insbesondere auf einen übermässig hohen Mieterwechsel zurückzuführen mit teils umfassenden, zeitintensiven Renovationsarbeiten.

Erfreulicherweise haben sich jedoch die Leerstände in der Überbauung Sturzeneggstrasse/Saumstrasse abgenommen. Wir sind überzeugt, die noch nicht vermieteten Wohnungen im Verlaufe vom Jahr 2026 vermieten zu können.

Die Position «Übrige betriebliche Erträge» hat sich gegenüber dem Vorjahr stark erhöht. Dies ist hauptsächlich auf gestiegene Einnahmen für unsere Solaranlagen zurückzuführen. 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 letzten Geschäftsjahr lagen sowohl die Investitionen im Aussenbereich unserer Liegenschaften, z. B. Abschluss Fassade/Fenster-Sanierung Liegenschaften Lederbach 30 bis 34 mit rund CHF 200'000, als auch für unsere Wohnungen wesentlich über dem langjährigen Durchschnitt. Wie bereits erwähnt, hatten wir im Berichtsjahr überdurchschnittlich viele Mieterwechsel und somit sind auch die Renovationskosten entsprechend gestiegen.

Im Weiteren haben wir im Berichtsjahr – wie bereits in den beiden Vorjahren – umfangreiche Investitionen in den Wohnungen der Überbauung Saum-/Sturzeneggstrasse von rund 400'000 Franken getätigt. Dabei haben wir die dafür vorgesehenen Rückstellungen von CHF 200'000 aufgelöst, der Restbetrag wurde direkt als Liegenschaftsaufwand verbucht.

## Personalaufwand

Diese Position setzt sich aus den drei Bereichen «Entlöhnung der beiden Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle», «Entschädigung der Liegenschaftsverantwortlichen» sowie der «Entschädigung der Mitglieder der Verwaltung» zusammen. Diese Position hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 20'000 erhöht. Der Grund dafür liegt nicht bei erhöhten Entschädigungsansätzen, sondern vielmehr bei einem gestiegenen Mehraufwand aufgrund der vielen Aktivitäten.

Unter Berücksichtigung all dieser Umstände bewegt sich dieser Kostenblock auf einem weiterhin gut vertretbaren Niveau. Dies ist auch auf eine effiziente Arbeitsweise sowie eine eingespielte und gute Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Bereichen zurückzuführen.

## Abschreibungen

Dieses Jahr haben wir das steuerlich mögliche Abschreibungspotential aufgrund der sehr hohen, direkt erfolgten Investitionen in unsere Liegenschaften nicht voll ausgeschöpft. Die Details ersehen Sie der nachstehenden Aufstellung:

Liegenschaft	Betrag CHF
Birkenstrasse 2, 3 und 5	430'000
Kasernenstrasse 7	270'000
Gossauerstrasse 47	110'000
Steinrieselnstrasse 76	100'000
Eggstrasse 8	60'000
Eggstrasse 6	53'000
Sonneggstrasse 4	34'000
Gossauerstrasse 47a	12'000
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>1'069'000</b>

## Finanzerfolg

Der Finanzaufwand für unsere Hypotheken hat sich im Vergleich zum Vorjahr um gut 20'000 Franken erhöht. Dies ist insbesondere auf den leicht erhöhten Hypothekenbestand zufolge des im Jahr 2025 erworbenen Mehrfamilienhauses Eggstrasse 8 zurückzuführen.

## Direkte Steuern

Die Berechnung des zu entrichtenden Steuerbetrages erfolgt aufgrund des ausgewiesenen Jahresgewinns sowie der Höhe des Genossenschaftskapitals. Erfreulicherweise hat die Kantonale Steuerverwaltung bereits der Steuerjahr 2024 definitiv veranlagt, womit nun alle Vorjahre abgerechnet sind. Dadurch hat sich nochmals eine Rückerstattung ergeben. Aufgrund unserer Berechnung beträgt die mutmassliche Steuerschuld rund CHF 20'000.

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 konnten erhebliche Abschreibungen auf unseren Liegenschaften vorgenommen werden.

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

Vortrag Vorjahr	CHF	6'226.91
Gewinn des Rechnungsjahres	CHF	362'158.01
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>CHF</b>	<b>368'384.92</b>
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF	20'000.00
Rückstellung zur Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1.75 % für das Jahr 2025	CHF	340'000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	8'384.92

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals für das Rechnungsjahr 2025 wurde an der letztjährigen Generalversammlung mit einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Zinssatz von 1.75 % im Jahr beschlossen.

## **Kommentar zur Bilanz per 31. Dezember 2025**

### **Umlaufvermögen**

Unser Ziel ist es keine unnötig hohen Guthaben bei Post und den Banken zu führen, damit die Schuldzinsen für unsere Hypotheken und Darlehen so tief wie möglich gehalten werden können. So konnte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr das Umlaufvermögen auf rund CHF 800'000 und somit auf Vorjahresniveau gehalten werden.

### **Immobilien/Sachanlagen/Liegenschaften**

Diese Position umfasst unseren Liegenschaftsbestand und ist im Anhang unter Punkt 2.1 und 2.2 auf der Seite 25 detailliert dargestellt. Gegenüber dem Vorjahr ist das im Jahre 2025 erworbene Mehrfamilienhaus Eggstrasse 8 dazugekommen. Erneut konnten wieder hohe Abschreibungen von knapp CHF 1.1 Mio. getätigt werden; Details dazu siehe Seite 12.

Der Steuerwert aller Liegenschaften liegt per Ende Geschäftsjahr bei rund CHF 85 Mio. und der Assekuranzwert bei über 110 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 über CHF 300'000 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 CHF110'000. Der Grund dafür liegt darin, dass wir die aus der Fusion übernommene Rückstellung der WBG Pro Herisau für Grossreparaturen mit einem Betrag von CHF 200'000 für das entsprechende Bauvorhaben verwendet und nach Abschluss dieses Projektes gänzlich aufgelöst haben.

## Fremdkapital

Trotz reger Bautätigkeit und den Vorinvestitionen beim Projekt «Bot Hannes» sowie dem Kauf der Liegenschaft Eggstrasse 8 im letzten Jahr, hat sich das Fremdkapital nur ganz unwesentlich auf rund CHF 50.8 Mio. erhöht.

Dies war möglich aufgrund der wie bereits erwähnten erneut starken Zunahme des Genossenschaftskapitals.

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.



Dachlandschaft aus Wohnung Eggstrasse 8 in Herisau

## Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2025	2024
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		
Mietzinsertrag	4'586'752.50	4'445'509.50
Ertragsminderungen durch Leerstände	-231'805.50	-107'058.00
Ertragsminderungen durch Leerstände infolge Umbau Sturzeneggstrasse 2/4/6 und Saumstrasse 15	-98'880.00	-140'545.00
Zusatzverbilligungen WEG Liegenschaften	0.00	25'020.00
Übrige betriebliche Erträge	42'148.10	27'428.30
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>4'298'215.10</b>	<b>4'250'354.80</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Liegenschaftenerhaltung	-1'729'159.00	-1'386'928.42
Versicherungen Liegenschaften	-84'825.26	-80'578.50
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-1'813'984.26</b>	<b>-1'467'506.92</b>
<b>Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand</b>	<b>2'484'230.84</b>	<b>2'782'847.88</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Entschädigungen Verwaltung und Geschäftsstelle	-213'849.25	-187'472.55
Sozial- und Personalversicherungsaufwand	-25'802.65	-30'460.95
Übriger Personalaufwand	-2'206.70	-2'116.30
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-241'858.60</b>	<b>-220'049.80</b>
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>	<b>2'242'372.24</b>	<b>2'562'798.08</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-53'506.83	-34'519.18
Genossenschafteraufwand und Anlässe	-13'752.15	-17'817.10
<b>Total Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-67'258.98</b>	<b>-52'336.28</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>2'175'113.26</b>	<b>2'510'461.80</b>
Abschreibungen immobiler Sachanlagen	-1'069'000.00	-1'444'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)</b>	<b>1'106'113.26</b>	<b>1'066'461.80</b>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Finanzerfolg</b>		
Finanzertrag	13.00	13.00
Finanzaufwand	-723'516.45	-699'820.75
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-723'503.45</b>	<b>-699'807.75</b>
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>382'609.81</b>	<b>366'654.05</b>
Direkte Steuern	-20'451.80	-13'914.55
<b>Jahresgewinn (EAT)</b>	<b>362'158.01</b>	<b>352'739.50</b>

## Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2025	2024
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	364'210.20	329'032.32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern	22'719.20	18'534.45
Übrige kurzfristige Forderungen Guthaben Heiz- und Nebenkosten	411'735.22	415'289.99
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'158.10	5'471.05
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>800'822.72</b>	<b>768'327.81</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen Wertschriften	6'000.00	6'000.00
Sachanlagen Immobilien Sachanlagen		
Liegenschaften	71'077'000.00	64'524'000.00
Liegenschaften in Bau	0.00	5'448'502.40
Projektkosten	335'658.90	0.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>71'418'658.90</b>	<b>69'978'502.40</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>72'219'481.62</b>	<b>70'746'830.21</b>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	39'278.90	17'262.25
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekarverbindlichkeiten	6'835'250.00	2'829'000.00
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Genossenschaffern	6'067'000.00	6'227'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	21'642.05	1'813.60
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinsen	376'977.75	353'314.75
Akonti Heiz- und Nebenkosten	463'823.00	557'022.50
Übrige	108'908.00	173'993.20
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>13'912'879.70</b>	<b>10'159'406.30</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekarverbindlichkeiten	36'797'250.00	40'242'500.00
Rückstellungen	110'585.45	310'615.45
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>36'907'835.45</b>	<b>40'553'115.45</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	20'217'900.00	18'885'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve	771'000.00	751'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Freiwillige Gewinnreserven	41'481.55	41'481.55
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	6'226.91	3'487.41
Jahresgewinn	362'158.01	352'739.50
	368'384.92	356'226.91
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>21'398'766.47</b>	<b>20'034'308.46</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>72'219'481.62</b>	<b>70'746'830.21</b>

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

Herisau, 22. Februar 2026

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Wohnbaugenossenschaft Hemetli** für das am 31. Dezember 2025 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. Demnach 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  
unterschrieben 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

zugelassene Revisionsexperten gemäss  
Revisionsaufsichtsgesetz



Mitglied TREUHAND | SUISSE

UID-Nummer CHE-107.074.454  
eingetragen seit 28.01.1975

die TreuhandExperten ag Herisau  
St. Gallerstrasse 53  
9100 Herisau  
info@dietreuhandexperten.ch  
+41 71 353 00 30

**Architekturwettbewerb ist abgeschlossen**

Alle sieben angefragten Büros reichten fristgerecht ihre Wettbewerbsarbeit ein. Die stimmberichtigte Wettbewerbsjury bestand aus drei Fachrichtern (Architekten) und zwei Vertretern vom Hemetli als Sachrichter. An der dritten Sitzung vom 18. Februar 2025 wählte die Jury einstimmig das Projekt «Chönd zonis» zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Verfasser ist Andri Cajos Architekten AG in Zürich. In Ergänzung zum Projektbescrieb empfiehlt die Jury bei der Weiterbearbeitung diverse Punkte zu berücksichtigen wie Erhöhung der Wohnfläche mit Anbau an Alterssiedlung (Zielwert mind. 30 Wohnungen), Zahl der Garagenplätze erhöhen (Zielwert 70 Plätze), Kombination Laubengang mit Aufenthaltsraum entflechten und vertiefte Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit.

**Vorprojekt als Grundlage für Sondernutzungsplan (SNP)**

In der Weiterbearbeitung wurden die von der Jury aufgeführten Punkte in intensiver Zusammenarbeit zwischen Architekten und Bauherrschaft überarbeitet und anschliessend in das Vorprojekt integriert. Die Empfehlungen der Jury sind im vorliegenden Vorprojekt durchwegs umgesetzt. Im ersten Vierteljahr 2026 erarbeitet das Raumplanungsbüro Bottlang nun den SNP, der voraussichtlich Ende März der Gemeinde Herisau übergeben wird. Aus heutiger Sicht dürfte dessen politische Umsetzung bis gegen Ende 2027 dauern.

**Welchen Umfang hat das Bauprojekt?**

Voraussichtlich entstehen 30 bis 31 Wohnungen. Der Wohnungsmix umfasst rund einen Fünftel 2 ½ Zimmer-Wohnungen, die Hälfte sind 3 ½ Zimmer-Wohnungen und 30 Prozent 4 ½ Zimmer-Wohnungen. Die dreigeschossige Tiefgarage bietet Platz für 65 Autos.

**Wann kann das Baugesuch eingereicht werden?**

Sofern keine wesentlichen Einsprachen gegen den SNP eingehen, wäre das Ziel mit der Ausarbeitung des Bauprojektes Mitte 2027 zu starten. Die Baueingabe dürfte aus heutiger Sicht frühestens 2028 möglich sein.

Selbstverständlich werden wir zu gegebener Zeit an einer kommenden Generalversammlung unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern entsprechende Anträge für die Realisierungsphase bzw. den Baukredit unterbreiten. Dieser Schritt hat noch zu erfolgen, da an der Generalversammlung 2024 lediglich der Kauf der beiden Parzellen sowie die Vorbereitungsarbeiten für eine konkretes Überbauungsprojekt vorgelegt wurden.

Abschliessend dürfen wir mit Freude festhalten, dass die Zusammenarbeit mit dem Architekten Andri Cajos, den weiteren beteiligten Fachleuten und der Gemeinde Herisau sehr konstruktiv und zielgerichtet verläuft.

Die Mitglieder der Verwaltung wie auch die Revisionsstelle sind an der letzten Generalversammlung vom 30. April 2025 für zwei Jahre gewählt werden. Obwohl erfreulicherweise keine Rücktritte vorliegen, haben wir Ergänzungswahlen durchzuführen. Statutengemäss bedarf diese einer Bestätigung durch die Generalversammlung.

### **Ersatzwahl für ein neues Mitglied der Verwaltung**

Aufgrund des Hinschieds unseres Verwaltungsmitglieds Fritz Bodenmann im Spätsommer 2025 ist die Verwaltung wieder auf die statutarisch erforderliche Mindestanzahl von fünf Mitgliedern zu ergänzen.

Als neues und fünftes Mitglied der Verwaltung schlägt Ihnen die Verwaltung Urs Keller vor.

### **Zum Wahlvorschlag von Urs Keller**



*Urs Keller*

Urs Keller ist jedoch auch im Hemetli kein Unbekannter, bekleidet er doch seit dem 1. Mai 2020 bei uns die Funktion eines Liegenschaftsverantwortlichen und kennt somit bereits viele unserer geschätzten Mieterinnen und Mieter sowie die meisten unserer Liegenschaften. Diese Aufgabe macht der in Herisau im Jahr 1959 geborene und aufgewachsene Urs Keller mit grossem Engagement und hoher Fachkompetenz. Diese grosse Kompetenz hat sich der Genannte unter anderem auch während Jahrzehnten in seinem Fensterfabrikationsbetrieb erworben. Im Jahr 2024 hat Urs Keller diesen Betrieb verkauft.

Urs Keller wird jedoch seine bisherige Aufgabe als Liegenschaftsverantwortlicher weiterführen.

## **Wahl eines zusätzlichen Mitglieds der Verwaltung**

Unsere Statuten definieren im Artikel 22 Abs. 1 lediglich eine Mindestanzahl in der Verwaltung von fünf Mitgliedern.

Im Hinblick auf eine Verjüngung und Nachfolgeregelung möchten wir dieses Gremium mit folgender Neuwahl erweitern.

Als zusätzliches Mitglied der Verwaltung schlägt Ihnen die Verwaltung Andreas Schweizer vor.

### **Zum Wahlvorschlag von Andreas Schweizer**



*Andreas Schweizer*

Seit längerer Zeit hat sich die Verwaltung nach einer geeigneten Persönlichkeit umgesehen zur Ergänzung des Verwaltungs-Gremiums. Dies im Hinblick auf verschiedene, sich abzeichnende altersbedingte Nachfolgelösungen.

Wir sind sehr glücklich, dass wir Ihnen Andreas Schweizer, Jahrgang 1963, zur Wahl vorschlagen können. Der Genannte ist verheiratet sowie aufgewachsen und wohnhaft in Herisau. Nach seiner kaufmännischen Ausbildung mit eidgenössischer Berufsprüfung für Buchhalter hat sich

Andreas Schweizer in verschiedenen Betrieben eine grosse Erfahrung angeeignet; während 15 Jahren als Leiter Finanz- und Rechnungswesen bei der Brauerei Schützengarten in St. Gallen und zuletzt bis zu seiner Pensionierung im September 2025 während 16 Jahren als Kirchengutsverwalter bei der Evang.- ref. Kirchgemeinde St. Gallen. Somit bringt Andreas Schweizer ein sehr grosses Fachwissen und eine hohe Kompetenz mit, insbesondere auch in den Bereichen Finanzen und Immobilien. Er ist zudem sehr gut vernetzt und kennt Herisau seit Kindesbeinen an.

**Hinweis**

Die nächste Generalversammlung findet am Mittwoch, 28. April 2027 im grossen Saal des Kulturzentrums Casino in Herisau statt.

**Das letzte Wort haben Sie**

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, das letzte Wort gehört Ihnen!



Areal «Bot Hannes» an der Eggstrasse in Herisau

# Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2025

(in Schweizer Franken)

## 1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

### 1.1 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter und Organen

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter werden als «Mieter» bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Darlehensverbindlichkeiten wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaftern (Mieter) und Organen verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Genossenschaft.

### 1.2 Sachanlagen

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

### 1.3 Hypothekarverbindlichkeiten

Hypotheken mit Fälligkeit im Folgejahr sowie vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristiges Fremdkapital 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	4'201'104	6'200'000
Gossauerstr. 49a	BJ 2000	5'965'567	2'895'567	3'070'000
Steinrieselnstr. 76	BJ 1964 / K 2004	7'056'000	1'986'000	5'070'000
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	2'439'000	9'530'000
Birkenstr. 2, 3, 5	BJ 2018	19'241'586	3'251'586	15'990'000
Gossauerstr. 47a	K 2020	550'000	74'000	476'000
Sturzeneggstr. 2/4/6; Saumstr. 15	BJ 1985 / F 2022	9'620'000	-	9'620'000
Sonneggstr. 4	K 2024	1'200'000	70'000	1'130'000
Eggstrasse 6	K 2024	1'900'000	110'000	1'790'000
Eggstrasse 8	K 2025	2'150'000	60'000	2'090'000
<b>Total Liegenschaften</b>		<b>95'129'585</b>	<b>24'052'585</b>	<b>71'077'000</b>

### 2.2 Liegenschaften in Bau / Projektkosten

	2025	2024
Sanierung Sturzeneggstr. 2/4/6, Saumstr. 15	0	5'448'502
Total Liegenschaften in Bau	0	5'448'502

	2025	2024
Projektkosten Areal Eggstrasse/Bot Hannes	335'659	0
Total Projektkosten	335'659	0

## 2.3 Hypothekar- und Bankverbindlichkeiten

	2025	2024
Geldmarkthypotheiken *	2'000'000	2'500'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2025	0	2'629'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2026	4'835'250	4'776'250
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2027	2'300'000	2'155'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2028	1'526'000	1'574'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2029	7'910'000	8'021'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2030	2'500'000	2'470'000
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2032	12'891'250	12'946'250
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2033	3'670'000	0
Festhypotheiken mit Fälligkeit 2038	6'000'000	6'000'000
<b>Total Hypothekarverbindlichkeiten</b>	<b>43'632'500</b>	<b>43'071'500</b>

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

## 2.4 Rückstellungen

	2025	2024
Rückstellung für Tankrevision	8'485	8'215
Rückstellung für Projekte	20'000	20'000
Rückstellung für Boilerentkalkung	100	400
Rückstellung für Grossrep. Saum-/Sturzeneggstr.	0	200'000
Rückstellung für Grossreparaturen Birkenstrasse	82'000	82'000
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>110'585</b>	<b>310'615</b>

## 2.5 Genossenschaftskapital

	2025	2024
Genossenschaftskapital verzinst	20'215'400	18'883'100
Genossenschaftskapital ohne Verzinsung	2'500	2'500
<b>Total Genossenschaftskapital</b>	<b>20'217'900</b>	<b>18'885'600</b>

### 3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

#### 3.1 Anzahl Mitarbeiter

*Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt*

	2025	2024
Bis zehn Vollzeitstellen	x	x

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

	2024	2023
Liegenschaften (Buchwert)	60'281'000	59'188'000
Liegenschaften in Bau (Buchwert)	0	0
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	60'281'000	59'188'000

# Unser Wohnungsangebot

(Stand 31. Dezember 2025)

## 1. Familienwohnungen

<b>Liegenschaft</b>	<b>Wohnungsgrößen</b>
- 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
- Eggstrasse 8	4 ½-Zimmer- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen
- 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)

<b>Liegenschaft</b>	<b>Wohnungsgrößen</b>
- 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:**

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

## «Hemetli» – Verwaltung 1943–2025

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	2014–2025	
Hansueli Lüthi	seit 2019	
Claudia Frischknecht	seit 2024	

\* Tätigkeit in zwei Verwaltungsfunktionen

# Kurzportrait des «Hemetli»

(Stand 31. Dezember 2025)

<b>Verwaltung:</b>	<b>Fredi Züst</b> Bleichstrasse 1, 9100 Herisau 071/351 32 70	Präsident
	<b>Ernst Bischofberger</b> Geisshaldenstrasse 33, 9104 Waldstatt 079/357 41 31	Vizepräsident
	<b>Claudia Frischknecht</b> Kreuzstrasse 6, 9100 Herisau 079/389 33 09	Mitglied
	<b>Hansueli Lüthi</b> Stich 8, 9104 Waldstatt 079/600 75 76	Mitglied
<b>Liegenschafts- verantwortliche:</b>	<b>Urs Keller</b> Degersheimerstrasse 49A, 9100 Herisau 079/409 60 22	
	<b>Markus Kobelt</b> Steinrieselnstrasse 33, 9100 Herisau 079/642 86 23	
	<b>Christoph Lang</b> Scheibe 9, 9100 Herisau 079/697 22 04	
<b>Revisionsstelle:</b>	<b>die TreuhandExperten ag</b> St. Gallerstrasse 53, 9100 Herisau	
<b>Geschäftsstelle:</b>	<b>Wohnbaugenossenschaft Hemetli</b> Gossauerstrasse 47, 9100 Herisau Mail-Adresse: info@hemetli-herisau.ch Telefon: 071/351 65 68	
	<b>Yvonne Dörig-Inauen, Waldstatt</b> Leiterin Geschäftsstelle (Teilzeitpensum von 50 %) Mail-Adresse: yvonne.doerig@hemetli-herisau.ch	
	<b>Claudia Tarnutzer, Waldstatt</b> Mitarbeiterin Geschäftsstelle (Teilzeitpensum 50 %) Mail-Adresse: claudia.tarnutzer@hemetli-herisau.ch	
<b>Internet:</b>	<a href="http://www.hemetli-herisau.ch">www.hemetli-herisau.ch</a>	



