

Wohnbaugenossenschaft HEMETLI Herisau



GESCHÄFTSBERICHT DES JAHRES 2018

Legende zum Titelbild

Liegenschaft «Rosenaupark»

Rosenaupärkli im Herbst 2018



Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Mittwoch, 27. März 2019, 19.30 Uhr
im Kulturzentrum «Casino», grosser Saal, Poststrasse 9, Herisau
Ab 19.00 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 ordentlichen GV vom 23. März 2018
4. Geschäftsbericht 2018 der Verwaltung
5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals
6. Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle
7. Überbauung «Rosenaupark» Herisau
8. Verkauf Liegenschaften «Wilenthalde 1 und 3»
9. Wahlen
10. Umfrage, Verschiedenes

Im Anschluss an den statutarischen Teil der Generalversammlung findet ein historischer Rückblick über das Gebiet der Überbauung «Rosenaupark» durch Thomas Fuchs, Kurator Museum Herisau, statt.

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung (75 Jahre Hemetli)

Datum: 23. März 2018; Ort: Kulturzentrum Casino, grosser Saal, Poststrasse 9, Herisau

Beginn: 17.00 Uhr; Schluss: 18.45 Uhr

Vorsitz: Fredi Züst, Präsident; Protokoll: Ernst Bischofberger, Aktuar

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden herzlich zur Jubiläums-Hauptversammlung «75 Jahre Hemetli» und bedankt sich für das Interesse. Speziell begrüsst er folgende Gäste: Regierungsrat Dölf Biasotto mit Frau Marie-Therese; Gemeindepräsident Renzo Andreani; Köbi Conrad, Geschäftsführer Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz; Reini Waldburger, Architekt, Neubau «alti Fүүrwehr»; Roger Bechtiger und Michael Heer, Architekten und Nico Stürzinger, Bauleitung Fa. rsp ag, Neubau Rosenaupark; Martin Grob, Treuhandbüro und Jesko Calderara, Appenzeller Zeitung. Im Weiteren kann er drei ehemalige Mitglieder der Verwaltungskommission begrüssen: Erika Martini, Emil Schiess und Heini Giezendanner. Leider musste sich der langjährige frühere Präsident Hans Waldburger aus gesundheitlichen Gründen entschuldigen.

2. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden gewählt: Willi Rohner, Willi Brunner, Bernhard Hollenstein, Marianne Danuser. Von den 1106 Mitglieder sind 328 anwesend. Somit beträgt das absolute Mehr 165.

3. Genehmigung Protokoll der ordentlichen GV vom 31. März 2017

Das Protokoll wird ohne Gegenstimmen genehmigt und dem Aktuar verdankt.

4. Geschäftsbericht 2017

Der Präsident Fredi Züst und der Kassier Armin Bűchler machen noch einige ergänzende Erläuterungen zum vorliegenden Geschäftsbericht. Im Weiteren orientiert der Präsident über die neuen Zuständigkeitsbereiche und Aufgaben der Verwaltungskommission und der Geschäftsstelle. Die Reorganisation erfolgt nach dem Grundsatz der Aufteilung der strategischen und operativen Ebene.

Der Geschäftsbericht mit den mündlichen Ergänzungen wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals

An der GV vom 20. März 2015 wurde der Zinssatz auf 1.50 Prozent festgelegt. Die Verwaltung beantragt auch für das Geschäftsjahr 2018 die Beibehaltung des Satzes von 1.50 Prozent.

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

6. Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle

Die Jahresrechnung 2017 schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 227'506.34 ab. Die Ertragslage der Genossenschaft ist nach wie vor sehr gut und nachhaltig. Die Finanzierung des erfor-

derlichen Unterhaltes sowie der Renovationen ist gewährleistet und die betriebsnotwendigen Abschreibungen können ebenfalls vorgenommen werden.

Der Präsident der Kontrollstelle, Thomas Holderegger, stellt folgende Anträge:

1. Die Jahresrechnung 2017 sei zu genehmigen und dem Kassier Armin Bächler für die Arbeit und die saubere sowie übersichtliche Buchführung der beste Dank auszusprechen.
2. Der gesamten Verwaltung sei für die uneigennützig grosse Arbeit zum Wohle des «Hemetli» der beste Dank auszusprechen und Entlastung zu erteilen.

Die beiden Anträge werden einstimmig genehmigt.

7. Informationen Neubauprojekt «Rosenaupark», Herisau

Der Präsident der Baukommission Rosenaupark, Ernst Bischofberger, orientiert über den aktuellen Stand des Bauprojektes. Die Bauarbeiten befinden sich nach wie vor im Zeitplan. Die Fertigstellung ist bereits per Ende Juni 2018 möglich, sodass die Mieter im Laufe des Monats Juli ihre Wohnungen beziehen können. Die aktuelle Kostenprognose lässt darauf schliessen, dass die veranschlagten Baukosten von CHF 24.278 Mio. um rund CHF 700'000 unterschritten werden. Darin enthalten sind auch die nachträglich beschlossenen Investitionen wie Solaranlage, höherer Standard im Mieterausbau usw. Die Bauphase verlief in allen Teilen sehr positiv und die beteiligten Handwerker leisten qualitativ gute Arbeit. Einen nicht unwesentlichen Teil dazu leisteten alle Planer und das Bauleitungsbüro rsp ag, Herisau.

Fredi Züst orientiert über den erfreulichen Stand der Reservationen für die Wohnungen. Von den 40 Wohnungen sind bereits 28 definitiv vermietet. Die erforderliche Fremdfinanzierung ist mit langfristigen Hypothekerverträgen zu sehr günstigen Konditionen geregelt.

8. Statutenrevision

Alle Genossenschafter haben die Unterlagen fristgerecht erhalten. Für das Traktandum 8, Statutenrevision, wurden allen Genossenschaftern die bisherigen Statuten und als Gegenüberstellung die beantragten Änderungen zugestellt. Der Präsident, Fredi Züst, erläutert die wichtigsten Anpassungen.

Namensänderung (Art. 1)

Im Rahmen der Statutenrevision beantragt die Verwaltung unter anderem den Namen zu ändern. Der bisherige Name «Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli» soll durch die neue Bezeichnung «Wohnbaugenossenschaft Hemetli» ersetzt werden. Dementsprechend wird auch das Logo neugestaltet. Der Artikel wird ohne Wortmeldungen angenommen.

Beschluss: Der neue Name lautet «Wohnbaugenossenschaft Hemetli».

Genehmigung Statuten

Nach kurzer Diskussion werden die beantragten Änderungen mit Ausnahme von wenigen Gegenstimmen und ohne Enthaltungen genehmigt. Die neuen Statuten werden auf der Website publiziert.

Beschluss: Die Zweidrittelmehrheit ist erreicht und somit sind die neuen Statuten durch die Generalversammlung genehmigt.

9. Wahlen

Rücktritt aus der Verwaltung

Sepp Koller hat auf die diesjährige Generalversammlung hin seinen Rücktritt aus der Verwaltung eingereicht. Auf eine Neuwahl wird verzichtet, weil die Aufgaben der VK mit dem neuen Aufgabengebiet reduziert sind. Mit aktuell 6 Mitgliedern ist die minimale Besetzung von 5 Mitglieder gemäss Statuten gewährleistet.

Rücktritte aus der Kontrollstelle

Die drei Mitglieder der Kontrollstelle, Carmen Graf, Herisau, Thomas Holderegger, Waldstatt und Cornel Hollenstein, Waldstatt, haben auf die diesjährige Generalversammlung ihren Rücktritt eingereicht. Die geänderten gesetzlichen Vorschriften verlangen die Einsetzung einer professionellen Revisionsstelle, was den Rücktritt der bisherigen Kontrollstellenmitglieder zur Folge hat.

Wahl Revisionsstelle

Bekanntlich muss aufgrund der neuen übergeordneten rechtlichen Bestimmungen eine Revisionsstelle gewählt werden, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Vorgesehen ist die eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR.

Die Verwaltung beantragt die Wahl der Firma die TreuhandExperten ag Herisau, St. Gallerstrasse 53, 9101 Herisau.

Beschluss: Die Firma die TreuhandExperten ag Herisau, St. Gallerstrasse 53, 9101 Herisau, wird als Revisionsstelle mit eingeschränkter Revision einstimmig gewählt.

10. Umfrage, Verschiedenes

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen. Wortmeldungen werden keine verlangt.

Der Präsident würdigt die Verdienste von VK-Mitglied Sepp Koller. Ganze 12 Jahre wirkte er beim Hemetli mit. Als Mitglied der Verwaltungskommission, Liegenschaftsverantwortlicher und Baufachmann war seine Meinung und seine Erfahrung stets sehr wertvoll und geachtet. Sepp war auch auf der persönlichen Ebene eine allseits geschätzte Person. Der Präsident wünscht ihm gute Erholung von seinen gesundheitlichen Störungen und bedankt sich für alles mit einem Präsent für ihn und seine Gattin.

Anschliessend dankt er auch den drei zurücktretenden Mitgliedern der Kontrollstelle. Ihre unabhängige Kontrolltätigkeit und die laufenden Inputs wurden stets sehr geschätzt. Sie waren für die Mitglieder der VK ein wichtiges Organ, deren Meinung einen hohen Stellenwert hatte, weil damit das Vertrauen unserer Mitglieder in die Genossenschaft gestärkt wurde.

Die nächste Generalversammlung findet am 27. März 2019 statt. Bereits ist auch das Datum der übernächsten GV vom 3. April 2020 festgelegt.

Der Präsident bedankt sich für die Teilnahme an der GV und schliesst die Versammlung um 18.45 Uhr.

Herisau, 2. August 2018
Ernst Bischofberger, Aktuar

Anschliessend an die GV wird allen Teilnehmenden ein Nachtessen serviert. Nebst einem Grusswort des Gemeindepräsidenten Renzo Andreani gibt der Präsident einen informativen Rückblick auf die vergangenen 75 Jahre und stellt die Jubiläumsbroschüre vor, welche alle Mitglieder zusammen mit der Einladung erhalten haben.

Verwaltung

Auch dieses Jahr hat die Verwaltung wiederum ein interessantes und anspruchsvolles Arbeitspensum bewältigt. An 12 ordentlichen, meist halbtägigen Verwaltungssitzungen wurden die Geschäfte besprochen und bearbeitet. Nebst diesen Aufgaben der gesamten Verwaltung wurden zahlreiche Ausschusssitzungen durchgeführt. Die umfangreichen Schlussarbeiten beim Neubauprojekt «Rosenaupark» wurden zu einem grossen Teil in der Baukommission erledigt. Auf den Seiten 19 und 20 unter Traktandum 7 berichten wir ausführlich über dieses Projekt.

Weitere Schwerpunkte unserer Arbeit lagen bei den beiden Projekten «Sanierung Fassade und Balkone Gossauerstrasse 49a» sowie «Sanierung Fassade und Balkonerweiterung Steinrieselnstrasse 76». Darüber finden Sie ausführliche Informationen gegen Ende dieses Traktandums auf der Seite 10.

Organisation der Hemetli-Verwaltung

Anlässlich der letztjährigen Jubiläums-Generalversammlung haben wir Sie über unsere Ideen der zukünftigen Struktur und Organisation der Verwaltung orientiert. Dabei sind wir zur Erkenntnis gelangt, die strategischen und operativen Aufgaben in unserer Organisation zu trennen.

Das heisst, dass wir unsere Arbeiten in Zukunft auf zwei Ebenen erledigen werden. Das sind einerseits die strategischen Aufgaben, welche der Verwaltung obliegen und andererseits die operativen Aufgaben, die in einem noch stärkeren Ausmass durch Mitarbeitende der Geschäftsstelle erledigt werden.

Mit dieser Neuausrichtung können wir folgende Zielsetzungen erreichen:

- Trennung von strategischen und operativen Aufgaben, damit die Anforderungen einer zeitgemässen und risikogerechten Geschäftsführung noch besser erfüllt werden können.
- Entlastung der Verwaltung mit dem Ziel, dass sich dieses Gremium vermehrt langfristigen Herausforderungen widmen kann, dies insbesondere zur Sicherung einer nachhaltig erfolgreichen Zukunft unserer Organisation.
- Vereinfachte Suche nach kompetenten neuen Mitgliedern der Verwaltung, da aufgrund der kleineren zeitlichen Belastung ein grösserer Kreis von potentiellen Personen angesprochen werden kann.

Obwohl diese Anpassung der Strukturen auch mit den alten Statuten möglich gewesen wäre, haben wir Ihnen an der letzten Generalversammlung eine generelle Statutenanpassung vorgelegt, welche insbesondere dieser Thematik die notwendige Beachtung schenkt. Mit der entsprechenden Umsetzung haben wir erfolgreich gestartet. Diese erfolgt auch in Einklang mit den sich in den nächsten Jahren ergebenden personellen Wechseln in der Verwaltung.

So konnten wir auf den 1. November 2018 Claudia Tarnutzer als Teilzeit-Mitarbeiterin auf unserer Geschäftsstelle mit einem Pensum von 50 % einstellen. Mit ihren wertvollen Kenntnissen im Liegenschaftsbereich und ihrer grossen Erfahrung im Vermietungswesen hat sie sich bereits bestens bei uns eingearbeitet. Dagegen werden wir ab anfangs 2019 auf die guten Dienste

von Heidi Etter verzichten, welche uns während einiger Jahre tatkräftig unterstützt hat. Dafür bedanken wir uns auch an dieser Stelle ganz herzlich.

Nach dem Ausscheiden von Armin Bächler auf Ende März 2019 wird Yvonne Dörig-Inauen die Leitung der Geschäftsstelle übernehmen. Wir erachten dies als eine optimale Lösung, ist doch Yvonne Dörig bereits mit vielen Aufgaben vertraut und wir dürfen bereits seit rund fünf Jahren auf ihre kompetenten und zuverlässigen Dienste zählen.

Als Ersatz für die beiden ausscheidenden, langjährigen Mitglieder der Verwaltung Armin Bächler und Hans Egli schlägt die Verwaltung Hansueli Lüthi aus Waldstatt vor. Somit reduziert sich die Anzahl Mitglieder in der Verwaltung auf fünf Personen. Die Aufgaben und Verantwortlichkeiten werden auf die einzelnen Mitglieder der Verwaltung aufgeteilt.

Unsere GenossenschafterInnen, Entwicklung Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital sowie die Anzahl unserer Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2018 weiter erhöht. Nachstehend die Ergebnisse der letzten Jahre (Beträge in CHF):

Stichtag	Anzahl Mitglieder	Veränderung Anzahl Mitglieder gegenüber Vorjahr	Genossenschaftskapital am Stichtag	Erhöhung Kapital gegenüber Vorjahr
31.12.2010	843	11	5'568'300	492'000
31.12.2015	1051	24	12'711'200	1'273'800
31.12.2016	1088	37	13'651'900	940'700
31.12.2017	1106	18	14'164'400	512'500
31.12.2018	1131	25	15'340'400	1'176'000

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

Im Berichtsjahr waren insgesamt 245 (Vorjahr 188) Geschäftsfälle zu verarbeiten. Dies umfasst sämtliche Neuzugänge, Rückzahlungen und Mutationen aller Art. Einige Details aus diesem Bereich:

Art der Veränderung	Anzahl Geschäfte
Neumitglieder	64
Austritte zufolge Todesfall	10
Austritte aus diversen Gründen	26
Übertrage auf bestehende Genossenschafter	11
Erhöhungen bisheriger Genossenschafter	46

Unsere Darlehenskasse

Im Berichtszeitraum hat sich das variable Darlehen um ein Kapital von CHF 1'085'000 erhöht, dies unter Berücksichtigung diverser Rückzahlungen in diesem Bereich sowie 31 Überträgen von Darlehen fix 5 Jahre auf Darlehen variabel. Der gesamte Darlehensbestand beträgt am Jahresende CHF 4'977'500 (Vorjahr 5'077'500), er hat sich somit um CHF 100'000 reduziert.

Auch den neuen Darlehensgebern gilt unser Dank. Der Darlehensbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Darlehen variabel	CHF	4'355'000
Darlehen fix 10 Jahre, Ablauf 18. April 2023	CHF	622'500

Total Darlehensbestand per 31.12.2018 **CHF 4'977'500**

Mieterwechsel

Die Anzahl der Mieterwechsel ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. In unten aufgeführter Liste sind die Übergaben Neubezug Birkenstrasse 2/3/5 im August bis Oktober 2018 nicht eingerechnet. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum im Neubau Rosenaupark total 36 Wohnungen übergeben. Der administrative Aufwand für die Neuvermietung Rosenaupark sowie den übrigen Liegenschaften im 2018 hat sich gegenüber dem Vorjahr erneut erhöht. Die Durcharbeitung unserer Warteliste für altersgerechte Wohnungen nimmt nach wie vor viel Zeit in Anspruch.

Die Mieterwechsel für 2018 verteilen sich auf folgende Liegenschaften:

Liegenschaften	Anzahl Mieterwechsel
Wilenthalde 1	1
Lederbach 2	2
Lederbach 30	1
Lederbach 31	1
Lederbach 32	1
Lederbach 33	1
Kasernenstrasse 86a	3
Kasernenstrasse 89a	2
Eggstrasse 6a	1
Gossauerstrasse 47	5
Gossauerstrasse 49a	4
Steinrieselstrasse 76	6
Buchenstrasse 16	1
Kasernenstrasse 7	2
Total Mieterwechsel Wohnungen	28 (Vorjahr 40)
Mieterwechsel Garagen und Einstellplätze	40 (Vorjahr 50)

Am Stichtag sind insgesamt 12 Wohnungen (Ende Vorjahr 9) nicht vermietet. Die Leerstände verteilen sich auf die Liegenschaften Eggstrasse 6a, Gossauerstrasse 47, Steinrieselstrasse 76, Kasernenstrasse 89a und 86a sowie Birkenstrasse 2 und 3. Die Arbeiten zur Wiedervermietung dieser Objekte laufen.

Unsere Liegenschaften

Sanierung Fassaden und Balkone Liegenschaft Gossauerstrasse 49a

Im letzten Jahr wurden die Süd-, West- und Nordfassade neu gestrichen. Gleichzeitig wurden die Balkonbeläge saniert sowie Verbesserungen beim Windschutz auf den Balkons vorgenommen. Diese nunmehr bald 20-jährige Liegenschaft präsentiert sich somit wieder in einem guten Zustand. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund CHF 242'800.

Sanierung Fassade und Balkonerweiterung Liegenschaft Steinrieselstrasse 76

Eine Analyse des baulichen Zustandes der Aussenhaut ergab, dass eine Sanierung der Aussenfassaden und der Balkone erforderlich ist. Das Bauprojekt sieht vor, die Fassade auf drei Seiten energetisch zu sanieren und eine hinterlüftete Eternitfassade anzubringen. Gleichzeitig werden alle Fenster ersetzt sowie im Wohnzimmer die Fensterfläche vergrössert und damit der Lichteinfall in die Wohnung verbessert. Zudem erhalten alle Wohnungen anstelle der bisherigen Balkontüre eine Hebeschiebetüre. Die Balkone werden in der Tiefe vergrössert und damit die Nutzbarkeit erweitert. Gleichzeitig ist geplant, in allen Wohnungen die Elektrounterverteilung zu ersetzen, weil relativ viel Störungen auftreten. Die Bauarbeiten starten im April 2019 und dauern bis Mitte September 2019. Die Baukosten belaufen sich auf CHF 3'000'000. Diese baulichen Massnahmen bringen nebst der energetischen Sanierung auch qualitative Verbesserungen und damit für die Zukunft wieder zeitgemässe Wohnungen für unsere Mieterinnen und Mieter. Unsere Mieterinnen und Mieter wurden an zwei Informationsabenden über das Bauprojekt orientiert.

Ersatz Personenaufzug Liegenschaft Kasernenstrasse 89a

Vor bald einem halben Jahrhundert wurde diese Liegenschaft – unser Hochhaus – gebaut. In den letzten Wochen hat sich die Verwaltung intensiv mit dem Ersatz des in die Jahre gekommenen Personenaufzugs befasst. Dies darum, sind doch in letzter Zeit verschiedentlich Störungen aufgetreten und die «Lebenszeit» dieses Personenaufzugs scheint abzulaufen. Die Verwaltung hat beschlossen, einen neuen Personenaufzug einbauen zu lassen, wobei wir mit Kosten von rund CHF 160'000 rechnen. Gemäss heutiger Planung dürfte die Montagedauer inkl. der Vorarbeiten rund fünf Wochen betragen und der neue Personenaufzug sollte am 23. Mai 2019 wieder in Betrieb genommen werden können. Unsere Mieterinnen und Mieter in dieser Liegenschaft haben wir am 29. Januar 2019 im frisch renovierten Gemeinschaftsraum über diese kommenden Arbeiten und die damit verbundenen Immissionen orientiert.

Auf Antrag der Verwaltung beschloss die Generalversammlung vom 23. März 2018, den Zinssatz für das Geschäftsjahr 2018 das dritte Mal in Folge unverändert bei 1.50 % zu belassen.

Antrag

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital soll auch im laufenden Geschäftsjahr 2019 unverändert bei 1.50 % belassen werden.

Kommentar zur Betriebsrechnung 2018

Die **Betriebsrechnung** schliesst mit einem **Jahresgewinn von CHF 233'104.13**. Nachstehend Ausführungen zu den Positionen mit grösseren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Mietzinsenertrag: Erstmals ist ein volles Rechnungsjahr an Mietzinsen für die Mietobjekte in der Liegenschaft Kasernenstrasse 7 enthalten. Ein weiterer grösserer Anteil resultiert aus der Vermietung der Wohnungen Rosenaupark ab 1. August 2018. In den **übrigen betrieblichen Erträgen** ist die eingegangene Einmalvergütung für unsere im Jahre 2012 installierte Photovoltaikanlage Steinrieselstrasse 76 verbucht.

Im **Liegenschaften-Unterhalt** sind als grössere Positionen die im vorliegenden Geschäftsbericht bereits erwähnten Investitionen in den Liegenschaften Gossauerstrasse 49a und Kasernenstrasse 89a enthalten. Hier sind ebenfalls verbucht: Projektkosten für die Fassadensanierung Steinrieselstrasse 76, Sanierungskosten Balkonbeläge Gossauerstrasse 47 sowie eine erste grössere Anzahlung für den Ersatz der Liftanlage in Kasernenstrasse 89a.

Die Erhöhung der **Entschädigungen an die Verwaltung** ist zurückzuführen auf die personelle Verstärkung der Geschäftsstelle, die höheren Kosten für die Revision sowie die externen Verwaltungskosten für die Liegenschaften Kasernenstrasse 7 und Birkenstrasse 2, 3 und 5.

Übriger betrieblicher Aufwand: Enthalten sind hier ausserordentliche Auslagen für die Jubiläumsbroschüre 75 Jahre Hemetli, Neudruck von Couverts und Briefbogen im Zusammenhang mit der Namensänderung in «Wohnbaugenossenschaft Hemetli» sowie unsere Jubiläums-Generalversammlung im März 2018.

Im Zusammenhang mit den Investitionen Rosenaupark haben wir die Hypotheken weiter aufgestockt. Dies führt in der Folge zu einem **höheren Finanzaufwand**. Unsere Liegenschaften sind nach wie vor in vernünftigen Rahmen belehnt.

Unter der Position **Abschreibungen** haben wir im Rahmen der zulässigen steuerlichen Vorgaben folgende Beträge verbucht:

Liegenschaft	Betrag CHF
Lederbach 30–34 mit Tiefgarage	113'000.00
Kasernenstrasse 82a	10'000.00
Gossauerstrasse 47	280'000.00
Gossauerstrasse 49a	120'000.00
Steinrieselstrasse 76	65'000.00
Buchenstrasse 16	15'000.00
Buchenstrasse 8	25'000.00
Kasernenstrasse 7	450'000.00
Neubau Rosenaupark	56'000.00
Total Abschreibungen	1'134'000.00

Die Position **Direkte Steuern** enthält die übliche Vorauszahlung für das Jahr 2018, Nachzahlungen pro 2017 sowie eine Buchung für die voraussichtliche Nachzahlung pro 2018. Es

handelt sich um Steuern auf dem ausgewiesenen Gewinn sowie dem Genossenschaftskapital. Die jährliche Steuerbelastung dürfte sich inskünftig auf rund CHF 33'000 belaufen.

Die **Ertragslage** der Genossenschaft ist nach wie vor gut. Die Finanzierung des erforderlichen ordentlichen Unterhalts sowie von Renovationen unserer Liegenschaften ist langfristig gewährleistet.

Die Verwaltung beantragt folgende Verwendung des Saldos aus dem Betriebsvorschlag des Rechnungsjahres sowie dem Vortrag des Vorjahres:

Vortrag aus Rechnung 2017	CHF	5'030.47
Betriebsvorschlag 2018	CHF	233'104.13
Zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	238'134.60
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF	15'000.00
Rückstellung zur Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.50 % für das Jahr 2018	CHF	220'100.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	3'034.60

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals für das Rechnungsjahr 2018 wurde an der letzten Generalversammlung auf 1.50 % im Jahr festgesetzt.

Kommentar zur Bilanz per 31. Dezember 2018

Die Veränderungen der Bilanzwerte widerspiegeln die Aktivitäten des Hemetli im Berichtsjahr. Details sind aus den Anhängen ersichtlich.

Das Bilanzbild ist weiterhin gesund. Unsere Liegenschaften sind nach wie vor massvoll belehnt.

Im Anhang 2.1 «Liegenschaften» auf der Seite 27 sind die Anlagekosten «Rosenaupark» mit CHF 20'564'114 erfasst. Die effektiven Anlagekosten für diese Überbauung abzüglich des Kaufpreises der Liegenschaft Buchenstrasse 8 von CHF 700'000 betragen jedoch wie auf Seite 20 erwähnt CHF 22'501'671.60. Diese Differenz von rund zwei Millionen Franken ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass alle Projekt- und Planungskosten bis zum Zeitpunkt des Erhalts der Baubewilligung in den Jahren 2013 bis 2015 direkt als Aufwand über die Position Projektaufwand verbucht wurde.

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2018	2017
Betrieblicher Ertrag		
Mietzinsertrag	3'526'340.00	3'027'978.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-160'318.00	-152'416.85
Zusatzverbilligungen WEG Liegenschaften	71'040.00	67'250.00
Übrige betriebliche Erträge	32'494.60	4'234.70
Total Betrieblicher Ertrag	3'469'556.60	2'947'045.85
Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenerhaltung	-992'262.76	-1'181'666.18
Projektkosten	-3'780.00	-4'160.00
Versicherungen Liegenschaften	-58'009.19	-57'536.95
Total Liegenschaftenaufwand	-1'054'051.95	-1'243'363.13
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand	2'415'504.65	1'703'682.72
Personalaufwand		
Entschädigungen Verwaltung	-167'842.15	-142'588.40
Sozial- und Personalversicherungsaufwand	-20'648.80	-13'798.95
Übriger Personalaufwand	-4'174.85	-8'643.70
Total Personalaufwand	-192'665.80	-165'031.05
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	2'222'838.85	1'538'651.67
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-62'746.77	-39'117.38
Genossenschafteraufwand und Anlässe	-32'752.92	-15'269.25
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-95'499.69	-54'386.63
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2'127'339.16	1'484'265.04
Abschreibungen immobiler Sachanlagen	-1'134'000.00	-663'118.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	993'339.16	821'147.04

	2018	2017
Finanzerfolg		
Finanzertrag	20.00	20.00
Finanzaufwand	-713'477.23	-583'756.80
Total Finanzerfolg	-713'457.23	-583'736.80
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	279'881.93	237'410.24
Direkte Steuern	-46'777.80	-9'903.90
Jahresgewinn (EAT)	233'104.13	227'506.34



Bilanz per 31. Dezember 2018, mit Vorjahresvergleich

(in Schweizer Franken)

	2018	2017
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	495'952.81	579'995.71
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Gegenüber Mietern	6'824.45	385.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben aus Sicherheitsleistung	0.00	80'000.00
Guthaben Heiz- und Nebenkosten	329'025.86	309'912.95
Guthaben Verrechnungssteuer	7.00	7.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'266.35	6'360.90
Total Umlaufvermögen	834'076.47	976'661.56
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000.00	6'000.00
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen		
Liegenschaften	64'337'114.07	30'666'000.00
Liegenschaften in Bau	0.00	28'947'410.64
Total Anlagevermögen	64'343'114.07	59'619'410.64
Total Aktiven	65'177'190.54	60'596'072.20

	2018	2017
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Bankverbindlichkeiten	957'815.64	1'268'883.18
Darlehensverbindlichkeiten		
Gegenüber Genossenschaftern	4'355'000.00	3'270'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	886.15	5'260.35
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinsen	334'661.60	247'035.05
Akonti Heiz- und Nebenkosten	475'233.50	371'401.00
Übrige	75'576.90	0.00
Total Kurzfristiges Fremdkapital	6'199'173.79	5'162'579.58
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekarverbindlichkeiten	42'097'750.00	38'561'750.00
Darlehensverbindlichkeiten		
Gegenüber Genossenschaftern	622'500.00	1'807'500.00
Rückstellungen	23'232.15	26'812.15
Total Langfristiges Fremdkapital	42'743'482.15	40'396'062.15
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	15'340'400.00	14'164'400.00
Gesetzliche Gewinnreserve	656'000.00	641'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	5'030.47	4'524.13
Jahresgewinn	233'104.13	227'506.34
	238'134.60	232'030.47
Total Eigenkapital	16'234'534.60	15'037'430.47
Total Passiven	65'177'190.54	60'596'072.20

Bericht der Revisionsstelle zum Geschäftsjahr 2018 zu Händen der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Hemetli

dieTreuhandExpertenag
Steuern Wirtschaftsprüfung Unternehmensberatung

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

Martin Grob	dipl. Treuhandexperte dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
Markus Lanter	dipl. Treuhandexperte Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
Karin Flechter	dipl. Wirtschaftsprüferin dipl. Expertin in Rechnungslegung und Controlling Collaborative Financial Expert cfp Schweiz
Pascal Schneider	dipl. Treuhandexperte MAS FH in Treuhand und Unternehmensberatung
Pascal Weber	dipl. Treuhandexperte Treuhänder mit eidg. Fachausweis

Herisau, 24. Januar 2019

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der **Wohnbaugenossenschaft Hemetli** für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die statutarische Prüfung der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 22. Januar 2018 hat diese die Genehmigung der Jahresrechnung beantragt.

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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

die TreuhandExperten ag Herisau



Reto Zellweger
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Martin Grob
dipl. Treuhandexperte
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

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

die TreuhandExperten ag Herisau, St. Gallenstrasse 53, CH 9101 Herisau
Telefon +41 (0)71 353 00 30, Telefax +41 (0)71 353 00 31
info@dietreuhandexperten.ch, www.dietreuhandexperten.ch

Zugelassene Revisionsexperten gemäss Revisionsaufsichtsgesetz
 EXPERT SUISSE | Mitglied TREUHAND | SUISSE

UID-Nummer CHE-107.074.454, eingetragen seit 28.01.1975

Musterwohnung

Damit sich die Mietinteressenten ein Bild über die Ausstattung der Wohnungen machen konnten, haben wir frühzeitig eine Musterwohnung fixfertig erstellt. Am 27. Januar 2018 konnten alle Mietinteressenten diese besichtigen. Diese Gelegenheit wurde von über 100 interessierten Personen genutzt, was somit einem offensichtlichen Bedürfnis entsprach. Die Mietinteressenten konnten sämtliche Details der Wohnung im Original begutachten und erhielten Kenntnis über alle Materialien, Farben usw. Auch für uns als Vermieter gestaltete sich das Vorgehen sehr positiv, indem sich unser zeitlicher Aufwand für die Vermietung wesentlich verringerte.

Fertigstellung

Im Geschäftsbericht der Jahre 2016 und 2017 haben wir jeweils über den damaligen Projektstand und die Baukosten berichtet. Die Aufrichtfeier fand am 20. April 2018 in der neuen Tiefgarage statt. Rund 200 Baubeteiligte nahmen daran teil. Dieser Grossandrang war ein untrügliches Zeichen, dass die Mitarbeiter der beteiligten Unternehmungen Freude und Genugtuung am Resultat hatten und die Zusammenarbeit untereinander gut verlaufen ist.

Das Bauvorhaben konnte termingerecht per 1. August 2018 fertiggestellt und bezogen werden. Dank der ausgezeichneten Bauleitung durch Thomas Steingruber von der Firma rsp bauleitung ag, Herisau, war das Bauprojekt bereits drei Wochen vorher fixfertig. Die formelle Bauübergabe an die Bauherrschaft fand am 10. Juli 2018 statt. Somit konnten die Mieterinnen und Mieter bereits ab 11. Juli 2018 ihre Wohnungen beziehen. Dank diesem zeitlichen Spielraum entstand weniger Zügelstress für die neuen Mieterinnen und Mieter, obwohl auf diesen Termin hin insgesamt 35 Wohnungen bezogen wurden.

Betrieb

Die Mieterinnen und Mieter der beiden Gebäude fühlen sich sehr wohl und sind dementsprechend sehr zufrieden in ihren Wohnungen. Auch die haustechnischen Anlagen haben auf Anhieb gut funktioniert, was bei der heutigen technischen Komplexität nicht mehr selbstverständlich ist. Auch die Liste der baulichen Mängel war erfreulich klein, was auf eine qualitativ hochstehende Arbeit aller am Bau beteiligten Unternehmer zurückzuführen ist.

Umgebungsarbeiten

Die Instandstellung des Spielplatzes der Gemeinde Herisau und die Umgebungsarbeiten beim Haus der Pfingstgemeinde sowie von unserem Bauprojekt verliefen in enger und partnerschaftlicher Zusammenarbeit und waren im September 2018 ebenfalls vollständig abgeschlossen.

Stand Baukosten

Die Bauabrechnung liegt bereits vor. Der ursprüngliche Kostenvoranschlag (KV) belief sich auf CHF 24'278'200. Mit den zusätzlichen Bauauflagen und nachträglich beschlossenen Zusatzinvestitionen wie Einbau Wohnungen anstelle Büroräume SVAR, Photovoltaikanlage und diverse weitere qualitative Verbesserungen im Wohnungsausbau, betrug der aktuelle KV CHF 24'818'200. Die Schlussabrechnung beläuft sich nun auf CHF 23'201'671.60. In diesem Betrag ist auch der Kaufpreis der Liegenschaft Buchenstrasse 8 von CHF 700'000 enthalten. Somit liegen wir CHF 1'616'528.40 unter dem aktuellen KV. Die Kostenunterschreitung beträgt somit 6.5 Prozent.

Schlussbemerkungen

Das grösste je durch die Wohnbaugenossenschaft Hemetli realisierte Projekt ist erfolgreich abgeschlossen. Die Wohnungen sind bis auf wenige Ausnahmen vermietet. Die Reaktionen aus der Bevölkerung und der Mieterschaft sind durchwegs positiv. Die Verwaltung und die Geschäftsstelle des Hemetli ist stolz auf diesen gelungenen Meilenstein im Dorfzentrum von Herisau, der sich architektonisch optimal in die gewachsene Umgebung einfügt. Die Überbauung erweitert das Mietwohnungsangebot in ein Mietersegment, das den heutigen Bedürfnissen entspricht. Der Vermietungsstand bestätigt dies eindrücklich, sind doch von den 40 Wohnungen zum Zeitpunkt der Drucklegung unseres Geschäftsberichtes nur noch deren vier nicht vermietet.

Traktandum 8 Verkauf der Liegenschaften Wilenhalde 1 und 3 zum Preis von CHF 2.0 Mio. an die Blumenberg Immobilien AG, St. Gallen

Die im Jahr 1947 erstellten beiden Mehrfamilienhäuser Wilenhalde 1 und 3 waren nach der Überbauung Hemetli 3 die zweite Bauetappe unserer Wohnbaugenossenschaft. Bei der Liegenschaft Wilenhalde 1 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und bei der Liegenschaft Wilenhalde 3 mit vier Wohnungen. Zudem umfasst diese Überbauung neun Garagen.

Die Wohnungen sind zwar bewohnbar, doch vermag die Bausubstanz und die Raumstruktur den heutigen Anforderungen nicht mehr voll zu genügen, zudem besteht auch im energetischen Bereich Handlungsbedarf. Auch entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Seit längerer Zeit wurden keine substanziellen baulichen Investitionen mehr vorgenommen.

Aus diesen Gründen hat die Verwaltung bereits vor geraumer Zeit Überlegungen über die Zukunft dieser beiden Mehrfamilienhäuser gemacht. So wurden Abklärungen für eine umfassende Sanierung wie aber auch für einen Abbruch mit anschliessendem Neubau vorgenommen. Beide Varianten konnten jedoch die Verwaltung nicht überzeugen.

Aufgrund der nachfolgenden Überlegungen:

- Unser Wohnungsangebot weist heute und in Zukunft noch viele ältere Wohnungen auf
- Eine Teilsanierung oder eine umfassende Sanierung bringt nicht den gewünschten, langfristigen Erfolg
- Ein Abbruch mit anschliessendem Neubau ist finanziell nicht interessant und würde für bisherige oder neue Mieterinnen und Mieter entsprechend hohe Mietzinsen bringen
- Im Bereich Säge wurden in den letzten Jahren mit den Sanierungen der Liegenschaften Lederbach 30 bis 34 umfassende Investitionen getätigt
- In den letzten zwei Jahren wurden 60 neue Wohnungen gebaut
- Schwergewicht der neuen baulichen Investitionen soll im Dorf liegen

hat die Verwaltung entschieden, diese beiden Mehrfamilienhäuser zu verkaufen und eine passende Käuferschaft zu suchen. Der Umstand, dass wir diesen Verkauf jetzt beantragen, hat auch steuerliche Gründe. Bei einem jetzigen Verkauf kann der erzielte Buchgewinn aus dieser Transaktion mit den Bauinvestitionen Rosenaupark verrechnet werden (Ersatzbeschaffung) und es fällt keine Steuerbelastung an. Jedoch sind bei einem Verkauf seinerzeit erhaltene Subventionen von CH 35'840 an den Kanton Appenzell Ausserrhoden zurückzuzahlen.

Mit der Blumenberg Immobilien AG in St. Gallen konnten wir eine Käuferschaft finden, welche unseren Preisvorstellungen entsprochen hat. Im Weiteren war uns ebenso sehr daran gelegen, dass unsere bestehenden Mieterinnen und Mieter weiterhin in dieser Liegenschaft wohnen können und die bestehenden Mietverhältnisse übernommen werden. Zudem wurde schriftlich zugesichert, dass nur bei dringenden, grösseren Renovations- und Umbauprojekten mit allfälligen Sanierungen gestartet werde. Davon ausgenommen ist ein allfälliger Ausbau des bis anhin nicht genutzten Dachgeschosses.

Ein Kaufvertrag über CHF 2.0 Mio. mit Antritt per 30. April 2019 konnte unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung bereits unterschrieben werden.

Die Mieterinnen und Mieter dieser beiden Liegenschaften wurden anlässlich eines Informationsabend am 12. Februar 2019 ausführlich über diesen geplanten Verkauf orientiert.

Anträge

1. Auf die Vorlage eintreten
2. Die Verwaltung sei zu ermächtigen, die Parzellen Nr. 1570 und Nr. 1583 mit den beiden Mehrfamilienhäusern Wilenhalde 1 und 3 zum Preis von CHF 2.0 Mio. an die Blumenberg-Immobilien AG in St. Gallen zu verkaufen

Die Mitglieder der Verwaltung sind an der vorletzten Generalversammlung für zwei weitere Jahre gewählt worden. Mit Ausnahme von Armin Bächler und Hans Egli stellen sich die übrigen Mitglieder der Verwaltung erfreulicherweise einer Wiederwahl. Statutengemäss bedarf dies einer Bestätigung durch die Generalversammlung.

Als Ersatz für die beiden austretenden Mitglieder der Verwaltung schlägt die Verwaltung Hansueli Lüthi als neues Mitglied vor.

Im Weiteren ist ebenfalls die an der letzten Generalversammlung erstmals gewählte neue Revisionsstelle für eine nächste Dauer von zwei Jahren durch die Generalversammlung zu bestätigen.

1. Bestätigung der verbleibenden Mitglieder der Verwaltung:

Es sind dies Ernst Bischofberger, Fritz Bodenmann, Edi Schwendinger und Fredi Züst

2. Ersatzwahl für ein neues Mitglieder der Verwaltung:

Vorschlag der Verwaltung: Hansueli Lüthi, Waldstatt

3. Einzelabstimmung für das Präsidium:

Vorschlag der Verwaltung: Fredi Züst, Herisau

4. Bestätigung der Revisionsstelle

Es ist dies «die TreuhandExperten ag, Herisau»

Zum Rücktritt von Hans Egli

Beinahe 14 Jahre durfte das Hemetli auf das grosse Engagement von Hans Egli zählen. Am 8. Juli 2005 wählte ihn die Generalversammlung als Nachfolger von Fredi Züst sen. als Kassier. In dieser Funktion hat er uns dank seiner jahrzehntelangen Berufserfahrung und seiner grossen Fachkompetenz unzählige wertvolle Dienste erwiesen. In seine Zeit als Kassier fiel auch die EDV-Einführung mit einem modernen Liegenschafts- und Buchhaltungsprogramm, welche er zusammen mit Armin Bächler stark mitgeprägt hat. Seit 2012 hat uns Hans Egli als Beisitzer und Verantwortlicher für Spezialprojekte viele wertvolle Dienste erbracht. So war er bei beiden Neubauprojekten «Alti Fűrwehr» und «Rosenaupark» die treibende Kraft bei der Vermietung von rund 60 Wohnungen.

Wir alle danken unserem abtretenden Mitglied der Verwaltung für seinen riesigen Einsatz und sein grosses Engagement herzlich und wünschen ihm und seiner Gattin alles Gute.

Zum Rücktritt von Armin Bächler

Rund 10 Jahre war Armin Bächler mit einem riesigen zeitlichen Engagement für das Hemetli tätig. Am 10. Juli 2009 hat ihn die Generalversammlung als Beisitzer in die Verwaltung gewählt. In dieser Funktion hat er verschiedene wichtige Aufgaben übernommen, so u. a. auch wichtige organisatorische Neuerungen. Ab 2012 übernahm Armin Bächler von Hans Egli das Kassieramt, zudem war er auch Vizepräsident. In seinen Funktionen durfte das Hemetli von seiner reichen und grossen Berufserfahrung sowie seiner umfassenden Fachkompetenz profitieren. Er war die treibende Kraft bei der Einführung unseres modernen Liegenschafts- und Buchhaltungsprogramms.

In den letzten 10 Jahren hat Armin Bächler den grössten Teil seiner Freizeit für das Hemetli eingesetzt. Dafür und für sein riesiges Engagement danken wir unserem abtretenden Mitglied der Verwaltung herzlich und wünschen ihm und seiner Gattin alles Gute.

Zur Wahl von Hansueli Lüthi

Nach der Ankündigung der erwähnten Rücktritte hat sich die Verwaltung nach einem geeigneten Nachfolger umgesehen. Dabei galt es zu beachten, dass beim neuen Mitglied der Verwaltung die aufgrund unserer neuen Organisationsstruktur und Aufgabenteilung zwischen Geschäftsstelle und Verwaltung notwendigen Kompetenzen erfüllt werden.

Wir erachten es für das Hemetli als einen grossen Glücksfall, dass wir Ihnen Hansueli Lüthi, Jahrgang 1953, wohnhaft in Waldstatt, zur Wahl vorschlagen können.

Hansueli Lüthi bringt eine grosse Kompetenz und Erfahrung im Liegenschaftsbereich mit, unter anderem aus seinen verantwortungsvollen Tätigkeiten als ehemaliger Immobilienbewirtschaftler bei Huber + Suhner AG und anschliessend Leiter Immobilienbewirtschaftung/-entwicklung bei der Schweizerischen Südostbahn AG. Ebenso ist Hansueli Lüthi seit über zwei Jahrzehnten Verwaltungsratsmitglied bei der Assekuranz AR und Vorstandsmitglied im Hauseigentümergebiet AR. Zudem ist er in und um unseren Kanton hinaus sehr gut vernetzt.



Das Wort gehört unseren geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaffern.

Hinweis

Die nächste Generalversammlung findet wieder einmal an einem Freitag statt und zwar am 3. April 2020, wie gewohnt im Kulturzentrum Casino in Herisau statt.

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2018

(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 Genossenschaftler und Organen

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftler) werden als «Mieter» bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftlermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Darlehensverbindlichkeiten wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaftlern (Mieter) und Organen verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Genossenschaft. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken.

1.2 Sachanlagen

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

1.4 Hypothekarverbindlichkeiten

Hypotheken werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern eine Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 Liegenschaften

	BJ (Baujahr) K (Kauf)	Anlagekosten	Abschrei- bungen	Bilanzwert	amtlicher Verkehrs- wert	Asseku- ranzwert
Wilenthalde 1	BJ 1947	363'942	21'942	342'000	1'182'000	1'598'400
Wilenthalde 3	BJ 1947	99'884	12'884	87'000	424'000	1'075'700
Lederbach 2	BJ 1954	377'500	25'500	352'000	1'268'000	2'309'500
Lederbach 30-34	BJ 1960/64	8'232'576	649'576	7'583'000	4'979'000	10'310'900
Kasernenstr. 82a	BJ 1988	1'181'179	441'179	740'000	4'087'000	1'151'700
Kasernenstr. 86a	BJ 1984	4'361'637	2'006'637	2'355'000		4'740'400
Kasernenstr. 89a	BJ 1970	1'688'905	188'905	1'500'000	4'213'000	6'030'100
Eggstrasse 6a	BJ 1996	5'872'243	3'212'243	2'660'000	4'800'000	5'036'900
Gossauerstr. 47	BJ 2007	10'321'104	3'111'104	7'210'000	8'189'000	8'654'000
Gossauerstr. 49a	BJ 2000	5'915'567	2'895'567	3'020'000	4'356'000	6'014'300
Steinrieselstr. 76	BJ 1964/ K 2004	5'516'000	1'151'000	4'365'000	5'354'000	8'589'500
Buchenstrasse 16	BJ 1995/ K 2013	2'552'858	1'197'858	1'355'000	2'260'000	2'571'500
Buchenstrasse 8	K 2015	809'431	68'431	741'000	944'000	1'502'800
Kasernenstrasse 7	K 2017	11'969'000	450'000	11'519'000	9'485'000	6'415'000
Rosenaupark	BJ 2018	20'564'114	56'000	20'508'114	18'371'000	14'408'900
Total Liegenschaften		79'825'940	15'488'826	64'337'114	69'912'000	80'409'600

2.2 Liegenschaften in Bau

	2018	2017
Rosenaupark	0	14'839'249
Innen-Sanierung Lederbach 30 – 34	0	2'187'359
Alti Fűrwehr Kasernenstrasse 7	0	11'920'803
Total Liegenschaften in Bau	0	28'947'411

2.3 Hypothekarverbindlichkeiten

	2018	2017
Geldmarkthypothehen/Baukontokorrent *	1'356'316	4'562'383
Festhypothehen mit Fälligkeit 2018	0	1'694'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2019	2'784'000	2'560'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2020	1'375'000	1'375'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2021	1'000'000	1'000'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2022	5'500'000	5'500'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2023	4'000'000	4'000'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2024	2'000'000	2'000'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2025	2'300'000	2'300'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2026	5'470'000	5'490'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2027	2'300'000	2'300'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2028	1'694'000	1'718'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2032	13'276'250	5'331'250
Total Hypothekarverbindlichkeiten	43'055'566	39'830'633

* können jeweils auf Quartalsende in Festhypothehen umgewandelt werden

2.4 Langfristige Darlehensverbindlichkeiten

	2018	2017
Darlehen 1.50% fix 5 Jahre bis 29.05.2018	0	1'185'000
Darlehen 2.00% fix 10 Jahre bis 18.04.2023	622'500	622'500
Total Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	622'500	1'807'500

2.5 Rückstellungen

	2018	2017
Rückstellung für Tankrevision	8'706	8'506
Rückstellung für Projekte	14'526	18'306
Total Rückstellungen	23'232	26'812

2.6 Genossenschaftskapital

	2018	2017
Genossenschaftskapital verzinst	15'337'900	14'161'900
Genossenschaftskapital ohne Verzinsung	2'500	2'500
Total Genossenschaftskapital	15'340'400	14'164'400

3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

3.1 Anzahl Mitarbeiter

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2018	2017
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

	2018	2017
Liegenschaften (Buchwert)	63'596'114	29'900'000
Liegenschaften in Bau (Buchwert)	0	28'947'411
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	63'596'114	58'847'411

3.3 Abweichung von der Stetigkeit der Darstellung und Bewertung

Die Darstellung der Jahresrechnung wurde im Zusammenhang mit dem Wechsel der Revisionsstelle überdacht und an die aktuellen Gegebenheiten des Rechnungslegungsrechtes angepasst. Diese Anpassung betraf auch die Vorjahreszahlen, hatte aber keine Auswirkung auf die Bewertung.

Unser Wohnungsangebot

(Stand 31. Dezember 2018)

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
– 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)
– Wilenhalde 1	3-Zimmer-, 4-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen
– Wilenhalde 3	2-Zimmer-, 3-Zimmer-, 4-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen
– Steinrieselnstrasse 76	3 ½-Zimmer-, 4-Zimmer und 4 ½-Zimmer-Wohnungen sowie eine 5 ½-Attika-Wohnung (Lift, gemeinschaftliche Terrasse, Kinderspielplatz)

2. Altersgerechte Wohnungen

(alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und haben einen Lift im Haus)

– 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	1-Zimmer-, 2-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen (Gemeinschaftsraum)

Total:

288 Wohnungen, zwei Geschäftslokale sowie 212 Garagen, Einstell- bzw. Abstellplätze

«Hemetli» – Verwaltung 1943–2018

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	seit 2015
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	seit 2012	
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	seit 2011
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	
Edi Schwendinger	seit 2012	
*Hans Egli	seit 2012	
Fritz Bodenmann	seit 2014	

* Tätigkeit in zwei Verwaltungsfunktionen

Kurzportrait des «Hemetli»

(Stand 31. Dezember 2018)

Verwaltung:	Fredi Züst Bleichestrasse 1, 9100 Herisau 071/351 32 70	Präsident
	Armin Bächler Steinrieselstrasse 94, 9100 Herisau 071/351 65 68	Vizepräsident und Kassier
	Ernst Bischofberger Geissaldenstrasse 33, 9104 Waldstatt 071/352 14 06	Aktuar
	Hans Egli Gossauerstrasse 47, 9100 Herisau 071/352 21 42	Beisitzer Spezialprojekte
	Edi Schwendinger Schützenstrasse 24, 9100 Herisau 079/463 03 66	Beisitzer und Liegen- schaftsverantwortlicher
	Fritz Bodenmann Kasernenstrasse 6, 9100 Herisau 079/442 48 82	Beisitzer und Liegen- schaftsverantwortlicher
Revisionsstelle:	die TreuhandExperten ag St. Gallerstrasse 53, 9100 Herisau	
Geschäftsstelle:	Wohnbaugenossenschaft Hemetli Gossauerstrasse 47, 9100 Herisau Mail-Adresse: hemetli@bluewin.ch Telefon: 071/351 65 68	
	Mitarbeiterin in Teilzeitarbeit (Arbeitspensum 50 %): Yvonne Dörig-Inauen, Waldstatt Mail-Adresse: hemetli@bluewin.ch	
	Mitarbeiterin in Teilzeitarbeit (Arbeitspensum um 50 %) Claudia Tarnutzer, Waldstatt Mail-Adresse: hemetliadm@bluewin.ch	
Internet:	www.hemetli-herisau.ch	

75
Jahre ■ ■ ■

Vom Einfamilien- häuschen zur Wohnüberbauung

Siedlungs- und Baugenossenschaft
Hemetli Herisau



Das ist die Umschlagsseite der aus Anlass des 75-Jahr-Jubiläums des Hemetli verfasste Broschüre. Diese Publikation «Vom Einfamilienhäuschen zur Wohnüberbauung» hält die lebhafteste Geschichte unserer Institution von der Gründung im Jahr 1943 bis 2018 fest.

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

