

Jahresbericht über das Geschäftsjahr 2017

1. Allgemeines

Die Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel wurde am 1. März 1985 gegründet. Unsere Wohnbaugenossenschaft bietet Wohnungen mit gutem Komfort zu zahlbaren Mietzinsen an.

Untersuchungen zeigen, dass es vermehrt ganz normale, bezahlbare Wohnungen braucht. Denn Senioren wünschten sich möglichst viel Selbständigkeit, freiwillige Teilnahmemöglichkeiten und Ansprechpersonen vor Ort. Dieser Herausforderung stellt sich die WBG Lärchenhügel.

Dank einer sorgfältigen Finanzplanung weist unsere Genossenschaft auch für 2017 einen Jahresgewinn aus. Das Rechnungsergebnis ermöglicht damit wie in den vergangenen Jahren die Verzinsung des Anteilscheinkapitals.

2. Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Unsere Wohnbaugenossenschaft vermietet einerseits alters- und behindertengerechte Wohnungen, die es aufgrund des Standortes, der Wohnlage, der Grundrisskonzeption und der Ausstattung erlauben, möglichst lange weitgehend selbstständig zu leben. Andererseits stehen auch Wohnungen für Familien zur Verfügung.

Auf Grund der Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,5% beschloss der Vorstand die Anpassung der Mieten, ausnahmsweise auch für die dem WEG unterstellten Wohnungen. Die gute Finanzlage erlaubt für einen Teil der Wohnungen eine zusätzliche Mietzinsreduktion auf den 1. Januar 2018 (ausgenommen bereits reduzierte Mieten).

Haus Blumenaustrasse 1 (Erstbezug 1. August 1988)

In diesem Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen (sieben 2 ½-, zwei 1 ½-Zimmerwohnungen) war kein Mieterwechsel zu verzeichnen, was sehr erfreulich ist.

Haus Schwendistrasse 5 (Erstbezug 1. Juli 1995)

Im Haus Blumenau befinden sich vierzehn Wohnungen (acht 2 ½- und sechs 4 ½-Zimmerwohnungen), dem WEG unterstellt, und zwei normale Dachwohnungen. Im Berichtsjahr erfolgten zwei Mieterwechsel. Diese hatten einen Leerstand von vier Monaten zur Folge. Eine Mieterin wechselte zudem intern die Wohnung.

Die Liegenschaft bleibt nach der Rückzahlung der Grundverbilligung an den Bund wegen des Anspruchs auf Zusatzverbilligungen bis 2020 dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) unterstellt.

Hausverwaltung und Hauswartung

Frau Sandra Näf erledigt in beiden Häusern seit 1. Februar 2014 die Reinigungsarbeiten. Herr Karl Langenegger unterstützt uns im technischen Unterhalt, er pflegt zusammen mit Herrn Hugo Walser die Umgebung. Herr Beat Alpiger erledigt die Schneeräumung. Für die zuverlässige und sorgfältige Aufgabenerfüllung danken wir Ihnen allen bestens.

Bau

Die nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften ist dem Vorstand ein grosses Anliegen. Der Ausschuss hat bei der Begehung vom 8. Mai 2017 die kurz- und mittelfristigen Unterhaltsbedürfnisse geprüft und festgelegt.

An der Blumenaustrasse 1 wurden von der Schwitter Schreinerei AG die Wohnungstüren aufgerüstet. In beiden Liegenschaften wurden die Heizungen inkl. Boiler ersetzt. Diese Aufträge

wurden an die Firmen E3 HLK AG in St. Gallen und Th. Inauen AG in Waldkirch vergeben. Wir danken allen beteiligten Handwerkern für die sorgfältig ausgeführten Arbeiten, aber auch den Mietern für ihr Verständnis. Die Heizungssanierung wurde mit Fr. 68'000 abgerechnet.

Der Vorplatz Schwendistrasse 5 muss definitiv saniert werden. Die Firma SikaBau AG, St. Gallen, hat mit der Planung begonnen. Der Eingangsbereich soll hell und einladend gestaltet werden.

Finanzen

Das Haus Schwendistrasse 5 wurde am 22. Juni 2017 neu geschätzt. Der Wegfall der Bundesschuld hatte einen zusätzlichen Einfluss auf die Erhöhung der Schätzwerte.

Das Anteilscheinkapital beläuft sich neu auf Fr. 518'750 (Vorjahr Fr. 505'750). Das Eigenkapital nach Gewinnverwendung beträgt 14.46% (Vorjahr 13.68%), unter Berücksichtigung der Mehrabschreibungen gegenüber dem Lastenplan 29.27% (Vorjahr 27.88%).

Die Inspecta Treuhand AG, St. Gallen, hat als beauftragte Revisionsstelle die Jahresrechnung nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision geprüft.

Gemäss Jahresrechnung 2017 resultiert ein Jahresgewinn, weshalb der Vorstand der Generalversammlung beantragt, das Anteilscheinkapital mit 1,75% pro rata (wie in den vergangenen Jahren 1% unter dem Zinssatz für 1. Hypotheken) zu verzinsen.

Vorstand

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen: René Klement, Präsident / Benno Eberhard / Jolanda Hardegger / Peter Krapf, Kassier / Beatrice Maurer, Protokollführerin / Silvia Stadler, Verwalterin / Werner Winkelmann, Vizepräsident.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 an fünf ordentlichen Sitzungen die verschiedenen Aufgaben erledigt. Er hat periodisch Risikobeurteilungen vorgenommen und diese dokumentiert.

Zusammenarbeit

Unsere Wohnbaugenossenschaft ist Mitglied von „Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger“. Die Zeitschrift „Wohnen“, der Erfahrungsaustausch und die Weiterbildungsangebote werden auch von uns geschätzt.

Im Beirat der Stiftung „Alter und Gesundheit Gaiserwald“ vertritt René Klement unsere Wohnbaugenossenschaft. Als Präsident des Beirats arbeitet er in der vom Stiftungsrat eingesetzten Baukommission mit. Die Bauarbeiten verlaufen planmässig. Am 27./28. Oktober 2018 kann das Haus Oberhalden Engelburg eröffnet werden.

Die WBG Lärchenhügel ist weiterhin gewillt, an der Oberhaldenstrasse (Kirchwiese) zusätzliche altersgerechte Wohnungen zu bauen. Der Gemeinderat hat Anfang 2017 den Gestaltungsplan genehmigt und diesen vom 31. Mai bis 29. Juni 2017 öffentlich aufgelegt. Das Verfahren ist hängig, da gegen die Überbauungspläne sieben Einsprachen eingegangen sind.

Dank

Für die wertvolle Unterstützung danke ich den Genossenschaffern, den Vorstandsmitgliedern und allen Personen, die in irgendeiner Weise mithelfen, bestens.

Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

René Klement, Präsident
