

Jahresbericht über das Geschäftsjahr 2018

1. Allgemeines

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

Dank einer sorgfältigen Finanzplanung weist unsere Genossenschaft auch für 2018 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.

Haus Blumenaustrasse 1 (Erstbezug 1. August 1988)

In diesem Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen (sieben 2 ½-, zwei 1 ½-Zimmerwohnungen) war ein Mieterwechsel zu verzeichnen. Während des Leerstands von vier Monaten wurde diese Wohnung saniert und dabei eine neue Küche eingebaut.

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 vier Mieterwechsel. Diese hatten bis Jahresende einen Leerstand von total elfeinhalb Monaten zur Folge.

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 hat die Hauswarttätigkeit auf 31.07.2018 gekündigt. Am 16.08.2018 hat Herr Kurtaliq Reshat die Reinigungsarbeiten übernommen. Herr Karl Langenegger unterstützt uns im technischen Unterhalt, zusammen mit Herrn Hugo Walser pflegt er die Umgebung. Herr Beat Alpiger erledigt die Schneeräumung. Für die wertvolle Aufgabenerfüllung danken wir Ihnen allen bestens.

Bau

Die nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften ist dem Vorstand nach wie vor ein Anliegen. Der Ausschuss hat bei der Begehung vom 7. Mai 2018 die kurz- und mittelfristigen Unterhaltsbedürfnisse geprüft und festgelegt.

Im Haus Blumenaustrasse 1 werden ab 2018 die Wohnungen mit neuen Küchen aufgewertet. Der Mehrwert wird durch eine geringe Mietzinserhöhung abgegolten. Am 26. Mai 2018 luden wir zu einer freien Wohnungsbesichtigung einer neu renovierten 2 ½-Zimmer-Wohnung mit moderner Küche ein. Im Dezember 2018 konnte ein zweiter Küchenumbau in Angriff genommen werden. Weitere Küchenumbauten sind in den nächsten Jahren geplant.

An der Schwendistrasse 5 wurde der Vorplatz totalsaniert und dringend nötige Abdichtungsarbeiten ausgeführt. Der Zugang zu allen Wohnungen war während der Bauzeit gewährleistet. Die

Kosten belaufen sich auf 75'000 Franken. Den beteiligten Firmen danken wir für die sorgfältige Ausführung der Arbeiten, den Mietern danken wir für das Verständnis.

Bei einem Augenschein im November stellten die Fachleute der Schindler Aufzüge AG fest, dass bei der Lifthanlage an der Schwendistrasse 5 in Kürze weitere Reparaturen erforderlich sein werden und daher der Ersatz der Anlage in Betracht zu ziehen ist.

Finanzen

Das Anteilscheinkapital beläuft sich neu auf Fr. 518'250 (Vorjahr Fr. 518'750). Das Eigenkapital nach Gewinnverwendung beträgt 14.53% (Vorjahr 14.46%), unter Berücksichtigung der stillen Reserven 29.74% (Vorjahr 29.27%).

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

Gemäss Jahresrechnung 2018 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 2018 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 z.B. an der Generalversammlung und am jährlichen Vorstandetreffen 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. Am 27./28. Oktober 2018 konnte das Haus Oberhalden Engelburg eröffnet werden.

Die WBG Lärchenhügel ist weiterhin gewillt, an der Oberhaldenstrasse (Kirchwiese) zusätzliche altersgerechte Wohnungen zu bauen. Mit Rekursentscheid vom 17. Dezember 2018 hat das Baudepartement des Kantons St. Gallen die Rekurse gegen den Überbauungsplan aus formellen Gründen gutgeheissen. Und so ist die Umsetzung weiterhin offen.

Dank

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

Wir blicken zuversichtlich vorwärts. Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz feiern 2019 das 100-Jahr-Jubiläum. Wir stellen uns den aktuellen sowie künftigen Herausforderungen.

Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

René Klement, Präsident
