

# Jahresbericht über das Geschäftsjahr 2023

## 1. Allgemeines

Das Geschäftsjahr 2023 verlief in einem sehr geordneten Rahmen. Im Zentrum stand sicherlich die Ankündigung des Bundesrates, dass der für die Mietzinsen relevante Referenzzinssatz zwei Mal um je 0.25% erhöht worden ist. Dies hätte uns die Möglichkeit gegeben, die Mieten – unabhängig von der Anpassung aufgrund der Inflation – um je 3% zu erhöhen. Aufgrund dem in der Vergangenheit immer sehr haushälterischen Umgang mit den Finanzen verfügt die Wohnbaugenossenschaft über eine gesunde Finanzlage. Daher hat der Vorstand beschlossen, die Mieten vorläufig nicht zu erhöhen, obwohl diese höheren Fremdkapitalkosten im 2023 höhere Hypothekarzinsen von fast Fr. 20'000 verursacht haben (Erhöhung um über 60%). Abschliessend möchte ich nur darauf hinweisen, dass die zur Zeit aktuellen Mietzinsen auf dem Referenzzinssatz von 1.25% berechnet worden sind und wir somit zukünftig jederzeit die Mieten erhöhen könnten, aber auch bei einer Reduktion des Referenzzinssatzes die Mieten nicht senken müssten.

Für die Bewohner an der Blumenaustrasse 1 ist sicherlich der Ersatz des Aufzugs noch in bester Erinnerung, mussten sie doch während rund einem Monat auf die Benutzung des Lifes verzichten. Dies war sicherlich für einige von Ihnen mit Umständen verbunden. Daher danke ich Ihnen bestens für ihr Verständnis für diese vorübergehende Einschränkung.

Eine weitere wichtige Pendenz, die den Vorstand im 2023 beschäftigt hat, war die anstehende Renovation unserer Liegenschaft an der Schwendistrasse 5. Die Aussenhülle ist in die Jahre gekommen und die Fassade ist neu zu streichen. Diese Gelegenheit nützen wir gleich, um auch die Balkone zu erneuern und in diesem Zusammenhang neue Balkonbrüstungen und Beschattungen anzubringen. Es ist mir bewusst, dass diese Arbeiten für die Mieter einige Unannehmlichkeiten bringen werden, bitte Sie aber schon jetzt um Nachsicht.

Im Vorjahr haben wir wegen den stark gestiegenen Energiekosten eine freiwillige Erhöhung der Nebenkosten ermöglicht. Diese Massnahme haben wir Mitte 2023 wieder storniert, da dieser zeitlich befristete Entscheid seinen Zweck aus meiner Sicht erfüllt hat und die Energiepreise zwischenzeitlich wieder gesunken sind.

Im letzten Jahr verstarb Beat Alpiger. Bis vor zwei Jahren war er für den Winterdienst verantwortlich und hat dafür gesorgt, dass wir auch bei Schneefall und Glatteis einen hindernisfreien Zugang zu unseren Häusern und den dazu gehörenden Parkplätzen hatten.

## 2. Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Unsere 1985 gegründete Wohnbaugenossenschaft bietet Wohnungen mit gutem Komfort zu zahlbaren Mietzinsen an. Sie vermietet einerseits alters- und behindertengerechte Wohnungen, die es aufgrund des Standortes, der Wohnlage und der Grundrisskonzeption 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) waren im 2023 keine Leerstände zu verzeichnen.

### Haus Schwendistrasse 5 (Erstbezug 1. Juli 1995)

Im Haus Blumenau befinden sich sechzehn Wohnungen (acht 2 ½- und sechs 4 ½-Zimmerwohnungen und zwei Dachwohnungen). Hier hatten wir einen rekordverdächtigen Leerwohnungsbestand von nur einem halben Monat, konnten wir doch die gekündigten Wohnungen fast nahtlos wieder vermieten.

### Hauswartung

Die Hauswartung wurde das ganze Jahr von der Firma Schiess in Abtwil übernommen. Dank diesem Auftrag haben wir sichergestellt, dass auch bei Ferienabwesenheiten die notwendigen Arbeiten erledigt werden. Und Karl Langenegger unterstützt uns verdankenswerterweise weiterhin im technischen Unterhalt. Ebenso pflegt Hugo Walser nach wie vor die Umgebung unserer beiden Liegenschaften.

Auch wenn die Familie Meier nicht mehr in einer Wohnung der Wohnbaugenossenschaft wohnt, hat sie sich bereit erklärt, auch weiterhin für den Winterdienst verantwortlich zu sein. Ich bin froh um die Verlängerung ihres Engagements und bin überzeugt, dass wir so für alle Beteiligten eine gute Lösung gefunden haben.

An dieser Stelle danke ich allen Personen, welche für die Hauswartung Arbeiten erledigen und zum Wohle aller Mieter tätig sind. Diese zuverlässige Aufgabenerfüllung wissen wir alle sehr zu schätzen.

### Hausverwaltung und Ausschuss Bau

Die nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften ist dem Vorstand nach wie vor ein grosses Anliegen. Der Ausschuss hat bei der Begehung vom 8. Mai 2023 wieder die kurz- und mittelfristigen Unterhaltsbedürfnisse geprüft und festgelegt.

### Finanzen

Das Anteilscheinkapital beläuft sich neu auf Fr. 486'500 (Vorjahr Fr. 489'000). Das Eigenkapital nach Gewinnverwendung beträgt 14.49% der Bilanzsumme (Vorjahr 14.79%), unter Berücksichtigung der stillen Reserven 46.94% der Bilanzsumme (Vorjahr 47.56%).

Die inspecta treuhand ag, St. Gallen, hat als beauftragte Revisionsstelle die Jahresrechnung nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision geprüft.

Gemäss Jahresrechnung 2023 resultiert ein Jahresgewinn von Fr. 10'838.10. Daher beantragt der Vorstand der Generalversammlung, das Anteilscheinkapital mit 1,75% pro rata (wie in den vergangenen Jahren 1% unter dem Zinssatz für variable 1. Hypotheken) zu verzinsen.

### Vorstand

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich im letzten Jahr nicht verändert: Benno Eberhard, Präsident / Jolanda Sennhauser, Vizepräsidentin und Verantwortliche Bau / Peter Krapf, Leiter Finanzen / Beatrice Maurer, Beisitzerin / Silvia Stadler, Verwalterin und Werner Winkelmann, Sekretär. Leider hat auf die diesjährige Hauptversammlung unser langjähriger Sekretär Werner Winkelmann seinen Rücktritt aus dem Vorstand erklärt.

Der Vorstand traf sich im Geschäftsjahr zu fünf ordentlichen Sitzungen, was dazu geführt hat, dass wir im vergangenen Jahr eine Jubiläumssitzung – die 200. Vorstandssitzung – abhalten konnten. An diesen verschiedenen Sitzungen wurden die ordentlichen Geschäfte vorbereitet und entschieden.

### Zusammenarbeit

Unsere Wohnbaugenossenschaft ist Mitglied von „Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger“. Die Zeitschrift „Wohnen“ und der regelmässige Erfahrungsaustausch mit andern Wohnbaugenossenschaften schätzen wir sehr.

Im Beirat der Stiftung „Alter und Gesundheit Gaiserwald“ vertritt nach wie vor René Klement unsere Wohnbaugenossenschaft. Als Mitglied des Beirats arbeitet er im Stiftungsrat mit.

### Dank

Für die wertvolle Unterstützung dank ich Ihnen als Genossenschafter, meinen Vorstandsmitgliedern, allen mithelfenden Personen und auch Ihnen als Mieter bestens für die gute und angenehme Zusammenarbeit und –leben.

Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Benno Eberhard, Präsident