

Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Protokoll der 37. Generalversammlung

Datum / Zeit: Samstag, 01.06.2024, 11.00 Uhr
Ort: Kath. Pfarreiheim, Engelburg

- Traktanden:**
1. Begrüssung / Präsenz
 2. Wahl der Stimmzähler
 3. Protokoll der 36. Generalversammlung vom 03. Juni 2023
 4. Berichte
 - Jahresbericht des Präsidenten
 - Bericht des Kassiers
 5. Bericht der Revisionsstelle
 6. Abnahme der Jahresrechnung
 7. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns mit Beschluss über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals (Dividende)
 8. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
 9. Bestätigungswahl des bisherigen Vorstandes
Ersatzwahl für Werner Winkelmann
 10. Wahl der Revisionsstelle (jährlich): Eingeschränkte Revision durch die Inspecta Treuhand AG
 11. Statutenänderung (siehe Homepage WBG)
 12. Anträge (bis Ende Februar wurden keine Anträge eingereicht)
 13. Allgemeine Umfrage

Traktandum 1: Begrüssung / Präsenz

Der Präsident eröffnet die 37. Generalversammlung und heisst die Anwesenden herzlich willkommen.

Die Wohnbaugenossenschaft zählt per Ende des Berichtjahres über 120 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die gesamthaft ein Genossenschaftskapital von Fr. 486'500.- gezeichnet haben, mit total 1946 Anteilscheinen.

Namentlich begrüsst werden Boris Tschirky, Gemeindepräsident und Genossenschafter und Markus Baumgartner, Vertreter der evang. Kirchgemeinde. Ferner begrüsst er Rene Klement, ehemaliger Präsident WBG, Herr RA Markus Joos, Notar und Karl Langenegger, techn. Hauswart.

Entschuldigt haben sich 32 Genossenschafter/Genossenschafterinnen, namentlich Daniel Roth, Inspecta Treuhand, Helen Kilga, kath. Kirchgemeinde, Marc Grünenfelder, RB Regio SG West, Martin Schalch, DKE Engelburg und Jolanda Sennhauser-Hardegger, Vorstandsmitglied.

Im Gedenken an die im letzten Jahr verstorbenen Beat Alpiger (langjährig zuständig für Winterdienst der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel) und Esther Zaugg, (langjährige Mieterin an der Blumenaustrasse 1) erheben sich die Anwesenden zu einer Gedenkminute.

Die Anwesenden werden gebeten, sich in die Präsenzliste einzutragen. Es sind inkl. des anwesenden Vorstandes total 33 Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 17 Stimmen.

Gemäss Art. 6.2 der Statuten muss die GV im ersten Semester des Jahres durchgeführt werden. Die Einladungen wurden, unter Angabe der Traktanden, fristgerecht am letzten Wochenende im April 2024 der Post übergeben oder direkt verteilt.

Die Beschlüsse werden offen durch absolutes Mehr gefällt. Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter hat gemäss Art. 3.3 der Statuten eine Stimme.

Eine Ausnahme bildet die Abstimmung bei der Statutenänderung – dort ist 2/3 Mehrheit der anwesenden Genossenschafter nötig (Art. 6.2. der Statuten). Dies kommt in Trakt. 11 zur Anwendung.

Zur Traktandenliste werden keine Einwände erhoben.

Die Dorfplatzköche werden uns auch dieses Jahr nach der Generalversammlung ab 11.45 Uhr wieder mit einem feinen Mittagessen verwöhnen.

Traktandum 2: Wahl der Stimmzähler

Herr Rene Klement wird als Stimmzähler einstimmig gewählt.

Traktandum 3: Protokoll der 36. Generalversammlung 2023

Das Protokoll der 36. Generalversammlung wurde vom Stimmzähler Herr Josef Weber mitunterzeichnet, anschliessend während 14 Tagen aufgelegt und am 11. September 2023 vom Vorstand genehmigt. Es wurde auch auf der Homepage aufgeschaltet.

Die Anwesenden sind mit diesem Vorgehen einverstanden und verzichten auf das Vorlesen des Protokolls. Das Protokoll wird unter Verdankung an den Verfasser einstimmig genehmigt.

Traktandum 4: Berichte

Jahres-Bericht des Präsidenten

Der Jahresbericht des Präsidenten wurde auf der Homepage der WBG aufgeschaltet und konnte dort eingesehen werden.

Benno Eberhard ergänzt seinen Jahresbericht mit folgenden Ausführungen:

- Das Jahr 2023 war geprägt von vielen weltpolitischen Herausforderungen, spürbar v.a. durch Erhöhung der Finanzierungskosten und immer noch hohen Energiekosten.
- Zwei Mal erfolgte eine Erhöhung des Referenzzinssatzes um je 0.25%. – Die WBG behielt die Mieten unverändert bei (auch kein Ausgleich der Inflation).
- Im Haus B1 wurde der Lift ersetzt. Er bedankt sich für das Verständnis der Mieterschaft.
- Betreffend Haus S5: In Planung sind die Renovation der Aussenhülle und neue Geländer inkl. Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben. Das Wetter lässt leider zu wünschen übrig, was allfällige terminliche Verzögerungen zur Folge haben kann. Zudem ist eine unerwartete Sanierung der Balkondichtungen aufgetreten. Auch hier vielen Dank für das Verständnis. Trotz diesen grossen Investitionen werden die Mieten nicht erhöht.
- Infolge wiederholter Reparatur der Fäkalienpumpe bittet er um sachgerechte Entsorgung der Abfälle. Ins WC gehört eigentlich nur das kleine und grosse Geschäft. Alle anderen Abfälle müssen sachgerecht entsorgt werden.

- Der Vorstand traf sich zu 5 Sitzungen. Die Beschlüsse bewegten sich in gewohntem Rahmen – neben den erwähnten Zinserhöhungen und dem Unterhalt sind keine grösseren, a.o. Vorkommnisse zu erwähnen. Der laufende Unterhalt wurde beschlossen und durchgeführt.
- Der Wohnungs-Leerstand betrug nur ein halber Monat
- Der Präsident bedankt sich bei den Vorstandsmitgliedern für ihre gute und seriöse Arbeit, bei den Mietern für ihre Rücksichtnahme, den Genossenschaffern für ihre Treue und den Hauswarten für ihre gute Arbeit.

Aus der Versammlung werden keine weiteren Wortmeldungen, resp. Erläuterungen gewünscht, der Jahresbericht des Präsidenten wird bestens verdankt.

Bericht des Kassiers

Die Jahresrechnung wurde auf der Homepage aufgeschaltet und konnte dort eingesehen werden. Den Genossenschaffern wurde der Link mit der Einladung zugestellt. Der ausgewiesene Gewinn beläuft sich auf Fr. 10'838.10 und das Anteilscheinkapital neu auf Fr. 486'500.

Peter Krapf erläutert einzelne Positionen der Jahresrechnung:

- Die flüssigen Mittel sind im Gegensatz zum Vorjahr deutlich erhöht. Dies im Hinblick auf die geplanten Unterhaltsaufwendungen an der Schwendistrasse 5.
- Per Bilanzstichtag bestanden keine offenen Guthaben Mieter. Die gute Zahlungsmoral der Mieter sei hier explizit verdankt.
- Das kurzfristige Fremdkapital ist gegenüber dem Vorjahr deutlich höher. Dies aufgrund erhöhter Rückstellungen für Sanierungen der Häuser Blumenaustrasse 1 und Schwendistrasse 5. Die Erneuerungsarbeiten werden aber so gestaffelt durchgeführt, dass sie aus eigenen Mitteln vorgenommen werden können.
- Vertragliche Amortisationen der Hypotheken haben wir keine mehr. Somit sind die vorgenommenen Abzahlungen auf freiwilliger Basis erfolgt (total CHF 50'000).
- Aktuell haben wir nur noch eine Festhypothek über CHF 900'000, welche mit 1.58% verzinst werden muss. Bei den anderen Hypotheken handelt es sich um Saron-Hypotheken, welche zwischen 2.409954% und 2.559954% verzinst werden mussten. Im laufenden Jahr gehen wir davon aus, dass dieser Zinssatz sich im 2024 stabilisieren wird
- Separat weisen wir noch eine langfristige Rückstellung für den allgemeinen Unterhalt aus. Diese ist zwingend notwendig, da wir keinen Erneuerungsfonds besitzen und wir doch laufend Geräte ersetzen, Wohnungen bei Mieterwechsel sanieren und weitere notwendige Anpassungen vornehmen. Zudem konnten wir auch im vergangenen Jahr die Rückstellung für Mietzins- und Leerstandsreserve um weitere CHF 18'000 erhöhen. Diese dient uns, bei zukünftigen Hypothekarzinsenerhöhungen zukünftige Mietzinsanpassungen möglichst lange aufzuschieben. Weitere Informationen sind aus dem Anhang zur Jahresrechnung ersichtlich.
- Das Genossenschaftskapital ist im Vergleich zum Vorjahr leicht tiefer. Somit sank das Eigenkapital vor Gewinnverwendung in Prozenten leicht von 15,20% auf 14,71%. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass als Folge der vorgenommenen Abschreibungen sich auch die stillen Reserven erhöht haben.
- Dank tiefer Leerstände sind die netto vereinnahmten Mieterträge gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Diese basieren immer noch auf dem Referenzzinssatz von 1.25%. Ebenfalls sind diese Einnahmen in der Blumenaustrasse gestiegen, da wir als Folge der Küchenrenovierungen die Mietzinsen leicht nach oben angepasst haben und zusätzliche Parkplätze vermietet werden konnten. Auf Mietzinsanpassungen infolge höherem Referenzzinssatz konnte bisher mit Vorbehalt verzichtet werden.
- Der Aufwand bei der Blumenaustrasse 1 bezieht sich auf die Arbeiten im Zusammenhang mit, der Lifterneuerung und weiteren notwendigen Sanierungsarbeiten infolge Mieterwechsels.
- Der Aufwand bei der Schwendistrasse 5 umfasst vor allem der Ersatz einzelner Küchengeräte, diverser notwendiger Unterhaltsarbeiten infolge Mieterwechsels und einer Abgrenzung im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung der Aussenfassade.

- Bei den Liegenschaftsverwaltungskosten handelt es sich um eine interne Umbuchung nach den üblichen Grundregeln. Im Konto 7000 werden diese Aufwendungen als Ertrag ausgewiesen.
- Der allgemeine Verwaltungsaufwand liegt etwas tiefer als im Vorjahr. Und im übrigen Verwaltungsaufwand sind noch Kosten für die Erstellung der neuen Homepage ausgewiesen.
- Die Abschreibungen bewegen sich ebenfalls im Rahmen des Vorjahres.
- Die Hypothekarzinsen sind trotz Amortisationen höher ausgefallen, da die Zinsen der Saron-Hypotheken deutlich gestiegen sind.
- Bei den Spenden handelt es sich um eine wiederkehrende Unterstützung der ortsansässigen Raiffeisenbank für die Werbung auf unserer Homepage.
- Für das Geschäftsjahr 2023 sind wir aus steuerlicher Sicht definitiv veranlagt.
- Aus dem Anhang sind noch weitere wichtige Angaben entsprechend den Vorgaben des Rechnungsrechts ersichtlich.

Zur Jahresrechnung werden keine Fragen gestellt.

Traktandum 5: Bericht der Revisionsstelle

Der Link zum Bericht der Revisionsstelle wurde den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern mit der Einladung zur GV zugestellt.

Die Jahresrechnung wurde der Inspecta Treuhand AG zur eingeschränkten Revision vorgelegt. Der Bericht der Revisionsstelle vom 23. April 2024 wurde vom Vorstand am 12. Februar 2024 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Revisionsstelle ist leider abwesend, aber gemäss Gesetz ist deren Anwesenheit nicht notwendig (OR 731, II)

Zum Revisionsbericht wurden keine Fragen gestellt.

Traktandum 6: Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wird ohne Diskussion und ohne Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 7: Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns mit Beschluss über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals (Dividende)

Die Verwendung des Bilanzgewinns und die vom Vorstand beantragte Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.75 % pro rata werden ohne Diskussion und ohne Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 8: Entlastung der Mitglieder des Vorstands

Der Präsident dankt den Vorstandsmitgliedern für die gute Zusammenarbeit. Er ersucht die Genossenschafterinnen und Genossenschaffter, dem Vorstand Decharge zu erteilen. Die Entlastung wird, bei Stimmenthaltung der Chargierten, ohne Gegenstimme erteilt.

Traktandum 9: Bestätigungswahl des bisherigen Vorstandes Ersatzwahl für Werner Winkelmann

Die bisherigen Vorstandsmitglieder, Peter Krapf, Silvia Stadler, Beatrice Maurer, Jolanda Sennhauser stellen sich wieder zur Verfügung und werden in globo einstimmig wiedergewählt.

Benno Eberhard wird mit Akklamation wieder zum Präsidenten gewählt.

Für den nach 22 Jahren zurücktretenden Werner Winkelmann wird durch den Präsidenten Herr Felix Hugo als Nachfolger vorgeschlagen. Herr Hugo stellt sich dem Gremium vor. Er ist seit 22 Jahren in

Engelburg wohnhaft und beruflich als Leiter der Raiffeisenbank Mörschwil tätig. Herr Felix Hugo wird einstimmig mit Applaus als Vorstandsmitglied gewählt.

**Traktandum 10: Wahl der Revisionsstelle (jährlich):
Eingeschränkte Revision durch die Inspecta Treuhand AG**

Der Präsident schlägt vor, für die eingeschränkte Revision die Inspecta Treuhand AG zu bestätigen. Dem Antrag wird ohne Gegenstimme Folge geleistet.

Traktandum 11: Statutenänderung (siehe Homepage der WBG)

Eine Statutenänderung musste aus diversen Gründen erfolgen: einerseits, um eine virtuelle GV durchführen zu können, was ja v.a. während Coronazeit nötig war, andererseits aufgrund der folgenden weiteren Ergänzungen: die Verzinsung der Anteilscheine musste aufgrund der Intervention des Bundesamtes für Wohnungswesen an die OR-Bestimmungen angepasst werden, sowie ein Verzicht auf Revisionsstelle (für uns nicht relevant, denn wir möchten aus Sicht des Vorstandes an einer externen Kontrolle festhalten) / Zusätzlich zu den auf der Homepage aufgeführten Änderungen ist noch der Art. 9.3. angepasst worden (auf Intervention des Handelsregisters). Dieser heisst: Mitteilungen der Genossenschaft an ihre Mitglieder erfolgen per Brief oder E-Mail.

Die Änderungen sind (mit Ausnahme von Art. 9.3) auf der Homepage publiziert worden. Auf der GV-Einladung wurde zudem darauf hingewiesen. Die Statutenänderung musste gemäss Art. 9.2. der Statuten vorgängig vom Bundesamt für Wohnungswesen bewilligt werden – dies ist mit Schreiben vom 16. April 2024 erfolgt. Da Statutenänderungen notariell beglaubigt werden müssen, ist Herr Markus Joos, Notar, anwesend.

Der Präsident stellt die Frage, ob über die einzelnen geänderten Artikel einzeln diskutiert und abgestimmt werden soll oder ob in globo über diese Statutenrevision abgestimmt werden kann. Die Generalversammlung beschliesst einstimmig, dass eine Abstimmung über alle geänderten Artikel erfolgen kann. Im Anschluss daran stimmen alle Genossenschafter ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen in globo dieser Teilrevision der Statuten zu.

Traktandum 12: Anträge

Bis Ende Februar wurden keine Anträge eingereicht.

Traktandum 13: Allgemeine Umfrage

Der Präsident verdankt Werner Winkelmann seinen Einsatz zugunsten der WBG während den vergangenen 22 Jahren. Er führte u.a. das Mietvertragswesen, war zeitweise Vizepräsident, sowie Protokollführer und in der Organisation der Generalversammlung tätig.

Der Präsident überreicht Werner Winkelmann ein Präsent als Dankeschön.

Karl Langenegger moniert die Beschattung beim Balkon seiner Wohnung. Der Vorstand nimmt dies entgegen und verspricht, dies anzuschauen.

Stefan Eisenring ist mit dem Winterdienst nicht vollständig zufrieden. Er ist bereit, auch mal selbst eine Schaufel in die Hand zu nehmen, hat aber keinen Zugang zum Hauswartabteil mit Schaufeln. Der Vorstand wird sich dem Problem annehmen.

Gegen die Führung der GV werden keine Einwände erhoben.

Anita Seitz bedankt sich herzlich beim Vorstand für die gute Arbeit bei der Führung der WBG.

Der Präsident ergänzt, dass das Protokoll innert 14 Tagen erstellt wird und dieses anschliessend während zweier Wochen beim Sekretär oder beim Präsidenten eingesehen werden kann. Es wird vom

Stimmzähler mitunterzeichnet und später vom Vorstand bestätigt werden. Im Anschluss daran wird das Protokoll wie in den Vorjahren auf der Homepage der WBG Lärchenhügel publiziert.

Auch in Zukunft sind wir auf neue Genossenschaftler und neues Genossenschaftskapital angewiesen. Nur mit der breiten Abstützung in der Engelburger Bevölkerung können wir weitere Projekte realisieren.

Mit der Einladung zum Mittagessen wird die Versammlung geschlossen.

Schluss der Versammlung: 11.45 Uhr

Der Präsident:

Benno Eberhard

Der Protokollführer:

Werner Winkelmann

Der Stimmzähler:

René Klement

Engelburg, 05. Juni 2024/ww