

Jahresbericht über das Geschäftsjahr 2024

1. Allgemeines

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt durch die grosse Aussenrenovation des Hauses «Schwendistrasse 5». Gesamthaft wurden alle Balkongeländer und die Beschattung ersetzt, die Aussenhülle neu gestrichen und alle damit verbundenen kleineren und grösseren Anpassungen vorgenommen. Im Frühjahr begannen die Vorbereitungsarbeiten und wir hofften, diese so schnell als möglich beenden zu können. Da der Frühling 2024 sehr regnerisch war, verzögerten sich die Arbeiten leider um einige Wochen, sodass die Arbeiten erst kurz vor den Sommerferien beendet werden konnten. Aus meiner Sicht lässt sich das Resultat sehen, erstrahlt die Liegenschaft doch seither in einem hellen Weiss und die neuen Balkone fügen sich sehr gut in das Hausbild ein. Auch die positiven Rückmeldungen der Mieter und der Dorfbevölkerung freuten uns sehr und zeigen dem gesamten Vorstand, dass wir auf ein gelungenes Projekt zurückblicken können.

Diese Renovation war aber auch für die Mieter mit einem Mehraufwand verbunden, konnten doch die Balkone während einigen Wochen nicht benutzt und die Gartenmöbel mussten auswärts eingelagert werden. Für diese Umtriebe und Ihr damit verbundenes Verständnis danke ich allen Betroffenen sehr.

Im baulichen Bereich wurden wir Ende Juli 2024 von einem sehr heftigen Sommergewitter überrascht. Unsere beiden Liegenschaften blieben leider nicht von Schäden verschont. Diese hielten sich zum Glück in Grenzen und konnten zwischenzeitlich alle wieder behoben werden. Auch hier ergaben sich für die Mieter einige Umtriebe.

Ebenfalls beschäftigt hat uns im vergangenen Jahr die wiederholte Störungsbehebung unserer Abwasserpumpe. Innerhalb von kurzer Zeit musste die Pumpe mehrmals gereinigt werden, da diese verstopft war. Der Grund für diese zusätzlichen Arbeiten und Kosten war die Entsorgung ungeeigneter Abfälle über die WC-Spülung. Im April haben wir die Mieter über diesen Missstand informiert. Dennoch musste die Pumpe bis Ende Jahr zwei weitere Male notfallmässig gesäubert werden. Diese Kosten können ganz einfach vermieden werden, indem über das WC nur noch WC-Papier und die natürlichen Abfälle entsorgt werden.

Im administrativen Bereich haben Sie an der letzten Generalversammlung einer Statutenrevision zugestimmt. Diese war unter anderem notwendig, weil sich das Genossenschaftsrecht geändert hat und wir diese Änderungen übernehmen mussten. Gleichzeitig haben wir die Statuten um die Bestimmungen im Bereich der Digitalisierung angepasst, sodass wir aus der Sicht des Vorstandes diese Vorteile auch nutzen können. Für Sie als Genossenschafter ergeben sich keine Änderungen.

Zudem gab es an der letzten Generalversammlung Mutationen im Vorstand, weil Werner Winkelmann nach vielen Jahren aktiver Mitwirkung im Vorstand auf die letzte Generalversammlung seinen Rücktritt erklärt hatte. Mit Felix Hugo konnten wir einen Nachfolger finden und ich danke Felix herzlich für die Bereitschaft, uns im Vorstand zu unterstützen. Auch hat er sich sehr schnell in seine neue Funktion eingelebt.

Nachdem im Jahr 2023 vor allem die Erhöhung der Mieten im Zentrum stand, verlief das abgelaufene Jahr in dieser Hinsicht ruhig und es ist zukünftig eher damit zu rechnen, dass der Referenzzinssatz wieder sinken wird. Da wir in der Vergangenheit die Mieten aber aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes nie erhöht hatten, erfolgt bei einer Senkung des Referenzzinssatzes keine Reduktion des Mietzinses, da die Mieten nach wie vor auf der Grundlage eines Referenzzinssatzes von 1.25% berechnet worden sind.

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) war im Jahr 2024 ein Wohnungsleerstand von einem Monat 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 keinen Leerwohnungsbestand und nur einzelne Garagenplätze konnten während kurzer Zeit nicht vermietet werden.

Hauswartung

Die Hauswartung wurde das ganze Jahr von der Firma Schiess in Abtwil sichergestellt und nach wie vor unterstützt uns Karl Langenegger im technischen Bereich. Für seine Unterstützung sind wir sehr dankbar, denn gerade in der Behebung der Unwetterschäden war er uns eine grosse und wertvolle Hilfe. Ebenso pflegt Hugo Walser nach wie vor die Umgebung unserer beiden Liegenschaften.

Beim Winterdienst haben sich keine Änderungen ergeben, denn die Familie Meier hat sich bereit erklärt, 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. Ein Dank gebührt aber auch allen versteckten Helfer, die da und dort selbständig den Besen oder die Schneeschaufel an die Hand nehmen, wenn gerade Not am Mann, an der Frau ist. Diese Aufgabenerfüllung zum Wohle aller wissen wir 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 6. Mai 2024 wieder die kurz- und mittelfristigen Unterhaltsbedürfnisse geprüft und festgelegt.

Finanzen

Das Anteilscheinkapital beläuft sich neu auf CHF 477'000 (Vorjahr CHF 486'500). Der Eigenfinanzierungsgrad beträgt 14.28% (Vorjahr 14.49%), unter Berücksichtigung der stillen Reserven 47.13% (Vorjahr 46.94%).

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

Gemäss Jahresrechnung 2024 resultiert ein Jahresgewinn von CHF 11'427.49. Daher beantragt der Vorstand der Generalversammlung, das Anteilscheinkapital mit 2% pro rata zu verzinsen. Dieser Prozentsatz hat sich infolge der geänderten Zinsen um 0.25% erhöht, liegt aber wie in den vergangenen Jahren 1% unter dem Zinssatz für variable 1.Hypotheken der St. Galler Kantonalbank.

Vorstand

Als Folge des Rücktritts von Werner Winkelmann hat sich die Zusammensetzung des Vorstandes im letzten Jahr verändert. Dieser setzt sich seit der letzten Generalversammlung wie folgt zusammen: Benno Eberhard, Präsident / Jolanda Sennhauser, Vizepräsidentin und Verantwortliche Bau / Beatrice Maurer, Beisitzerin / Silvia Stadler, Verwalterin / Felix Hugo, Sekretär und Peter Krapf, Leiter Finanzen.

Der Vorstand traf sich im Geschäftsjahr zu fünf ordentlichen Sitzungen. An diesen verschiedenen Sitzungen wurden die ordentlichen Geschäfte und dieses Jahr im speziellen die Renovation der Schwendistrasse 5 geplant. Daneben trafen sich als Folge dieser Renovation der Bauausschuss einige Male vor Ort, um unter anderem die Farbgebung der Fassade, die Beschattung und die Art der Balkone zu besprechen.

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 danke ich Ihnen als Genossenschaftler, meinen Vorstandsmitgliedern, allen mithelfenden Personen und auch Ihnen als Mieter bestens für die gute und angenehme Zusammenarbeit.

Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Benno Eberhard, Präsident