

Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Protokoll der 38. Generalversammlung

Datum / Zeit: Samstag, 24. Mai 2025, 11.00 Uhr

Ort: Kath. Pfarreiheim, Engelburg

- Traktanden:**
1. Begrüssung / Präsenz
 2. Wahl der Stimmenzähler
 3. Protokoll der 37. Generalversammlung 5. Juni 2024
 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. Wahl der Revisionsstelle (jährlich)
 10. Anträge
 11. Allgemeine Umfrage

Traktandum 1: Begrüssung / Präsenz

Der Präsident eröffnet die 38. Generalversammlung und heisst die Anwesenden herzlich willkommen.

Die Wohnbaugenossenschaft zählt per Ende des Berichtjahres über 130 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die gesamthaft ein Genossenschaftskapital von CHF 477'000.00 gezeichnet haben (total 1908 Anteilscheine).

Namentlich begrüsst werden Helen Kilga, Vertreterin der kath. Kirchgemeinde, Martin Schalch, DEK Engelburg, René Klement, ehemaliger Präsident der WBG und Karl Langenegger, techn. Hauswart.

Entschuldigt haben sich 38 Genossenschafter/Genossenschafterinnen, darunter Boris Tschirky (Gemeindepräsident), Luca Frei (ev. Kirchgemeinde), Marc Grünenfelder (RB Regio St. Gallen West) und Jolanda Sennhauser-Hardegger (Vorstandsmitglied).

Benno Eberhard begrüsst zudem Daniel Roth von der Inspecta Treuhand AG (Gast).

Im vergangenen Jahr sind keine Mitglieder verstorben.

Die Anwesenden werden gebeten, sich in die Präsenzliste einzutragen. Es sind 31 Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 16 Stimmen.

Gemäss Art. 6.2 der Statuten muss die GV im ersten Semester des Jahres durchgeführt werden. Die Einladungen wurden, unter Angabe der Traktanden, in der Karwoche (14. – 18. April 2025) fristgerecht der Post übergeben bzw. direkt verteilt.

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

Zur Traktandenliste werden keine Einwände erhoben.

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

Traktandum 2: Wahl der Stimmenzähler

Herr René Klement wird als Stimmenzähler einstimmig gewählt.

Traktandum 3: Protokoll der 37. Generalversammlung vom 1. Juni 2024

Das Protokoll der 37. Generalversammlung vom 1. Juni 2024 wurde vom Stimmenzähler mitunterzeichnet und am 9. September 2024 vom Vorstand genehmigt und auf der Homepage aufgeschaltet.

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

Traktandum 4: Berichte

Jahresbericht des Präsidenten

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

Benno Eberhard ergänzt diesen Jahresbericht mit folgenden Ausführungen:

Das Jahr 2024 war geprägt durch den Umbau bzw. die Renovation der Liegenschaft Schwendistrasse 5 (Renovation der Aussenhülle und der Balkone, Ersatz der Beschattungen). Aufgrund des schlechten Wetters haben die Arbeiten länger gedauert als geplant. Für die Mieter brachte dies viel Umtriebe. Benno Eberhard bedankt sich bei den Mietern für ihr Verständnis. Das Resultat der Renovation kann sich sehen lassen – die Liegenschaft erstrahlt in neuem Glanz.

Am 31. Juli 2024 wurde die Region von einem heftigen Gewitter heimgesucht. Unsere beiden Liegenschaften waren von diesem Gewitter ebenfalls betroffen. Dank der grossen Unterstützung der Mieter konnte der Schaden in Grenzen gehalten werden. Benno Eberhard bedankt sich bei den Mietern für deren Unterstützung und das Verständnis für die entstandenen Umtriebe.

Trotz Veränderungen beim Referenzzinssatz blieben die Mieten stabil (keine Erhöhungen, aber in der Folge auch keine Mietreduktionen, da die Mieten mit einem Referenzzinssatz von 1.25% berechnet sind).

Wir verzeichnen derzeit keine Leerstände (Vollvermietung). Im Gegenteil – wir führen derzeit eine Warteliste mit Interessenten.

An der letzten GV haben die Genossenschafter mit grossem Mehr der Statutenrevision zugestimmt. Ausserdem wurde Felix Hugo in den Vorstand gewählt.

Leider haben wir im letzten Jahr vier a.o. Störungen bei der Fäkalienpumpe beheben müssen. Benno Eberhard zeigt sich verärgert über diesen Umstand. Dies ist mit hohen Kosten verbunden, welche über die Nebenkosten an alle Mieter verrechnet werden. In diversen Mieterschreiben hat der Vorstand auf diesen Missstand hingewiesen. Seitens des Vorstandes haben wir eine Kanalspülung organisiert und mit der Fässler Wasser AG abgeklärt, ob wir aufgrund der Rückstände Hinweise auf den Verursacher ziehen können. Dies ist seitens der Fässler Wasser AG allerdings verneint worden. Möglich wäre allenfalls eine aufwendige DNA-Analyse. Nach wie vor hoffen wir auf das Verständnis der Mieter. Glücklicherweise mussten wir seit dem letzten Schreiben (inkl. Fotos) keine Vorkommnisse mehr feststellen.

In der Zwischenzeit wurden alle Abwasserleitungen nochmals gespült. Benno Eberhard bittet die Mitglieder/die Mieter nochmals eindringlich, keine Abfälle im WC zu entsorgen.

Der Vorstand hat im vergangenen Jahr 5 Sitzungen durchgeführt. Ziel des Vorstandes ist es, die Liegenschaften in gutem Zustand zu halten. Dies ist immer ein zentrales Thema an den Sitzungen. Derzeit planen wir eine Renovation der Fassade/der Balkone bei der Liegenschaft an der Blumenaustrasse 1 (Umsetzung im Jahr 2026 geplant).

Bezüglich Finanzen gibt es keine besonderen Vorkommnisse. Peter Krapf wird unter Trakt. 4.2 detailliert über die finanzielle Situation berichten.

Zum Schluss seiner Ausführungen bedankt sich Benno Eberhard bei den Vorstandsmitgliedern für ihre gute und seriöse Arbeit. Ganz besonders bedankt er sich bei Jolanda und Silvia im Zusammenhang mit ihrem grossen Einsatz im Rahmen der Renovation der Liegenschaft Schwendistrasse 5. Weiter dankt er auch den Mietern für ihre Rücksichtnahme v.a. beim Umbau und den damit verbundenen Unannehmlichkeiten. Weiter dankt er den Genossenschaftern für ihre Treue und dem Hauswart für seine gute Arbeit.

Aus der Versammlung kommen folgende Wortmeldungen:

Karl Langenegger regt an, unter dem Schachtdeckel beim Fluchtschacht zum Luftschutzkeller ein Gitter anzubringen, um Wasserschäden durch Verstopfungen zu vermeiden.

Marianne Waldvogel fragt sich, warum in unseren Liegenschaften Verstopfungen der Fäkalienpumpe vorkommen - andernorts gebe es auch keine solchen Probleme.

Der Grund ist ganz einfach – andernorts sind keine solche Pumpen wie wir sie haben im Einsatz. Bei uns ist schlicht das Gefälle zu gering – deshalb ist überhaupt eine Pumpe nötig.

Weitere Genossenschafter bekunden ihr Unverständnis über die Tatsache, dass offenbar einzelne Mieter Abfälle im WC entsorgen und damit die Fäkalienpumpe verstopfen.

Abschliessend genehmigen die Genossenschafter ohne Gegenstimme den Jahresbericht des Präsidenten.

Bericht des Kassiers

Die Jahresrechnung wurde auf der Homepage aufgeschaltet und konnte dort eingesehen werden.

Peter Krapf erläutert einzelne Positionen aus der Jahresrechnung:

Bilanz

Die flüssigen Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr massiv tiefer. Dies aufgrund der aus eigenen Mitteln im Jahr 2024 vorgenommenen Unterhaltsaufwendungen für die Liegenschaft Schwendistrasse 5.

Per Bilanzstichtag bestanden keine offenen Guthaben gegenüber den Mietern. An dieser Stelle sei den Mietern die seit vielen Jahren gute Zahlungsmoral einmal mehr explizit verdankt.

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich hauptsächlich um Guthaben aus der laufenden Heiz- und Nebenkostenperiode 2024/2025. Diese sind infolge der wiederum günstigeren Energiekosten deutlich tiefer.

Der Bestand an Hypotheken wurde im Jahr 2024 um Total CHF 70'000.00 reduziert.

Das Genossenschaftskapital ist im Vergleich zum Vorjahr infolge Wegzugs einer Genossenschafterin mit einem überdurchschnittlich hohen Genossenschaftskapital deutlich tiefer.

Erfolgsrechnung

Erlöse Liegenschaft Schwendistrasse 5

Die Mietzinseinnahmen Schwendistrasse 5 sind im Vergleich zum Vorjahr exakt gleich. Die Mietzinsen basieren unverändert auf einem Referenzzinssatz von 1.25%. Die Leerstände 2024 sind bei den PP entstanden.

Erlöse Liegenschaft Blumenaustrasse 1

Die Mietzinseinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr exakt gleich. Die Mietzinsen basieren unverändert auf einem Referenzzinssatz von 1.25%. Der im Jahr 2024 ausgewiesene Leerstand ist infolge eines Wohnungswechsels und den damit verbundenen Renovationsarbeiten entstanden.

Aufwand Liegenschaft Schwendistrasse 5

Die Aufwendungen im Berichtsjahr betreffen die üblichen Aufwendungen wie Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel, Elektromobilität, Gerätersatz etc. Die im Jahr 2024 vorgenommenen Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung der Fassadenteile und Balkonbrüstungen waren mehrheitlich bereits in der Jahresrechnung 2023 zurückgestellt.

Die Gesamtposition Verwaltungsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr etwas höher, jedoch gleich hoch wie im Jahr 2022. Die notwendige Statutenrevision sowie erhebliche Mehraufwendungen im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten der Liegenschaft Schwendistrasse 5 haben zu diesem Mehraufwand geführt.

Die Abschreibungen der Liegenschaften Blumenaustrasse 1 und Schwendistrasse 5 bewegen sich im Rahmen des Vorjahres.

Zur Jahresrechnung werden keine Fragen gestellt.

Traktandum 5: Bericht der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung wurde der Inspecta Treuhand AG zur eingeschränkten Revision vorgelegt. Der Bericht der Revisionsstelle vom 4. Februar 2025 wurde vom Vorstand am 10. Februar 2025 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Daniel Roth (Vertreter der Inspecta Treuhand AG) hat keine Ergänzungen/Bemerkungen zur Jahresrechnung. Er lobt die gute und seriöse Buchführung.

Zum Revisionsbericht werden keine Fragen gestellt.

Traktandum 6: Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wird ohne Diskussion und ohne Gegenstimmen 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 2.0% pro rata werden ohne Diskussion und ohne Gegenstimmen genehmigt.

Traktandum 8: Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

Der Präsident dankt den Vorstandsmitgliedern für die gute Zusammenarbeit. Er ersucht die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dem Vorstand Decharge zu erteilen.

Die Entlastung wird, bei Stimmenthaltung der Chargierten, ohne Gegenstimme erteilt.

Traktandum 9: Wahl der Revisionsstelle (jährlich)

Der Präsident schlägt vor, für die eingeschränkte Revision die Inspecta Treuhand AG zu bestätigen.

Dem Antrag wird ohne Gegenstimme Folge geleistet.

Traktandum 10: Anträge

Bis Ende Februar wurden keine Anträge eingereicht.

Traktandum 11: Allgemeine Umfrage

Ruedi Stüssi (Vertreter der Stockwerkeigentümergeinschaft Schwendistrasse 9) bedankt sich für das wunderbare Verhältnis und die gute Nachbarschaft während der letzten 19 Jahre und gratuliert der WBG zur gelungenen Renovation der Liegenschaft Schwendistrasse 5.

Anita Seitz dankt Silvia Stadler für ihren Einsatz und dafür, dass sie immer ein offenes Ohr hat für die Mieter.

Gegen die Führung der GV werden keine Einwände erhoben.

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.

Mit der Einladung zum Mittagessen wird die Versammlung geschlossen.

Schluss der Versammlung: 11.35 Uhr

Der Präsident:



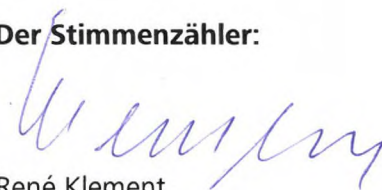
Benno Eberhard

Der Protokollführer:



Felix Hugo

Der Stimmzähler:



René Klement

Engelburg, 24. Mai 2025