

Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Protokoll der 39. Generalversammlung

Datum / Zeit: Samstag, 6. Juni 2026, 11.00 Uhr

Ort: Kath. Pfarreiheim, Engelburg

- Traktanden:**
1. Begrüssung / Präsenz
 2. Wahl der Stimmenzähler
 3. Protokoll der 38. Generalversammlung vom 24. Mai 2025
 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 Beatrice Maurer
 10. Wahl der Revisionsstelle (jährlich)
 11. Anträge
 12. Allgemeine Umfrage

Traktandum 1: Begrüssung / Präsenz

Der Präsident eröffnet die 39. 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 467'500.00 gezeichnet haben (total 1870 Anteilscheine).

Namentlich begrüsst werden Boris Tschirky, Gemeindepräsident und Vertreter der Politischen Gemeinde, Sveto Dragojevic, DKE Engelburg, René Klement, ehemaliger Präsident der WBG und Marc Ronner, Revisionsstelle (Inspecta Treuhand AG).

Entschuldigt haben sich 22 Genossenschafter/Genossenschafterinnen, darunter Raffael Jakob, WBG Ostschweiz und Helen Kilga, kath. Kirchgemeinde.

Im vergangenen Jahr sind folgende Mitglieder verstorben:

- Richard Osterwalder
- Peter Brunner
- Othmar Jung
- Nelli Horni-Schenker
- Rosmarie Krapf

Die Anwesenden werden gebeten, sich in die Präsenzliste einzutragen. Es sind 36 Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 19 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 letzten Aprilwoche 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

Sveto Dragojevic wird als Stimmenzähler einstimmig gewählt.

Traktandum 3: Protokoll der 38. Generalversammlung vom 24. Mai 2025

Das Protokoll der 38. Generalversammlung vom 24. Mai 2025 wurde vom Stimmenzähler mitunterzeichnet und am 8. September 2025 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 2025 war ein eher ruhiges Jahr und war geprägt durch die Planung des Umbaus der Blumenaustrasse 1.

Der Umbau bzw. die Renovation beinhaltet folgende Elemente:

- Renovation der Aussenhülle + der Balkone
- Ersatz der Beschattungen
- Anpassung der Balkone an die neuen gesetzlichen Vorgaben
- Erneuerung des Gartensitzplatzes

Trotz Lieferverzögerungen beim Eternit sollen die Arbeiten nach Möglichkeit noch vor den Sommerferien abgeschlossen werden.

Benno Eberhard bedankt sich bei den Mietern für ihr Verständnis wegen der Umtriebe + der Einschränkungen im Zusammenhang mit den Renovationsarbeiten.

Trotz der Renovationsarbeiten will der Vorstand die Mieten nicht erhöhen. Da der Referenzzinssatz bei 1.25% verbleibt, sind auch sonst keine Mietzinsanpassungen angezeigt.

Basis für die aktuellen Mietzinsen bildet der Referenzzinssatz von 1.25%.

Wir verzeichnen auch im 2025 praktisch keine Leerstände. Ausnahme bilden jeweils kurze Leerstand-Phasen bei Mieterwechsel (Zeit für die nötigen Renovationsarbeiten).

Benno Eberhard macht nochmals auf die Situation mit der Fäkalpumpe aufmerksam. Obwohl sich die Situation verbessert hat, ersucht er 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 (Beispiel = Renovationsarbeiten an der Liegenschaft Blumenaustrasse 1). Dies ist auch immer ein zentrales Thema an den Sitzungen.

Auch die laufenden Unterhaltsarbeiten werden immer durchgeführt.

Benno Eberhard bedankt sich bei Karl Langenegger für seinen Einsatz bei der Hauswartung, bei Hugo Walser für die Unterstützung bei den Umgebungsarbeiten und bei der Familie Meier, die den Winterdienst sicherstellt. Die Reinigung erfolgt nach wie vor durch die Firma Schiess.

Bezüglich Finanzen gibt es keine besonderen Vorkommnisse. Peter Krapf wird unter Trakt. 4.2 detaillierter 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 Blumenaustrasse 1.

Weiter dankt er nochmals den Mietern für ihr Verständnis für die Unannehmlichkeiten im Zusammenhang mit den Umbauarbeiten.

Weiter bedankt sich Benno Eberhard bei den Genossenschaftern für ihre Treue.

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 etwas höher. Dies auch im Hinblick auf die bevorstehenden Renovationsarbeiten an der Liegenschaft Blumenaustrasse 1, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden sollen.

Per Bilanzstichtag bestanden keine offenen Guthaben Mieter. An dieser Stelle sei den Mietern gedankt, die seit vielen Jahren eine gute Zahlungsmoral zeigen.

Bei den Aktiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich hauptsächlich um Guthaben aus der laufenden Heiz- und Nebenkostenperiode 2025/2026. Diese sind in etwa auf Vorjahresniveau.

Auf den Gebäuden werden weiterhin steuerlich akzeptierte Abschreibungen von 2% des jeweiligen Buchwerts bis zum Endwert CHF 0 vorgenommen.

Die Erneuerungsarbeiten werden wiederum so gestaffelt ausgeführt, dass diese aus eigenen Mitteln vorgenommen werden können.

Vertragliche Hypothekenamortisationen haben wir unverändert keine mehr. Somit basieren unsere laufenden Abzahlungen auf freiwilliger Basis.

Die aktuellen Zinssätze der Festhypotheken belaufen sich auf 2.00% (Laufzeit 2 Jahre). Im Juni 2024 haben wir eine EGW-Anleihe mit einem Zinssatz von 1.375% abgeschlossen. Die Margen der Saron-Hypotheken (Saron-Satz derzeit < 0%) liegen derzeit bei 0.70% bzw. 0.85%.

Die Zinsen für 2026 sollten auf dem Niveau von Ende 2025 oder leicht tiefer bleiben.

Zum 9. Mal haben wir eine Rückstellung für Mietzins-/Leerstandsreserve (steuerlich grundsätzlich nicht anerkannt, jedoch bis und mit 2024 schon) in der Höhe von CHF 18'000 gebildet.

Das Genossenschaftskapital ist im Vergleich zum Vorjahr infolge Rückzahlung einer grösseren Quote eines langjährigen Genossenschafters deutlich tiefer. Das Eigenkapital vor Gewinnverwendung in Prozenten der Bilanzsumme sank leicht von 15.31% im Vorjahr auf 15.17% im Berichtsjahr.

Erfolgsrechnung

Erlöse LS Blumenaustrasse 1 + Schwendistrasse 5

Die Mietzinseinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr in etwa gleich. Die Mietzinsen basieren unverändert auf der Basis eines Referenzzinssatzes von 1.25%.

Der im Jahr 2025 ausgewiesene Leerstand ist infolge eines einzigen Wohnungswechsels entstanden.

Aufwand LS Blumenaustrasse 1

Die Aufwendungen Liegenschaftsunterhalt B1 im 2025 beinhalten mehrheitlich Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung der Holzbauteile Fassade inkl. Gerüst, Geländer Balkone/Sitzplätze sowie Sanierung der Umgebung und gleichzeitig weiterer notwendiger Sanierungsarbeiten (vor allem bei Mieterwechsel).

Die im Jahr 2026 geplanten Sanierungsarbeiten Blumenaustrasse 1 sind mehrheitlich im 2025 zurückgestellt.

Anhang

Im Anhang sind die Angaben entsprechend den Vorgaben des Rechnungslegungsrechts enthalten.

Nach wie vor ist es uns ein Bedürfnis, zusätzliche Angaben offen zu legen:

- Informationen über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze
- Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung
- zusätzliche, freiwillige Informationen

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 23. Januar 2026 wurde vom Vorstand am 23. Februar 2026 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zum Revisionsbericht werden keine Fragen gestellt. Marc Ronner von der Inspecta Treuhand AG empfiehlt die Jahresrechnung 2025 zur Annahme.

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 Gegenstimme 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: Bestätigungswahl des bisherigen Vorstandes Ersatzwahl für Beatrice Maurer

Nach 28 Jahren im Vorstand hat Beatrice Maurer auf die diesjährige GV ihren Rücktritt aus dem Vorstand eingereicht und muss ersetzt werden.

Ausserdem hat vor kurzem auch Jolanda Sennhauser-Hardegger nach 15 Jahren im Vorstand aus diversen Gründen ihren Rücktritt eingereicht.

Die übrigen Mitglieder des Vorstandes (inkl. Präsident) stellen sich für eine Wiederwahl für weitere zwei Jahre zur Verfügung. Es sind dies:

- Peter Krapf
- Silvia Stadler
- Felix Hugo
- Benno Eberhard

Benno Eberhard beantragt, die Mitglieder Peter Krapf, Silvia Stadler + Felix Hugo in globo wiederzuwählen. Diesem Antrag wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Jolanda Sennhauser beantragt die Wiederwahl von Benno Eberhard als Präsident der WBG. Auch diesem Antrag wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Benno Eberhard beantragt schliesslich die Neuwahl von Irene Bedmar Mermigakis als neues Vorstandsmitglied und als Ersatz für Beatrice Maurer. Irene Bedmar Mermigakis stellt sich kurz vor. Sie wird ebenfalls ohne Gegenstimme gewählt.

Da der Rücktritt von Jolanda Sennhauser sehr kurzfristig erfolgt ist, können wir noch keine Nachfolgerin/keinen Nachfolger zur Wahl vorschlagen. Mögliche Nachfolger wurden aber bereits kontaktiert.

Traktandum 10: Wahl der Revisionsstelle (jährlich)

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

Die Inspecta Treuhand AG stellt sich für eine weitere Amtsperiode als Revisionsstelle zur Verfügung.

Sie wird ohne Gegenstimmen gewählt.

Traktandum 11: Anträge

Bis Ende Februar wurden keine Anträge eingereicht.

Traktandum 12: Allgemeine Umfrage

Von Marianne Waldvogel ist eine Anfrage zur Anschaffung eines Grüncontainers für die Schwendistrasse 5 eingegangen.

Der Vorstand hat der Anschaffung eines Grüncontainers für die Schwendistrasse 5 an seiner Sitzung vom 6. Juni 2026 zugestimmt. Die WBG übernimmt die Anschaffungskosten. Bedingung ist allerdings, dass sich die Mieter selber um den Grüncontainer kümmern (Handling + Kosten für den Unterhalt).

Gegen die Führung der GV werden keine Einwände erhoben.

Der Präsident ergänzt, dass das Protokoll innert 30 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 und dem Dank an die Dorfplatzköche wird die Versammlung geschlossen.

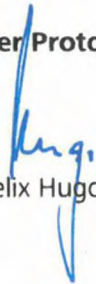
Schluss der Versammlung: 11.40 Uhr

Der Präsident:



Benno Eberhard

Der Protokollführer:



Felix Hugo

Der Stimmzähler:



Sveto Dragojevic

Engelburg, 6. Juni 2026