BAUGENOSSENSCHAFT
GLARUS

60. Jahresbericht und Rechnung 2011

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident:	Heinz Rast, Büel 17, 8750 Glarus
Vizepräsident:	Heinrich Uhlmann, Oberrütelistrasse 25, 8753 Mollis
Aktuar:	Karl Jäggi, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Beisitzer:	Fritz Walcher, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus
	Jakob Stüssi, Rüfi 2, 8753 Mollis
	Rolf Luchsinger, Sonnenwiese 7, 8750 Riedern
	Irene Hauser, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Finanz- und Rechnungswesen:	Umberg Treuhand AG, Zwinglistrasse 6, 8750 Glarus
Geschäfts-stellenleiter:	Roman Steiger, Berglirain 5, 8750 Glarus
Revisionsstelle	Felix Lehner, Bankstrasse 7, 8750 Glarus

Geschäftsstelle

Roman Steiger, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus

Tel. 055/640 91 84
Fax. 055/640 91 07
Natel 079/242 17 90
E-mail info@bgglarus.ch

Briefadresse Baugenossenschaft Glarus, Postfach 149, 8750 Glarus

Zur Beachtung

Die Kantonale Steuerverwaltung teilt mit: Die Rückforderung der vom Anteilscheinzins in Abzug genommenen Verrechnungssteuer wird von vielen Mitgliedern nicht richtig vorgenommen.
Richtig ist, den Anteilscheinzins, der im Frühjahr 2012 zur Auszahlung gelangt, erst im nächstjährigen Verrechnungsantrag im Wertschriftenverzeichnis einzutragen.

Adressänderungen sind unverzüglich der Geschäftsstelle zu melden.

Sie erleichtern unserem Rechnungswesen die Buchungsarbeit, wenn Sie bei Einzahlungen auf dem Postabschnitt jeweils vermerken, wofür die Zahlung bestimmt ist, falls Sie nicht den vorgedruckten Einzahlungsschein benützen.

BAUGENOSSENSCHAFT
GLARUS

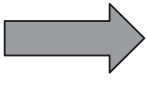
60. Jahresbericht und Rechnung 2011

Einladung
zur
60. ordentlichen Generalversammlung
der BGG

Freitag, 27. April 2012, 19.00 Uhr
im Saal des Restaurant Schützenhaus in Glarus

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Mitteilungen
   - Rücktritt Vizepräsident Heinrich Uhlmann
   - Neubau Rüfi 5, 8753 Mollis
   - Innensanierung Schiltstrasse 1, 8750 Glarus
   - Diverses
3. Wahl der Stimmenzähler
4. Protokoll der Generalversammlung vom 29. April 2011
5. Jahresbericht 2011
6. Anträge des Vorstandes
7. Anträge der Mitglieder
8. Jahresrechnung 2011
   - Bericht der Revisionsstelle
   - Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
   - Wahl der Revisionsstelle
9. Wahlen
   - Wahl des Präsidenten
   - Wahl der übrigen Mitglieder des Vorstandes
   - Wahl eines neuen Vorstandsmitgliedes
10. Allgemeine Umfrage und Allfälliges



Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnahme für den Imbiss mit beiliegender Karte bis Dienstag, 24. April 2012 anzuzeigen.

Die Einladung geht an alle Genossenschafter/Innen

Glarus, 23. Februar 2012

Alle stimmberechtigten Genossenschafter/Innen erhalten beim Eingang eine Stimmkarte.

Vorwort des Präsidenten

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die Jahre vergehen immer schneller in unserer hektischen Zeit. Mindestens uns „Älteren“ kommt es so vor. Auch im verflossenen Jahr haben wir Erfreuliches und Unerfreuliches erlebt. Bereits dürfen oder müssen wir wieder Rückschau halten und über das verflossene Geschäftsjahr berichten.

Von der Finanzkrise zur Schuldenkrise war es nur eine kurze Zeit. Die Wirtschaft musste auch noch unter dem starken Franken leiden. Bekanntlich hat jede Medaille zwei Seiten. So gibt es Gewinner und Verlierer. Die Schweiz als Insel im hochverschuldeten Europa profitiert vom Rückgang der Inflation und vom äusserst tiefen Zinsniveau. Allerdings wird die Schweizerische Nationalbank die zur Schwächung des Schweizerfrankens ausgeweitete Geldmenge irgendwann wieder einschränken müssen. Das viele Geld sucht Anlagen. Der Immobilienmarkt hat Hochkonjunktur, weil sogar Staatsanleihen nicht mehr sicher sind. Hoffen wir, dass keine Immobilienblase entsteht.

Trotz vielen neuen Eigentumswohnungen sind nach wie vor auch preiswerte und schöne Mietwohnungen gesucht. Es gibt immer noch sehr viele gute Gründe, warum jemand das Mieten dem Kaufen vorzieht. Damit wir der immer grösser werdenden Nachfrage gerecht werden können, müssen wir immer nach neuen Gelegenheiten Ausschau halten.

Das Mehrfamilienhaus Rüfi 5 ist fertig gestellt und komplett vermietet. Jetzt sind wir am Sanieren des Hochhauses Schiltstrasse 1. Die insgesamt 23 Wohnungen werden wieder auf den neuesten Stand gebracht. Sie sehen also, dass uns die Arbeit nicht ausgeht. Aber wer sich nicht bewegt, der wird bewegt.

Ich danke Ihnen allen für das mir geschenkte Vertrauen und für die Unterstützung bei der Ausführung meines nicht immer leichten Amtes.

Der Präsident: Heinz Rast

60. Jahresbericht der Baugenossenschaft Glarus

Generalversammlung

Am 29. April 2011 fand im Saal des Restaurants Schützenhaus die wieder einmal mehr sehr gut besuchte 59. ordentliche Hauptversammlung statt. Die ordentlichen Traktanden warfen keine grossen Wellen. Sie wurden durchwegs gutgeheissen. Eine gewohnt gute Rechnung konnte Heinz Rast unter Traktandum 8 vortragen. Unter Traktandum 2, Mitteilungen, informierte der Präsident ausführlich über das Neubauprojekt Rüfi 5 in Mollis. Erfreulich war, dass der Einzugstermin bereits feststand. Erste Interessenten für diese neuen Mietwohnungen hatten sich bereits angemeldet. Über die Teilsanierung Schiltstrasse 1 in Glarus wurde ebenfalls ausführlich informiert. Rekordverdächtig war die Mitteilung, dass von Anfang Jahr bis zur Generalversammlung bereits ein Dutzend Kündigungen eingegangen waren. Dies war einmalig für die Baugenossenschaft Glarus. Die Überalterung unserer Mieterschaft machte sich für einmal negativ bemerkbar. Die meisten Kündigungen mussten infolge Umzugs in Alters- oder Pflegeheime eingereicht werden.

Ansonsten verlief die Versammlung wie gewohnt ruhig und in geordneten Bahnen.

Rücktritt aus dem Vorstand

Zu Handen der diesjährigen Generalversammlung hat unser langjähriger Vizepräsident Heinrich Uhlmann, Mollis, seinen Rücktritt aus dem Vorstand eingereicht. Nach mehreren Krankheitsfällen, die wiederholt zu Rückfällen führten, möchte Heinrich Uhlmann nun kürzer treten.

Heinrich Uhlmann wurde an der 32. Generalversammlung vom 11. Mai 1984 als Vertreter der Nicht-Mieter in den Vorstand gewählt. Vorerst als Beisitzer im Vorstand und seit 1995 als Vizepräsident durfte Heinrich Uhlmann unter 3 Präsidenten (K. Landolt, W. Lacher, H. Rast) die Geschicke der Baugenossenschaft Glarus mitbestimmen. Demzufolge war Heinrich Uhlmann an mehreren Neubau- und Sanierungsprojekten an vorderster Front mit dabei. U.a. engagierte er sich beim Neubau Sommerweg 37 + 39 Glarus 1991, beim Neubau Bleichestrasse 17 + 19 Glarus 2003 - 2008, beim Neubau Rüfi 5 Mollis 2010 - 2011, bei diversen Aussensanierungen an den bestehenden Liegenschaften sowie an der Teilsanierung sämtlicher Liegenschaften in Mollis. Mit 28 Jahren Vorstandstätigkeit, wovon 16 Jahren als Vizepräsident, hat Heinrich Uhlmann viel zum guten Gedeihen der Baugenossenschaft beigetragen. Wir danken Heinrich Uhlmann auch an dieser Stelle bestens und wünschen ihm in seinem wohl verdienten Ruhestand alles Gute und beste Gesundheit.

Sitzungen

An elf ordentlichen Vorstandssitzungen wurden die anfallenden Geschäfte erledigt. Im weitern fanden diverse Bausitzungen mit Besichtigungen des Neubauprojekts Rüfi 5 Mollis statt. Zusätzliche Bausitzungen mit Besichtigung wurden auch für die Teilsanierung Schiltstrasse 1 in Glarus nötig. Hier wurden teilweise auch die Fachplaner beigezogen. Es wurde auch ein neues Organigramm erarbeitet. Damit die Effizienz im Vorstand gesteigert werden konnte, haben wir drei Kommissionen gebildet, die die zu behandelnden Geschäfte jeweils vorbereiten. Es gibt folgende Kommissionen: Finanz, Bau und Personal- Rechte- Marketing. In diesen Kommissionen kann viel effizienter gearbeitet und alsdann pfannenfertige Anträge an den Vorstand gestellt werden. Diese Sitzungen finden jeweils nach Bedarf statt. Im Berichtsjahr wurden an zwei Nachmittagen (Januar und September) Strategiesitzungen durchgeführt. Hier werden jeweils viele Traktanden behandelt, die an ordentlichen Sitzungen aus zeitlichen Gründen keinen Platz finden. Es wurden vor allem zeitintensive Geschäfte behandelt wie: Mehrjahresbudget, Risikobeurteilung, Sanierungsprojekt Schiltstrasse, Weiterentwicklung BGG etc. Die Mieterschaft der Schiltstrasse 1 luden wir zu einer Orientierungsversammlung ein. Wir orientierten über die bevorstehende Innensanierung. Verschiedene Probleme und Wünsche von allen Seiten wurden an Besprechungen und Orientierungen behandelt und meistens auch gelöst.

Neubau MFH Rüfi 5, Mollis

Dank mildem Winter konnten die Rohbauarbeiten inkl. Fenstereinbau bis Ende 2010 abgeschlossen werden. Bereits Mitte Januar 2011 wurden die Innenausbauarbeiten wie Rohinstallationen, Unterlagsböden, Gipserarbeiten etc. in Angriff genommen. Auch die übrigen Innenausbauten konnten termingerecht voran getrieben werden. Somit war der von uns bereits zu Beginn angesetzte Einzugstermin zu keiner Zeit gefährdet. Die meisten Arbeiten wurden wiederum in der Region vergeben. Selbstverständlich berücksichtigten wir mehrheitlich Genossenschafter bei der Arbeitsvergabe. Während den Sommerferien lief auf der Baustelle leider nicht viel und der Einzugstermin rückte immer näher. Durch die sehr grosse Auslastung sämtlicher Unternehmer war jetzt eine sehr straffe Bauleitung notwendig. Geschäftsstellenleiter und Präsident waren wöchentlich mit der örtlichen Bauleitung an den Baustellenrundgängen beteiligt. So konnten anfallende Problem vor Ort sofort gelöst werden. Vor den ordentlichen Vorstandssitzungen des gesamten Vorstandes konnten die Baufortschritte bei Besichtigungen der gesamten Baustelle zur Kenntnis genommen werden.

Am Freitag, 27. Mai 2011 fand in der Tiefgarage bei sehr schlechtem Wetter ein Handwerkerfest statt. Eingeladen waren sämtliche Unternehmer mit den am Bau beteiligten Handwerkern sowie alle Nachbarn unserer Liegenschaften Rüfi 1+2, Neuhaus 1+2. Die neuen Mieter, die bereits den Mietvertrag

unterzeichnet hatten, waren ebenfalls eingeladen. Als kleines Dankeschön für alle am Bau beteiligten Handwerker sowie den lärmgeplagten Anwohnern konnte nebst einem feinen Nachtessen noch ein kleines Präsent in Form eines gravierten Sackmessers abgegeben werden.

Die Vermietung unserer Wohnungen und Tiefgaragenplätzen wurde durch unseren Geschäftsstellenleiter ab März in Angriff genommen. Die Erstvermietung lief nur zögerlich an. Das Interesse war zwar riesig aber schussendlich konnten sich viele Leute nicht zu einem Umzug entschliessen. Sobald jedoch der Innenausbau gut sichtbar wurde, konnten die Vermietungen zügig vorgenommen werden. Bereits anfangs Juli waren 4 Wohnungen vermietet. Noch vor Ende August waren auch die restlichen 2 Wohnungen vermietet. Mit einer Ausnahme sind alle Neumieter Zuzüger von ausserhalb unseres Kantons.

Die Umgebungsarbeiten konnten bis zu den Weihnachten vorangetrieben werden. Erst der Kälteeinbruch im neuen Jahr stoppte die Arbeiten. Im Frühling werden noch die Schlussarbeiten folgen. Wir rechnen damit, dass die gesamte Überbauung im Frühsommer fertig gestellt sein wird.

An dieser Stelle danken wir allen am Bau Beteiligten für den grossen Einsatz und die durchwegs gute Arbeit. Aber auch allen Anwohnern und Nachbarn der Liegenschaften Rüfi 1+2 und Neuhaus 1+2 danken wir für die grosse Geduld und das Verständnis während der gesamten Bauzeit.

Ein seit mehreren Jahrzehnten mehrfach umprojektiertes Bauvorhaben wurde endlich Wirklichkeit. Dank der guten Beziehungen zur Firma Toneatti AG, insbesondere zu deren Besitzer This Jenny, konnten wir eine schöne Arrondierung unserer „alten“ Liegenschaft realisieren. Dank verdienen auch die für den Bau zuständigen Personen wie Geschäftsführer Urs Bachmann und der Bauleiter Ivo Loncar. Auch unsere Vertreter, Geschäftsstellenleiter Roman Steiger und Präsident Heinz Rast, waren nicht unwesentlich an der erfolgreichen Ausführung beteiligt

Allen Mieterinnen und Mietern wünschen wir in ihrem neuen Zuhause viele schöne Stunden und ein angenehmes Zusammenleben innerhalb der Baugenossenschaft Glarus.

im Frühling geht's an die Fassade

sowie die Einfahrt Tiefgarage

fertig verputzte Fassade

und der Innenausbau beginnt

die Heizung ist Installiert

Arbeiten in den Laubengängen

die Küche ist eingebaut

und das Bad geplättelt.....

Parkettboden verlegt

und die Balkone bereits fertig

die Umgebungsarbeiten beginnen

Ansicht von Westen

Osten

und Süden

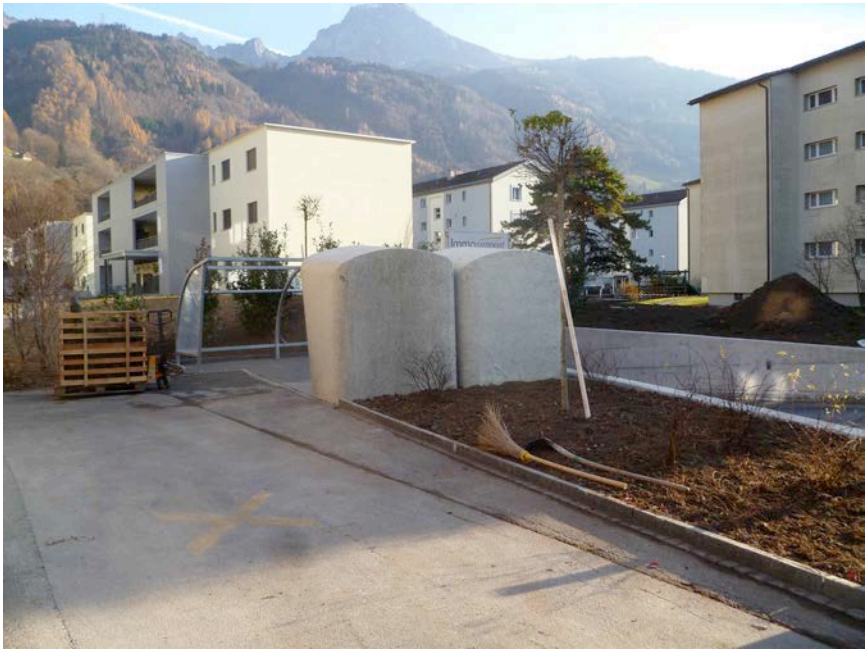
Ansicht von Neuhaus 1 her

27. Mai Handwerkerfest in der TG

mit junger musikalischer Unterhaltung

bis spät in die Nacht hinein

vor Beginn der Bauarbeiten



nach Fertigstellung der Umgebung

Jahresrechnung

Diese ist wiederum auf den nachfolgenden Seiten zu finden. Sie schliesst mit einem Jahresgewinn von Fr. 52`387.00 ab. Nach den zahlreichen Umzügen aus 18 Wohnungen mussten im Berichtsjahr sehr viele Totalsanierungen vorgenommen werden. Auch die übrigen Wohnungen wurden nicht vernachlässigt. Auch hier mussten laufend Apparaturen ausgewechselt werden. Trotz diesen sehr hohen Investitionen konnten dieses Jahr Fr. 385`174.00 den Amortisationskonten zugewiesen werden. Auch die bereits getätigten Investitionen der Innensanierung Schiltstrasse 1 von Fr. 358`217.75 konnten aus der laufenden Rechnung beglichen werden. Die Liquidität unserer Genossenschaft war jedoch stets gewährleistet.

Der wiederum erfreuliche Jahresabschluss ermöglicht uns, Ihnen auch für das Jahr 2011 eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 2% auszurichten. Immer vorausgesetzt, dass die Generalversammlung dem Antrag des Vorstandes zustimmt. Die Revisionsstelle hat die Rechnung ordnungsgemäss geprüft. Die Schlussbesprechung mit dem Revisor vom 9. Februar 2012 ergab wie gewohnt ein durchwegs positives Resultat. Er hat auch vom grossen Aufwand, der von den leitenden Personen aufgebracht werden muss, im positiven Sinn Kenntnis genommen. Der Revisionsbericht befindet sich unmittelbar anschliessend an die Rechnungslegung.

Mietzinse

Die letzte Mietzinsanpassung erfolgte per 1. Juli 2011 nachdem die Schweizerische Nationalbank den Referenzzinssatz von 3 % auf 2.75 % gesenkt hat. Damals ergab dies eine Mietzinssenkung von netto 1.3%. Kürzlich wurde der Referenzzinssatz von der Schweizerischen Nationalbank erneut um 0.25% von 2.75% auf 2.50% gesenkt. Selbstverständlich hat sich der Vorstand auch mit dieser Reduktion befasst. Aufgrund unserer sehr günstigen Mietzinsen beschloss der Vorstand von einer generellen Mietzinssenkung abzusehen. Im weitern wird der Vorstand anlässlich einer Strategiesitzung im Jahre 2012 sämtliche Mietzinsen überarbeiten müssen.

Heizen und Lüften

Die Heizölpreise befinden sich immer noch auf einem hohen Preisniveau. So schwankt der Heizölpreis momentan zwischen Fr. 85.00 und Fr. 105.00. Die Gaspreise stagnieren zurzeit auf hohem Niveau. Nach wie vor ist unser drittes Heizmittel, die Pellets, die wir in der Liegenschaft Bleichestrasse 17 + 19 einsetzen der günstigste Energiestoff. Es kann einmal mehr festgestellt werden, dass die Entscheidung für eine Pelletsheizung richtig war. Im Neubau Rüfi 5 in Mollis haben wir eine weitere Heizvariante gewählt. Um das viele Grundwasser zu nutzen, haben wir eine Wärmepumpenanlage installiert.

Nach den üblichen anfänglichen Schwierigkeiten sollte dieses System nun gut funktionieren. Erste Resultate der Wirtschaftlichkeit werden wir erst in ein bis zwei Jahren feststellen können.

Unser jährlicher Appell an alle Mieterinnen und Mieter: Wer richtig lüftet und heizt, spart Energie und somit Heizkosten. Jetzt empfiehlt sogar das Departement Bau und Umwelt öffentlich in der Zeitung (Anfangs Februar in der Südostschweiz und im Fridolin): **Richtig lüften im Winter.** Das Raumklima in Wohnräumen ist ein wichtiger Bestandteil für unser Wohlbefinden. Die hohe Feuchtigkeit muss durch gezieltes Lüften, aber unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs, abgeführt werden. Häufiges kontrolliertes Lüften ist das A und O für eine angenehme Raumluft.

Im Winter querlüften

Wer im Winter richtig lüftet, macht dies mittels Querlüftung. Das heisst alle Fenster werden während 3 bis 5 Minuten geöffnet. Durch den entstehenden Durchzug wird das Luftvolumen sehr schnell mit frischer Aussenluft ersetzt. Je kälter es draussen ist, desto kürzer muss gelüftet werden. Beschlagene Fenster und Spiegel sind ein Alarmsignal für zu hohe Luftfeuchtigkeit. Mindestens je einmal morgens und abends soll gelüftet werden. Schräg gestellte Kippfenster führen zu Energieverlust und Schimmelpilzbildung. Ein dauerhaft schräg gestelltes Kippfenster verursacht einen zusätzlichen Verlust von 200 Liter Heizöl pro Jahr. Ein 4-Personen-Haushalt verdunstet rund 5 bis 17 Liter Wasser pro Tag. Eine Luftfeuchtigkeit zwischen 30 und 50 Prozent (Luftfeuchtigkeitsmesser installieren) wird als angenehm empfunden, lässt Allergie verursachende Milben austrocknen und verhindert das Wachstum von Schimmelpilzen. Dank der trockenen Aussenluft im Winter wird mit richtigem Lüften ein angenehmes Raumklima erreicht. Auf Luftbefeuchter kann in der Regel verzichtet werden.

Wohnungswechsel 2011

Im letzten Jahresbericht mussten wir mitteilen, dass im Jahr 2010 mit 10 Wohnungs- und 12 Garagenwechsel ein Rekord erreicht wurde. Dies wurde im Berichtsjahr noch bei weitem übertroffen. So viele Wohnungswechsel gab es seit der Gründung der Baugenossenschaft noch nie. Mit 18 Wohnungs- und 12 Garagenwechsel dürfte die Höchstzahl an Wechseln erreicht worden sein. Es waren deren 13 in Glarus und 5 in Mollis zu verzeichnen. Bei 9 Garagen in Glarus und deren 3 in Mollis wechselte die Mieterschaft. Mehr als die Hälfte der neu zu vermietenden Wohnungen waren zuvor während Jahrzehnten von treuen Mietern bewohnt. Das Alter, aber auch die Gesundheit, zwangen Mieterinnen und Mieter zum Wegzug in entsprechende altersgerechte Einrichtungen. Diese Wohnungen müssen in der Regel total saniert werden. Dementsprechend wirken sich die Wohnungswechsel auch auf die Jahresrechnung aus. Aber auch bei den übrigen Wohnungswechseln musste das eine oder andere saniert und erneuert werden. Für uns ist es eine

Selbstverständlichkeit, dass wir nur sanierte und gut erhaltene Wohnungen neu vermieten. Durch den plötzlichen Leerstand bei zwei 5-Zimmerwohnungen in der Liegenschaft Schiltstrasse 1, konnte die erste Etappe der Sanierung bereits ausgeführt werden.

Mitgliederbewegung

Bestand am 01. 01. 2011	371
Eintritte im Jahr 2011	36
Austritte im Jahr 2011	18
Bestand am 31. 12. 2011	389

Die 18 Austritte setzen sich wie folgt zusammen: 6 aus Mieterwechsel / 10 Austritte mit Rückzahlung nach der GV 2011.

Die 36 Eintritte erfolgten durchwegs durch Neumieter in den frisch renovierten „Altwohnungen". Dazu kamen noch die Erstmieter von der Liegenschaft Rüfi 5 in Mollis. Aber auch sonstige Neumitglieder wie: Unternehmer oder Nichtmieter haben sich entschieden Mitglied zu werden. Wir heissen alle neuen Mitglieder herzlich willkommen.

Im vergangenen Jahr zahlten bisherige Genossenschafter, Mieter wie auch Neumieter vermehrt Kapital ein. So konnte das Anteilscheinkapital innerhalb eines Jahres erneut um rund Fr. 240`000.00 auf über 2`560`000.00 erhöht werden. Allein das nicht einbezahlte Anteilscheinkapital konnte in den letzten zehn Jahren von über Fr. 120`000.00 auf rund Fr. 30`000.00 reduziert werden. Uns freiwillig zur Verfügung gestelltes Genossenschaftskapital ist jederzeit hoch willkommen. Sowohl die BGG wie auch die Kapitalgeber profitieren von diesen Geldern. Für uns ist es günstiges Geld und für den Anteilscheininhaber eine gut verzinste Kapitalanlage. Zurzeit erhalten Sie bei keiner Bank nur annähernd solch hohe Zinsen. Ein Vergleich lohnt sich immer.

Teilsanierung Schiltstrasse 1, 8750 Glarus

Durch den Eingang von 5 Kündigungen bei der Liegenschaft Schiltstrasse 1 innert kürzester Zeit waren wir in der glücklichen Lage die geplante Sanierung sofort umzusetzen. Die 1. Etappe wurde sofort gestartet. Zwei 5-Zimmerwohungen waren leer und die Mieter der Wohnung in der 2. Etage sind in eine leere 4-Zimmerwohnung umgezogen. Wir werden demzufolge jeweils die Leerstandswohnungen für die Umplatzierung innerhalb des Hauses nutzen. Wir sparen damit die Kosten für teure und unbequeme Baustellen-Lösungen. Auch für die betroffenen Mieter ist es angenehmer vorübergehend in Wohnungen zu wohnen und die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Es ist auf jeden Fall wesentlich angenehmer als WC- und Duschcontainer zu benutzen.

Die Mieterschaft wurde an der Orientierungsversammlung vom 12. Oktober 2011 über unser Vorgehen eingehend informiert. Die erste Etappe mit den drei 5-Zimmer-Wohnungen verlief dank guter Planung und dem ausgezeichneten Mitmachen der Unternehmen und den Handwerkern reibungslos. Innert nur sechs Wochen konnte die Sanierung abgeschlossen werden. Bereits vor Weihnachten waren die frisch renovierten Wohnungen wieder bezugsbereit. Die Planung für die zweite Etappe konnte somit bereits in Angriff genommen werden. Durch das Mitmachen aller betroffenen Mieter konnte die Unterbringung in anderen Wohnungen problemlos abgewickelt werden. Wir danken auch an dieser Stelle allen beteiligten Personen für das tolle Mitmachen und das Verständnis, das alle aufbringen mussten.

Der weitere Verlauf der kommenden Sanierungsarbeiten ist noch nicht genau festgelegt. Aber wir werden die betroffenen Mieter jeweils rechtzeitig orientieren.

Unabhängig vom weiteren Verlauf der Sanierung werden möglichst schnell alle Fenster ausgewechselt. Dies spart erwiesenermassen Heizkosten, so dass alle davon profitieren können.

Unterhalt der Liegenschaften

Mit Fr. 309`811.20.00 waren die Aufwendungen praktisch gleich hoch wie im Vorjahr. Die grössten Kosten entstanden durch die vielen Wohnungs-Wechsel. Trotzdem wurden auch der kleine Unterhalt und der Ersatz der Apparate nicht vernachlässigt. Zusammen mit der ersten Etappe der Erneuerung Schiltstrasse 1, wurden 2011 mehr als Fr. 660`000.00 in unsere Liegenschaften investiert.

Die wichtigsten Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie zusätzliche Investitionen im vergangenen Jahr:

- Sanierungsarbeiten bei den 18 Wohnungswechseln
- Diverse Apparateauswechslungen in Küchen
- Diverse kleine Reparaturen bei allen Liegenschaften
- Umfangreiche Umgebungsarbeiten

Wir stellen wiederum fest, dass sämtliche Liegenschaften und Umgebungen in einem sehr guten Zustand sind. Wir werden diesen Standard weiterhin halten.

Hauswarte und Reinigung der Liegenschaften

Für gute Ordnung und Sauberkeit in und um unsere Liegenschaften braucht es Hauswarte, Raumpflegerinnen und diverse Betreuer/Innen. Alle diese Arbeiten geschehen zum Wohle unserer Mieter/Innen. Auch im abgelaufenen Jahr wurde sehr viel geleistet.

Auf Ende März 2011 zurückgetreten ist:

- Frau Nadia Walker, Sommerweg 39, 8750 Glarus
  Hauswartin Sommerweg 37+39

Auf Ende Dezember 2011 zurückgetreten sind:

- Herr Fritz Walcher, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus
  Hauswart Schiltstrasse 1

- Herr Fritz Stauffacher, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus
  Heizungsbetreuer und Umgebung, Schiltstrasse 1

Folgende Personen haben Arbeiten in der Baugenossenschaft Glarus übernommen:

1. April 2011
- Frau Maja Leuzinger, Sommerweg 37+39, Glarus
  Hauswartin / Heizung / Umgebung

1. Oktober 2011
- Frau und Herr Frieda u. Jakob Stüssi, Rüfi 5 Mollis (Neubau)
  Hauswart, Raumpflege, Abwart Tiefgarage

1. Januar 2012
- Frau Nicole Müller-Hürlimann, Schiltstrasse 1, Glarus
  Hauswartin, Heizung, Umgebung

Der Vorstand dankt allen Hauswarten, Raumpflegerinnen und Betreuer/Innen von Heizungen und Card-Systemen für die wiederum ausgezeichnet geleistete Arbeit im vergangenen Jahr. Den abtretenden Arbeitskräften zum Wohle der Baugenossenschaft Glarus danken wir speziell recht herzlich und wünschen Ihnen alles Gute im wohlverdienten Ruhestand oder in ihrem eigenen Wohnhaus. Aber nicht minder herzlich danken wir den neu angestellten Arbeitskräften, die sich zum Wohle aller Mieterinnen und Mieter zu Verfügung gestellt haben und das Amt in Ihrer Funktion ausführen. Wir möchten Neumieter/Innen ermuntern, sich ebenfalls für die eine oder andere Arbeit der Baugenossenschaft Glarus zur Verfügung zu stellen. Entsprechende Anfragen nimmt die Geschäftsstelle jederzeit gerne entgegen.

Risikobeurteilung

Gemäss Revisionsgesetz ist auch die Baugenossenschaft Glarus verpflichtet, jährlich eine Risikobeurteilung in schriftlicher Form vorzunehmen. Diese muss jeweils vom Vorstand zuhanden der Revisionsstelle verabschiedet werden. Diese Beurteilung umfasst unter anderem folgende Punkte: Personal-, Sach-, Haftpflicht-, Technologie-, Geschäfts-, sowie Finanzrisiken. Aber auch vom schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW erhalten wir jährlich ein Rating. Unser Rating wird immer mit Stufe 1 festgelegt, was der besten Ratingkategorie entspricht.

Dank

Der Jahresbericht des Präsidenten und des Geschäftsstellenleiters bietet, nebst der Generalversammlung, Gelegenheit nach allen Seiten den Dank abzustatten. Unser Dank gilt einmal mehr unserer Kameradin und unseren Kameraden im Vorstand, eingeschlossen sind aber auch alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die durch ihren persönlichen Einsatz und ihr Verständnis viel zum Gelingen unserer Tätigkeit beigetragen haben. Wir leben heute in einer Zeit, in welcher der eigentliche

Genossenschaftsgedanke ein bisschen abhanden gekommen ist. Zwar nimmt die Anzahl der Mitglieder stetig zu und das Anteilscheinkapital erhöht sich von Jahr zu Jahr leicht, doch streben die Mieter/Innen je länger je mehr lediglich das schöne und angenehme Wohnen in einer Genossenschaftswohnung an. Hilfskräfte zu finden wird immer schwieriger. Unsere gesunden Finanzen und das stete Bemühen, unsere Liegenschaften in einem guten Zustand zu halten, erlauben uns auch in schwierigen Zeiten, getrost in die Zukunft zu blicken.

Aufruf zum Zeichnen von Anteilscheinen

Bei uns profitieren Sie von einer überdurchschnittlichen Verzinsung Ihres einbezahlten Kapitals. Sie lag immer mindestens ¼ % über derjenigen für die Sparkonti der Banken. Seit der Tiefzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank vergüten wir einen äusserst attraktiven jährlichen Zins von 2 %. Vergleichen Sie diesen Zinssatz mit demjenigen Ihrer Konti bei den Banken. Bei uns investieren Sie in Liegenschaften, mit denen nicht spekuliert wird und die ausgezeichnet unterhalten werden.

Sie können jederzeit Einzahlungen auf Ihr Kapitalkonto bei uns tätigen. Unser Geschäftsstellenleiter verfügt über genügend Einzahlungsscheine, die er Ihnen auf Anfrage umgehend zustellen wird.

Wir danken allen Investoren bestens. Wir versichern Ihnen, dass wir Ihr Geld bestmöglich investieren werden.

Totentafel

06.02.2011	Margrith Landolt-Paris, Feldstrasse 9, Glarus
05.04.2011	Mina Aebli-Bruhin, Schiltstrasse 1, Glarus
16.08.2011	Alois Mattli-Frank, Schiltstrasse 1, Glarus

Glarus, 1. März 2012

Der Präsident: Heinz Rast
Der Geschäftsstellenleiter: Roman Steiger

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	**31.12.2011**	**31.12.2010**
	CHF	CHF
Aktiven		
Postfinance	48'764.10	66'836.95
Glarner Kantonalbank	70'315.90	162'653.95
Raiffeisenbank Glarnerland	92'970.65	112'881.15
Total Flüssige Mittel	**212'050.65**	**342'372.05**
Verrechnungssteuer	374.70	413.80
Verrechnungskonto Heizkosten	94'612.90	104'971.45
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	31'900.00	46'400.00
Total Forderungen	**126'887.60**	**151'785.25**
Transitorische Aktiven	2'589.90	265.15
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	**2'589.90**	**265.15**
Total Umlaufvermögen	**341'528.15**	**494'422.45**
Wertschriften	28'700.00	28'701.00
Total Finanzanlagen	**28'700.00**	**28'701.00**
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Maschinen und Geräte	1.00	1.00
Total Mobile Sachanlagen	**2.00**	**2.00**
Immobilien Bleichestrasse 17/19 Glarus	11'687'191.05	11'687'191.05
Immobilien Feldstrasse 9/11 Glarus	1'447'600.00	1'447'600.00
Immobilien Schiltstrasse 1 Glarus	3'693'300.00	3'693'300.00
Sanierung Schiltstrasse 1 Glarus	358'217.75	
Immobilien Sommerweg 37/39 Glarus	3'946'100.00	3'946'100.00
Immobilien Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300.00	1'924'300.00
Immobilien Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300.00	1'280'300.00
Immobilien Rüfi 5 Mollis	3'045'174.00	759'436.25
Total Immobile Sachanlagen	**27'382'182.80**	**24'738'227.30**
Total Anlagevermögen	**27'410'884.80**	**24'766'930.30**
Total Aktiven	**27'752'412.95**	**25'261'352.75**

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	**31.12.2011**	**31.12.2010**
	CHF	CHF
Passiven		
Kreditoren	150'826.70	102'728.55
Mietzins-Vorauszahlungen	78'878.00	101'295.00
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten	**229'704.70**	**204'023.55**
Transitorische Passiven	66'218.75	35'160.00
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	**66'218.75**	**35'160.00**
Hypothek Feldstrasse 9/11 Glarus	450'000.00	450'000.00
Hypothek Schiltstrasse 1 Glarus	2'000'000.00	2'000'000.00
Hypothek Sommerweg 37/39 Glarus	2'000'000.00	2'600'000.00
Hypothek Neuhaus 1/2 Mollis	2'175'000.00	1'768'000.00
Hypothek Rüfi 1/2 Mollis	1'400'000.00	1'137'000.00
Hypothek Bleichestrasse Glarus	9'000'000.00	8'930'000.00
SVW Darlehen Bleichestrasse Glarus	666'660.00	708'330.00
Hypothek Rüfi 5 Mollis	2'200'000.00	500'000.00
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	**19'891'660.00**	**18'093'330.00**
Reparatur- und Erneuerungsfonds	300'000.00	300'000.00
Amortisationskonto Immob. Bleichestr. 17/19 Glarus	287'191.05	87'191.05
Amortisationskonto Immob. Feldstr. 9/11 Glarus	247'600.00	247'600.00
Amortisationskonto Immob. Schiltstr. 1 Glarus	1'973'300.00	1'973'300.00
Amortisationskonto Immob. Sommerweg 37/39 Glarus	1'286'100.00	1'146'100.00
Amortisationskonto Immob. Neuhaus 1/2 Mollis	424'300.00	424'300.00
Amortisationskonto Immob. Rüfi 1/2 Mollis	280'300.00	280'300.00
Amortisationskonto Immob. Rüfi 5 Mollis	45'174.00	
Total Amortisationen und Rückstellungen	**4'843'965.05**	**4'458'791.05**
Total Fremdkapital	**25'031'548.50**	**22'791'304.60**
Anteilscheinkapital - Mieter	1'360'320.00	1'279'870.00
Anteilscheinkapital - Nichtmieter	1'206'300.00	1'045'200.00
Total Anteilscheinkapital	**2'566'620.00**	**2'325'070.00**
Gesetzliche Reserven	100'060.00	97'860.00
Total Reserven	**100'060.00**	**97'860.00**
Vortragskonto per 01.01.	1'797.45	3'243.84
Jahresgewinn	52'387.00	43'874.31
Total Bilanzgewinn	**54'184.45**	**47'118.15**
Total Eigenkapital	**2'720'864.45**	**2'470'048.15**
Total Passiven	**27'752'412.95**	**25'261'352.75**

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BETRIEBSRECHNUNG UND BUDGET	**Rechnung 2011** CHF	**Rechnung 2010** CHF	**Budget 2012** CHF
Verwaltungshonorare und Sitzungsgelder	105'135.95	89'867.50	120'000.00
Allgemeine Verwaltungskosten	78'319.00	75'470.14	30'000.00
Bankkommissionen und Bürgschaftsprämien	71.25	73.30	-
übrige Betriebskosten	-	-	60'000.00
Total Verwaltungsaufwand	**183'526.20**	**165'410.94**	**210'000.00**
Kapitalertrag	-1'127.35	1'262.95	1'000.00
Total Finanzerfolg	**-1'127.35**	**-1'262.95**	**-1'000.00**
Mietzinseinnahmen	1'520'559.85	-1'500'064.10	-1'595'000.00
Mietzinsausfall Leerstand	5'191.25	5'266.20	5'000.00
Hypothekar- und Darlehenszinsen	411'868.80	443'981.15	450'000.00
Unterhalt und Reparaturen	309'811.20	328'035.00	320'000.00
Energieaufwand	66'806.60	42'564.95	50'000.00
Versicherungen, Gebühren und AHV	50'609.20	54'535.65	60'000.00
Hauswartentschädigungen	41'295.40	42'462.90	50'000.00
Schliessanlage für alle Liegenschaften	-	66'510.30	-
Ersatz Fensterläden Rüfi und Neuhaus	-	34'080.95	-
Erneuerung Garagentore Feldstr. 9 + 11	-	17'666.70	-
Kanalisationsanschlüsse Mollis	-	60'797.50	-
Total Liegenschaftserfolg	**-634'977.40**	**-404'162.80**	**-660'000.00**
Zuweisung an Amortisationskonto	385'174.00	180'000.00	385'000.00
Total Ausserordentlicher Erfolg	**385'174.00**	**180'000.00**	**385'000.00**
Reinertrags- und Kapitalsteuern	15'017.55	16'140.50	20'000.00
Total Steuern	**15'017.55**	**16'140.50**	**20'000.00**
Jahresgewinn	**52'387.00**	**43'874.31**	**46'000.00**
Total Aufwand	**1'521'687.20**	**1'501'327.05**	**1'596'000.00**
Total Ertrag	**-1'521'687.20**	**-1'501'327.05**	**-1'596'000.00**

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

GESETZLICHER ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2011	**31.12.2011** CHF	**31.12.2010** CHF
Sicherungsverpflichtungen zu Gunsten Dritter	keine	keine
Eigentumsbeschränkungen für Verpflichtungen	keine	keine
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	keine	keine
Verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie		
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Total Immobilien		
Buchwerte aller Immobilien	27'382'182.80	24'738'227.30
Total Grundpfandschulden	19'961'660.00	18'245'000.00
davon total beansprucht	19'891'660.00	18'093'330.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert		
Immobilien Bleichestrasse 17/19 Glarus	12'193'000.00	11'397'000.00
Immobilien Feldstrasse 9/11 Glarus	4'750'000.00	4'440'000.00
Immobilien Schiltstrasse 1 Glarus	7'578'000.00	7'082'000.00
Immobilien Sommerweg 37/39 Glarus	4'685'000.00	4'379'000.00
Immobilien Neuhaus 1/2 Mollis	5'360'000.00	5'010'000.00
Immobilien Rüfi 1/2 Mollis	3'762'000.00	3'516'000.00
Immobilien Rüfi 5 Mollis	2'560'000.00	-
Verbindlichkeiten gg. Vorsorgeeintrichtungen	keine	keine
Ausstehende Anleihensobligationen	keine	keine
Wesentliche Beteiligungen	keine	keine
Ergebnisverbesserung durch Nettoauflösung stiller Reserven	keine	keine
Aufwertungen	keine	keine
Eigene Aktien	keine	keine
Genehmigtes bez. Bedingtes Kapital	keine	keine
Risikobeurteilung		
Wir als Genossenschafter haben im abgelaufenen Geschäftsjahr die gesetzlich erforderliche Risikobeurteilung bezüglich der Qualität der Rechnungslegung gemacht. Die Risiken einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung werden als klein eingestuft.		
Grund zum Rücktritt der Revisionsstelle	keine	keine
Andere gesetzliche vorgeschriebene Angaben	keine	keine

Weitere gesetzliche Angaben im Sinne von OR Art. 663b Ziff 1-14 sind nicht erforderlich.

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

ANTRAG AUF VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	**2011**	**2010**
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	1'797.45	3'243.84
Jahresgewinn	52'387.00	43'874.31
Zur Verfügung der Generalversammlung	**54'184.45**	**47'118.15**
Zuweisung an Gesetzliche Reserven	2'700.00	2'200.00
Verzinsung des einbezahlten Anteilscheinkapitals zu 2%	48'016.55	43'120.70
Vortrag auf neue Rechnung	3'467.90	1'797.45

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glarus

Felix Lehner
Bankstrasse 7
8750 Glarus

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glarus, Glarus

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisionsstelle habe ich die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Baugenossenschaft Glarus**, für das am **31. Dezember 2011** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Ich bestätige, dass ich die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfülle.

Meine Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist eine Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des Internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei meiner Revision bin ich nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

F. Lehner

Felix Lehner

Glarus, 9. Februar 2012

Verzeichnis der Liegenschaften nach Wohnungstypen

Gemeinde	Bezug	Strasse	Mehrfamilien-Häuser									Total	Auto Plätze
			5 1/2-Z	5-Z	4 1/2-Z	4-Z	3 1/2-Z	3-Z	2 1/2-Z	2-Z	1-Z		
Glarus	1975	Schiltstrasse 1		7		8		8		1		24	*32
Glarus	1959/60	Feldstr. 9/11	1		7	1	4	1		4	1	19	7
Glarus	1991	Sommerweg 37/39			6		5		1			12	*16
Glarus	2008	Bleichstr. 17			8		4		2			14	*37
Glarus	2009	Bleichstr. 19			5		6					11	
Mollis	1963	Neuhaus 1			5		3	3		1		12	3
Mollis	1963	Neuhaus 2			4		4					8	3
Mollis	1963	Neuhaus											**9
Mollis	1961	Rüfi 1			3		3					6	4
Mollis	1961	Rüfi 2			3		3					6	**5
Mollis	2011	Rüfi 5			6							6	*12
Ende Geschäftsjahr			1	7	47	9	32	12	3	6	1	118	128

* Tiefgaragen Einstellplätze

** Abstellplätze