

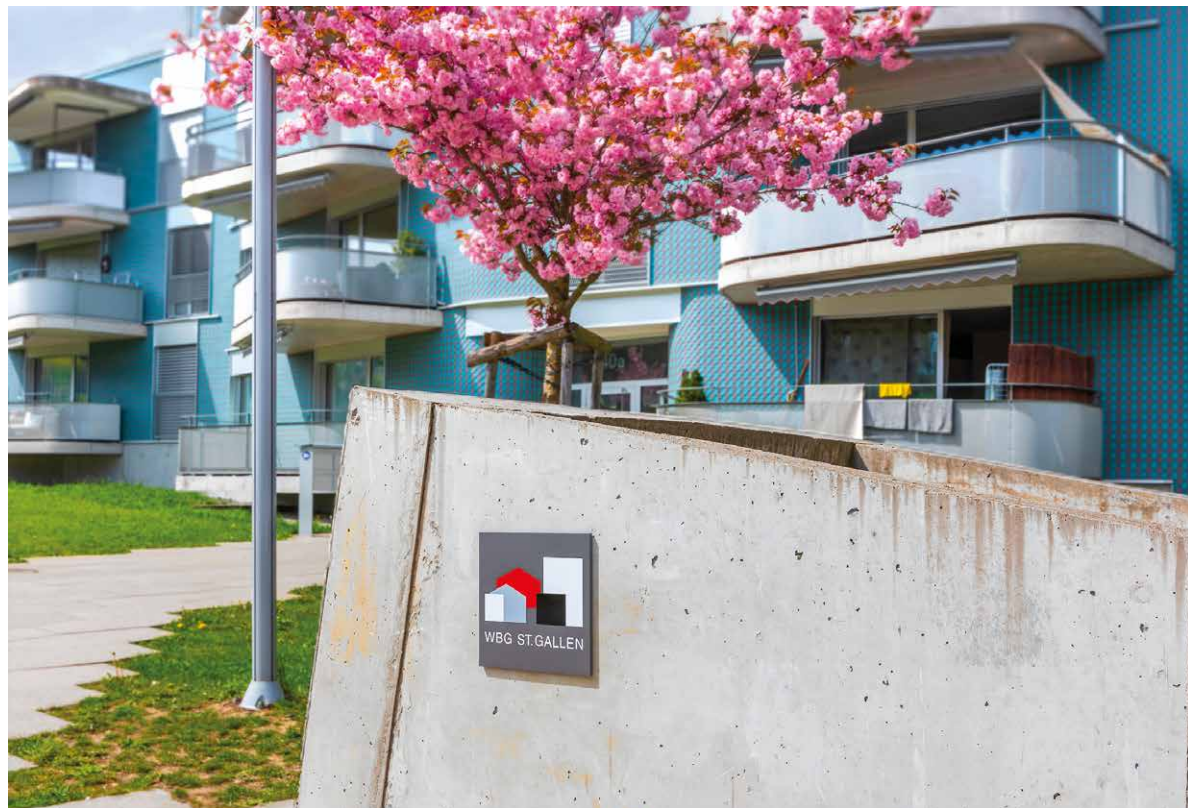


WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

10 JAHRE

Geschäftsbericht 2023

nachhaltig. sozial. ökonomisch. ökologisch





WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

Allgemein

Wohnbaugenossenschaft St. Gallen
Herisauer Strasse 62
9015 St. Gallen

wbg-sg.ch
+41 71 226 46 60
info@wbg-sg.ch



Ihre
Ansprechpartner

Bewohnerschaft

Alle ausser Moos- und Herisauerstrasse

Weber Verwaltungen AG
Herisauer Strasse 62
9015 St. Gallen

weber-verwaltungen.ch
+41 71 226 46 60
info@weber-verwaltungen.ch

unihome
Unterhalts- & Baumanagement

Bewohnerschaft

Nur Moos- und Herisauerstrasse

Unihome GmbH
Erlachstrasse 10
9014 St. Gallen

unihome.ch
+41 71 288 44 00
info@unihome.ch

Geschäftsbericht 2023

Mitglieder des Verwaltungsrates [Seite 4](#)

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates [Seiten 5-9](#)

10 Jahre WBG St. Gallen - eine kleine Rückschau [Seiten 10-13](#)

Bericht der Geschäftsstelle [Seiten 14-18](#)

Bilanzzahlen 2020-2023 (graphisch) [Seite 14](#)

Bestand Mietobjekte (graphisch) [Seiten 16-17](#)

Zinsen und Verzinsung [Seite 19](#)

Bilanz [Seiten 20-21](#)

Erfolgsrechnung [Seite 21](#)

Vorschlag und Anhang zur Jahresrechnung [Seite 22](#)

Bericht der Revisionsstelle [Seite 23](#)

Präsident

Konstantin Köberle, Langgasse 12, 9008 St. Gallen, praesidium@wbg-sg.ch

Vizepräsident

Michael Aebisegger, Mühlheim 13, 9323 Steinach, michael.aebisegger@steinach.ch

Finanzchef

Bruno Eberle, Heiligkreuzstrasse 32, 9008 St. Gallen, beberle@swissonline.ch

Verwaltungsrat der WBG St. Gallen

Mitglieder

Allessandra Albisetti, Im Ried 9, 9034 Eggersriet, szal@hispeed.ch

Max Altherr, Rotachstrasse 7, 9000 St. Gallen, ma@bueroa.ch

Pamela Dürr, Klusstrasse 18, 9000 St. Gallen, pamela.duerr@prepo.ch

Regula Geisser, Notkerstrasse 13, 9000 St. Gallen, rg@gsi-architekten.ch

Iso Schönenberger, Wolfgangstrasse 81, 9014 St. Gallen, iso.schönenberger@bluemail.ch

Paul Sturzenegger, Moosstrasse 51, 9014 St. Gallen, paul.sturzenegger@bluewin.ch

Geschäftsstelle

Daniela Weber Conrad, daniela.weber@weber-verwaltungen.ch

Jacques Michel Conrad, jm.conrad@weber-verwaltungen.ch

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

Moderat gewachsen und in den Bestand investiert – Der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit verpflichtet – Mit neuem Präsidium in die nächsten 10 Jahre

Die WBG St.Gallen legt an der Generalversammlung erneut ein Rekordergebnis vor. Alle unsere wichtigen Kennzahlen sind positiv. In doch recht anspruchsvollen Zeiten keine Selbstverständlichkeit. Hinter den Ergebnissen stecken viel Engagement, viel Arbeit und viel Freude an der genossenschaftlichen Sache. Dabei sind wir in der strategischen Ausrichtung und deren Umsetzung der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit verpflichtet. Sie machen Erfolge möglich, stärken unsere Position im Wohnungsmarkt und schaffen Mehrwerte für alle Beteiligten.



2023 sind wir moderat gewachsen und haben beträchtliche Summen für die Pflege und die Modernisierung des Bestandes gesprochen.

Nachhaltigkeit als oberstes Ziel

„Nachhaltigkeit ist für viele ein beliebtes Schlagwort. Oft bleibt es beim Reden. Nicht so bei der WBG St.Gallen“. Dies meine

Zwysigstrasse 33, St. Gallen

Freiheitsgasse 12, Arbon



Aussage im letzten Geschäftsbericht. Wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit gehört zur DNA unserer Genossenschaft. Sie soll an der diesjährigen GV in unseren Statuten verankert werden. Der Verwaltungsrat stellt entsprechend Antrag.

Zur Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele haben wir weitere Anstrengungen unternommen: Mehr Effizienz bei der Beleuchtung und mehr Strom vom eigenen Dach zahlen sich für die Genossenschaft und die Bewohnerschaft aus.

In Anlehnung an das Projekt Grünes Gallustal ist vom Verwaltungsrat ein Biodiversitätskonzept über den ganzen Bestand verabschiedet worden. Dessen Umsetzung wird die Wohnqualität in unseren Siedlungen weiter steigern und einen Beitrag zur Vollvermietung leisten.

Die Teuerung beim Kostenblock Heizung/Warmwasser/Elektrizität bereitet der Bewohnerschaft zunehmend Sorgen. Wir geben Gegensteuer. Die gezielte energetische Ertüchtigung unserer Häuser, die Eigenproduktion und der effiziente Einsatz erneuerbarer Energien sind wichtige Elemente unserer Strategie.

Wiesentalstrasse 6a 6b 6c, St. Gallen



Ich lade alle Genosschafterinnen und Genosschafter ein, der Lektüre dieses umfangreichen Geschäftsberichtes ein wenig ihrer wertvollen Zeit zu widmen. Er ist auch der Entwicklung unserer Genossenschaft in den ersten 10 Jahren gewidmet.

Zeit zu gehen – Nachfolge geregelt

Anlässlich der letzten Generalversammlung habe ich bei den Wahlen des Verwaltungsrates für eine neue Amtsdauer offen informiert, dass ich – falls ich er-



neut gewählt werden sollte – nicht mehr eine ganze Amtsdauer zur Verfügung stehen werde. Der Zeitpunkt, das Präsidium in neue Hände zu legen, ist gekommen. Und er könnte idealer kaum sein.

Der Verwaltungsrat beantragt einstimmig, an der kommenden Generalversammlung unserem Vizepräsidenten Michael Aebisegger das Vertrauen zu schenken und als meinen Nachfolger zu wählen.

Er ist mit „unserem Geschäft“ durch sein langjähriges genossenschaftliches Engagement bestens vertraut. Michael soll zusammen mit Verwaltungsrat und Geschäftsführung die nächsten 10 Jahre in Angriff nehmen. Selbstverständlich sind

weitere Nominationen aus dem Kreis der Mitglieder möglich. Gerne bis am 10. Mai mit kurzem Lebenslauf per E-Mail an die Geschäftsstelle.

Falls die Generalversammlung dem Wahlvorschlag der Verwaltung folgt, soll Max Altherr neuer Vizepräsident werden, so die Absicht des einstimmigen Gremiums. Mein Abgang wird zudem genutzt, den VR zu verkleinern. Es ist keine Ergänzungswahl traktandiert.

Michael Aebisegger

Der 53-jährige Versicherungsbetriebswirt DVA hat nach 33 (!) Jahren Helvetia, die letzten 12 Jahre als Leiter Sachversicherungen Firmenkunden Schweiz, 2020 das Amt des Gemeindepräsidenten in seinem Wohnort Steinach übernommen. Im Jahr 2007 wurde er in den Vorstand der damaligen WBG Bavariabach gewählt und folgte 2012



Konstantin Köberle als Vizepräsident. Seit der Fusion der WBG Bavariabach mit der Genossenschaft für gesundes Wohnen 2014 zur WBG St. Gallen engagiert er sich dort im Verwaltungsrat, seit 2015 als Vizepräsident. Michael Aebisegger ist verheiratet mit Nicole und Vater von drei Kindern. Sofern er Zeit dazu findet, hält er sich mit Joggen, Biken und Wandern fit. Einem feinen Essen und einem guten Glas Wein ist er nicht abgeneigt. Das pflegt er gerne auch mit Kolleginnen und Kollegen aus dem Kreis der WBG SG-Mitglieder.

Ausblick

Das Geschäftsjahr 2024 ist gut angelaufen. Zwei Beispiele seien hier noch erwähnt.

Die WBG St. Gallen steht kurz davor, zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen rückwirkend per 1. Januar 2024 im Baurecht zu übernehmen. So viel sei verraten: Wir verstärken unsere Präsenz im Osten der Stadt St. Gallen. In Gehdistanz befindet sich die 2019 erworbene Liegenschaft Krontalstrasse 4 mit 21 Wohnungen. Die Verträge sind ausgefertigt und die Finanzierung ist geregelt. Für die Finalisierung vor Drucklegung dieses Geschäftsberichtes hat es



knapp nicht gereicht. Gerne orientieren wir Sie anlässlich der Generalversammlung und auf unserer Website.

An der letzten Generalversammlung konnte ich mündlich informieren, dass wir im Rahmen der laufenden Nachfolgeregelung eine Beteiligung an der geschäftsführenden Weber Verwaltungen AG prüfen. Angestrebt werde eine Minderheitsbeteiligung mit der Option, diese später auszubauen. Ziel ist, zusammen mit anderen Wohnbaugenossenschaften und einem Teil des Kaders, die Firma als Kompetenzzentrum für den gemeinnützigen Wohnungsbau langfristig zu erhalten und zu stärken sowie das grosse Knowhow für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Region unabhängig von Einzelpersonen zu sichern. Der erste Schritt mit einer Minderheitsbeteiligung wird noch vor dem 15. Mai 2024 umgesetzt. Gerne auch dazu die Details im Rahmen der GV 2024 und in der anschliessenden Berichterstattung.

Im strategischen und im operativen Bereich sind die Weichen für die Zukunft gestellt. Das fühlt sich gut an, wenn man das Präsidium nach 10 Jahren in diesem Wissen übergeben kann.

Es war mir eine Ehre

10 Jahre WBG St.Gallen, eine Erfolgsgeschichte. Ich durfte sie zusammen mit Ihnen schreiben.

Zeit zu gehen. Auch Zeit zu danken:

- Den aktiven und ausgeschiedenen Mitgliedern des Verwaltungsrates, die mit ihrer strategischen Führung die WBG St.Gallen zur grössten Wohnbaugenossenschaft der Region gemacht haben.
- Der Geschäftsführung sowie den heutigen und ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Weber Verwaltungen AG für die kreative und tempstarke Ausübung des operativen Geschäfts für rund 1100 Menschen, die unsere Liegenschaften mit Leben erfüllen.
- Den rund 850 Genosschafterinnen und Genosschaftern. Sie machen unsere Erfolge mit ihrer ideellen und finanziellen Unterstützung überhaupt erst möglich.

Michael Aebisegger, der bisherige Vizepräsident, soll auf Antrag des Verwaltungsrates die nächsten 10 Jahre in Angriff nehmen. Und falls er gewählt wird – wovon ich ausgehe – wünsche ich ihm allen nur erdenklichen Erfolg.

Ich sage Adieu. Es war mir eine Ehre.

Es lebe die WBG St.Gallen und ihre Menschen.

Konstantin Köberle
Präsident 2014 bis 2024

K. Köberle



10 Jahre WBG St. Gallen – eine kleine Rückschau

Gemeinsam auf den Weg gemacht



haben sich am 23. Mai 2014 die Genossenschaft für gesundes Wohnen und die Wohnbaugenossenschaft Bavariabach. Mit der Fusion zur WBG St. Gallen sollten Kräfte gebündelt und dem gemeinnützigen Wohnungsbau in der Region St. Gallen neue Impulse verliehen werden. Ohne Gegenstimme, mit einer Enthaltung sind die Mitglieder beider Genossenschaften ihren Vorständen gefolgt. Und sie haben den Entscheid in den letzten 10 Jahren in beeindruckender Manier mitgetragen. – Der Schlüssel für vieles, was gelingen durfte.

Den Mutigen gehört



die Sturzenegg. Bereits 2010 gelang es dem gesunden Wohnen die 9'690 m² grosse Baulandparzelle zu erwerben. Dies trotz Bieterverfahren mit entsprechenden Preisen. Aber Bauland ist immer (zu) teuer! Ab und zu muss man an die Grenze gehen. Damals sind wir an die Grenze gegangen. Heute schmunzeln wir, wenn wir aktuelle Schätzungen studieren.

Feiern und sich freuen

Gute Momente mit den Mitgliedern machen eine Genossenschaft stark. Beim Neubau Sturzenegg waren es 2015 der Spatenstich mit Spenden-Check für den Naturschutzverein statt Baggerschaufel sowie 2018 die Einweihung mit Bewohnerschaft, Mitgliedern, Planenden und Ausführenden.



147 + 69 + 127 + 140 + 20 = ?

Zum Bestand der WBG St. Gallen gehören Ende Amtsdauer mindestens 500 Wohnungen, ist in den Zielen 2023/2025 nachzulesen. – Rechne! Sollte es mit dem auf Seite 8 erwähnten Baurecht bis zur GV wirklich klappen, kann der scheidende Präsident auch diese Pendeuz abhaken. – Nicht selbstverständlich! Und wie war das möglich?



Gestartet ist die WBG St. Gallen 2014 mit 147 Wohnungen (78 Bavariabach/69 gesundes Wohnen). Letztere hat zusätzlich das Neubauprojekt Sturzenegg als «Mitgift» eingebracht – *plus 69 Wohnungen*.

Die WBG St. Gallen prüft weiterhin mögliche Formen der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Region bis hin zur Fusion. Die positiven Erfahrungen aus der Fusion 2014 haben für die Aufnahme dieser Zielsetzung sicher eine wichtige Rolle gespielt. Am 25. Juni 2020 haben die Vorstände der WBG Winkeln und der WBG St. Gallen das schriftliche Votum ihrer Mitglieder zur zweiten Fusion ausgewertet.

Stimmen der WBG Winkeln

Stimmberechtigte	88	100.0%
Eigegeangene Stimmzettel	74	84.0%
Stimmbeteiligung		84.0%
Ja	67	90.5%
Nein	0	0.0%
Enthaltungen	7	9.5%

Stimmen der WBG St.Gallen

Stimmberechtigte	470	100.0%
Eigegeangene Stimmzettel	268	57.0%
Stimmbeteiligung		57.0%
Ja	249	93.0%
Nein	4	1.5%
Enthaltungen	1	0.3%



Das Ergebnis der Abstimmung war ein schöner Vertrauensbeweis. Sowohl was die Beteiligung als auch was das Ergebnis angeht – *plus 88 Wohnungen*.

Da war doch noch was?

Die Masken erinnern uns. Eine physische Versammlung war nicht möglich. Pandemie herrschte. Eine fordernde Zeit. Umso schöner die vielen positiven Nachrichten vom Zusammenhalt in den Siedlungen, von

der Solidarität zwischen Jung und Alt. Zusätzliche Reinigungstouren in den Waschküchen und Eingangsbereichen, an Türfallen, Handläufen, Briefkästen und Sonnerieanlagen wurden veranlasst. Das hat zur Beruhigung beigetragen. Kulanz bei den Mieten, teilweise gar Mieterlass bei gewerblichen Mietern ebenfalls.

38 Wohnungen und ein bewilligtes Projekt für mehr als 40 Alterswohnungen im Riethüsli brachte die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft 2020 in die Fusionsverhandlungen ein. Im ersten Schritt wurde das Neubauprojekt der Logiscasa zur Realisierung übertragen. Sie ist die strategische Partnerin der WBG St. Gallen und spezialisiert in diesem Segment. Am 18. Mai 2022 sind die Mitglieder beider Genossenschaften ihren



Vorständen beim Antrag auf Fusion einstimmig gefolgt. Nach durchaus kritischen Stimmen im Vorfeld war das nicht selbstverständlich. Die transparente und offenen Information trug Früchte. Nach der Umnutzung eines Büros kürzlich – *plus 39 Wohnungen.*



Engagement im Bestand

Den Bestand sanieren und zukunftstauglich machen ist mit Blick auf die Klimaziele die Hauptaufgabe der Immobilienwirtschaft. Dabei geht es vor allem um Menschen, nicht um Bauten. Die Mieten müssen bezahlbar bleiben. Die Aufgabe ist anspruchsvoll, wenn man beim Erwerb Marktpreise bezahlen muss.

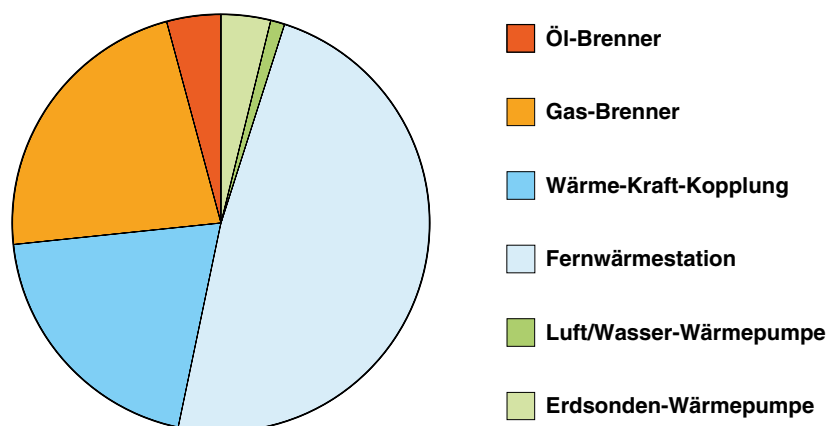


20 Bestandesliegenschaften hat die WBG St. Gallen seit ihrer Gründung erworben. Nach St. Gallen und Mörschwil hat sie auch in Arbon, Nesslau, Rorschach, Trogen, Wil und Wittenbach Fuss gefasst – *plus 140 Wohnungen*. Alle Liegenschaften sind in der mittel- und langfristigen Unterhaltsplanung

erfasst, die erwarteten Kosten im Finanzplan eingearbeitet. Wirtschaftliche Nachhaltigkeit braucht Planung.

Wie heizt die WBG SG?

Weg von Gas und vom Öl! – Das war eine Daueraufgabe in den vergangenen 10 Jahren und bleibt es auch künftig. Wir werden besser, aber es besteht weiterhin beträchtlicher Handlungsbedarf. Wir schmeissen Gas- und Ölheizungen raus, holen mit den Käufen aber neue rein. Aktuell sieht es bezogen auf die gesamte Energiebezugsfläche folgendermassen aus:



Neben dem Thema Heizen stehen Photovoltaik, Biodiversität, Mikroklima und Schwammstadt auf der To-do-Liste. Die Herausforderungen im Bestand gehen wir systematisch und zielstrebig an. Wie in den letzten, so auch in den kommenden 10 Jahren.

Bericht der Geschäftsstelle

Auch im Berichtsjahr 2023 freut sich die WBG St. Gallen über den Erwerb weiterer 12 Wohneinheiten. Sie setzt damit ihren kontinuierlichen Wachstumskurs fort. Und dies ohne die hohen Ansprüche an die wirtschaftliche Nachhaltigkeit aus den Augen zu verlieren. Möglich machen das unsere rund 850 Mitglieder. Aufstockungen und Neuzeichnungen sorgen beim Anteilscheinkapital für eine Zunahme von mehr als CHF 600'000.-. Und der Eigenfinanzierungsgrad hat sich um 0.2% auf 16.81% verbessert. Verwaltungsrat und Geschäftsführung schätzen das grosse Vertrauen sehr.

Die Genossenschaft durfte die Liegenschaft St. Georgen-Strasse 174 b-d zu sehr fairen Konditionen erwerben. Wir haben anlässlich der GV 2023 darüber berichtet. Davon profitiert auch die aktuelle Bewohnerschaft. Die Liegenschaft ist der Spekulation entzogen und die Mieten bleiben langfristig günstig. Die finanziellen Mittel für den notwendigen Unterhalt, periodisch anfallende Sanierungen sowie die energetische Ertüchtigung der Liegenschaft sind sichergestellt. Und weg vom Gas beim Heizen ist bereits angedacht. Soziale, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit eben.

Bilanzzahlen	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	115'071'610.67	113'190'678.03	103'715'695.13	96'542'695.13
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	24'633'210.67	23'489'878.03	20'832'695.13	19'008'695.13
Grundstücke	24'179'600.00	22'896'600.00	17'311'560.00	14'639'560.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstücke	90'438'400.00	89'700'800.00	82'843'000.00	77'534'000.00
Liegenschaften in Bau	-	351'655.54	5'557.36	
Abschreibungsgrad der Immobilien (ohne Liegenschaften in Bau)	78.59%	79.25%	79.88%	80.31%
Darlehen Genossenschafter	2'781'682.37	2'746'106.93	3'568'249.43	3'364'416.18
Anteilscheine	17'006'000.00	16'394'000.00	14'784'000.00	12'316'000.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	20'079'131.24	19'398'008.21	17'393'951.55	14'903'492.53
Bilanzsumme	119'382'162.48	116'780'458.78	104'224'957.56	94'880'670.89
Eigenfinanzierungsgrad	16.819%	16.611%	16.689%	15.708%

Das gesamte ausgewiesene Eigenkapital hat nun CHF 20 Mio. überschritten. CHF 17 Mio. davon sind Anteilscheinkapital. Den Neuzeichnungen im Betrag von CHF 1.308 Mio. stehen Rückzüge von CHF 696'000.- gegenüber. Gründe für die Kündigung grösserer Beträge sind Erbgänge, Erwerb von Eigentum und steigende Pflegekosten im Alter. Dass ohne grössere Werbekampagnen die WBG St. Gallen die Rückzüge mehr als kompensieren kann, ist ein gutes Signal. Und die meisten Neumitglieder werden von Mitgliedern geworben. Darauf konnten wir uns in den letzten 10 Jahren eigentlich immer verlassen.

St. Georgen-Strasse 174 b-d, St. Gallen



Im 1. Quartal 2024 durften wir bereits weitere Neuzeichnungen im Betrag von CHF 263'000.- verbuchen. – Herzlichen Dank!

Handlungsfähig bleiben

Wir weisen in der Bilanz 2023 CHF 1 Mio. weniger flüssige Mittel aus. Die von der Verwaltung geforderte Liquidität von mindestens CHF 2 Mio., um auf dem Liegenschaftenmarkt kurzfristig handlungsfähig zu sein, ist aber ausgewiesen. Tatsächlich prüft die Geschäftsstelle regelmässig Angebote von Bestandesliegenschaften in der Region. Auch an der Übernahme von Land und Häusern im Bau-recht sind wir weiterhin interessiert (siehe Seite 8). Die Zusammenarbeit mit der Stadt St. Gallen diesbezüglich entwickelt sich gut. Bei anderen Gemeinden und Korporationen besteht Luft nach oben. Entsprechende Verhandlungen gemeinsam mit anderen Gemeinnützigen koordiniert der Verband WBG Ostschweiz.

Portfolio

St. Gallen	Mietobjekte ohne Garagen, Ein- und Aussenabstellplätze						andere	Total
	Wohnungen nach Grösse							
	1-1 ¹ / ₂	2-2 ¹ / ₂	3-3 ¹ / ₂	4-4 ¹ / ₂	5-5 ¹ / ₂	6-6 ¹ / ₂		
Blumenaustrasse 28		2	1	1		1		5
Blumenaustrasse 32	13							13
Demutstrasse 13				4				4
Demutstrasse 15			1	4				5
Gottfried-Kellerstrasse 22				4				4
Gottfried-Kellerstrasse 24				4				4
Gottfried-Kellerstrasse 28	1			4				5
Guisanstrasse 83	1	3	1	4	3		1	13
Hardungstrasse 8	1	1			2			4
Heiligkreuzstrasse 40			4				1	5
Herisauerstrasse 62/62a	3	3	3	6	3		2	20
Iddastrasse 24			9				2	11
Klusstrasse 18			1	3				4
Krontalstrasse 4	4	1	4	8	4		1	22
Langackerstrasse 8			1	2				3
Linsebühlstrasse 47/47a			1	4		1	1	7
Metzgergasse 27			1	3	1		1	6
Moosstrasse 49/51	4		14	38	14			70
Rorschacherstrasse 73					3			3
Rorschacherstrasse 75						3		3
Rorschacherstrasse 75a							3	3
Rorschacherstrasse 77				1	3			4
Scheibenackerstrasse 6		1		4			1	6
Schmiedgasse 3				1			1	2
Stahlstrasse 1				1	4			5
Steingrüeblistrasse 38/40			5	6				11
Sturzeneggstrasse 36 - 38 a/b		5	18	38	8		1	70
Wiesentalstrasse 6a-c		4	8	12				24
Wolfgangstrasse 79-89		4	14	16	6			40
Zürcherstrasse 10				1	4		1	6
Zwysigstrasse 33-37		8	8	8				24
Arbon								
Freiheitsgasse 12				2	1			3
Mörschwil								
Bahnhofstrasse 49		4	3	3				10
Nesslau								
Bahnhofstrasse 49	15							15
Rorschach								
Felsenbergstrasse 16	3	3	3					9
Felsenbergstrasse 18			3	3				6
Felsenbergstrasse 20	3	3	3					9

Fortsetzung	Mietobjekte ohne Garagen, Ein- und Aussenabstellplätze							Total
	Wohnungen nach Grösse						andere	
	1-1 ¹ / ₂	2-2 ¹ / ₂	3-3 ¹ / ₂	4-4 ¹ / ₂	5-5 ¹ / ₂	6-6 ¹ / ₂		
Trogen								
Hinterdorf 9	1	5	1				2	9
Wil								
Hofbergstrasse 6		2		2			2	6
Wittenbach								
Dorfstrasse 36					2		2	4
Dorfstrasse 38					1			1
Dorfstrasse 48 - Schloss **		4	3				2	9
Dorfstrasse 40/42			1	4			1	6
Total Wohnungen WBG SG	54	52	118	197	56	5		482
Total andere WBG SG								24
Total Mietobjekte per 31.12.2023								506

anderes: Büro, Gastro, Gewerbe, Lager, Schulung, Remise, Scheune

* im Bau / Gesamtsanierung

** in Planung

Mietertrag und Unterhalt höher

Weniger ertragreiche Zwischennutzungen vor Umnutzungen und eine sehr frühzeitig angekündigte Leerkündigung vor einer Gesamtsanierung führen zu einer deutlichen Zunahme der Mietzinsausfälle. Dank des um CHF 431'000.- höhere Mietertrags resultiert beim Liegenschaftenertrag trotzdem ein Plus von über CHF 300'000.-. Die Liegenschaften Felsenbergstrasse in Rorschach (ganzes Jahr) und St. Georgen Strasse St. Gallen (halbes Jahr) sind die Ursache.

Um mehr als CHF 1 Mio. hat der direkte Liegenschaftsaufwand zugenommen. Geschuldet ist das hauptsächlich den gestiegenen Unterhaltsausgaben. Die Aufwertung der Umgebung an der Wiesentalstrasse, die Sanierung der Liegenschaft Freiheitsgasse in Arbon sowie Planungskosten für das Projekt Guisanstrasse sind bedeutende Positionen dabei. Die Pflege des Bestandes freut die Bewohnenden und bedeutet Werterhalt. Beides wichtige Ziele der WBG St. Gallen.

Die Sonne macht's günstiger

Die PV Planung über den ganzen Bestand haben wir im Rahmen der GV letztes Jahr vorgestellt. 250'000 kWh Strom aus Eigenproduktion oder im Contracting sind das Ziel der ersten Etappe. Und dieses Ziel erreichen wir bereits im laufenden Jahr. Im Telegrammstil:

Wiesentalstrasse 6a-c, St. Gallen – 80'900 kWh pro Jahr – CHF 0.23 pro kWh für Bewohnende – fertiggestellt März 2024

Herisauer Strasse 62/62a, St. Gallen – 70'800 kWh pro Jahr – CHF 0.23 pro kWh für Bewohnende – fertiggestellt April 2024

Felsenbergstrasse 16/18/20, Rorschach – rund 125'000 kWh pro Jahr – Niedertarif ganztags – Fertigstellung 2024

Bahnhofstrasse 49, Mörschwil – rund 25'000 kWh pro Jahr – CHF 0.23 pro kWh für Bewohnende – Fertigstellung 2024

Herisauerstrasse 62/62a, St. Gallen



Eher mit der grossen Kelle

richten wir bei der Gesamtanierung der Liegenschaft Guisanstrasse 83, 9010 St. Gallen, an. Baujahr 1962, eine 40-jährige Ölheizung, energetisch unbefriedigend, Lift und Steigzonen defekt, Grundrisse nicht zeitgemäss: Das war die Ausgangslage für die die anstehende Gesamtanierung. Der notwendige Eingriff im bewohnten Zustand ist nicht möglich. Aufgeschobener Unterhalt und die Bauteuerung führen leider zu deutlich höheren Nettomieten. Diese werden durch merklich tiefere Heiz- und Nebenkosten relativiert. Für die Bewohnenden sind die Bruttomieten entscheidend. Quartierbezogen sind die Mieten für den gebotenen Standard immer noch moderat.



Baustart war wie geplant am 1. Februar 2024. Wichtige Elemente der Gesamtanierung sind: Anpassung Grundrisse – neue Steigzonen – Totalersatz Haustechnik – mineralische Dämmung – Holzfassade begrünt – neuer Lift – Regenwassertank als Beitrag zum Konzept Schwammstadt – Erdsondenwärmepumpe mit PV Anlage kombiniert.

Bei der Gesamtenergie rechnen wir mit einer Einsparung von 90 %. Energiekosten Stand heute neu pro Jahr ca. CHF 5'000.- für 14 Wohnungen. Nachhaltig! Ökologisch, ökonomisch und sozial!

Zinsen und Verzinsung

Wie gewohnt haben Finanzausschuss und Verwaltungsrat das ganze Jahr über die Entwicklung bei den Zinsen verfolgt. Gerade im Berichtsjahr ist nach der langen Tiefzinsperiode Bewegung in die Zinsenlandschaft gekommen. Wegen der höheren Inflation hat die Nationalbank zweimal die Zinsen erhöht. Dies führte dazu, dass der Referenzzinssatz zweimal anstieg. Zum Glück ist dieser Anstieg nun zum Stillstand gekommen.

Es ist uns gelungen, trotz höherer Zinsen zweimal relativ günstige Festhypotheken abzuschliessen. Diese sind erstaunlicherweise sogar etwas günstiger als SARON-Hypotheken.

Im laufenden Jahr hat die Nationalbank die Zinsen etwas zurückgenommen und es gibt Anzeichen, dass sie nochmals etwas sinken könnten. Für die Refinanzierung wäre das erfreulich.

Weil sich die Zinsen vom absoluten Tief gelöst haben und damit wir auch mit den leicht gestiegenen Sparzinsen konkurrenzfähig bleiben, hat der Verwaltungsrat beschlossen, den Darlehenszins ab 1. Januar 2024 zu erhöhen. Darlehensbeträge bis CHF 10'000.- werden neu zu 1 % (+0.4 %), solche über CHF 10'000 zu 1.5 % (+0.3%) verzinst. Für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals im Berichtsjahr 2023 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung unverändert den Zinssatz von 2.25 %.



Bruno Eberle
Finanzchef

Bilanz

AKTIVEN	Laufendes Jahr 2023	Vorjahr 2022
Flüssige Mittel	2'207'110.63	3'231'305.18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	172'839.47	57'138.46
Übrige kurzfristige Forderungen	621'687.00	186'253.00
Delkredere	-25'000.00	-25'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	46'770.23	35'610.75
Umlaufvermögen	3'023'407.33	3'485'307.39
langfristige Forderungen	1'400'000.00	-
div. Finanzanlagen	162'205.00	161'705.00
Finanzanlagen	1'562'205.00	161'705.00
Mobilien	1'184.00	1'682.00
Grundstücke	24'179'600.00	22'896'600.00
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	115'071'610.67	113'190'678.03
kumulierte Abschreibung	-24'633'210.67	-23'489'878.03
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	90'438'400.00	89'700'800.00
Liegenschaften im Bau	-	351'655.54
Sachanlagen	114'619'184.00	112'950'737.54
Emissionskosten EGW	177'366.15	182'708.85
Immaterielle Werte	177'366.15	182'708.85
Anlagevermögen	116'358'755.15	113'295'151.39
TOTAL AKTIVEN	119'382'162.48	116'780'458.78
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	457'818.13	701'347.94
Darlehen Genossenschafter	588'662.77	515'790.83
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	871'187.77	1'034'577.72
kurzfristiges Fremdkapital	1'917'668.67	2'251'716.49
Hypothesen / Darlehen (Fälligkeit < 1 Jahr)	16'564'504.00	11'218'117.10
Hypothesen Fest (Fälligkeit > 1 Jahr)	29'348'100.00	36'096'900.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	37'500'000.00	35'300'000.00
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	200'000.00	200'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	83'612'604.00	82'815'017.10
Darlehen Genossenschafter	1'993'019.60	2'030'316.10
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch	6'162'355.00	4'980'585.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch	2'223'140.00	1'972'660.00
Übrige langfristige verzinsl. Verbindlichkeiten	10'378'514.60	8'983'561.10
Rückstellungen	2'971'103.00	2'933'500.00
Langfristiges Fremdkapital	96'962'221.60	94'732'078.20
Total Fremdkapital	98'879'890.27	96'983'794.69

Bilanz

	Laufendes Jahr 2023	Vorjahr 2022
Anteilscheinkapital	17'006'000.00	16'394'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	1'709'100.00	1'689'100.00
Freiwillige Gewinnreserven	1'328'646.33	1'288'646.33
Gewinnvortrag	35'384.91	26'261.88
Total Eigenkapital - ohne Jahresgewinn	20'079'131.24	19'398'008.21
Jahresgewinn	423'140.97	398'655.88
TOTAL PASSIVEN	119'382'162.48	116'780'458.78

Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2023	Vorjahr 2022
Mietertrag inkl. ZV	6'827'119.69	6'396'140.90
Mietzinsverluste / Leerstände	-242'673.91	-120'984.57
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	6'584'445.78	6'275'156.33
Liegenschaftsunterhalt	2'444'030.86	1'362'504.71
Versicherungen und Abgaben	73'155.25	77'760.15
Liegenschaftssteuern	86'703.75	80'294.40
Liegenschaftsverwaltung	594'170.00	591'873.85
Übriger Liegenschaftsaufwand	27'688.91	8'726.22
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	3'225'748.77	2'121'159.33
Liegenschaftserfolg	3'358'697.01	4'153'997.00
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	112'636.46	100'396.64
Projektaufwand	181'108.30	117'682.25
Übriger Verwaltungsaufwand	12'837.35	19'738.29
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	306'582.11	237'817.18
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	1'227'143.00	2'222'300.00
Abschreibungen	1'227'143.00	2'222'300.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'824'971.90	1'693'879.82
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	1'159'252.33	964'960.12
Baurechtszinsen	196'983.65	231'169.20
Finanzaufwand	1'356'235.98	1'196'129.32
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	23'570.25	5'911.08
Finanzertrag	23'570.25	5'911.08
a.o. Ertrag	55.50	4'722.00
a.o. Aufwand	-	-
Betriebsergebnis	492'361.67	508'383.58
Direkte Steuern	69'220.70	109'727.70
Jahresgewinn	423'140.97	398'655.88

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2023	Vorjahr 2022
Bilanzgewinn-Vortrag	35'384.91	26'261.88 ^{*)}
Jahresgewinn	423'140.97	398'655.88
Total Bilanzgewinn	458'525.88	424'917.76
Vortrag auf neue Rechnung	39'136'83	35'384.91
Anteilscheinverzinsung	344'389.05	329'532.85
Gesetzliche Gewinnreserve	25'000.00	20'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	50'000.00	40'000.00
	458'525.88	424'917.76

^{*)} inkl. CHF 9'397.84 (Gewinnvortrag 2022 - CWG; gemäss Fusionsbilanz)

Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.25% zu verzinsen.

Anhang

Anhang der Jahresrechnung 2023 (Art. 959c OR)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis Art. 962) erstellt. Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

2 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2023	2022
Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt:	nicht über 10	nicht über 10

3 Verpfändete oder abgetretene (verwendete) Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	2023 CHF	2022 CHF
Grundstücke	24'179'600.00	22'896'600.00
Immobilien Anlagewert	115'071'610.67	113'190'678.03
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	-24'633'210.67	-23'489'878.03
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	90'438'400.00	89'700'800.00
GVA-Neuwerte	152'384'588.00	137'497'245.00
Total Grundpfandtitel	109'975'750.00	107'725'750.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	6'732'500.00	5'467'500.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	102'486'000.00	101'501'000.00
beanspr. Kredite (Darl. Stadt SG, Hypoth., EGW, wbg ch, abl, GFW)	91'998'099.00	89'768'262.10
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	757'250.00	757'250.00

4 Fusion WBG St. Gallen mit CWG St. Gallen

Die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG SG) hat per 01. Januar 2022 im Rahmen einer Absorptionsfusion mit der Christlich-sozialen Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (CWG SG) fusioniert.

Es bestehen keine weiteren nach Art. 959c OR ausweispflichtigen Sachverhalte.



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der
Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, 9015 St. Gallen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen für das am **31. Dezember 2023** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese 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 oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

St. Gallen, 19. April 2024

FEY AUDIT & CONSULTING AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Fey', written over a light blue circular stamp.

Dr. Manfred Fey dipl. Wirtschaftsprüfer, Dr. oec. HSG
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Beilagen

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

DANKE

WBG St. Gallen 2014 – 2024. Wir sind stolz auf das Erreichte. Möglich gemacht haben das unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Deutlich über 800 Personen unterstützen unsere Projekte. Wir wollen weiterwachsen. Mehr Menschen für unsere Idee begeistern. Bitte witorsäge! Herzlichä Dank!

