WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST. GALLEN

Geschäftsbericht 2024

Kauf und Baurecht – Wachsen im Bestand

Projekte / Angebote / sich beteiligen

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST. GALLEN

info@wbg-sg.ch

Wohnbaugenossenschaft St. Gallen

Herisauer Strasse 62

9015 St. Gallen

Bewohnerschaft / Nachbarschaft

weber Verwaltungen AG

info@weber-verwaltungen.ch

Weber Verwaltungen AG

Herisauer Strasse 62

9015 St. Gallen

Geschäftsbericht 2024

Mitglieder des Verwaltungsrates Seite 4

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates Seiten 5-9

Bericht der Geschäftsstelle Seiten 10-14

Bilanzzahlen 2021-2024 (graphisch) Seite 10

Bestand Mietobjekte (graphisch) Seiten 12-13

Zinsen und Verzinsung Seite 15

Bilanz Seiten 16-17

Erfolgsrechnung Seite 17

Vorschlag und Anhang zur Jahresrechnung Seite 18

Bericht der Revisionsstelle Seite 19

Präsident

Michael Aebisegger, Mühlheim 13, 9323 Steinach, praesidium@wbg-sg.ch

Vizepräsident

Max Altherr, Rotachstrasse 7, 9000 St. Gallen, max.altherr@rem3.ch

Finanzchef

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

Verwaltungsrat der WBG St. Gallen

Mitglieder

Alessandra Albisetti Szalay, Im Ried 9, 9034 Eggersriet, albiszal66@gmail.com

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

Raffael Jakob, raffael.jakob@weber-verwaltungen.ch

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

Übernahme des Präsidiums – guter Start im Verwaltungsrat

2024 war für unsere Genossenschaft ein Jahr des Wandels, des Wachstums und der positiven Entwicklungen. Ein bedeutender Moment war die Übernahme des Präsidiums von meinem Vorgänger Konstantin Köberle, der über ein Jahrzehnt hinweg mit grossem Engagement, Weitblick und Geschick unsere Genossenschaft geleitet hat. Ich möchte ihm an dieser Stelle noch einmal herzlich für seine hervorragende Arbeit danken.

Konstantin Köberle und Michael Aebisegger

Der Übergang verlief reibungslos und ich freue mich, die Verantwortung für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft zu übernehmen. Der Start im Verwaltungsrat war durch eine konstruktive Zusammenarbeit geprägt. Gemeinsam haben wir uns intensiv mit den Herausforderungen und Chancen, die vor uns liegen, auseinandergesetzt. Die engagierte Arbeit aller Mitglieder hat wesentlich dazu beigetragen, dass wir bereits wichtige Weichenstellungen vornehmen und Projekte umsetzen konnten.

Beteiligung an Weber Verwaltungen AG

Ein entscheidender Schritt zur Sicherung unseres operativen Geschäfts ist die im Berichtsjahr ausgehandelte und in einem Aktionärsbindungsvertrag im Detail geregelte Minderheitsbeteiligung an der geschäftsführenden Weber

anschauen.com/team-weber-verwaltungen

Verwaltungen AG per 1. Januar 2025. Diese Entscheidung stellt einen wichtigen Meilenstein dar, um wertvolles operatives Knowhow langfristig zu sichern und die Verwaltung unserer Liegenschaften fachlich breit abzustützen.

Raffael Jakob

Wir sind überzeugt, dass diese Partnerschaft uns helfen wird, unsere Ziele noch besser zu erreichen und unseren Mitgliedern einen hohen Standard an Service zu bieten. Den gleichen Schritt hat unsere strategische Partnerin, die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa, gemacht. Und auch das neue GL-Mitglied der Firma, Raffael Jakob, hat die Möglichkeit, in den kommenden Jahren eine bedeutende Beteiligung aufzubauen. Der Prozess ist im Rahmen der Nachfolgeregelung von den Inhabern Daniela Weber Conrad und Jacques Michel Conrad angestossen worden. Für diese Weitsicht und Offenheit danke ich herzlich.

Stärkung des Portfolios

Wie mein Vorgänger regelmässig in den letzten 10 Jahren darf ich in meinem ersten Jahr als Präsident des Verwaltungsrates ebenfalls eine Stärkung des Portfolios vermelden. Details entnehmen Sie dem Bericht der Geschäftsstelle. Durch gezielte Investitionen erweitern wir unser Angebot und verbessern die Wohnqualität für unsere Mitglieder. Flexibilität und Pragmatismus im operativen Bereich beweist unsere geschäftsführende Verwaltung mit der Übernahme der

Pfauengässlein 2, St. Gallen

Liegenschaft Pfauengässlein 2 von der Stadt St. Gallen für eine Zwischennutzung bis Ende 2028. Beachtlich bei diesem Geschäft war auch das Echo, welches

die im Interesse der Bewohnerschaft ausgehandelte Lösung in den Medien ausgelöst hat. Mehr dazu auf unserer Website unter AKTUELL.

Felsenbergstrasse 16/18/20, Rorschach

Im Berichtsjahr 2024 haben wir zudem auf verschiedenen Liegenschaften Photovoltaikanlagen installiert, die jährlich mehr als 250‘000 kWh Solarstrom für den Eigenbedarf oder für die Abgabe ins Netzt produzieren. Knapp die Hälfte bringt die Anlage Felsenbergstrasse 16/18/20 in Rorschach, welche mit der Genossenschaft SOLAR SG als Contracting-Partnerin realisiert worden ist. Die WBG St. Gallen, die Weber Verwaltungen AG und einige unserer Mitglieder wiederum halten Beteiligungen an dieser SOLAR-Genossenschaft.

Im laufenden Geschäftsjahr wird an der Grütlistrasse 29/31 ein weiteres Projekt zusammen mit den St. Galler Stadtwerken umgesetzt. Ab dem 5. Mai saniert die WBG St. Gallen im Rahmen des ordentlichen Unterhalts das Dach der Liegenschaft. Anschliessend installieren die sgsw Fotovoltaik mit einem Jahresertrag von sicher 42'500 kWh und führen die Grundinstallation für E-Mobilität in allen Einzelgaragen aus. Der Solarstrom vom eigenen Dach wird der Bewohnerschaft rund 5 Rappen unter dem Basistarif abgegeben, was die Hausgemeinschaft zur Steigerung des Eigenverbrauchs motovieren soll.

Um die Wirtschaftlichkeit unserer Anlagen zu steigern, prüfen unsere Fachleute aktuell bei allen PV Anlagen Massnahmen zur Steigerung des Eigenverbrauchs. Das zahlt sich für die Genossenschaft wie auch für die Bewohnerschaft aus und leistet einen Beitrag zur Stabilisierung des Stromnetzes.

Dies alles sind wichtige Schritte auf dem Weg, noch mehr attraktives und bezahlbares Wohnen zu sichern und die WBG St. Gallen nachhaltig zu stärken.

Ausblick

Projekte – teilweise im Berichtsjahr 2024 aufgegleist – sind bereits oder werden im laufenden Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen. Wir haben Sie in Newslettern und auf wbg-sg.ch informiert:

- Mit dem Kauf des MFH Steingrüeblistrasse 42 (Nachbarliegenschaft der Häuser 38 und 40 in unserem Besitz) sowie der Übernahme der Liegenschaft

Steingrüeblistrasse 42, St. Gallen

St. Josefen-Strasse 60, St. Gallen

St. Josefen-Strasse 60 von der Stadt St. Gallen im Baurecht arrondieren wir einerseits ein bestehendes Areal und stärken andererseits die Partnerschaft WBG St. Gallen / Stadt St. Gallen.

- Die WBG St. Gallen hat per 1. April 2025 die historische Arbeitersiedlung «Neudorf» der Spinnerei Spoerry in Flums erworben, um den langfristigen Erhalt der Siedlung zu sichern.

Arbeitersiedlung Neudorf, Flums

- Im November können die Wohnungen an der Guisanstrasse 83 in St. Gallen vermietet werden, nachdem das Gebäude komplett saniert worden ist.

- Im Rahmen einer Neuausrichtung der Genossenschaft der Genossenschaften (GdG) ostschweiz hat sich die WBG St. Gallen um die gemeinnützige Übernahme deren Liegenschaften (Kauf zum Nettobuchwert) mit gleichzeitiger Übernahme sämtlicher Verpflichtungen beworben. Die Entscheide dazu fallen im GdG-Verwaltungsrat am 21. Mai dieses Jahres und in der ausserordentlichen GDG-Generalversammlung, welche am 24. Juni stattfindet. Die WBG St. Gallen hält bereits eine grössere Beteiligung an dieser gemeinnützigen Wohnbauträgerin, hat in letzter Zeit gekündigte Beteiligungen ersetzt und signalisiert mit diesem nächsten Schritt die Bereitschaft, das Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau im ländlichen Raum zu verstärken.

Liegenschaften der GdG

Glaserstrasse 3a
9000 St. Gallen

Lindenstrasse 27
9000 St. Gallen

Marktstrasse 7
9244 Niederuzwil

Zwinglistrasse 5 + 7
9630 Wattwil

Gemeinsam mit Ihnen wollen wir weiterhin an einer erfolgreichen und nachhaltigen Zukunft für die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen arbeiten. Und neue Mitglieder sind selbstverständlich willkommen. Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre wertvolle Unterstützung.

Michael Aebisegger, Präsident

Bericht der Geschäftsstelle

Obwohl wir – trotz anerkennender Worte für die eingereichten Projektideen – bei der Bauträgerauswahl für das Baurecht Heimstrasse der Stadt St. Gallen schlussendlich nicht zuoberst auf dem Podest standen, haben wir durchaus Positives zu berichten: plus 31 Wohnungen, plus 88 Mitglieder, plus CHF 852'000.- Anteilscheinkapital sowie planmässige Fortschritte bei der Totalsanierung Guisanstrasse und der Planung auf dem Dorfhügel in Wittenbach.

Riethüsliblick Demutstrasse 116, St. Gallen

Freude bereitet zudem die Fertigstellung des Projektes Riethüsliblick unserer strategischen Partnerin Logis-casa mit 44 altersgerechten Wohnungen, einem Gemeinschafts- und einem Fitnessraum sowie einer Wohnung für Besucherinnen und Besucher. Wir erinnern uns: Die WBG St. Gallen hat dieses Projekt im Rahmen der Fusion mit der Christlichsozialen Wohn-

Bilanzzahlen	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Gebäude Anlagewert ohne Grundstücke	120'246'739.97	115'071'610.67	113'190'678.03	103'715'695.13
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Gebäude)	26'132'839.97	24'633'210.67	23'489'878.03	20'832'695.13
Grundstücke	25'622'600.00	24'179'600.00	22'896'600.00	17'311'560.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstücke	94'113'900.00	90'438'400.00	89'700'800.00	82'843'000.00
Gebäude in Bau	1'651'453.15	-	351'655.54	5'557.36
Abschreibungsgrad der Gebäude (ohne Gebäude in Bau)	78.27%	78.59%	79.25%	79.88%
Darlehen Genossenschafter [2)]	2'517'914.62	2'781'682.37	2'746'106.93	3'568'249.43
Anteilscheine	17'858'637.16	17'006'000.00	16'394'000.00	14'784'000.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	21'010'520.32	20'079'131.24	19'398'008.21	17'393'951.55
Bilanzsumme	126'254'174.48	119'382'162.48	116'780'458.78	104'224'957.56
Eigenfinanzierungsgrad	16.641%	16.819%	16.611%	16.689%

baugenossenschaft übernommen und der Logiscasa zur Realisierung abgetreten. Sämtliche Wohnungen sind vermietet und die allermeisten bereits bezogen. Als fünftes Mitglied neben der Stadt und der Ortsbürgergemeinde sowie den Stiftungen Diagnose Krebs und Solinvest hat die WBG St. Gallen somit doch an einem Neubauprojekt partizipiert.

Wachsen im Bestand

Die Siedlung Sturzenegg – Bezug 2017 – war das letzte Neubauprojekt der WBG St. Gallen. Trotzdem sind seit damals 390 Wohnungen dazu gekommen. Rund zwei Drittel davon durch Käufe oder Baurechte im Bestand. Diese Liegenschaften so zu bewirtschaften, dass die Wohnungen auch langfristig bezahlbar bleiben, ist die grosse Herausforderung, der wir uns stellen. Dabei – so die regelmässig mahnenden Worte des Finanzchefs Bruno Eberle – sind sämtliche Erwerbe mit neuem Eigenkapital zu unterlegen. Dass dem strikte nachgelebt wird, kann den Bilanzkennzahlen (Seite 10) entnommen werden. Und allein 2025 sind bis Mitte April bereits wieder Neuzeichnungen von über CHF 1 Mio. eingegangen. Wir danken für das Vertrauen.

Grütlistrasse 29/31, St. Gallen

Die Geschäftsstelle beobachtet den Markt intensiv. Zahlreiche Angebote bleiben schon in der Grobprüfung hängen. Wo aber bestehende Mieten sowie der Kaufpreis in einem gesunden Verhältnis stehen und kein preistreibendes Bieterverfahren läuft, machen wir Angebote resp. bewerben wir uns. Sowohl beim Baurecht Grütlistrasse 29/31 als auch beim Erwerb des MFH St. Leonhardstrasse 71, beide St. Gallen, traf dies zu. Und auch die von der Stadt zur Zwischennutzung abgegebene Liegenschaft Pfauengässlein 2 überrascht nach wenigen Monaten trotz bereits repariertem Dach zahlenmässig positiv.

St. Leonhardstrasse 71, St. Gallen

Portfolio

	Wohnungen nach Grösse						andere	Total
St. Gallen	**1-1½**	**2-2½**	**3-3½**	**4-4½**	**5-5½**	**6-6½**		
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**
Grütlistrasse 29/31	3	6	5	6				**20**
Guisanstrasse 83 *	6			8				**14**
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**
Pfauengässlein 2			6				1	**7**
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**
St. Georgenstrasse 174 b/c/d		2	8	2				**12**
St. Leonhard-Strasse 71			4	1			1	**6**
Stahlstrasse 1				1	4			**5**
Steingrüeblistrasse 38/40			5	6				**11**
Sturzeneggstrasse 36 - 40 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**
Zwyssigstrasse 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							
	Wohnungen nach Grösse						andere	Total
Trogen	**1-1½**	**2-2½**	**3-3½**	**4-4½**	**5-5½**	**6-6½**		
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 40/42			1	4			1	**6**
Dorfstrasse 48 - Schloss **		4	3				2	**9**
Total Wohnungen	**57**	**58**	**133**	**204**	**56**	**5**		**513**
Total andere								**26**
Total Mietobjekte per 31.12.2024								**539**

anderes: Büro, Gastro, Gewerbe, Lager, Schulung, Remise, Scheune
* im Bau / Gesamtsanierung
** in Planung

Bestand pflegen und Strukturen stärken

Mehr als CHF 3.3 Mio., knapp 50 % der Mietzinseinnahmen, hat die Genossenschaft 2024 in den Bestand investiert. CHF 2.918 Mio. direkt in die Liegenschaften, den Rest in Fotovoltaik, Biodiversität und sommerlichen Wärmeschutz. Die Mietzinseinnahmen sind 2024 um 7 % angestiegen und mit mehr als CHF 7 Mio. ausgewiesen. Erfreulich auch der PV Ertrag von über CHF 22‘600.-, obwohl die Anlagen erst im Laufe des Berichtsjahres in Betrieb genommen worden sind.

Guisanstrasse 83, St. Gallen

Mit CHF 1.9 Mio. fliesst der grösste Betrag in die Totalsanierung der Liegenschaft Guisanstrasse 83, gefolgt von der Büroerweiterung an der Herisauer Strasse 62 in St. Gallen-Winkeln, dem Sitz der geschäftsführenden Weber Verwaltungen AG, mit Kosten von einer knappen halben Million. Sie wächst mit den von ihr betreuten Genossenschaften und mit ihr auch der Platzbedarf für das Personal. 14 Personen mit 1‘050 Stelleprozent umfasst das Team aktuell. Es betreut neben der WBG St. Gallen weitere 5 Genossenschaften (drei ebenfalls mit Wachstumsabsichten) mit insgesamt

Büroerweiterung Herisauerstrasse 62/62a, St. Gallen

noch einmal über 500 Wohnungen sowie den Verband der Ostschweizer Wohnbaugenossenschaften. Der Bürogemeinschaft angeschlossen haben sich zudem Pascal Helfenstein und Clemens Sidler mit ihren Firmen Baukorrektur bzw. Sitec-Energie. Sie spielen eine wichtige Rolle bei der Ertüchtigung des Bestandes und bei der fachlichen Beratung des Bewirtschaftungsteams. Zusätzlich wird der Aufbau eigener Ressourcen im Bereich Bauleitung geprüft. Man will für kommende Herausforderungen gut aufgestellt sein. Und wie vom Präsidenten in seinem Bericht erläutert, sitzen die WBG St. Gallen und ihre strategische Partnerin Logiscasa mit ihren Beteiligungen hier mit im Boot.

Pascal Helfenstein Architekt FH

Clemens Sidler Energieingenieur NDS FH

Kauf oder Baurecht?

Beides! – Angepeilt wird ein ausgeglichenes Verhältnis Baurechte/Eigenbesitz. Aktuell nutzt die WBG St. Gallen 62‘328 m2 Land. 35‘278 m2 davon oder 57 % sind im Eigenbesitz, 27‘050 m2 oder 43 % im Bau- oder im Nutzungsrecht (Pfauengässlein). Mit den bereits erworbenen Liegenschaften im laufenden Jahr steigt der Anteil Eigenbesitz per 1. April 2025 auf 64 %. Das eigene Land ist per 31.12.2024 mit total CHF 25‘622‘600 bilanziert. Der Marktwert liegt höher. Mit dieser Ausgangslage können weitere Baurechte der öffentlichen Hand geprüft werden. Allerdings müssen die Kriterien der Gemeinnützigkeit gemäss Bundesamt für Wohnungswesen erfüllt sein. Wie Käufe an überrissenen Preisen, können Baurechte an spekulativen Vertragsparametern scheitern. Wir verhandeln hart im Interesse unserer Mitglieder.

Zinsen und Verzinsung

Seit Jahren verfolgt der Finanzausschuss die Situation bei den Zinsen das ganze Jahr. Entweder müssen wir die Finanzierung neuer Liegenschaften an die Hand nehmen oder es werden Hypotheken oder Darlehen fällig. Da müssen immer die besten Lösungen und Fristen gesucht und gefunden werden.

Da spielen auch die Zinssätze für die Verzinsung der Darlehen unserer Genossenschaft hinein. Diese sind naturgemäss etwas niedriger als jene zur Verzinsung des Anteilscheinkapitals. Nachdem die Zinsen sich vor etwas mehr als einem Jahr vom Tiefststand gelöst haben, konnten wir die Verzinsung der Darlehen für Beträge bis CHF 10'000 auf 1 %, für Beträge über CHF 10'000 auf 1,5 % anheben. Das ist im Vergleich zu Sparkonten der Banken durchaus attraktiv. Allerdings könnte hier auch wieder eine Senkung erfolgen, wenn die Nationalbank die Zinsen wieder auf Null oder sogar darunter senken würde.

Die Verzinsung der Anteilscheine hielten wir auch während der ganzen Zeit von Negativzinsen auf 2.25 %. Dies weil wir unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter für ihre Treue zur Genossenschaft gewissermassen belohnen wollten. Aber auch, weil wir für neues Kapital attraktiv bleiben wollten. Wir haben schliessich auch neue Projekte, die mit Eigenkapital unterlegt sein wollen. ***Der Verwaltungsrat beantragt daher der Generalversammlung unverändert einen Zinssatz von 2.25 % für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals.***

Bruno Eberle
Finanzchef

Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 2024		Vorjahr 2023
Flüssige Mittel		1'104'364.30		2'207'110.63
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)		206'461.72		172'839.47
Übrige kurzfristige Forderungen		828'753.44		621'687.00
Delkredere		-50'000.00		-25'000.00
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)		520'051.61		1)
Aktive Rechnungsabgrenzung		179'186.91		46'770.23
Umlaufvermögen		**2'788'817.98**		**3'023'407.33**
langfristige Forderungen		1'300'000.00		1'400'000.00
div. Finanzanlagen		233'704.00		162'205.00
Finanzanlagen		**1'533'704.00**		**1'562'205.00**
Mobilien		685.00		1'184.00
Grundstücke		25'622'600.00		24'179'600.00
Gebäude Anlagewert ohne Grundstücke	120'246'739.97		115'071'610.67	
kumulierte Abschreibung	-26'132'839.97		-24'633'210.67	
Netto-Anlagewerte Gebäude ohne Grundstücke		94'113'900.00		90'438'400.00
Gebäude im Bau		1'651'453.15		-
PV-Projekte Anlagewert	371'149.50		-	
kumulierte Abschreibung	-38'149.50		-	
Netto-Anlagewerte PV-Projekte		333'000.00		-
Sachanlagen		**121'721'638.15**		**114'619'184.00**
Emissionskosten EGW		167'514.35		177'366.15
Immaterielle Werte		**167'514.35**		**177'366.15**
Anlagevermögen		**123'422'856.50**		**116'358'755.15**
TOTAL AKTIVEN		**126'211'674.48**		**119'382'162.48**
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)		694'516.23		457'818.13
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)		593'773.20		1)
Darlehen Genossenschafter/gekündigte Kapitalien		233'208.87	2)	588'662.77
Passive Rechnungsabgrenzung		754'093.52	1)	871'187.77
kurzfristiges Fremdkapital		**2'275'591.82**		**1'917'668.67**
Hypotheken / Darlehen (Fälligkeit < 1 Jahr)		14'191'904.00		16'564'504.00
Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)		38'269'300.00		29'348'100.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW		34'700'000.00		37'500'000.00
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.		1'020'000.00		200'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten		**88'181'204.00**		**83'612'604.00**
Darlehen Genossenschafter		2'517'914.62	2)	1'993'019.60
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch		6'526'325.00		6'162'355.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch		2'303'620.00		2'223'140.00
Übrige langfristige verzinsl. Verbindlichkeiten		**11'347'859.62**		**10'378'514.60**
Rückstellungen		**2'935'700.00**		**2'971'103.00**
Langfristiges Fremdkapital		**102'464'763.62**		**96'962'221.60**
Total Fremdkapital		**104'740'355.44**		**98'879'890.27**

Bilanz

	Laufendes Jahr 2024	Vorjahr 2023
Anteilscheinkapital	17'858'637.16 [3)]	17'006'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	1'734'100.00	1'709'100.00
Freiwillige Gewinnreserven	1'378'646.33	1'328'646.33
Gewinnvortrag	39'136.83	35'384.91
Total Eigenkapital - ohne Jahresgewinn	**21'010'520.32**	**20'079'131.24**
Jahresgewinn	**460'798.72**	**423'140.97**
TOTAL PASSIVEN	**126'211'674.48**	**119'382'162.48**

Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2024	Vorjahr 2023
Mietertrag inkl. Mietzinsverbilligungen	7'154'579.57	6'827'119.69
Mietzinsverluste / Leerstände	-148'100.22	-242'673.91
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	**7'006'479.35**	**6'584'445.78**
Liegenschaftsunterhalt	1'959'054.85	2'444'030.86
Versicherungen und Abgaben	88'170.95	73'155.25
Liegenschaftssteuern	99'560.90	86'703.75
Liegenschaftsverwaltung	771'354.49	594'170.00
Übriger Liegenschaftsaufwand	18'056.69	27'688.91
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	**2'936'197.88**	**3'225'748.77**
Liegenschaftserfolg	**4'070'281.47**	**3'358'697.01**
PV Ertrag	22'676.10	-
PV Aufwand	-872.00	-
PV Erfolg	**21'804.10**	**-**
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	186'088.42	112'636.46
Projektaufwand	194'903.50	181'108.30
Übriger Verwaltungsaufwand	28'460.85	12'837.35
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	**409'452.77**	**306'582.11**
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagewert Gebäude	1'499'629.30	1'227'143.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagewert PV-Projekte	38'149.50	-
Abschreibungen	**1'537'778.80**	**1'227'143.00**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**2'144'854.00**	**1'824'971.90**
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	1'287'403.06	1'159'252.33
Baurechtszinsen	287'488.96	196'983.65
Finanzaufwand	**1'574'892.02**	**1'356'235.98**
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	43'093.54	23'570.25
Finanzertrag	**43'093.54**	**23'570.25**
a.o. Ertrag	**-**	**55.50**
a.o. Aufwand	**-**	**-**
Betriebsergebnis	**613'055.52**	**492'361.67**
Direkte Steuern	152'256.80	69'220.70
Jahresgewinn	**460'798.72**	**423'140.97**

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2024	Vorjahr 2023
Bilanzgewinn-Vortrag	39'136.83	35'384.91
Jahresgewinn	460'798.72	423'140.97
Total Bilanzgewinn	**499'935.55**	**458'525.88**
Vortrag auf neue Rechnung	50'310.90	39'136.83
Anteilscheinverzinsung	374'624.65	344'389.05
Gesetzliche Gewinnreserve	25'000.00	25'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	50'000.00	50'000.00
	499'935.55	**458'525.88**

Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.25% zu verzinsen.

Anhang

Anhang der Jahresrechnung 2024 (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	**2024**	**2023**
Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt:	nicht über 10	nicht über 10

3 Verpfändete oder abgetretene (verwendete) Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	**2024** CHF	**2023** CHF
Grundstücke	25'622'600.00	24'179'600.00
Gebäude Anlagewert	120'246'739.97	115'071'610.67
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Gebäude)	-26'132'839.97	-24'633'210.67
Netto-Anlagewerte Gebäude ohne Grundstücke	94'113'900.00	90'438'400.00
GVA-Neuwerte	164'829'518.00	152'384'588.00
Total Grundpfandtitel	115'053'087.00	109'975'750.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	6'566'500.00	6'732'500.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	107'621'000.00	102'486'000.00
beanspr. Kredite (Darl. Stadt SG, Hypoth., EGW, wbg ch, abl, GFW)	97'011'149.00	91'998'099.00
Sicherstellung Baurechtszins	757'250.00	757'250.00

4 Stetigkeit / Neue Buchhaltungssoftware

Aufgrund der neuen Buchhaltungssoftware kommt es bei der Darstellung zu Änderungen im Vergleich zum Vorjahr :

1) Neu werden die Heiz- und Nebenkosten in den Aktiven/Passiven brutto ausgewiesen.

2) Die Darlehen der Genossenschafter werden nicht mehr in Darlehen bis CHF 10'000.-/ab CHF 10'000.- unterteilt.
Neu werden die im Folgejahr gekündigten Kapitalien im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

3) Neu wird "nur" das bezahlte, nicht das gezeichnete Anteilscheinkapital, ausgewiesen.

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

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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 2024** 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, 23. April 2025

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmer

Beilagen
- Jahresrechnung 2024 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

FEY Audit & Consulting AG
Rosenbergstrasse 62 • CH-9000 St. Gallen
T 071 222 38 06 • info@fey-ac.ch • www.fey-ac.ch

Arbeitersiedlung Neudorf, Flums

Steingrüeblistrasse 42, St. Gallen

St. Josefen-Strasse 60, St. Gallen

Grütlistrasse 29/31, St. Gallen

St. Leonhardstrasse 71, St. Gallen

Pfauengässlein 2, St. Gallen