



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

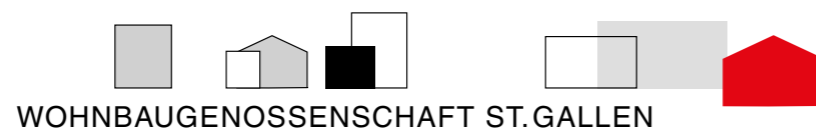
## Geschäftsbericht 2025

**mit den Menschen – mit der Umwelt – mit dem Bestand**



## Projekte / Angebote / Beteiligungen

---



[info@wbg-sg.ch](mailto:info@wbg-sg.ch)

Wohnbaugenossenschaft St. Gallen

Herisauer Strasse 62

9015 St. Gallen

---

## Kontakt Mieterschaft

---



[info@weber-verwaltungen.ch](mailto:info@weber-verwaltungen.ch)

Weber Verwaltungen AG

Herisauer Strasse 62

9015 St. Gallen



## Geschäftsbericht 2025

---

Mitglieder des Verwaltungsrates [Seite 4](#)

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates & der Geschäftsstelle [Seiten 5-14](#)

Bilanzkennzahlen 2022-2025 [Seite 9](#)

Bestand Mietobjekte [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](#)

## Verwaltungsrat der WBG St. Gallen

### Präsident

Michael Aebisegger, Steinach, praesidium@wbg-sg.ch

### Vizepräsident

Max Altherr, St. Gallen, max.altherr@rem3.ch

### Finanzchef

Bruno Eberle, St. Gallen, beberle@swissonline.ch

### Mitglieder

Alessandra Albisetti Szalay, Eggersriet, albiszal66@gmail.com

Pamela Dürr, St. Gallen, pamela.duerr@prepo.ch

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

Iso Schönenberger, St. Gallen, iso.schönenberger@bluemail.ch

Paul Sturzenegger, 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 und der Geschäftsstelle

Per 1. Januar 2025 haben sich die WBG St.Gallen und deren strategische Partnerin, die Logiscasa, an der geschäftsführenden Weber Verwaltungen AG beteiligt. Die Firma besorgt fast ausschliesslich Geschäftsführungen für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und betreut den Verband Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz mit über 170 Mitgliedern in sechs Kantonen. Die aktuelle Minderheitsbeteiligung kann in den nächsten Jahren ausgebaut werden.



Das Angebot machten die Eigentümer im Rahmen ihrer langfristig angelegten Nachfolgeplanung. Während Daniela Weber Conrad noch einige Jahre als VRP und GL-Mitglied tätig bleibt, zieht sich Jacques Michel Conrad im Laufe dieses Jahres aus dem operativen Geschäft zurück. Das VR Mandat bei der Weber Verwaltungen AG behält er. Wie bereits mehrfach kommuniziert, hat Raffael Jakob seine operativen Aufgaben in den letzten zwei Jahren schrittweise übernommen. Mittlerweile gehört er auch zum Aktionariat.

### Kompetenzzentrum für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Schon vor Jahren nahm die Idee, die Weber Verwaltungen AG als Kompetenzzentrum für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Ostschweiz zu positionieren, Gestalt an. Dazu gehört eine gewisse Grösse. Die WBG St.Gallen als schnell wachsende und mittlerweile grösste gemeinnützige Wohnbauträgerin mit Sitz in der Ostschweiz hat bei der Umsetzung von Anfang an eine wichtige Rolle gespielt. Fünf weitere WBGs werden von der Firma ganz oder teilweise



Unterwegs mit Strom vom eigenen Dach

geschäftsführend betreut. Zahlreiche, oft ehrenamtlich geführte Ostschweizer Wohnbaugenossenschaften, nehmen zudem Beratungsdienstleistungen in Anspruch. Das Mandat des Verbandes hat zur guten Vernetzung in der Branche beigetragen. Und ein mittlerweile 17-köpfiges Team garantiert, dass bei personellen Wechseln das branchenspezifische Knowhow erhalten bleibt und an die «Neuen» weitergegeben wird.

Mittelfristig soll die Aktienmehrheit von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, eine Minderheit von der Geschäftsleitung gehalten werden. Und schon heute sprechen wir nicht mehr von **der**, sondern von **unserer** Geschäftsstelle. Wir sind operativ gut aufgestellt. Das ist wichtig. Die WBG St.Gallen will weiterwachsen. Bei der Bewirtschaftung und Pflege des Portfolios, beim Erwerb von Bestandesliegenschaften sowie hoffentlich bald wieder einmal bei der Realisierung eines Neubauprojektes verlassen wir uns auf Profis. Am liebsten auf unsere eigenen.

#### Verwaltungsrat WBG St.Gallen



Für die Amtsdauer 2026 – 2028 stellen sich mit einer Ausnahme alle Mitglieder wieder zur Wahl. Dass sich unser **VR-Vizepräsident Max Altherr** seit einigen Monaten bei der Stadtplanung um Gebiets- und Arealentwicklungen kümmert, freut uns. Mit dem VR-Mandat bei der grössten und aktivsten Wohnbaugenossenschaft in der Region ist das leider nicht vereinbar. Max scheidet nach nur einer Amtsdauer aus dem Gremium aus. Aufgrund seines Alters ist ein Comeback nicht ausgeschlossen. Die gebührende Verabschiedung findet im Rahmen der GV statt.



Mit der Architektin **Christine Egli Mikolasek** empfiehlt der Verwaltungsrat eine ausgewiesene Fachfrau zur Wahl.

Stichwortartig: Jahrgang 1978, verheiratet, zwei Kinder – Studium an der ETH mit einem Austauschsemester in Helsinki – CAS 'KMU Management', Universität St.Gallen sowie CAS 'Verwaltungsrat', Universität St.Gallen/Swiss Board School – 1999 bis 2016 Praxis in verschiedenen Büros – ab 2016 selbständig mit Christine Egli Architektur GmbH

VR Mandate: Brisoft AG, Basel – IMS AG, Ittigen – Säntis Gastronomie AG, St.Gallen. Ehrenamtlich: Vorstand Quartierverein Lachen – Vorstand IG Ruckhalde

Weitere Nominationen sind möglich. Falls die Mitglieder informiert werden sollen, gerne mit Lebenslauf bis am 15. Mai 2026 an die Geschäftsstelle.

#### Chancen genutzt

Um 118 Wohnungen an 9 Standorten in den Gemeinden St.Gallen, Flums, Niederuzwil und Wattwil hat die WBG St.Gallen ihr Portfolio im Berichtsjahr erweitert. Zwei Baurechten von der Stadt St.Gallen stehen sieben Käufe von Mehrfamilienhäusern inklusive Land gegenüber. Um CHF 11.5 Mio. höher als im Vorjahr sind die Grundstücke bilanziert. Rund 19'000 m<sup>2</sup> Land hat die Genossenschaft der Spekulation entzogen.

#### Konkret

Wie im letztjährigen Bericht ausgeführt, hatte sich die WBG St.Gallen um die gemeinnützige Übernahme des gesamten Bestandes der Genossenschaft der Genossenschaften (GdG) Ostschweiz beworben.



Gemeinnützige Übernahme heisst Kauf zum Nettobuchwert mit Übernahme sämtlicher Verpflichtungen, was bedeutend weniger aufwändig ist als eine Fusion. Ohne Gegenstimme mit 2 Enthaltungen sind die GdG-Mitglieder am 24. Juni 2025

dem Antrag ihrer Verwaltung gefolgt. Die 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 Wohnungen befinden sich in Niederuzwil, Wattwil und St.Gallen (siehe auch Seiten 12/13!). Erfreulich dabei, dass der Grossteil der GdG-Mitglieder ihre Anteile und Darlehen auf die WBG St.Gallen übertragen und so merklich zur Stärkung der Eigenkapitalbasis beigetragen hat.

Neben Liegenschaften haben wir von der GdG auch die Verpflichtung zum Engagement im ländlichen Raum übernommen. Parallel zur Abwicklung des Geschäftes ist mit dem Erwerb der historischen Arbeitersiedlung Neudorf Flums per 1. April 2025 der Tatbeweis bereits erbracht worden. Wie zielstrebig die notwendigen Sanierungsarbeiten dort angegangen werden, erfahren Sie später in diesem Bericht.

Ein Glücksfall ist, wenn im Bestand eine Nachbarsliegenschaft erworben werden kann. Und rasch muss man sein, wenn das Angebot vorliegt. Konkret gelungen ist das an der Steingrüeblistrasse in St.Gallen. Die Parzelle mit den Häusern 38 und 40 ist mit dem Haus 42 arrondiert worden. Und mit dem Kauf einer 5 ½-Zimmer Eigentumswohnung an der Rehetobelstrasse 85 in St.Gallen versucht sich die WBG St.Gallen in einem neuen Betätigungsfeld.



**Baurechte Stadt St.Gallen**

Mit der Liegenschaft Zylistrasse 12 hat die Genossenschaft per 1. Oktober 2025 das 17. Baurecht von der Stadt St.Gallen übernommen. Unserer Freude über den Vertrauensbeweis im Stadtparlament mit 53 : 0 Stimmen haben wir schon im November-Newsletter Ausdruck verliehen.



Insgesamt 123 Wohnungen vermietet die WBG St.Gallen in diesem Modell langfristig zur Kostenmiete. Die Partnerschaft WBG St.Gallen – Stadt St.Gallen funktioniert. Mehr davon macht auch wirtschaftlich Sinn. Für beide Seiten. Zusammen mit dem Baurecht St. Josefen Strasse 60 (per 1. April 2024) freuen sich weitere 18 Mietparteien über langfristig faire Mieten. Weiter ausgerollt, sorgt dieses Modell für sozialen Ausgleich und stützt die Kaufkraft breiter Schichten, ohne dabei die öffentlichen Finanzen zu belasten. Das müsste eigentlich auch dem lokalen Gewerbe gefallen.

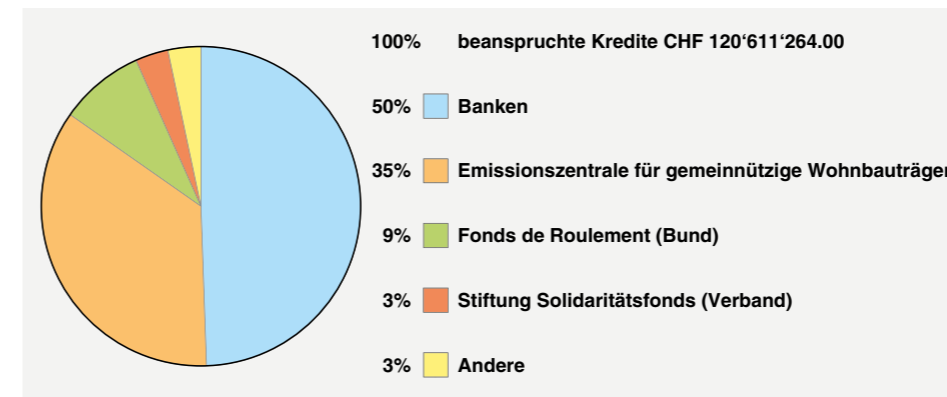
**Bilanz und Erfolgsrechnung**

Wir haben gut gewirtschaftet und freuen uns, dies mit konkreten Zahlen zu belegen.

Trotz der beachtlichen Erweiterung des Portfolios hat der Eigenfinanzierungsgrad mit 17.02 % eine neue Bestmarke erreicht. Das Anteilscheinkapital wächst im Berichtsjahr um CHF 5.64 Mio. und ist mit CHF 23.5 Mio. bilanziert. CHF 26.7 Mio. beträgt das gesamte ausgewiesene Eigenkapital. Dies bei einer Bilanzsumme von neu CHF 157 Mio. gegenüber CHF 126 Mio. im Vorjahr. Bei diesen Veränderungen spielt die gemeinnützige Über-

Bilanzkennzahlen	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Gebäude Anlagewert ohne Grundstücke	144'122'585.39	120'246'739.97	115'071'610.67	113'190'678.03
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Gebäude)	33'561'585.39	26'132'839.97	24'633'210.67	23'489'878.03
Grundstücke	37'128'200.00	25'622'600.00	24'179'600.00	22'896'600.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstücke	110'561'000.00	94'113'900.00	90'438'400.00	89'700'800.00
Gebäude in Bau	3'967'631.81	1'651'453.15	-	351'655.54
Abschreibungsgrad der Gebäude (ohne Gebäude in Bau)	76.71%	78.27%	78.59%	79.25%
Darlehen Genossenschafter	3'221'087.51	2'517'914.62	2'781'682.37	2'746'106.93
Anteilscheine	23'503'491.19	17'858'637.16	17'006'000.00	16'394'000.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	26'741'548.42	21'010'520.32	20'079'131.24	19'398'008.21
Bilanzsumme	157'089'848.72	126'254'174.48	119'382'162.48	116'780'458.78
Eigenfinanzierungsgrad	17.023%	16.641%	16.819%	16.611%

nahme der GdG Liegenschaften eine wichtige Rolle. Für den Eigenfinanzierungsgrad wie oben erwähnt vor allem die Tatsache, dass der Grossteil der GdG-Mitglieder die Beteiligungen auf die WBG St.Gallen übertragen hat.



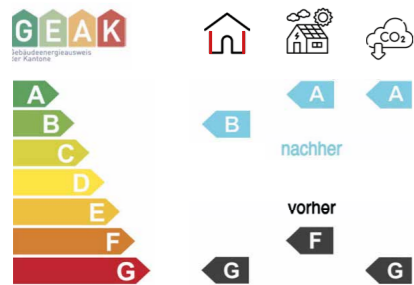
Konsequent nutzen wir die attraktiven Finanzierungsinstrumente des Bundes und des Verbandes. So haben die Darlehen aus dem Fonds de Roulement (Bund) um CHF 3.7 Mio., die der Stiftung Solidaritätsfonds (Verband) um CHF 1.7 Mio. zugenommen. Laufzeit max. 25 Jahre, Zins aktuell 1 %. Ebenfalls wichtig für unsere tiefen Finanzierungskosten sind die Beteiligungen

an Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Eine Anschluss- und drei Umfinanzierungen haben ein Volumen von CHF 5.4 Mio. und weitere CHF 3.9 Mio. EGW-Gelder haben wir von der GdG übernommen. Mit einem Durchschnittszinssatz vom 0.9 % und (Rest)Laufzeiten von 13-20 Jahren sind wir auch hier bestens aufgestellt.

Knapp CHF 5 Mio. haben wir in den Bestand investiert und davon CHF 1.65 Mio. als werterhaltende Investitionen (Unterhalt) verbucht, was diese Position um CHF 860'000 gegenüber dem Vorjahr ansteigen lässt. Der höhere Aufwand für die Geschäftsführung ist mit einem grossen Digitalisierungsschritt zur Effizienzsteigerung, mit der Umstellung auf die Bilanzierung zu Bruttowerten, mit der Übernahme der GdG-Liegenschaften sowie der Prüfung zahlreicher Kaufangebote zu je einem Viertel begründet.

**Von der ETH**

bis zum Gebäudeprogramm des Bundes gingen Interview-Anfragen zum Projekt Totalsanierung Guisanstrasse 83 in St.Gallen ein. Es gilt als schweizweites Musterbeispiel für energetische Sanierung, Regenwassernutzung und Biodiversität. Dank der Kombination aus konsequenter Wärmedämmung und einer modulierenden Erdwärmepumpe mit Rückspeisung von Überschüssen im Sommer, erreicht das sanierte Mehrfamilienhaus hervorragende Werte: Der Heizwärmebedarf sinkt von 127 kWh/m<sup>2</sup>/a auf 29 kWh/m<sup>2</sup>/a, was im Vergleich zum Zustand vor der Sanierung einer Senkung von 77 % entspricht. Der Bedarf an Endenergie für Raumwärme sinkt von 19'600 Liter Heizöl (rund 196'000



kWh) auf gerade noch 8'600 kWh Strom, sprich 96 % weniger als vorher. Die Prognosen für den Photovoltaik-Ertrag liegen bei ca. 50'000 kWh pro Jahr. Die Mieterschaft profitiert von bezahlbarem Solarstrom vom eigenen Dach.

**Nicht jammern! - Handeln!**

Die Einspeisevergütung für PV-Strom orientiert sich ab 2026 stärker am Markt. Man musste sich auf tiefere Rücklieferatarife einstellen. Anstatt in das allgemeine Lamento einzustimmen, handeln wir. In der Liegenschaft Wiesentalstrasse steht seit dem April 2025 ein aus Second-Life Batteriezellen zusammengebauter Modul Energiespeicher, welcher in punkto Leistung und Lebenserwartung einem neuen Energiespeicher ebenbürtig ist. Der rentable Eigenverbrauch hat sich dadurch von 41 % auf 71 % und die Gesamtautarkie der Siedlung von 43 % auf 71 % verbessert.



**Schloss Egg**

Besondere Aufgaben bedingen besonderen Massnahmen. Für die anspruchsvolle Planungsarbeit in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege ist ein Spezialausschuss gebildet worden. Neben den Verwaltungsräten Geisser und Sturzenegger, dem planenden Architekten Sascha Koller sowie Raffael Jakob und Daniela Weber Conrad von der Geschäftsstelle arbeiten Michael Niedermann, Architekt und ehemaliger Leiter der kantonalen Denkmalpflege sowie Michael Fischer, Architekt und ehemaliger Kantonsbaumeister im Ausschuss mit.

Vor Drucklegung dieses Berichtes liegt die Baueingabe zur Stellungnahme bei der kantonalen Denkmalpflege, die Submittentenliste ist erstellt, der 3-stufige Kostenvoranschlag in Arbeit und die Gesuche für Beiträge der Denkmalpflege, allenfalls auch der GVA für Brandschutzmassnahmen, werden vorbereitet. Und



entsprechend den Empfehlungen des Vereins Grünes Gallustal haben die GSI Architekten einen ersten Entwurf für die Umgebungsgestaltung erarbeitet. Wir informieren Sie laufend auf unserer Website.

St. Gallen	Wohnungen nach Grösse						andere	Total
	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½		
Blumenaustrasse 28, 9000		2	1	1		1		5
Blumenaustrasse 32, 9000	13							13
Demutstrasse 13, 9000				4				4
Demutstrasse 15, 9000			1	4				5
Glaserstrasse 3a, 9000		6	3	1				10
Gottfried-Kellerstrasse 22/24, 9000				8				8
Gottfried-Kellerstrasse 28, 9000	1			4				5
Grütlistrasse 29/31, 9000	3	6	5	6				20
Guisanstrasse 83, 9010	6			8				14
Hardungstrasse 8, 9011	1	1			2			4
Heiligkreuzstrasse 40, 9008			4				1	5
Herisauerstrasse 62/62a, 9015	3	3	3	6	3		2	20
Iddastrasse 24, 9008			9				2	11
Klusstrasse 18, 9000			1	3				4
Krontalstrasse 4, 9000	4	1	4	8	4		1	22
Langackerstrasse 8, 9010			1	2				3
Lindenstrasse 27, 9000			7	3			1	11
Linsebühlstrasse 47/47a, 9000			1	4		1	1	7
Metzgergasse 27, 9000			1	3	1		1	6
Moosstrasse 49/51, 9014	4		14	38	14			70
Pfauengässlein 2, 9000			6				1	7
Rehetobelstrasse 85, 9016					1			1
Rorschacherstrasse 73, 9000					3			3
Rorschacherstrasse 75/75a, 9000						3	3	6
Rorschacherstrasse 77, 9000				1	3			4
Scheibenackerstrasse 6, 9000		1		4			1	6
Schmiedgasse 3, 9000				1			1	2
St. Georgenstrasse 174 b/c/d, 9011		2	8	2				12
St. Josefen-Strasse 60, 9000		2		6				8
St. Leonhard-Strasse 71, 9000			4	1			1	6
Stahlstrasse 1/Zürcherstrasse 10, 9000				2	8		1	11
Steingrüeblistrasse 38/40, 9000			5	6				11
Steingrüeblistrasse 42, 9000			1	3				4
Sturzeneggstrasse 36 - 40 a/b, 9015		5	18	38	8		1	70
Wiesentalstrasse 6a-c, 9000		4	8	12				24
Wolfgangstrasse 79-89, 9014		4	14	16	6			40
Zwysigstrasse 33-37, 9000		8	8	8				24
Zylistrasse 12, SG	1			9				10
<b>Arbon</b>								
Freiheitsgasse 12, 9320				2	1			3
<b>Flums</b>								
Neudorf Flums, 8890			3	46				49

Portfolio

	Wohnungen nach Grösse						andere	Total
	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½		
<b>Mörschwil</b>								
Bahnhofstrasse 49, 9402		4	3	3				10
<b>Nesslau</b>								
Bahnhofstrasse 2, 9650	15							15
<b>Niederuzwil</b>								
Marktstrasse 7, 9244			4	4	2			10
<b>Rorschach</b>								
Felsenbergstrasse 16/18/20, 9400	6	6	9	3				24
<b>Trogen</b>								
Hinterdorf 9, 9043	1	5	1				2	9
<b>Wattwil</b>								
Zwinglistrasse 5 + 7, 9630			8	8				16
<b>Wil</b>								
Hofbergstrasse 6, 9500		2		2			2	6
<b>Wittenbach</b>								
Dorfstrasse 36, 9300					2		2	4
Dorfstrasse 38, 9300					1			1
Dorfstrasse 40/42, 9300			1	4			1	6
Dorfstrasse 48 - Schloss **, 9300		5	1	1			1	8
<b>Total Wohnungen</b>	<b>58</b>	<b>67</b>	<b>157</b>	<b>285</b>	<b>59</b>	<b>5</b>		<b>631</b>
<b>Total andere</b>								<b>26</b>
<b>Total Mietobjekte per 31.12.2025</b>								<b>657</b>

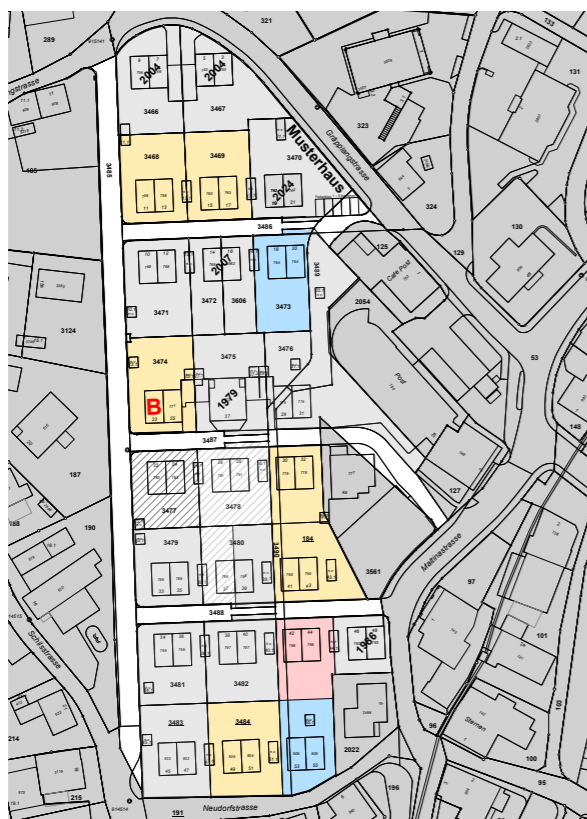
anderes: Büro, Gastro, Gewerbe, Lager, Schulung, Remise, Scheune  
 \* im Bau / Totalsanierung  
 \*\* in Planung



Neudorf Flums

Bereits ist der Entscheid für das künftige Heizsystem gefallen. Es wird Fernwärme vom lokalen Wärmeverbund Schälli sein. Diese wird mit Holzhackschnitzeln aus einheimischen Wäldern erzeugt. Zusammen mit weiteren Werkleitungen wird seit dem 2. März 2026 die Fernwärmeleitung an die Siedlung herangeführt. Bei der Sanierung der Häuser wird zeitlich etappiert und je nach Zustand eine andere Herangehensweise gewählt. Kündigungen bestehender Mietverhältnisse werden möglichst vermieden. Vorgezogen werden nicht bewohnte

und nicht für Wohnzwecke genutzte Häuser, die keinen oder wenig Ertrag bringen. Das ermöglicht siedlungsinterne Umzüge und macht auch ökonomisch Sinn.



Die WBG St.Gallen ist gut aufgestellt, prüft laufend Opportunitäten und nützt bei guter Gelegenheit die Chancen – bei anständiger Verzinsung des ihr anvertrauten Genossenschaftskapitals. Für Ihr Vertrauen bedanken wir uns.

Michael Aebisegger  
Präsident der Verwaltung

Jacques Michel Conrad  
Geschäftsstelle

## Zinsen und Verzinsung

Wie jedes Jahr verfolgt der Finanzausschuss die Entwicklung der Zinsen genau. Es sind jedes Jahr Hypotheken und Darlehen zu refinanzieren. Oder die Finanzierung neuer Liegenschaften muss geregelt werden. Im Berichtsjahr schwankten die Zinsen leicht, verblieben aber insgesamt eher auf tiefem Niveau. Im laufenden Jahr – um etwas vorzugreifen – stiegen die Zinsen aufgrund der steigenden Inflation aus den bekannten weltpolitischen Gründen stärker an. So wird das Umfeld deutlich anspruchsvoller.

Wie immer versuchten wir, von den besonders günstigen langfristigen Zinsen der EGW zu profitieren. Wo dies nicht oder nicht vollständig möglich war, haben wir versucht, mit eher langfristigen Festhypotheken die Zinsbelastung weiter berechenbar zu halten. SARON-Hypotheken verwenden wir nur ausnahmsweise in begründeten Spezialfällen. Die Zinsenlandschaft entwickelt sich, wie schon erwähnt, in Zukunft noch anspruchsvoller als bisher, weil die Nationalbank die Zinsen wieder auf null gesenkt hat und die Wirtschaft mitsamt den Zinsen volatiler wurde.

**Die Verzinsung der Anteilscheine konnten wir in den letzten Jahren immer auf den bekannten 2,25 % halten. Wir denken, dass dies weiterhin attraktive Bedingungen sind. Aus diesem Grund beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung unverändert einen Zinssatz von 2.25 % für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals.**



Bruno Eberle  
Finanzchef

## Bilanz

AKTIVEN	Laufendes Jahr 2025	Vorjahr 2024
Flüssige Mittel	3'498'631.50	1'104'364.30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	217'296.09	206'461.72
Übrige kurzfristige Forderungen	1'520.68	828'753.44
Delkredere	-182'832.94	-50'000.00
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)	652'417.14	520'051.61
Aktive Rechnungsabgrenzung	148'539.49	179'186.91
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4'335'571.96</b>	<b>2'788'817.98</b>
langfristige Forderungen	150'000.00	1'300'000.00
div. Finanzanlagen	342'013.00	233'704.00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>492'013.00</b>	<b>1'533'704.00</b>
Mobilien	351.00	685.00
Grundstücke	37'128'200.00	25'622'600.00
Gebäude Anlagewert ohne Grundstücke	144'122'585.39	120'246'739.97
kumulierte Abschreibung	-33'561'585.39	-26'132'839.97
Netto-Anlagewerte Gebäude ohne Grundstücke	110'561'000.00	94'113'900.00
Gebäude im Bau	3'967'631.81	1'651'453.15
PV-/Batterie-Projekte Anlagewert	492'181.92	371'149.50
kumulierte Abschreibung	-75'881.92	-38'149.50
Netto-Anlagewerte PV-/Batterie-Projekte	416'300.00	333'000.00
<b>Sachanlagen</b>	<b>152'073'482.81</b>	<b>121'721'638.15</b>
Emissionskosten EGW	188'780.95	167'514.35
<b>Immaterielle Werte</b>	<b>188'780.95</b>	<b>167'514.35</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>152'754'276.76</b>	<b>123'422'856.50</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>157'089'848.72</b>	<b>126'211'674.48</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	849'119.98	694'516.23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	89'813.98	-
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	713'822.03	593'773.20
Darlehen Genossenschafter/gekündigte Kapitalien	615'259.09	233'208.87
Passive Rechnungsabgrenzung	763'611.66	754'093.52
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'031'626.74</b>	<b>2'275'591.82</b>
Hypotheken / Darlehen (Fälligkeit < 1 Jahr)	25'443'354.00	14'191'904.00
Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)	35'327'750.00	38'269'300.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	42'500'000.00	34'700'000.00
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	3'090'000.00	1'020'000.00
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>106'361'104.00</b>	<b>88'181'204.00</b>
Darlehen Genossenschafter	3'221'087.51	2'517'914.62
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch	10'249'580.00	6'526'325.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch	4'000'580.00	2'303'620.00
<b>Übrige langfristige verzinsl. Verbindlichkeiten</b>	<b>17'471'247.51</b>	<b>11'347'859.62</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>2'948'400.00</b>	<b>2'935'700.00</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>126'780'751.51</b>	<b>102'464'763.62</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>129'812'378.25</b>	<b>104'740'355.44</b>

## Bilanz

	Laufendes Jahr 2025	Vorjahr 2024
Anteilschekapital	23'503'491.19	17'858'637.16
Gesetzliche Gewinnreserven	1'759'100.00	1'734'100.00
Freiwillige Gewinnreserven	1'428'646.33	1'378'646.33
Gewinnvortrag	50'310.90	39'136.83
<b>Total Eigenkapital - ohne Jahresgewinn</b>	<b>26'741'548.42</b>	<b>21'010'520.32</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>535'922.05</b>	<b>460'798.72</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>157'089'848.72</b>	<b>126'211'674.48</b>

## Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2025	Vorjahr 2024
Mietertrag inkl. Mietzinsverbilligungen	8'466'129.85	7'154'579.57
Mietzinsverluste / Leerstände	-275'273.18	-148'100.22
<b>Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)</b>	<b>8'190'856.67</b>	<b>7'006'479.35</b>
Liegenschaftsunterhalt	2'821'871.39	1'959'054.85
Versicherungen/Abgaben/Lieg.steuern/GB-Gebühren	360'539.99	187'731.85
Liegenschaftsverwaltung	927'626.21	771'354.49
Übriger Liegenschaftsaufwand	15'807.09	18'056.69
<b>Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)</b>	<b>4'125'844.68</b>	<b>2'936'197.88</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>4'065'011.99</b>	<b>4'070'281.47</b>
PV-/Batterie-Projekte Ertrag	32'967.70	22'676.10
PV-/Batterie-Projekte Aufwand	-3'698.10	-872.00
<b>PV-/Batterie-Projekte Erfolg</b>	<b>29'269.60</b>	<b>21'804.10</b>
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	328'922.11	186'088.42
Projektaufwand	116'093.59	194'903.50
Übriger Verwaltungsaufwand	19'989.26	28'460.85
<b>Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)</b>	<b>465'004.96</b>	<b>409'452.77</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagewert Gebäude	1'342'000.00	1'499'629.30
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagewert PV-/Batterie Projekte	37'732.42	38'149.50
<b>Abschreibungen</b>	<b>1'379'732.42</b>	<b>1'537'778.80</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>2'249'544.21</b>	<b>2'144'854.00</b>
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	1'451'865.88	1'287'403.06
Baurechtszinsen	270'340.73	287'488.96
<b>Finanzaufwand</b>	<b>1'722'206.61</b>	<b>1'574'892.02</b>
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	13'027.83	43'093.54
<b>Finanzertrag</b>	<b>13'027.83</b>	<b>43'093.54</b>
<b>a.o. Ertrag</b>	<b>50'853.27</b>	<b>-</b>
<b>a.o. Aufwand</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>591'218.70</b>	<b>613'055.52</b>
Direkte Steuern	55'296.65	152'256.80
<b>Jahresgewinn</b>	<b>535'922.05</b>	<b>460'798.72</b>

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2025	Vorjahr 2024
Bilanzgewinn-Vortrag	50'310.90	39'136.83
Jahresgewinn	535'922.05	460'798.72
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>586'232.95</b>	<b>499'935.55</b>
Vortrag auf neue Rechnung	41'687.74	50'310.90
Anteilscheinverzinsung	467'045.21	374'624.65
Gesetzliche Gewinnreserve	27'500.00	25'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	50'000.00	50'000.00
	<b>586'232.95</b>	<b>499'935.55</b>

Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt, das Anteilscheinkapital mit 2.25% zu verzinsen.

Anhang der Jahresrechnung 2025 (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 Verwaltungsrat 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 Verwaltungsrat 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

	2025	2024
Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt:	nicht über 10	nicht über 10

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

	2025 CHF	2024 CHF
Grundstücke	37'128'200.00	25'622'600.00
Gebäude Anlagewert	144'122'585.39	120'246'739.97
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Gebäude)	-33'561'585.39	-26'132'839.97
Netto-Anlagewerte Gebäude ohne Grundstücke	110'561'000.00	94'113'900.00
Gebäude in Bau	3'967'631.81	1'651'453.15
GVA-Neuwerte	204'540'307.97	164'829'518.00
Total Grundpfandtitel	149'064'649.65	115'053'087.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	9'677'500.00	6'566'500.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	137'063'337.00	107'621'000.00
beanspr. Kredite (Darl. Stadt SG, Hypoth., EGW, wbg ch, abl, GFW)	120'611'264.00	97'011'149.00
Sicherstellung Baurechtszins	932'149.65	757'250.00

4 a.o. Ertrag

Auflösung Wertberichtigung GdG-Anteilscheine	49'999.00	-
Diverses	854.27	-
Total	50'853.27	-

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

Anhang

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 2025 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, 18. April 2026

FEY AUDIT & CONSULTING AG



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

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

Beilagen

- o Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- o Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

