



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

Geschäftsbericht 2020

Gemeinsam. Nachhaltig. Erfolgreich.



Geschäftsstelle

Herisauer Strasse 62
9015 St.Gallen
Tel. 071 226 46 60

info@weber-verwaltungen.ch

Geschäftsbericht 2020

Mitglieder des Verwaltungsrates [Seite 4](#)

Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsstelle [Seiten 5-17](#)

Bilanzzahlen 2017-2020 (graphisch) [Seite 8](#)

Bestand Mietobjekte (graphisch) [Seite 9](#)

Bilanz [Seite 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

Aktuar

Jacques Michel Conrad, Oedlen 433, 9427 Wolfhalden, jm.conrad@weber-verwaltungen.ch

Verwaltungsrat der WBG St. Gallen

Mitglieder

Ludwig Gächter, Steingrüblistrasse 40, 9000 St.Gallen, gaechter@st.gallen.ch

Frank May, Oberhofstettenstrasse 62a, 9012 St.Gallen, frank.may@bluewin.ch

Brigitte Noger, Wolfgangstrasse 81, 9014 St.Gallen, brigitte.noger@bluewin.ch

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

Geschäftsstelle

info@wbg-sg.ch

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

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

Weber Verwaltungen AG, Herisauer Strasse 62, 9015 St.Gallen,
info@weber-verwaltungen.ch

Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsstelle

Besondere Zeiten

Am 21. November 2019 konnten wir Sie zum letzten Mal physisch treffen. Im Historischen Saal des Bahnhofs St. Gallen haben wir über die geplante Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Winkeln orientiert. Ab dann hiess es nur noch: Verschieben – absagen – schriftliches Verfahren. Letzteres gilt auch für die ordentliche Generalversammlung vom 14. Mai 2021. Besondere Zeiten eben! – Wir hoffen auf das nächste physische Treffen am 31. August 2021 im Forum/Pfalzkeller. Reservieren Sie sich diesen Abend ab 18.00 Uhr! Wir freuen uns auf Sie!

Die letzte ordentliche Generalversammlung fand am 24. Mai 2019 im Kantonsratssaal und in den Gaststuben zum Schössli statt. Die ausserordentliche Generalversammlung zur Fusion mit der WBG Winkeln musste 2020 im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden. In dieser Abstimmung hiessen Sie auch die Rechnung 2019 gut und stimmten der beantragten Gewinnverwendung zu. Über den weiteren Geschäftsgang 2019 wurden Sie periodisch per Newsletter orientiert. Anstelle eines Geschäftsberichtes 2019 sind diese mit der Rechnung 2019 auf der Homepage publiziert. Das machte es vertretbar, die bereits einmal verschobene ordentliche GV 2020 mit der GV 2021 zusammenzulegen, zumal im Sommer 2020 niemand davon ausging, dass eine Versammlung mit Präsenz im Mai 2021 nicht möglich sein würde. Im Geschäftsbericht 2020 blenden wir darum öfters ins Geschäftsjahr 2019 zurück.



Restversammlung
ausserordentliche Generalversammlung 2020



Bestand deutlich vergrössert

151 Wohnungen und 11 Büro-/Gewerbe-/Schulungsräume sind vom September 2019 bis im Oktober 2020 dazu gekommen. Mit der Übernahme der alten Drogerie in Trogen haben wir nach St. Gallen, Mörschwil und Wittenbach in der vierten Gemeinde und im zweiten Kanton (AR) Fuss gefasst. Im Detail:

- 3 Liegenschaften der ehemaligen WBG Winkeln, insgesamt 88 Wohnungen, ergänzen nach der Fusion den Bestand der «neuen» WBG St. Gallen.



Rückschau
Fusion WBG St.Gallen / WBG Winkeln

25. Juni 2020

Schriftliches Verfahren – Ergebnisse der Abstimmungen.

Bei einer hervorragenden Beteiligung stimmten beide Genossenschaften der Fusion mit überzeugenden JA-Mehrheiten zu. Die Fusion wurde rückwirkend per 1. Januar 2020 wirksam.

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%

Die Mitglieder der WBG St.Gallen genehmigten ausserdem die aufgrund der Fusion notwendigen Statutenänderungen, die Jahresrechnung 2019, die Gewinnverwendung sowie die Entlastung der Verwaltung.

Fortsetzung von Seite 5

- 2 Liegenschaften mit 11 Wohnungen, einem Büro und einem Ladenlokal wurden gemeinnützig von der Baugenossenschaft *Mehrgenerationen Ost* übernommen.
- 6 Mehrfamilienhäuser mit total 48 Wohnungen, 4 Büro-/Gewerberäume und einem Kindergarten sowie ein Einfamilienhaus (baurechtlich-strategische Gründe) hat die Genossenschaft gekauft.



Fünf der sechs gekauften Liegenschaften befanden sich vorher im Eigentum von WBG SG-Mitgliedern. Der Kauf der sechsten kam nach dem Hinweis eines Genossenschafters zustande. Unsere Aufrufe *Die Nadel im Heubausen* (GB 2017) und *Ihre Liegenschaft in guten Händen* (GB 2018) bewirkten schliesslich deutlich mehr als erwartet. Wir freuen uns und sind stolz darauf. Beachten Sie dazu die Seiten 9, 18 und 19 in diesem Bericht!



Ziele erreicht

- Die WBG St. Gallen priorisiert in der laufenden Amtsdauer den Kauf bestehender Liegenschaften gegenüber der Realisierung von Neubauten.
- Die WBG St. Gallen prüft weiterhin mögliche Formen der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Region bis hin zur Fusion.

Dies zwei der Ziele, welche der Verwaltungsrat für die Amtsdauer 2017 bis 2019 formuliert hatte und – wie unsere Berichterstattung zeigt – mehr als nur

erreicht hat. Ohne das Engagement der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler – auch das finanzielle (!) – und ohne das in den Abstimmungen entgegengebrachte Vertrauen wäre diese Entwicklung nicht möglich gewesen. Mit der Aufstockung des Anteilscheinkapitals, der Gewährung weiterer Darlehen und/oder der Gewinnung neuer Mitglieder haben Sie das finanzielle Fundament für dieses Wachstum geschaffen. Das Anteilscheinkapital ist vom 31.12.2018 bis zum 31.12.2020 um rund CHF 5 Mio., von CHF 7.38 Mio. auf CHF 12.33 Mio., angestiegen. Und bei einer Beteiligung von 57 % stimmten Sie am 25. Juni 2020 mit 93 % JA-Stimmen der beantragten Fusion zu. Mit der

Fusion und weiteren Neueintreten hat die Anzahl Mitglieder seit Juni 2020 um mehr als einen Drittel von 470 auf 635 zugenommen. – Dieses Vertrauen und dieses Engagement verpflichten!

Stärke, nicht Grösse

Wachstum allein darf nicht unser Ziel sein, die aktuell hohe Zahlungsbereitschaft im Markt nicht unser Massstab. Erzielbare Mieten, kalkulierte Leerstandsrisiken sowie erwartete Unterhalts- und Investitionskosten setzen beim Kaufpreis klare Grenzen. An Bieterverfahren nimmt die WBG St. Gallen im Normalfall nicht teil. Finanzielle Stabilität ist wichtiger als Grösse.

Mit 384 Mietobjekten, davon 368 Wohnungen gehört die WBG St. Gallen neu zu den drei grössten gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Ostschweiz. Bezüglich Wachstum und Innovationskraft ebenfalls. Bei der Umsetzung der neuen Wohnraumstrategie streben wir mit weiteren Gemeinnützigen eine starke Partnerschaft mit der Stadt St. Gallen an. Auch Chancen in Agglomerationsgemeinden werden wir konsequent nutzen. Dieser Anspruch und die damit verbundenen Herausforderungen verlangen, dass im Bereich der strategischen wie der operativen Führung die Strukturen laufend angepasst werden. Das tun wir.

Erfreuliche Zahlen

In den vergangenen Jahren gab es zwei Typen von Jahresrechnungen: Entweder waren die Zahlen sehr ähnlich, weil sich im Bestand nichts geändert hatte oder die Zahlen waren fast nicht vergleichbar, weil neue Liegenschaften dazugekom-

Bilanzzahlen	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	96'542'695.13	64'624'227.03	60'506'341.33	30'129'208.13
Immobilien Anlagewert ohne Grundstück Sturzenegg				32'104'208.13
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	19'008'695.13	12'840'707.03	11'820'341.33	10'593'208.13
Grundstücke	14'639'560.00	10'208'000.00	8'562'000.00	8'025'000.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstücke	77'534'000.00	51'783'520.00	48'686'000.00	19'536'000.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstücke				21'511'000.00
Liegenschaften in Bau	-	21'000.00	38'000.00	28'872'968.00
Abschreibungsgrad der Immobilien (ohne Liegenschaften in Bau)	80.31%	80.13%	80.46%	67.00%
Darlehen Genossenschafter	3'364'416.18	3'134'762.85	2'212'242.50	2'164'703.00
Anteilscheine	12'316'000.00	9'518'000.00	7'379'500.00	6'303'210.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	14'903'492.53	10'615'189.02	8'439'929.10	7'355'537.87
Bilanzsumme	94'880'670.89	67'882'003.15	59'654'439.86	59'769'995.75
Eigenfinanzierungsgrad	15.708%	15.638%	14.148%	12.306%

men sind. Das Jahr 2020, in welchem zusätzlich auch die Integration der WBG Winkeln erfolgt ist, gehört eindeutig zum zweiten Typus: Eine deutlich grössere Bilanzsumme aufgrund von Zugängen bei den Liegenschaften, grössere Abschreibungen, grössere Mietzinseinnahmen, aber auch entsprechend grösserer Verwaltungs- und Unterhaltsaufwand. Aber alles in allem ein sehr erfreulicher Jahresabschluss!

Mietobjekte (ohne Garagen, Ein- und Aussenabstellplätze)

St. Gallen	Wohnungen nach Grösse						andere	Total
	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 15			1	4				5
Guisanstrasse 83	1	3	1	4	3		1	13
Hardungstrasse 8	1	1			2		1	5
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
Schmiedgasse 3				1			1	2
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
Zwysigstrasse 33-37		8	8	8				24
Mörschwil								
Bahnhofstrasse 49		4	3	3				10
Trogen								
Hinterdorf 9	1	5	1				2	9
Wittenbach								
Dorfstrasse 36					2		2	4
Dorfstrasse 38					1			1
Total Wohnungen	23	44	98	157	44	2		368
Total *andere							16	16
Total Mietobjekte 31.12.2020								384

*anderes: Büro, Gastro, Gewerbe, Lager, Schulung

Der Immobilien-Anlagewert stieg stark von CHF 64.6 Mio. auf CHF 96.6 Mio. Daher stiegen auch die kumulierten Abschreibungen von CHF 12.8 Mio. um CHF 6.2 Mio. auf CHF 19.0 Mio. Wie jeweils in den Vorjahren ausgeführt, sind diese CHF 19 Mio. eine Art „Stille Reserve“, da die Liegenschaften mit Sicherheit im Markt mindestens den Immobilien-Anlagewert aufweisen. Natürlich sind im Gleichschritt auch die Hypotheken und Darlehen der EGW angestiegen. Aber dank der nochmals leicht gesunkenen Zinsen konnte dieses Fremdkapital etwas tiefer refinanziert werden. Hier bleibt unsere Politik, dass diese günstigen Gelder möglichst langfristig finanziert werden sollen.

Unterhalt ist Werterhalt

In der Erfolgsrechnung machte der Mietertrag im Gleichklang mit dem deutlich vergrösserten Liegenschaften-Bestand einen Sprung von CHF 3.4 Mio. auf CHF 5.2 Mio. Natürlich steigen im Gegenzug auch die Aufwände. Als Beispiel mag der Liegenschaften-Unterhalt dienen. Dieser stieg von CHF 700'000 auf CHF 1.3 Mio. Das zeigt aber auch, dass wir gewillt sind, den Bestand nachhaltig zu pflegen und damit den Wert mindestens zu erhalten. Die Abschreibungen stiegen um mehr als eine halbe Million auf CHF 1.6 Mio. Die direkten Steuern stiegen leicht auf CHF 45'000.--.

Zinsen und Verzinsung

Wie gewohnt ein Ausblick. Weil die Staaten und Notenbanken wegen der Corona Krise die Märkte massiv mit Geldern versorgt haben, sind und bleiben die Zinsen weiterhin tief. Dies wollen wir mit langfristigen Hypotheken und Darlehen ausnutzen. Wo möglich nehmen wir aber auch Amortisationen vor. Allerdings zeigen sich wegen der grosszügigen Geldversorgung der Staaten auch erste Inflationsbefürchtungen. Dies hat in den USA schon zu leicht höheren Zinsen geführt. Das muss man im Auge behalten.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung auch in diesem Jahr eine Ausschüttung von 2,25 % auf das Anteilscheinkapital. Dies, weil wir für die bisherigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter attraktiv bleiben, aber auch neue dazu gewinnen wollen. Diese Politik hat die erfreuliche Entwicklung unserer Genossenschaft in den letzten Jahren möglich gemacht und ist für die Realisierung unserer Pläne auch künftig notwendig. Sehr erfreulich auch, dass ein grosser Teil der Mitglieder die Ausschüttung in der Darlehenskasse stehen lässt und periodisch in neues Anteilscheinkapital umwandelt! – Auch dafür herzlichen Dank!

Verwaltungsrat

Fünf Fachausschüsse sollen künftig die Geschäfte für den Verwaltungsrat vorbereiten und allenfalls Antrag stellen: Kommunikation, Finanzen, Bau, Soziales und Ökologie. Die Organisation ist bis am 31. August abgeschlossen. Wir wer-

Konstantin Köberle



den Sie im Rahmen der Informationsveranstaltung und auf der Homepage orientieren.

Vermehrt wollen wir die Fähigkeiten und Ressourcen unserer Mitglieder für die Genossenschaft nutzen. Diese und die Bereitschaft zur Mitarbeit werden in einer Umfrage erhoben. Mit den Vorbereitungen starten wir im 3. Quartal 2021.

Michael Aebisegger



Wahlen

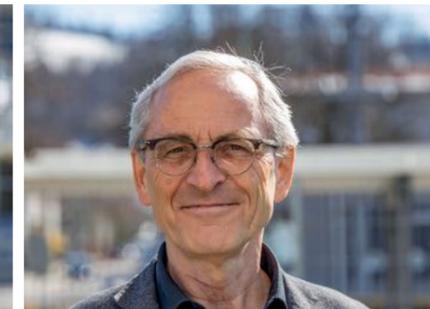
Die Bestätigungs- und Ergänzungswahlen in den Verwaltungsrat für die Amtsdauer 2020 – 2022 haben aus bekannten Gründen letztes Jahr nicht stattfinden können. Im schriftlichen Verfahren bestimmen Sie die Zusammensetzung des Gremiums für die verkürzte Amtsdauer 2021/2022. Die Wahlanträge der Verwaltung entnehmen Sie den Unterlagen für die schriftliche Abstimmung.

Für das Amt des Präsidenten stellt sich erfreulicherweise Konstantin Köberle noch einmal zur Verfügung. Die erwähnte Anpassung der Leitungsstrukturen, die weitere personelle Erneuerung und die Integration der neuen Mitglieder werden in der verkürzten Amtsdauer zu seinen Hauptaufgaben gehören.

Brigitte Noger



Ludwig Gächter



Nicht zur Wiederwahl stellen sich Brigitte Noger und Ludwig Gächter. Beides VR-Mitglieder, die in Liegenschaften unserer Genossenschaft wohnen. Sie haben seit Beginn mit viel Engagement an der Erfolgsgeschichte der WBG St.Gallen mitgeschrieben. Dafür verdienen sie Dank und Anerkennung. Ihre Verabschiedung wird im Rahmen der Veranstaltung am 31. August über

die Bühne gehen. Der richtige Rahmen, um das jahrelange Engagement zu würdigen. Sie werden uns in anderer Form weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung stehen.

Zur Fortsetzung ihrer Tätigkeit im Verwaltungsrat haben sich der Vizepräsident Michael Aebisegger, Finanzchef Bruno Eberle, die Mitglieder Frank May und Iso Schönenberger sowie der Aktuar Jacques Michel Conrad entschieden. Sie garantieren die notwendige Kontinuität in einer Phase mit vielen laufenden Projekten.

Der Frauenanteil muss ausgebaut, das Gremium mittelfristig verjüngt und die Vertretung der Bewohnerschaft gehalten werden. Mit der Ergänzungswahl für die verkürzte Amtsdauer 2021/2022 machen wir einen Anfang. Nach dem Aufruf im Newsletter sind bis zum 31. März 2021 keine Wahlvorschläge aus dem Kreis der Mitglieder eingegangen. Der Verwaltungsrat empfiehlt Ihnen zwei Frauen und einen Mann zur Wahl:

Bruno Eberle



Frank May



Iso Schönenberger



Daniela Weber Conrad & Jacques Michel Conrad



Alessandra Albisetti Szalay

Die PR Fachfrau ist bei der Helvetia Gruppe St. Gallen unter anderem verantwortlich für die Planung, Organisation und Durchführung der Generalversammlung, die Produktion des Geschäftsberichtes der Helvetia Holding sowie weiterer Publikationen. Die sportliche Mitfünfzigerin wohnt in Eggersriet und ist Mutter von zwei erwachsenen Kindern.

Alessandra Albisetti Szalay



Pamela Dürr

Die ausgebildete Schauspielerin ist seit Jahren die gute Seele in unserer Liegenschaft Klusstrasse 18. Breiten Kreisen ist sie als Gründerin und künstlerische Leiterin der Kulturkosmonauten bekannt. Ein Schwerpunkt war und ist ihre Arbeit für und mit Jugendlichen. Die freischaffende Regisseurin/Autorin ist 50 Jahre alt und Mutter zweier Kinder.

Pamela Dürr



Paul Sturzenegger

Der pensionierte Fernmeldetechniker, zweifache Vater und dreifache Grossvater mit Jahrgang 1954, wohnt in der Liegenschaft Moosstrasse 51 und hat bis zur Fusion mit der WBG St. Gallen während 16 (!) Jahren die WBG Winkeln präsiert. Im Rahmen der Fusionsverhandlungen ist er für die Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen worden. Die Wahl hat aus bekannten Gründen nicht stattgefunden und wird jetzt nachgeholt.

Paul Sturzenegger



Geschäftsstelle

Die mit der Geschäftsführung beauftragte Weber Verwaltungen AG ist neu Mieterin der WBG St. Gallen. Die WBG Winkeln hat kurz vor der Fusion die Räumlichkeiten der ehemaligen Post Winkeln in der Liegenschaft Herisauer Strasse 62 übernommen. Im September 2020 sind die sanierten und technisch modernisierten Büros vom Team der Weber Verwaltungen AG bezogen worden. Das Sitzungs- und Beratungsbüro an der Metzgergasse bleibt bestehen.

Neben der Geschäftsführung sind die Weber Verwaltungen AG auch für die Mietverwaltung zuständig. Ausgenommen sind die Liegenschaften der

ehemaligen WBG Winkeln an der Moos- und an der Herisauer Strasse. Die Bewohner(innen) dort werden weiterhin vom Team der Firma unihome GmbH betreut. Die Zusammenarbeit klappt hervorragend. Für den ganzen Bestand erstellen Fachleute der beiden Firmen gemeinsam auch die mittel- und langfristige Unterhaltsplanung.

Abstand, Maskenpflicht und Handhygiene

Der Umgang mit dem neuen Virus hat uns alle verunsichert. Auch die Bewohner(innen) in unseren Mehrfamilienhäusern. Wie gross ist die Ansteckungsgefahr bei der Berührung von Türklinken, Liftknöpfen oder Tastschaltern? Wie sind die Risiken in Gemeinschaftswaschküchen zu bewerten? Mit welchen Vorsichtsmassnahmen sind Wohnungsbesichtigungen möglich? Wie steht es mit dem Schwatz im Treppenhaus? Und was heisst es für die Hausgemeinschaft, wenn ein Nachbar infiziert und zuhause in Quarantäne ist? - Fragen mit denen die Verantwortlichen auf der Geschäftsstelle konfrontiert waren.

Die periodische Desinfektion der Kontaktflächen in allen Liegenschaften ohne Kostenüberwälzung ist von der Mieterschaft sehr gut aufgenommen worden. Die spontane Solidarität in Hausgemeinschaften hat positiv überrascht. Jugendliche beispielsweise bieten Botengänge für ältere Bewohnerinnen und Bewohner an. Das wirkt über die Zeit der Pandemie hinaus. Und dank der frühzeitigen technischen Vorbereitung hat auch Homeoffice die Geschäftsstelle in der Erfüllung Ihrer Aufgaben nicht gehindert. Auf den Kontakt mit der Bewohnerschaft – bald wieder ohne Maske – freut sich das Team der Geschäftsstelle aber sehr!

Restaurants, Läden und Spielgruppen mussten phasenweise schliessen. Von einem Tag auf den anderen fehlten die Einnahmen. Die Fixkosten blieben. Bezüglich Mieten hat die WBG St. Gallen mit diesen Mietparteien einvernehmliche Lösungen gesucht und gefunden.

Die Kosten für den zusätzliche Desinfektions- und Reinigungsaufwand, für die Mietzinsreduktionen und -erlasse schlugen 2020 mit insgesamt CHF 77'000.- zu Buche. Die WBG St. Gallen will und kann sich das in diesen besonderen Zeiten leisten.



Nachhaltig investieren

Bei der Übernahme und Bewirtschaftung von Liegenschaften geht es nicht nur um Bauten. Es geht um Menschen, um deren Zuhause, um Hausgemeinschaften. Die «Neuen» gebührend zu begrüßen, zu empfangen, in die Genossenschaft zu integrieren hat Corona erschwert. Ungezwungene Treffen bei einem kleinen Kennenlern-Apéro waren kaum möglich. Diese sozialen Investitionen sind ebenso wichtig wie die baulichen. Diese wollen wir so bald wie möglich nachholen und im ganzen Bestand systematisch ausbauen. Soziale Investitionen sind nachhaltig. Sie lohnen sich auch finanziell.



Fernwärmeleitung Stadt St.Gallen

Nachhaltigkeit im ökologischen Sinn ist ein weiterer Schwerpunkt bei Investitionen in den Bestand. Wo immer möglich wird klimafreundlich geheizt. Die Ölheizung an der Dorfstrasse 38 in Wittenbach wurde durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. In der Stadt St. Gallen heisst die Devise: Fernwärme wo möglich. In den Liegenschaften Blumenaustrasse 28 und 32, Metzgergasse 27 sowie Wiesentalstrasse 6a-c sind weitere Anschlüsse vorbereitet oder bestellt. An der Klusstrasse 18 haben die St. Galler Stadtwerke mit einer Brennstoffzelle experimentiert. Im Laufe dieses Jahres wird sie im Rahmen eines neuen Versuchs durch ein Stirling-BHKW, ein Heizsystem im Sinne des Energiekonzeptes EnK3 2050, ersetzt. Diese Zusammenarbeit stärkt die gute Partnerschaft mit den St. Galler Stadtwerken.

Vor allem in den Städten werden die Sommermonate immer heisser. Die Stadt St. Gallen macht Vorschläge, wie dieser *Urban Heating*-Effekt vermindert werden soll: Mehr Bäume, mehr Sträucher, mehr verdunstendes Wasser. Die WBG St. Gallen macht mit. Im Rahmen von notwendigen Unterhaltsarbeiten wird an der Wiesentalstrasse 6a-c der asphaltierte Vorplatz verkleinert und mit einem

sickerfähigen Belag erneuert. Ein seit Jahren stillgelegter Heizöltank (30'000 Liter) wird saniert und für die Regenwassernutzung eingesetzt. Die Bepflanzung in der Umgebung wird ergänzt und ökologisch aufgewertet. Gleichzeitig werden die Allgemeinräume zugunsten der Velofahrer(innen) neu organisiert. – Handeln statt reden!



Plianausschnitt Wiesentalstrasse 6, Umgebung

Kundensegmente bewusst pflegen

Der Markt für die Vermieter bleibt anspruchsvoll. Neben der Bestandespflege tragen Angebote für bestimmte Kundensegmente zum Vermietungserfolg bei. Studentisches Wohnen ist eines davon. 2019 hat die WBG St. Gallen die 13 Studios an der Blumenaustrasse 32 renoviert, 2020 das neu erworbene MFH an der Heiligkreuzstrasse 40 dafür aufwändig saniert und alle Wohnungen mit einer zweiten Nasszelle ausgerüstet. Mit ihrer Firma HomeStay zeichnen die Herren Höhener und Schirmer für die Vermietung verantwortlich. Die Partnerschaft entwickelt sich positiv und kann ausgebaut werden.

Ausblick

Im laufenden Geschäftsjahr konnte die WBG St. Gallen die Liegenschaft Schloss Egg in Wittenbach erwerben. Sie liegt in unmittelbarer Nähe des Restaurants Hirschen und des EFH Dorfstrasse 38, welche seit 2017 resp. 2019 zum Bestand der Genossenschaft gehören. Getrennt werden Hirschen und Schloss Egg durch das Haus Dorfstrasse 40/42 und die Parzelle 643. Eigentü-



Areal Hirschen bis Schloss Egg, Wittenbach

mer sind ein WBG SG-Mitglied (Haus 40/42) und die Gemeinde (Parzelle 643). Wir haben im letzten Newsletter informiert.

Die Verhandlungen für ein Baurecht auf der Parzelle der Gemeinde und für die Übernahme des Hauses 40/42 sind weit fortgeschritten und werden noch in der ersten Jahreshälfte abgeschlossen. Die ursprünglichen Pläne für die massvolle Verdichtung auf den Areal Hirschen können ausgeweitet werden. In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde werden die bestehenden Bauten saniert und neuer, attraktiver Wohnraum an bester Lage wird geschaffen. Mit dem Schloss Egg sind auch 4'000 m² Wiese in der Grünzone übernommen worden. Eine enorme Aufwertung für das ganze Areal und die künftigen Bewohner(innen).

Vier weitere Angebote von Bestandesliegenschaften exklusiv an die WBG St. Gallen – kein Bieterverfahren! – liegen auf dem Tisch. Es gelten die erwähnten Prüfkriterien. Bei zwei Angeboten ist mit einem erfolgreichen Abschluss noch in diesem Geschäftsjahr zu rechnen.

Dank

Zusammen mit Ihnen ist uns in den letzten Jahren viel Erfreuliches gelungen. Den geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, den Bewohnerinnen und Bewohnern in unseren Liegenschaften in St.Gallen, Mörschwil, Wittenbach und Trogen sowie den Geschäftspartnern danken wir für das Vertrauen. Der Dank geht ebenso an die Mitglieder des Verwaltungsrates sowie an die Teams der Weber Verwaltungen AG und der Unihome GmbH, welche mit ihrer Arbeit diese positiven Entwicklungen erst möglich machen.

Konstantin Köberle
Präsident

Bruno Eberle
Finanzchef

Jacques Michel Conrad
Aktuar

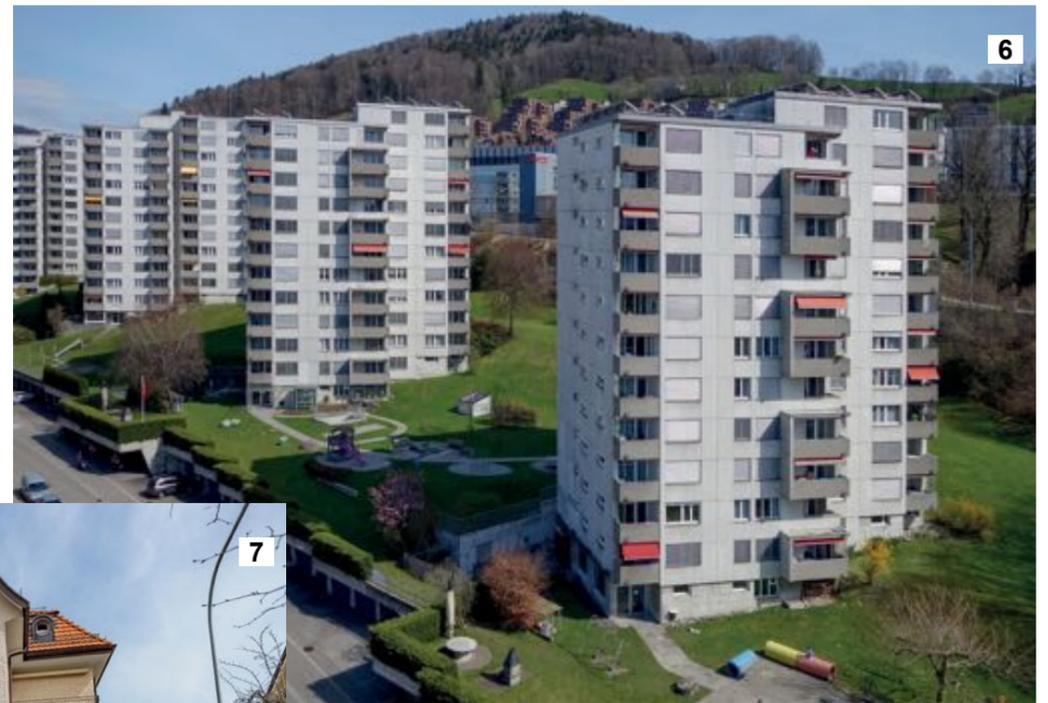
Bitte Termin reservieren

**Infoanlass
im Forum
Pfalzkeller
Dienstag
31. August
2021 18 Uhr**

Wir hoffen auf eine problemlose Durchführung dieses Anlasses und freuen uns auf Sie

Neu im Portfolio

- 1 Dorfstrasse 38, Wittenbach (EFH)
- 2 Hinterdorf 9, Trogen



- 6 Moosstrasse 49 / 51 (2 Blöcke im Vordergrund)
- 7 Heiligkreuzstrasse 40
- 8 Langackerstrasse 8
- 9 Krontalstrasse 4



- 10 Schmiedgasse 3 (blaues Fachwerk)
- 11 Iddastrasse 24



- 3 Herisauerstrasse 62 / 62a
- 4 Hardungstrasse 8
- 5 Guisanstrasse 83



Bilanz

AKTIVEN	Laufendes Jahr 2020	Vorjahr 2019
Flüssige Mittel	2'270'329.09	5'265'537.10
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	47'353.95	305'088.75
Übrige kurzfristige Forderungen	100'629.75	153'995.35
Delkredere	-25'000.00	-25'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	27'112.10	26'380.95
Umlaufvermögen	2'420'424.89	5'726'002.15
Finanzanlagen	150'204.00	5.00
Mobilien	3'032.00	3'706.00
Grundstücke	14'639'560.00	10'208'000.00
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	96'542'695.13	64'624'227.03
kumulierte Abschreibung	-19'008'695.13	-12'840'707.03
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	77'534'000.00	51'783'520.00
Liegenschaften im Bau	-	21'000.00
Sachanlagen	92'176'592.00	62'016'226.00
Emissionskosten EGW	133'450.00	139'770.00
Immaterielle Werte	133'450.00	139'770.00
Anlagevermögen	92'460'246.00	62'156'001.00
TOTAL AKTIVEN	94'880'670.89	67'882'003.15
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	353'618.50	239'405.18
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-	450.00
Darlehen Genossenschafter	409'793.78	402'294.45
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietvorauszahlungen	853'360.86	361'570.98
kurzfristiges Fremdkapital	1'616'773.14	1'003'720.61
Hypotheken Variabel (Fälligkeit < 1 Jahr)	6'759'300.00	3'726'400.00
Hypotheken Fest (Fälligkeit > 1 Jahr)	29'372'000.00	21'007'200.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	29'400'000.00	22'400'000.00
Darlehen grundpfandgesichert	-	166'000.00
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	1'106'066.35	1'101'139.20
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	66'637'366.35	48'400'739.20
Darlehen Genossenschafter	1'859'622.40	1'632'468.40
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch	4'857'490.00	4'481'170.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch	1'869'585.00	1'527'945.00
Übrige langfristige verzinsl. Verbindlichkeiten	8'586'697.40	7'641'583.40
Rückstellungen	2'885'500.00	25'000.00
Langfristiges Fremdkapital	78'109'563.75	56'067'322.60
Total Fremdkapital	79'726'336.89	57'071'043.21

Bilanz

	Laufendes Jahr 2020	Vorjahr 2019
Anteilscheinkapital	12'316'000.00	9'518'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	1'631'487.90	160'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	934'000.00	925'416.90
Gewinnvortrag	22'004.63	11'772.12
Total Eigenkapital - ohne Jahresgewinn	14'903'492.53	10'615'189.02
Jahresgewinn	250'841.47	195'770.92
TOTAL PASSIVEN	94'880'670.89	67'882'003.15

Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2020	Vorjahr 2019
Mietertrag inkl. ZV	5'209'743.90	3'368'014.85
Mietzinsverluste / Leerstände	-206'876.87	-91'763.65
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	5'002'867.03	3'276'251.20
Liegenschaftsunterhalt	1'292'287.22	710'540.03
Versicherungen und Abgaben	46'268.10	25'168.70
Liegenschaftssteuern	64'947.80	40'111.20
Liegenschaftsverwaltung	553'265.15	327'536.41
Übriger Liegenschaftsaufwand	4'624.35	1'474.05
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	1'961'392.62	1'104'830.39
Liegenschaftserfolg	3'041'474.41	2'171'420.81
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	93'721.05	115'190.45
Übriger Verwaltungsaufwand	49'574.23	13'728.45
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	143'295.28	128'918.90
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	1'599'712.05	1'020'365.70
Abschreibungen	1'599'712.05	1'020'365.70
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'298'467.08	1'022'136.21
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	840'548.26	654'891.79
Baurechtszinsen	164'755.05	140'933.65
Finanzaufwand	1'005'303.31	795'825.44
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	1'514.60	1'197.55
Finanzertrag	1'514.60	1'197.55
a.o. Ertrag	990.05	9'765.60
Betriebsergebnis	295'668.42	237'273.92
Direkte Steuern	44'826.95	41'503.00
Jahresgewinn	250'841.47	195'770.92

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2020	Vorjahr 2019
Bilanzgewinn-Vortrag	22'004.63	11'772.12
Jahresgewinn	250'841.77	195'770.92
Total Bilanzgewinn	272'846.10	207'543.04
Vortrag auf neue Rechnung	15'951.55	21'501.39
Anteilscheinverzinsung	228'382.45	167'458.55
Gesetzliche Gewinnreserve	18'512.10	10'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	10'000.00	8'583.10
	272'846.10	207'543.04

Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.25% zu verzinsen.

Anhang der Jahresrechnung 2020 (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

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

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

	2020	2019
	CHF	CHF
Grundstücke	14'639'560.00	10'208'000.00
Immobilien Anlagewert (Ertragswert 6%)	96'542'695.13	64'624'227.03
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	-19'008'695.13	-12'840'707.03
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	77'534'000.00	51'783'520.00
Total Grundpfandtitel	86'848'150.00	60'696'200.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	4'082'500.00	2'596'500.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	82'309'500.00	57'693'000.00
beanspr. Kredite (Darl. Stadt SG, Hypoth., EGW, wbg ch, abl, GFW)	73'364'441.35	54'409'854.20
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	456'150.00	406'700.00

4 Fusion WBG St. Gallen mit WBG Winkeln

Die WBG SG hat per 1.1.2020 im Rahmen einer Absorptionfusion mit der WBG Winkeln fusioniert.

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

Anhang



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, 9004 St. Gallen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen für das am 31. Dezember 2020 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

St. Gallen, 16. April 2021

FEY AUDIT & CONSULTING AG



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



Beilagen

- o Jahresrechnung 2020 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- o Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung



Mit Ihnen am Fundament bauen

Unsere 635 Genosschafterinnen und Genosschafter, ihr ideelles und finanzielles Engagement, bilden das Fundament für unseren Erfolg. Eine wichtige Rolle bei der WBG St. Gallen spielen die zahlreichen Mitglieder, die nicht in der Genossenschaft wohnen, unsere Ideen, Pläne und Projekte aber aus Überzeugung mittragen.

Wachstum verpflichtet, das Fundament zu stärken, neue Mitglieder zu gewinnen. Solche, die unsere Ideen unterstützen. Ideell und finanziell. Auch wenn sie nicht bei uns wohnen. Mit Ihrer Hilfe ist uns das in den letzten Jahren sehr gut gelungen. – Wir zählen weiterhin auf Sie.



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST. GALLEN