



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

Geschäftsbericht 2014

Grosse Pläne



Verwaltung

Postfach 624
9004 St.Gallen
Tel. 071 226 46 60
Fax 071 226 46 61

info@weber-verwaltungen.ch

w e . b e r
Verwaltungen AG



Geschäftsbericht 2014

Mitglieder des Verwaltungsrates [Seite 5](#)

Jahresbericht des Präsidenten [Seiten 6-8](#)

Bericht der Geschäftsstelle [Seiten 9-13](#)

Bilanz [Seite 16](#)

Erfolgsrechnung und Vorschlag [Seite 17](#)

Anhang zur Jahresrechnung [Seite 18](#)

Bericht der Revisionsstelle [Seite 19](#)

Fotos Seite 7

Die Luftaufnahmen des Baugeländes Sturzenegg wurden uns von Roger Zahner gratis zur Verfügung gestellt.

Büro Zebra GmbH, Visuelle Kommunikation, Hofstrasse 5b, 9015 St. Gallen www.zebra.ch

wir danken.

Präsident

Konstantin Köberle, Langgasse 12, 9008 St.Gallen, kkoerberle@bluewin.ch

Vizepräsident

Ivo Osterwalder, Kesselhaldenstrasse 74, 9016 St.Gallen, ivo.osterwalder@bluewin.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

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

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

Andreas Scherrer, Guisanstrasse 41, 9010 St.Gallen, andyscherrer48@gmail.com

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

Geschäftsführung

info@wbg-sg.ch

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

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

Weber Verwaltungen AG, Postfach 624, 9004 St.Gallen,
info@weber-verwaltungen.ch

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

Erfolgreiches erstes Geschäftsjahr – Problemlose Integration zur WBG St.Gallen – Rekurse gegen den Gestaltungsplan Sturzenegg abgelehnt – Baueingabe Ende April 2015 – Gründung einer Darlehenskasse – Guter Start ins neue Geschäftsjahr.

Der Verwaltungsrat blickt mit Genugtuung auf das erste Geschäftsjahr der aus den Genossenschaften Bavariabach und Gesundes Wohnen hervorgegangenen Wohnbaugenossenschaft St.Gallen zurück. Die beiden Generalversammlungen am 23. Mai, in welchen rückwirkend auf den 1. Januar 2014 die Voraussetzungen für die neue WBG St.Gallen geschaffen wurden, verliefen in Minne.



Erfolgreiches erstes Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr stand unter dem Motto „Konsolidierung“, um eine reibungslose Tätigkeit zu gewährleisten und die Zusammenarbeit innerhalb des Verwaltungsrates zu fördern.

Im September konnten die neuen Kapitalnachweise für Anteilscheine und Darlehen erstellt und das Logo der Genossenschaft vorgestellt werden. Die dargestellten Häuser sind Symbol für die über die Stadt und Mörschwil verteilten grösseren und kleineren Liegenschaften mit unterschiedlichen Bauweisen. Einzelheiten zu Mieterschaft, Finanzen und Liquidität sowie zu den Investitionen in die Liegenschaften finden sich im Bericht der Verwaltung.

Wohnen in der Sturzenegg – zwei Schritte vorwärts

Gegen den von der Stadt genehmigten Gestaltungsplan waren sechs Rekurse eingereicht und im Sommer abgewiesen worden. Ein Einsprecher zog seinen Rekurs an den Kanton weiter, was die Arbeiten am Projekt weiter verzögerte.



Es wurde intensiv nach einer Lösung gesucht, um doch noch den Rückzug des Rekurses zu erreichen. Zwar war dessen Schutz höchst unwahrscheinlich. Beim Weiterzug wären aber weitere längere Verzögerungen unumgänglich gewesen. Der Rückzug wurde noch gegen Ende des Berichtsjahres erreicht und die Planungsarbeiten konnten wieder aufgenommen werden. Zwischenzeitlich hat die Baukommission das Baugesuch vorbereitet und Ende April 2015 eingereicht. Die Visiere stehen.

Schon im November hatte das Stadtparlament ein Projekt für die Erschliessung des Gebietes Sturzenegg behandelt.



Dazu gehören der Ausbau der Sturzeneggstrasse, der Anschluss der Überbauung an die Wasser-, Erdgas- und Elektrizitätsversorgung sowie der Anschluss an die Kanalisation. Das Stadtparlament hat die Vorlage am 18. November 2014 ohne Gegenstimme angenommen.

Gründung einer Darlehenskasse - stabiles Genossenschaftskapital

Der Verwaltungsrat bereitete die Gründung einer Darlehenskasse, ausschliesslich für Genossenschafterinnen und Genossenschafter, vor. Diese ist auf den 1. Januar 2015 realisiert worden und startet mit einem Anfangskapital von CHF 660'083.45.

Unser Genossenschaftskapital per Ende 2014 beträgt CHF 1'774'000.- und ist leicht angestiegen. Wir waren im Fusionsjahr und bis zur Klärung der Rekurse bei der Anwerbung neuen Geldes zurückhaltend. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter wurden informiert, dass ab dem 1. Januar 2015 sehr gerne wieder Zeichnungen für Anteilscheine und Darlehen entgegen- und auch neue Mitglieder aufgenommen werden.

Bilanzzahlen

	WBG St. Gallen per 30.04.2015	WBG St. Gallen per 31.12.2014	Fusionsbilanz per 31.12.2013	Ges. Wohnen per 31.12.2013	Bavariabach per 31.12.2013
Immobilien Anlagewert		30'356'970.00	30'305'970.00	12'912'099.00	17'393'871.00
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)		9'270'970.00	8'873'970.00	5'120'099.00	3'753'871.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstück Sturzenegg		21'086'000.00	21'432'000.00	7'792'000.00	13'640'000.00
Abschreibungsgrad der Immobilien		69.46%	70.72%	60.35%	78.42%
Darlehen Genossenschaftler	1'333'171.40	1'332'522.45	1'380'445.80	894'766.95	485'678.85
Anteilscheine	2'320'000.00	1'774'000.00	1'760'000.00	529'000.00	1'231'000.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	3'410'473.22	2'864'473.22	2'828'874.15	1'510'216.90	1'318'657.25
Bilanzsumme	30'930'411.86	30'383'856.56	30'846'253.98	16'628'137.96	14'218'116.02
Eigenfinanzierungsgrad	11.026%	9.428%	9.171%	9.082%	9.274%

Ausblick für 2015

Das Jahr ist gut angelaufen. Die WBG freut sich über zahlreiche neue Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, welche zusammen mit bisherigen Mitgliedern rege neue Anteilscheine zeichnen und Darlehen zur Verfügung stellen. Anfang Mai 2015 ist beim Anteilscheinkapital inkl. Zusagen die 2.5 Mio.-Grenze überschritten worden. Die gewährten und zugesagten Darlehen summierten sich zu diesem Zeitpunkt auf CHF 760'732.40. Dazu beigetragen haben auch 17 neue Mitglieder.

Seit Ende April 2015 läuft bei den bestehenden Mitgliedern eine Anteilschein- und Darlehen-Kampagne im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Sturzenegg. Das Projekt soll mit einer soliden Eigenkapitalbasis von deutlich über 20% realisiert werden. Erste Ergebnisse werden wir im Rahmen der Generalversammlung präsentieren.

Danke Ivo

An diesem Abend wird unser Vizepräsident, Ivo Osterwalder, aus dem Verwaltungsrat verabschiedet. Auf seine grossen Verdienste werde ich an der Generalversammlung näher eingehen. Doch schon jetzt: „Herzlichen Dank, lieber Ivo, für dein Engagement, deine Weitsicht und die vertrauensvolle Zusammenarbeit“. Mein Dank gilt auch dem gesamten Verwaltungsrat und der Geschäftsstelle für die fruchtbare und kollegiale Zusammenarbeit.

Der Verwaltungsrat freut sich, wenn möglichst viele unserer Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler an der Generalversammlung mit anschliessendem Apéro und Abendessen teilnehmen.



Konstantin Köberle, Präsident

Bericht der Geschäftsstelle



Die praktische Umsetzung der Fusionsbeschlüsse, das Projekt Sturzenegg sowie Investitionen im Umfang von rund einer halben Million Franken in den Bestand prägten die Arbeit der Geschäftsführung im Berichtsjahr. Trotz dieser Kostenfaktoren präsentiert die WBG St. Gallen bereits im ersten Berichtsjahr ein erfreuliches Ergebnis. Eine erste Bestätigung, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden!

Fusionsbeschlüsse umgesetzt

Neben der Erstellung der Fusionsbilanzen und -berichte erwies sich die Arbeit für die Zusammenführung der zwei Buchhaltungen als recht aufwändig. Es waren nicht einfach zwei Bilanzen, die zusammengeführt wurden. Jede Liegenschaft und Wohnung, jeder Mietvertrag und Cablecom-Anschluss sowie sämtliche Garagen, Abstellplätze, Bastelräume und Ladenlokale mussten unter WBG St. Gallen neu erfasst werden. Hypothekar- und Basisverträge mussten umgeschrieben, sämtliche Liegenschaften auf den neuen Wohnbauträger im Grundbuchamt eingetragen sowie alle Versicherungspolice neu erstellt werden. Auch die Mieterschaft war bei der praktischen Umsetzung der Fusion involviert. Da Bankkonten auf die WBG St. Gallen umgeschrieben und teilweise zusammengeführt wurden, mussten die Daueraufträge für die Überweisung der Mieten mutiert werden. Der verursachte Aufwand ist einmalig und wird in den nächsten Jahren durch Synergieeffekte ausgeglichen.



In den Bestand investiert

Knapp CHF 500'000.- sind in den Bestand investiert worden. Die Schlusszahlung für die grösstenteils 2013 ausgeführte Garagensanierung an der Wolfgangstrasse wurde geleistet. Statische Ertüchtigungen an der Metzgergasse (Westfassade) und Blumenaustrasse 32 (Eingangsbereich) waren notwendig. Im Rahmen eines Fensterersatzes wurden an der Ostfassade der Liegenschaft Blumenaustrasse 28 weitere Mängel saniert. Im Hinblick auf die etappenweise Erneuerung sämtlicher Bäder an der Wiesentalstrasse 6a-c wurde ein Musterbad erstellt. Beschlossen wurde auch der Ersatz sämtlicher Küchen an der Bahnhofstrasse in Mörschwil. Fünf von zehn Küchen sind ersetzt. Zudem musste die altershalber mangelhaft funktionierende Ölheizung in dieser Liegenschaft ersetzt werden. Das war bereits bei der Übernahme der Liegenschaft durch die WBG Bavaria-bach klar. Der Vorstand hat sich für ein nachhaltiges Konzept basierend auf



Erdsonden entschieden. Die Heizzentrale ist im ehemaligen Tankraum untergebracht. Der vormalige Heizungsraum steht der Mieterschaft als Allgemeinraum zur Verfügung. Die Arbeiten sind im ersten Quartal 2015 abgeschlossen worden. Der Kostenrahmen konnte eingehalten werden.

Wohnungsbestand

St. Gallen	Zimmer pro Wohnung						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	
Zwyszigstrasse 33-37		8	8	8			24
Wolfgangstrasse 79-89		4	14	16	6		40
Steingrueblistrasse 38/40			5	6			11
Blumenaustrasse 28		2	1	1		1	5
Linsebühlstrasse 47/47a			1	4		1	6
Blumenaustrasse 32	13						13
Metzgergasse 27			1	3	1		5
Klusstrasse 18			1	3			4
Wiesentalstrasse 6a-c		4	8	12			24
Demutstrasse 15			1	4			5
Mörschwil							
Bahnhofstrasse 49		4	3	3			10
Total nach Wohnungsgrössen	13	22	43	60	7	2	
Total Wohnungsbestand per 31. 12. 2014							147
geplant St. Gallen							
Sturzeneggstrasse		5	18	38	8		69
Total nach Wohnungsgrössen nach Bauvollendung Sturzenegg	13	27	61	98	15	2	
Total Wohnungsbestand nach Bauvollendung Sturzenegg							216

Sturzenegg – Planung, Bau und Finanzierung

Mit den Grundbuch-, Finanzierungs-, Wettbewerbs- und Planungskosten sind bereits 1.5 Mio. Franken in das Projekt Sturzenegg geflossen. Erfreulich ist, dass diese Kosten aus eigenen Mitteln finanziert werden konnten. Wie im Bericht des Verwaltungsratspräsidenten erwähnt, waren wir im Berichtsjahr zurückhaltend mit der Akquisition von neuem Eigen-, sprich Anteilscheinkapital. Im Hinblick auf den hoffentlich baldigen Baubeginn und den damit verbundenen Finanzbedarf läuft aber bereits eine entsprechende Aktion. Sie als Mitglied haben die entsprechenden Unterlagen bereits erhalten. Wir freuen uns, wenn Sie diese

Beteiligungsmöglichkeit an einem gemeinnützigen Wohnbauprojekt im eigenen Umfeld weiter empfehlen.

Sturzenegg – Erstvermietung

Wie sich das wirtschaftliche Umfeld Mitte 2017 präsentieren wird, wissen wir nicht. Auf die Erstvermietung wird das einen gewissen Einfluss haben. Wir müssen daher mit einem Angebot auf den Markt kommen, welches durch ein



hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugt. Die aktive Erstvermietung beginnt unmittelbar nach Vorliegen der Baubewilligung. Das Konzept dazu hat der Verwaltungsrat verabschiedet. Die Nähe zum Naherholungsgebiet

Gübsensee, überzeugende Grundrisse, Durchwohnen mit zwei Balkonen, verkehrsfreier Siedlungs-Innenraum, Familien- und Kinderfreundlichkeit sowie ein Leuchtturmprojekt im Bereich Energie sind neben den attraktiven Mieten unsere Trümpfe, die bestimmt stechen werden. An möglichen Zusatzangeboten wie Kindertagesstätte in der Siedlung, Infrastruktur für Elektromobilität oder Car-Sharing im Haus wird gearbeitet.

Kerngesund

ist das 1-jährige Fusionskind. Kein Wunder, bei diesen Eltern! Neben den genannten Investitionskosten in den Bestand von einer halben Million sowie den Finanzierungskosten für das Bauland von CHF 140'000.- und den Planungskosten von über CHF 50'000.- beim Projekt Sturzenegg wurden die maximalen Abschreibungen von über CHF 400'000.- auf den Liegenschaften vorgenommen. Zusätzlich amortisiert wurden CHF 262'825.-. Von den Investitionen sind CHF 175'000.- im Unterhalt verbucht. Der grössere Teil ist aktiviert worden.

Leerstände

Der verbuchte Leerstandsverlust ist im Berichtsjahr höher als er in den letzten Jahren beim Gesunden Wohnen oder der WBG Bavariabach war. In Relation zu den gesamten Mietzinseinnahmen ist es aber immer noch ein tiefer Wert. Einige Wohnungen wurden nach sehr langer Mietdauer aufwändig saniert. Zudem sind an der Wiesentalstrasse in St.Gallen und an der Bahnhofstrasse in Mörschwil im Rahmen von Mieterwechseln ein Bad resp. einige Küchen ersetzt worden. Einige Garagenplätze sind im Hinblick auf absehbare Kündigungen von älteren Mietern ohne Garagenplatz bewusst nicht vermietet worden. Der Schaukasten an der Metzgergasse 27 ist für die Erstvermietungskampagne Sturzenegg frei gehalten worden. Dazu kommen neu gebildete Delkredere und ausgebuchte Mietzinsverluste.

Entwicklung Referenzzinssatz

gültig ab	Satz	Stichtag	Durchschnitts-zinssatz
02.06.2015	??	31.03.2015	??
03.03.2015	2.00%	31.12.2014	1.89%
02.12.2014	2.00%	30.09.2014	1.92%
03.09.2013	2.00%	30.06.2013	2.09%
02.06.2012	2.25%	31.03.2012	2.35%
02.12.2011	2.50%	30.09.2011	2.45%
02.12.2010	2.75%	30.09.2010	2.65%
02.09.2009	3.00%	30.06.2009	2.93%
03.06.2009	3.25%	31.03.2009	3.07%
10.09.2008	3.50%	30.06.2008	3.43%

Zinsumfeld

Beim Mietertrag hat der tiefe Referenzzinssatz von 2 % zu Buche geschlagen. Mit einer weiteren Senkung im Juni 2015 ist zu rechnen. Die entsprechenden Mietzinssenkungen werden fristgerecht an die Mieterschaft weitergegeben. Entsprechend ist die Geschäftsführung darauf bedacht, für optimale Anschlussfinanzierungen zu sorgen. Sehr attraktiv sind die Beteiligungen an Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Aktuell hat sich die WBG St.Gallen an einer 10- und an zwei 15-jährigen Anleihen zu 0.215% resp. 0.449% (All-in-costs) beteiligt.

Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals sowie der Darlehen durch die WBG St. Gallen sind in diesem Umfeld attraktiv.

Aktuell bestehen keine Absichten, an den Konditionen etwas zu ändern. Es gehört jedoch zu den Aufgaben des Verwaltungsrates, das Zinsumfeld diesbezüglich ständig zu beobachten.

Markt

Die Geschäftsstelle hat im Berichtsjahr den Kauf mehrerer Liegenschaften in der Stadt und Region St.Gallen geprüft. Die Preise befinden sich nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau. Finanzstarke Anleger kaufen mangels Alternativen auch ohne Aussicht auf früher übliche Renditen. Viele Objekte erweisen sich nach einer kurzen Vorprüfung als zu teuer. In diesen Fällen wird kein weiterer Aufwand betrieben.

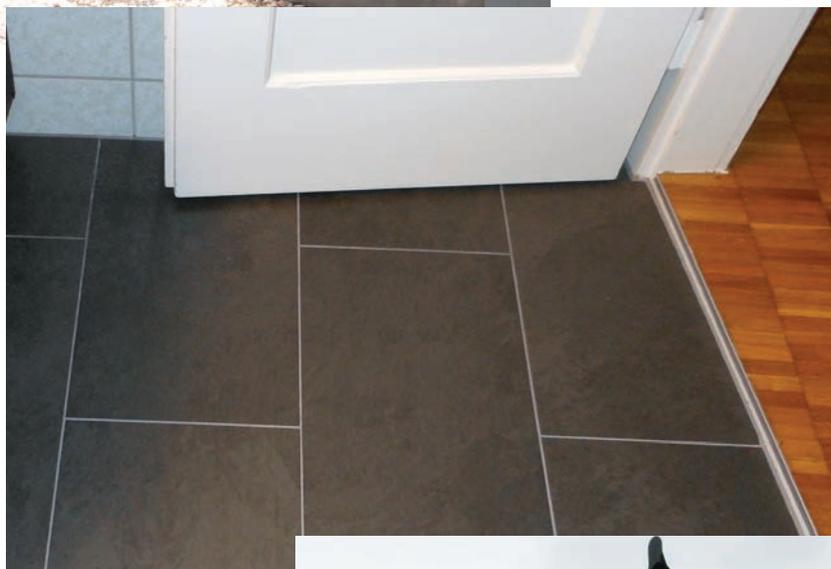
In diesem Umfeld ist es schwierig, bei der Akquisition erfolgreich zu sein. Bei einer Versteigerung (Lukasstrasse 3, 9008 St.Gallen) ist die WBG St.Gallen als zweitletzte Bieterin ausgeschieden. Daran konnte auch die minimale Überschreitung des festgelegten Höchstangebotes um CHF 5'000.- nichts ändern. Für eine Liegenschaft im aufstrebenden Quartier Lachen in St. Gallen ist das äusserste Angebot deponiert. Der Verkäufer hofft immer noch, einen besseren Preis zu erzielen. Wir sehen keinen weiteren Spielraum und warten ab.

Mit den erzielbaren Mieten in einer Liegenschaft müssen sowohl der Kauf als auch die notwendigen Sanierungen finanziert werden können. Unter dieser Prämisse soll, was den Kaufpreis betrifft, eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft auch einmal an die Grenze gehen. So können Wohnraum und Boden definitiv der Spekulation entzogen werden. Mittel- und langfristig rechnet sich das. Käufe, welche nur mit Quersubventionen möglich sind, werden jedoch keine gemacht.

Jacques Michel Conrad / Daniela Weber Conrad, Geschäftsführung



Energetische Sanierung Bahnhofstrasse 49 Mörschwil



Pflege und Erhalt gesunder Bausubstanz



Bilanz

AKTIVEN	Laufendes Jahr 2014	Fusionsbilanz
Flüssige Mittel	1'593'038.38	1'860'304.18
Debitoren	78'121.68	115'968.01
Guthaben Verrechnungssteuer	338.15	327.75
Delkredere	-31'000.00	-63'000.00
Heizölvorrat	-	3'805.60
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'879.56	15'352.15
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	1'649'377.77	1'932'757.69
Finanzanlagen	4.00	5'003.00
Mobilien	4'995.00	7'085.00
Grundstücke	1'975'000.00	1'975'000.00
Grundstück Sturzenegg, SG	6'661'747.79	6'519'199.54
Immobilien Anlagewert	30'356'970.00	30'305'970.00
kumulierte Abschreibung	-9'270'970.00	-8'873'970.00
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	19'111'000.00	19'457'000.00
Liegenschaften im Bau (Sturzenegg)	864'472.00	812'368.75
Emissionskosten EGW	117'260.00	137'840.00
Total Anlagevermögen	28'734'478.79	28'913'496.29
TOTAL AKTIVEN	30'383'856.56	30'846'253.98
PASSIVEN		
Kreditoren	118'764.40	176'057.50
Mieterguthaben	226'876.49	186'510.98
Passive Rechnungsabgrenzung	12'000.00	106'065.55
Total Kurzfristiges Fremdkapital	357'640.89	468'634.03
Depositen/Darlehen Kautionen	356'439.00	383'041.00
Darlehen Genossenschafter	660'083.45	681'404.80
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	316'000.00	316'000.00
Grundpfandschulden	25'818'720.00	26'089'440.00
Rückstellungen	10'500.00	78'860.00
Total Langfristiges Fremdkapital	27'161'742.45	27'548'745.80
Total Fremdkapital	27'519'383.34	28'017'379.83
Anteilscheinkapital	1'774'000.00	1'760'000.00
Reserven	1'040'356.55	1'009'696.50
Total Eigenkapital	2'814'356.55	2'769'696.50
Jahresgewinn	50'116.67	59'177.65
TOTAL PASSIVEN	30'383'856.56	30'846'253.98

Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2014	Vorjahr 2013
Mietzinseinnahmen	1'791'519.50	1'798'079.50
Mietzinsverluste / Leerstände	-41'868.88	-32'235.30
Total Liegenschaftsertrag	1'749'650.62	1'765'844.20
Liegenschaftsaufwand	436'093.93	418'537.82
Verwaltungskosten	154'332.00	92'332.00
Abschreibungen	403'626.50	408'961.10
Büro- und Verwaltungsaufwand	97'312.34	181'453.74
Fusionsaufwand	50'358.15	40'590.70
Zinsen	547'201.33	548'789.29
Kantons-/Gemeindesteuer / Bundessteuer	10'609.70	16'001.90
Total Aufwand	1'699'533.95	1'706'666.55
Jahresgewinn	50'116.67	59'177.65

VORSCHLAG DES VERWALTUNGSRATES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

Vorschlag

	Laufendes Jahr 2014
Bilanzgewinn-Vortrag	2'139.65
Jahresgewinn	50'116.67
Total Bilanzgewinn	52'256.32

Vortrag auf neue Rechnung	1'466.67
Anteilscheinverzinsung	48'289.65
Gesetzliche Reserve	2'500.00
Allgemeine Reserve	-
	52'256.32

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.75% zu verzinsen.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2014	Laufendes Jahr 2014	Vorjahr 2013
Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen		
Grundstücke	1'975'000.00	1'975'000.00
Grundstück Sturzenegg	6'661'747.79	6'519'199.54
Immobilien Anlagewert (Ertragswert 6%)	30'356'970.00	30'305'970.00
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	-9'270'970.00	-8'873'970.00
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	19'111'000.00	19'457'000.00
Total Grundpfandtitel	30'535'200.00	30'535'200.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	30'128'500.00	30'128'500.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypotheken, EGW, wbg ch, abl)	26'134'720.00	26'405'440.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	406'700.00	406'700.00
Brandversicherungswerte	32'833'800.00	32'833'800.00
Zwyssigstrasse 33, 35, 37, St. Gallen, Neuwert	4'503'000.00	4'503'000.00
Wolfgangstrasse 79-89, St. Gallen, Neuwert	8'971'000.00	8'971'000.00
Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen, Neuwert	3'330'700.00	3'330'700.00
Blumenaustrasse 28, St. Gallen, Neuwert	1'892'100.00	1'892'100.00
Linsebühlstrasse 47/47a, St.Gallen, Neuwert	1'811'000.00	1'811'000.00
Blumenaustrasse 32, St.Gallen, Neuwert	1'032'000.00	1'032'000.00
Metzgergasse 27, St.Gallen, Neuwert	1'327'400.00	1'327'400.00
Klusstrasse 18, St.Gallen, Neuwert	802'600.00	802'600.00
Wiesentalstrasse 6a-c, St.Gallen, Neuwert	5'411'000.00	5'411'000.00
Demutstrasse 15, St. Gallen, Neuwert	1'195'000.00	1'195'000.00
Sturzeneggstrasse, St. Gallen, Neuwert	279'000.00	279'000.00
Bahnhofstrasse 49, Mörschwil, Neuwert	2'279'000.00	2'279'000.00

Anhang



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

(vormals Genossenschaft für gesundes Wohnen St. Gallen mit
Absorptionsfusion der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach per 1. Januar 2014)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (vormals: Genossenschaft für gesundes Wohnen St. Gallen) für das am 31. Dezember 2014 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.

Mörschwil, 8. Mai 2015

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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

Zugelassener Revisionsexperte
Mitglied der **TREUHANDKAMMER**

Beilagen

- Jahresrechnung 2014 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung

Grosse Pläne

**Genossenschaftliches Bauen und Wohnen macht
Sinn...**

