



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

Geschäftsbericht 2015

Auf Kurs



Geschäftsstelle

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

info@weber-verwaltungen.ch





Geschäftsbericht 2015

Mitglieder des Verwaltungsrates [Seite 4](#)

Jahresbericht des Präsidenten [Seiten 5-8](#)

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

Bilanz [Seite 16](#)

Erfolgsrechnung und Vorschlag [Seite 17](#)

Anhang zur Jahresrechnung [Seite 18](#)

Bericht der Revisionsstelle [Seite 19](#)

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, kkoeberle@bluewin.ch

Vizepräsident

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

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

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

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates



Ereignisreiches zweites Geschäftsjahr – Wohnbauprojekt Sturzenegg in der Realisierungsphase - WBG investiert in Wittenbach – Die Genossenschaft gedeiht – Auch 2016 guter Start

Der Verwaltungsrat zieht mit Stolz und Freude eine sehr positive Bilanz zum zweiten Geschäftsjahr der WBG St. Gallen. Es brachte die lang ersehnte Baubewilligung, ein neues Projekt in Wittenbach sowie eine kräftige finanzielle und mitgliederbezogene Stärkung.



Ereignisreiches zweites Geschäftsjahr

Die WBG St. Gallen hat sich 2015 erfolgreich weiter entwickelt. Mit dem Verdoppeln des Anteilscheinkapitals auf Fr. 3,5 Mio., dem Erreichen der Millionengrenze bei der Darlehenskasse sowie der Steigerung der Zahl unserer Mitglieder auf über 150 erreichten wir im Berichtsjahr alle der gesetzten anspruchsvollen Ziele. Möglich wurde dieser Erfolg dank unseren bisherigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern. Viele von ihnen zeichneten zusätzliche Anteilscheine und leisteten Einzahlungen in unsere Darlehenskasse. Besonders erfreulich war, dass verschiedene von Ihnen durch persönliches Engagement mitgeholfen haben, die Basis auf über 150 Mitglieder zu erweitern. Die WBG St.Gallen ist nun eine breit abgestützte Wohnbaugenossenschaft.

Wohnen in Sturzenegg – Spatenstich und Baubeginn

Nachdem der Gestaltungsplan im März 2015 in Kraft gesetzt wurde, unterzeichneten Ivo Osterwalder und ich als Präsident der WBG am 24. April das

Baugesuch. Dies in der Hoffnung, dass es möglichst rasch bewilligt und im Herbst mit den Bauarbeiten begonnen werden könne. An der GV 2015 informierten wir über den damaligen aktuellen Stand des Vorhabens. Mit besonderer Genugtuung konnten wir auch vermelden, dass Genossenschaft und die Stadtwerke eine Partnerschaft bei der Realisierung eines innovativen Energiekonzeptes anstrebten. Im Berichtsjahr wurden die dafür notwendigen Gespräche geführt und Einzelheiten dieser Zusammenarbeit besprochen. Beide Seiten wollen diese Partnerschaft zu einem Erfolg werden lassen.



Die Baubewilligung traf nach den Sommerferien ein. Parallel dazu wurde die Finanzierung des grossen



Bauvorhabens unter Dach und Fach gebracht. Die WBG steuert einen stolzen Anteil an Eigenmitteln bei. Es konnte also bald los gehen.

Der Freitag, 9. Oktober 2015, war ein denkwürdiger Tag. Gemeinsam mit vielen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter gab ein eher unüblicher Spatenstich das Startsignal für die Rückbau- und die Aushubarbeiten. Das milde Winterwetter begünstigte die Aushubarbeiten.



Im Verlauf der Planungsarbeiten hatten bereits über 90 Personen ihr Interesse für eine Wohnung in der neuen Überbauung angemeldet. Ihnen allen konnte noch vor Weihnachten und Neujahr durch die Zustellung des Wohnungsbuches die Gelegenheit geboten werden, sich in die Wohnungsgrundrisse zu vertiefen mit dem Ziel, ab Mitte Januar 2016 Reservationen vornehmen zu können. Über den Stand der Erstvermietung informieren wir im Bericht der Geschäftsstelle.

WBG St. Gallen in Wittenbach

Verwaltungsrat und Geschäftsstelle beobachten die Entwicklungen auf dem Liegenschaftenmarkt intensiv und genau, um allenfalls sich bietende Chancen wahrnehmen zu können. Die WBG ist in Wittenbach fündig geworden und hat nach eingehender Prüfung ein Kaufsrecht für die Liegenschaft Dorfstrasse 36 (Restaurant Hirschen) erworben. Wir wollen die geschützte Liegenschaft erhalten und die Erfolgsgeschichte Hirschen Wittenbach fortsetzen. Auf dem Areal kann zudem mit einer massvollen Verdichtung zusätzlicher Wohnraum an

besten Lage geschaffen werden. Weitere Informationen finden sich ebenfalls im Bericht der Geschäftsstelle.

Bilanzzahlen	WBG St. Gallen 31.12.2015	WBG St. Gallen 31.12.2014	Fusionsbilanz 31.12.2013	Ges. Wohnen 31.12.2013	Bavariabach 31.12.2013
Immobilien Anlagewert	30'542'914.00	30'356'970.00	30'305'970.00	12'912'099.00	17'393'871.00
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	9'669'560.00	9'270'970.00	8'873'970.00	5'120'099.00	3'753'871.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstück Sturzenegg	20'863'354.00	21'086'000.00	21'432'000.00	7'792'000.00	13'640'000.00
Liegenschaften in Bau	1'993'568.80	864'472.00	812'368.75	812'368.75	-
Abschreibungsgrad der Immobilien (ohne Liegenschaften in Bau)	68.31%	69.46%	70.72%	60.35%	78.42%
Darlehen Genossenschafter	1'834'395.15	1'372'522.45	1'380'445.80	894'766.95	485'678.85
Anteilscheine	3'534'000.00	1'774'000.00	1'760'000.00	529'000.00	1'231'000.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	4'576'183.57	2'864'473.22	2'828'874.15	1'510'216.90	1'318'657.25
Bilanzsumme	30'738'150.12	30'383'856.56	30'846'253.98	16'628'137.96	14'218'116.02
Eigenfinanzierungsgrad	14.888%	9.428%	9.171%	9.082%	9.274%

Dank und Ausblick

Unsere WBG St. Gallen ist auf Kurs und entwickelt sich höchst erfreulich. Ich danke den Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Weber Verwaltungen AG sowie der Baukommission und dem Finanzausschuss für das grosse Engagement und die intensive und offene Zusammenarbeit. Der Dank geht auch an unsere Partner: die PPM Projektmanagement AG, die wild bär heule architekten sowie die St. Galler Stadtwerke, Innovation und Geothermie. Alle Beteiligten leisten ausgezeichnete Arbeit.

Im Zeitpunkt der Niederschrift dieses Berichtes ist das erste Viertel des Geschäftsjahres 2016 bereits Vergangenheit. Ich darf die Berichterstattung mit einem erfreulichen Ausblick abschliessen. Das Jahr 2016 ist sehr gut angelaufen:

- Die Bauarbeiten in der Sturzenegg sind im Zeitplan und die Kosten gemäss Voranschlag können eingehalten werden.
- Die Projektgruppe, der Vizepräsident Michael Aebisegger, die Geschäftsstelle und Architekt Ernst Sturzenegger angehören, bearbeitet intensiv das Vorhaben „Hirschen Wittenbach“.
- Unsere bisherige Bausubstanz wird gepflegt und die notwendigen Investitionen werden laufend vorgenommen.
- Es sind mehrere neue Genossenschafter aufgenommen worden oder haben ihre Absicht zum Dabeisein bekundet.



- Unser Ziel, das Anteilscheinkapital mit Blick auf eine trotz grossen Investitionen gute Eigenfinanzierung in den Jahren 2016 – 2018 auf CHF 5.0 Mio. zu erhöhen, ist auf gutem Weg. Im 2016 erwarten wir die Zeichnung von über 500 neuen Anteilscheinen und das Überschreiten der Schwelle von CHF 4.0 Millionen Franken an Anteilscheinkapital.

Informiert sein macht Spass

Verwaltungsrat und Geschäftsstelle legen Wert darauf, über das Geschehen in der WBG St. Gallen aktiv zu informieren. Dies erfolgt durch:

- einen ausführlichen und illustrierten Geschäftsbericht, der Informationen zum jeweiligen Geschäftsjahr und den ersten Monaten des Folgejahres enthält.
- Briefe, die nach wichtigen Entscheidungen die Mitglieder informieren.
- die Homepage www.wbg-sg.ch mit den Publikationen und Dokumenten zur WBG. Von Zeit zu Zeit aktualisiert durch Informationen in Bild und Schrift zum Fortschritt unserer Projekte in der Sturzenegg und in Wittenbach. Sie finden uns neu unter Wohnbaugenossenschaft St. Gallen bei Facebook.

Der Verwaltungsrat freut sich, wenn möglichst viele unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der Generalversammlung mit anschliessendem Apéro und Abendessen teilnehmen. Wir heissen Sie herzlich willkommen.

Konstantin Köberle, Präsident



Bericht der Geschäftsstelle

Mehrheitlich kommen Analysen zum Immobilienmarkt seit Mitte 2015 zum Schluss, dass für die Vermieter das Marktumfeld anspruchsvoller wird. Der Nachfrageüberhang aus den Vorjahren ist durch die rege Bautätigkeit stetig abgebaut worden. Weitere Neubauprojekte werden in nächster Zeit den Sättigungsgrad erhöhen. Das gilt auch für die Region St. Gallen. Zudem wird allgemein schweizweit ein Rückgang der Nettozuwanderung erwartet. Diese hat in den letzten Jahren dem Wohnungsmarkt starke Impulse verliehen. Gross wird gemäss Fachleuten die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bleiben. Dieser Trend wird sich sogar akzentuieren, falls die Konjunktur in der Schweiz weiterhin schwächeln sollte.

Die WBG St. Gallen ist gut gerüstet

Verwaltungsrat und Geschäftsstelle beschäftigen sich regelmässig mit dem Marktumfeld, formulieren mögliche Risiken und überprüfen die Strategie der

Genossenschaft. Der oben genannte Trend spricht für unser Angebot. Im Zweckartikel der Statuten ist festgehalten, dass die Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum unsere Hauptaufgabe ist. Und diesen preisgünstigen Wohnraum kann die WBG St. Gallen in einer sehr guten Qualität anbieten. Bei einigen Liegenschaften können wir ab Warteliste vermieten. Die Insertionsdauer für die anderen frei werdenden Wohnungen beschränkt sich in den meisten Fällen auf wenige Tage. Dies klar entgegen dem Markt. Die Insertionsdauer für Wohnungen hat 2015 in der Region St. Gallen zugenommen. Die Leerstandsquote der WBG SG beträgt tiefe 0.57 % und ist vor allem durch Sanierungsarbeiten im Zuge von Mieterwechseln bedingt. Man kann von Vollvermietung sprechen.



Mieten gesenkt

Seit 2008 sind die Mieten mehrheitlich dem sinkenden Referenzzinssatz folgend gesenkt worden (siehe Geschäftsbericht 2014, Seite 10!). Ausgenommen sind die WEG-Liegenschaften, deren Mieten im Lastenplan des Bundes festgelegt sind. Per 1. Oktober 2015 ist die erneute Senkung des Satzes von 2.0 % auf 1.75 % an die Mieterschaft weitergegeben worden. In den sieben Jahren hat die Mieterschaft stark profitiert. Entsprechend attraktiv ist unser Angebot auf dem Markt. Wertvermehrnde Investitionen konnten in dieser Zeit sehr sozialverträglich auf die Mieterschaft überwältzt werden.

Vom Zinsumfeld auch profitiert

Den tieferen Mieterträgen stehen attraktive Abschlüsse für Anschlussfinanzierungen gegenüber. Wie bereits in den letzten Jahren praktiziert, hat sich die WBG St. Gallen an Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) beteiligt. Für drei Liegenschaften kamen Anschlussfinanzierungen zu sehr vorteilhaften Bedingungen zustande: 0.125 % für eine Laufzeit





von 10 Jahren und 0.375 % für eine Laufzeit von 15 Jahren. Diese Finanzierungen deutlich unter dem Referenzsatz sind mit ein Beitrag, dass der Finanzaufwand im Berichtsjahr um mehr als CHF 50'000.- gesenkt werden konnte. Die langen Laufzeiten garantieren Stabilität über Jahre hinaus.

Finanz- und Investitionsplanung

Im ersten Quartal 2015 hat der Verwaltungsrat den von der Geschäftsstelle vorgelegten Finanzplan 2015 bis 2020 beraten. Dieser listet die voraussichtlichen Erträge und Ausgaben sowie den notwendigen Finanzierungsbedarf auf. Der Plan wird periodisch überarbeitet und hinsichtlich der künftig notwendigen Investitionen verfeinert. Er dient dem Verwaltungsrat für die vorausschauende Planung und das frühzeitige Erkennen möglicher Risiken.

Investitionen, Unterhalt Abschreibungen

Im Berichtsjahr sind Investitionen von knapp CHF 0.5 Mio. in den Bestand getätigt worden. Über CHF 350'000.- davon sind als Unterhalt verbucht worden, was diese Position gegenüber dem Vorjahr 2014 um rund CHF 86'000.- ansteigen lässt. Trotzdem sind die maximal möglichen Abschreibungen in der Höhe von CHF 400'000.- gemacht worden. Nach wie vor gilt: Die WBG St. Gallen ist finanziell kerngesund.

An der **Steingrüblistrasse 38** hat eindringende Feuchtigkeit die Sanierung des Flachdaches und Malerarbeiten in der Dachwohnung notwendig gemacht. Ursache war ein mangelhaft ausgeführtes Detail.

An der **Blumenaustrasse 32** ist der Boden im nicht unterkellerten Gemeinschaftsraum ersetzt und dabei energetisch optimiert worden. Die statisch ungenügende Unterkonstruktion musste vollständig ersetzt werden. Ein Teil der Kosten konnte auf die Miete überwälzt werden.

Der Innenhof der Liegenschaft **Metzgergasse 27** grenzt an den Garten des Restaurants *Schwarzer Engel*. Der Metallzaun musste saniert, zum Teil ergänzt und die Fundamentmauer teilweise neu gebaut werden. Der Platz wurde nivelliert und neu bekiest. An den Kosten für den Zaun hat sich die Genossenschaft *Wohnen und Arbeiten im Engel* beteiligt.

Ein grosser Teil ist an der **Wiesentalstrasse 6 a-c** investiert worden. Die erste Etappe der neuen Badezimmer ist realisiert. Die nach wenigen Jahren teilweise schadhaften Kollektoren hat der Lieferant zu sehr kulantem Konditionen vollständig ersetzt. Ein Teil der Kosten konnte über Versicherungsleistungen abgedeckt werden. Gleichzeitig sind aufwändige Sanierungsarbeiten im Traufbereich des Giebeldaches ausgeführt worden. Die unbefriedigende Entwässerung der Balkondächer ist nachhaltig behoben und das Vordach bei den Waschküchen komplett revidiert. Zudem führten Senkungen im Bereich der Hauswartgarage





zu Rissbildungen. Die Ursache der Senkung kann nicht abschliessend bestimmt werden. Zur Stabilisierung sind der Fundamentriegel unterfangen und ein Überzug anbetoniert worden. Aufgrund der periodischen Risskontrollen konnte die Situation wieder als stabil beurteilt werden. Die Mängel in der beeinträchtigten Wohnung sind im laufenden Geschäftsjahr behoben worden.

An der **Demustrasse 15** ist aufgrund des knappen Allgemeinraumangebotes ein Velounterstand im Bereich Hauseingang/Garten realisiert worden.

Sturzenegg

Aktuelle Bilder informieren auf unserer Homepage regelmässig über den Baufortschritt. Die gelungenen Aufnahmen mithilfe einer Drohne im April dieses Jahres zeigen die Dimensionen des Bauvorhabens deutlich auf.

Im Berichtsjahr sind knapp CHF 1.1 Mio. investiert und rund CHF 135'000.- für Zinsen ausgegeben worden. Das von der Stiftung Solidaritätsfonds des Verbandes für die Planungsphase gewährte Darlehen in der Höhe von CHF 1.6 Mio. konnte zurückbezahlt werden. Auch für den Bau der 69 Wohnungen gewährt der Verband günstige Darlehen. Vom Fonds de Roulement kommen CHF 40'000.- und von der Stiftung Solidaritätsfonds CHF 10'000.- pro Wohnung. Dank des Vermietungsreglements und des Energiekonzeptes das mögliche Maximum. Die Laufzeit für die CHF 3.45 Mio. beträgt 20 Jahre, der Zinssatz aktuell 1%.

Für die Finanzierung des Projektes hat schlussendlich die Hypo Landesbank Vorarlberg an der Bankgasse 1 in St. Gallen den Zuschlag erhalten. Und wie der Präsident in seinem Bericht ausführt, sind auch die angestrebten Ziele 2015 zur Stärkung der Eigenkapitalbasis klar erreicht worden.

Die Erstvermietung ist Ende 2015 angelaufen. Mit den Vermietungsunterlagen sind zuerst alle Interessent(inn)en auf der Warteliste sowie alle Mieter(innen) und Genossenschafter(innen) der WBG St. Gallen bedient worden. Seit Ende März des laufenden Geschäftsjahres sind die Wohnungen auf immoscout24.ch ausgeschrieben. Von dort werden die Interessierten auf unsere Homepage geführt, wo vom Grundrissplan bis zum Anmeldeformular sämtliche Unterlagen verfügbar sind. Die Vermietung ab Plan ist anspruchsvoll. Nicht wenige Interessierte warten ab, bis vor Ort mehr von den Bauten zu sehen ist. Trotzdem sind bereits 27 der 69 Wohnungen reserviert und für mindestens weitere fünf ein ernsthaftes Interesse angemeldet. Auch hier gilt: wir sind auf Kurs!

Hirschen Wittenbach

Der bereits vom Präsidenten in seinem Bericht erwähnte Erwerb eines Kaufrechtes für die Liegenschaft Dorfstrasse 36 in Wittenbach basiert auf verschiedenen Überlegungen. Die WBG St. Gallen will in Wittenbach Fuss fassen. Das



NEUBAU VON 69 GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN STURZENEGG ST. GALLEN

5	2 ½-Zimmerwohnungen	62 – 70 m²	ca. 1'060.- bis 1'200.-*
18	3 ½-Zimmerwohnungen	80 – 82 m²	ca. 1'330.- bis 1'390.-*
38	4 ½-Zimmerwohnungen	88 – 113 m²	ca. 1'500.- bis 1'910.-*
8	5 ½-Zimmerwohnungen	103 – 126 m²	ca. 1'710.- bis 2'130.-*
83	Tiefgaragenplätze		150.-

* preispolitische Nettomieten

Bauherrschaft:
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST. GALLEN

Gesamtleitung / Baumanagement:
PPM Projektmanagement AG
Rötenyerstrasse 14
CH-9014 St. Gallen
www.p-pm.ch

Vermietung:
Weber Verwaltungen AG
9004 St. Gallen
www.wvg-ag.ch
info@wvg-ag.ch
071 226 46 60

Architekt:
wlf für hntle architekten AG, Zürich

Bausingenieur:
Gruter + Weß Ingenieure AG, St. Gallen

Baugewerbliche Beratung:
Gerevini Ingenieurbüro AG, St. Gallen

Elektriker:
H&S Graf AG Engineering, St. Gallen

HLB- und Sanitär-Ingenieur:
Kempster + Partner AG, St. Gallen

Landschaftsarchitekt:
Hager Partner AG, Zürich

Brändle Kurt AG
Transporte
Wald-Schönengrund
3248

GRAFITEC



Bilanz

AKTIVEN	Laufendes Jahr 2015		Vorjahr 2014
Flüssige Mittel	933'396.68		1'593'038.38
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	28'563.55		58'735.18
Übrige kurzfristige Forderungen	15'903.95		19'724.65
Delkredere	-31'000.00		-31'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	9'568.05		8'879.56
Umlaufvermögen	956'432.23		1'649'377.77
Finanzanlagen	4.00		4.00
Mobilien	3'435.00		4'995.00
Grundstücke	1'975'000.00		1'975'000.00
Grundstück Sturzenegg, SG	6'797'799.59		6'661'747.79
Immobilien Anlagewert	30'542'914.00	30'356'970.00	
kumulierte Abschreibung	-9'669'560.00	-9'270'970.00	
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	18'898'354.00		19'111'000.00
Liegenschaften im Bau	1'993'568.80		864'472.00
Sachanlagen	29'668'161.39		28'617'218.79
Emissionskosten EGW	113'480.00		117'260.00
Immaterielle Werte	113'480.00		117'260.00
Anlagevermögen	29'781'641.39		28'734'478.79
TOTAL AKTIVEN	30'738'073.62		30'383'856.56
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	52'945.00		111'820.20
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Baukredit, Hypotheken)	1'310'000.00		2'000'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'280.80		6'944.20
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	250'658.27		238'876.49
kurzfristiges Fremdkapital	1'616'884.07		2'357'640.89
Hypotheken Variabel (Fälligkeit > 1 Jahr)	449'650.00		524'150.00
Hypotheken Fest (Fälligkeit > 1 Jahr)	3'263'230.00		3'303'510.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	16'900'000.00		16'900'000.00
Darlehen grundpfandgesichert	166'000.00		166'000.00
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	351'000.00		356'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	21'129'880.00		21'249'660.00
Depositen/Darlehen Kautionen	371'333.10		356'439.00
Darlehen Genossenschafter	1'112'062.05		660'083.45
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch	982'720.00		1'100'010.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch	858'390.00		1'785'050.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	3'324'505.15		3'901'582.45
Rückstellungen	15'500.00		10'500.00
Langfristiges Fremdkapital	24'469'885.15		25'161'742.45
Total Fremdkapital	26'086'769.22		27'519'383.34

Bilanz

Anteilscheinkapital	3'534'000.00	1'774'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	131'300.00	128'800.00
Freiwillige Gewinnreserven	909'416.90	909'416.90
Gewinnvortrag	1'466.67	2'139.65
Total Eigenkapital	4'576'183.57	2'814'356.55
Jahresgewinn	75'120.83	50'116.67
TOTAL PASSIVEN	30'738'073.62	30'383'856.56

Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2015	Vorjahr 2014
Mietertrag	1'759'255.55	1'737'148.00
Mietzinsverluste / Leerstände	-10'309.50	-41'868.88
Beiträge Zusatzverbilligung	13'386.75	22'931.50
Beiträge 12-Mio-Kredit	18'508.00	31'440.00
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	1'780'840.80	1'749'650.62
Liegenschaftsunterhalt	489'636.48	403'364.26
Versicherungen und Abgaben	19'380.00	19'432.47
Liegenschaftssteuern	15'433.60	12'572.80
Liegenschaftsverwaltung	155'020.00	154'332.00
Übriger Liegenschaftsaufwand	367.85	724.40
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	679'837.93	590'425.93
Liegenschaftserfolg	1'101'002.87	1'159'224.69
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	87'448.14	99'844.90
Übriger Verwaltungsaufwand (Fusion)	5'320.00	50'358.15
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	92'768.14	150'203.05
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	398'590.00	403'626.50
Abschreibungen	398'590.00	403'626.50
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	609'644.73	605'395.14
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	377'353.60	407'925.84
Baurechtszinsen	142'322.90	142'777.60
Finanzaufwand	519'676.50	550'703.44
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	704.90	6'034.67
Finanzertrag	704.90	6'034.67
Betriebsergebnis	90'673.13	60'726.37
Direkte Steuern	15'552.30	10'609.70
Jahresgewinn	75'120.83	50'116.67

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2015	Vorjahr 2014
Bilanzgewinn-Vortrag	1'466.67	2'139.65
Jahresgewinn	75'120.83	50'116.67
Total Bilanzgewinn	76'587.50	52'256.32
Vortrag auf neue Rechnung	1'445.55	1'466.67
Anteilscheinverzinsung	71'141.95	48'289.65
Gesetzliche Reserve	4'000.00	2'500.00
Allgemeine Reserve	-	-
	76'587.50	52'256.32

Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.5% zu verzinsen.

Anhang der Jahresrechnung 2015 (Art. 959c OR)

1 Erstmalige Anwendung des neuen Rechnungslegungsrechts

Die Umstellung auf das neue Rechnungslegungsrecht (32. Titel des Schweizerischen Obligationenrechts) ist auf den Abschluss per 31.12.2015 erfolgt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurde das Vorjahr ebenfalls angepasst. Die Anpassungen erfolgten ausschliesslich im Bereich der Darstellung (keine Anpassung in der Bewertung).

2 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.

3 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

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

4 Verpfändete oder abgetretene (verwendete)

	2015	2014
Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	CHF	CHF
Grundstücke	1'975'000.00	1'975'000.00
Grundstück Sturzenegg	6'797'799.59	6'661'747.79
Immobilien Anlagewert (Ertragswert 6%)	30'532'692.50	30'356'970.00
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	-9'669'338.50	-9'270'970.00
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	18'888'354.00	19'111'000.00
Total Grundpfandtitel	54'885'200.00	30'535'200.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	54'478'500.00	30'128'500.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypotheken, EGW, wbg ch,	24'970'990.00	26'134'720.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	406'700.00	406'700.00

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 2015 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, 28. April 2016

FEY AUDIT & CONSULTING AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Fey'.

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

Zugelassener Revisionsexperte

Mitglied von EXPERTSuisse

Beilagen

- o Jahresrechnung 2015 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- o Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung

