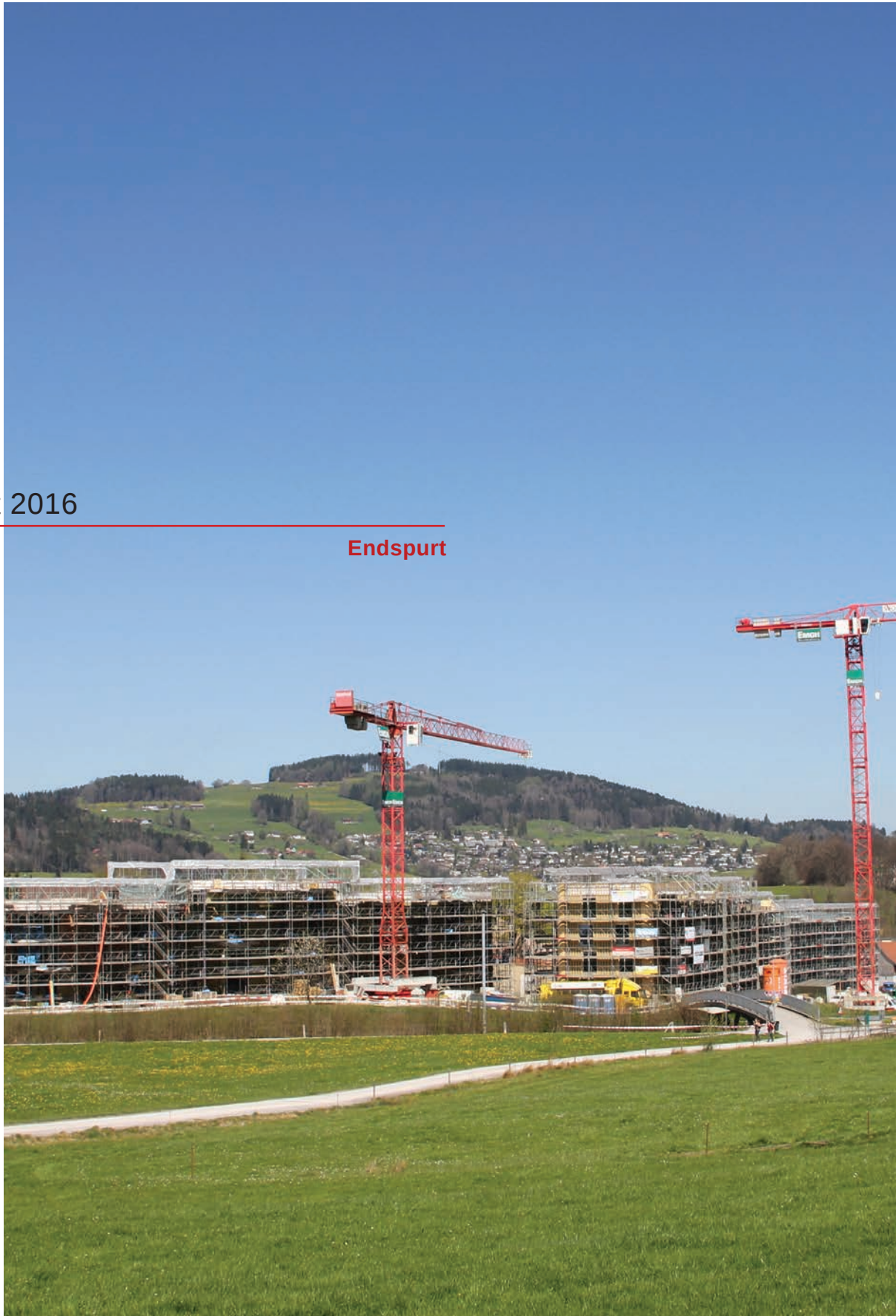




WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

Geschäftsbericht 2016

Endspurt



Geschäftsstelle

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

info@weber-verwaltungen.ch





Geschäftsbericht 2016

Mitglieder des Verwaltungsrates [Seite 4](#)

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

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

Bilanz [Seite 16-17](#)

Erfolgsrechnung [Seite 17](#)

Vorschlag und 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, Seestrasse 43, 9326 Horn, 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

Die WBG St. Gallen gedeiht – Sturzenegg vor der Vollendung – Hirschen Wittenbach vor dem Kauf, Pächter gefunden – Investorenwettbewerb Waldacker – WBG und Digitalisierung

Auch das dritte Geschäftsjahr unserer Wohnbaugenossenschaft St. Gallen darf ohne Zweifel als Erfolg gewertet werden. Unsere Projekte verlaufen alle wie geplant. Die finanzielle Stärkung und Mitgliederentwicklung hat sich im Berichtsjahr positiv fortgesetzt.

Quantensprung im 3. Geschäftsjahr

Die Zahl unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist von 150 auf 297 (+ 98.00 %) angestiegen. Das Anteilscheinkapital hat von CHF 3,5 Mio. auf CHF 4,8 Mio. (+ 35.2%) zugenommen. Und auch die Darlehenskasse nimmt auf CHF 1'651'233.80 (+48.48 %) zu. Diese erfreulichen Zahlen wurden erreicht, weil zusätzliche Anteilscheine gezeichnet und neue Mitglieder für unsere Ziele gewonnen wurden. Die WBG St. Gallen ist eine breit abgestützte Genossenschaft.

Sturzenegg St. Gallen vor dem Erstbezug

Die Rohbauten der drei Mehrfamilienhäuser sind noch vor dem Jahresende erstellt worden. Mit den Fassadenverkleidungen und dem Innenausbau konnte begonnen werden. Die Kosten sind im Griff. Und das erfreulichste: die ersten Mieterinnen und Mieter werden schrittweise, beginnend beim Haus Nord, bereits ab dem 1. Juli 2017 einziehen können. Gegenüber der ursprünglichen Zeitplanung liegen wir rund drei Monate im Vorsprung, teilweise auch begünstigt durch die bis Ende Jahr guten Wetterverhältnisse.



Alle 2 ½, 3 ½ und 5 ½ Zimmer Wohnungen sind bereits reserviert worden. Es gibt schon eine kleine Warteliste. Bei den 4 ½ Zimmer Wohnungen haben wir noch ein Angebot. Die Umwandlung der Reservationen in Mietverträge ist im ersten Quartal 2017 angelaufen.

1



Bild © Urs Bucher / St.Galler Tagblatt

Gesicherte Zukunft für den Hirschen Wittenbach

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, das Kaufrecht für die Liegenschaft per 1. Mai 2017 auszuüben. Die Finanzierung ist aufgegleist. Nach kleineren Renovationsarbeiten wird die Liegenschaft per 1. Juni 2017 von Qaisar Butt aus Winterthur übernommen. Ausgewählt wurde der neue Pächter in Abstimmung mit dem scheidenden Inhaber, Werner Trunz.

2



Investorenwettbewerb Waldacker – WBG St.Gallen mit dabei

Stillstand ist Rückschritt, davon ist der Verwaltungsrat zu tiefst überzeugt. Es gilt, weiterhin aufmerksam und aktiv zu bleiben und Chancen, wenn sie sich ergeben, zu ergreifen.

Die Ortsbürgergemeinde St. Gallen ist Besitzerin eines Grundstückes, welches vom Burgweiherweg, vom Waldackerweg und der Ahornstrasse umrahmt wird. Die Eigentümer wollen das Areal im Baurecht abgeben und von einem Investor überbauen lassen. Es geht um rund 70 Wohnungen. Der künftige Baurechtsnehmer soll im Rahmen eines Investorenwettbewerbs gefunden werden.

Der Verwaltungsrat hat entschieden, sich zusammen mit der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen am Wettbewerb zu beteiligen. Wir stellen uns der neuen Herausforderung mit der folgenden Bietergemeinschaft:

1) Der „Neue“ im Hirschen: Qaisar Butt links neben Werner Trunz

2) Areal Waldacker, Blickrichtung nach Westen

3) Areal Waldacker, Blickrichtung nach Osten

Investoren:	Wohnbaugenossenschaft St.Gallen Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen
Architektur:	Gemperli Stauffacher Architektur St.Gallen
Landschaftsarchitektur:	Brunner Landschaftsarchitekten St.Gallen
Kostenplanung:	PPM Peter Projektmanagement AG St.Gallen

3



Die Anmeldung für den Wettbewerb wurde am 11. November 2016, zusammen mit 33 weiteren Bietergemeinschaften, eingereicht. Spätestens bis Ende März 2017 mussten sämtliche Angebotsunterlagen und Projektstudien abgegeben werden. Der Vergabeentscheid soll im Mai 2017 fallen. Die Ortsbürgergemeinde St.Gallen geht bei einem optimalen Ablauf des Studienauftrags, der Vertragsverhandlungen sowie des Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahrens davon aus, dass ab dem 2. Quartal 2018 eine Realisierung der Wohnüberbauung möglich werden sollte.

Digitalisierung in aller Munde – WBG St.Gallen App

Verwaltungsrat und Geschäftsstelle informieren aktiv über das Geschehen in der WBG St.Gallen. Wer heutzutage einen Rechenschaftsbericht vorlegt, kommt auch am Thema Digitalisierung nicht vorbei. Die WBG St.Gallen hat sich schon vor Jahren auf den Weg gemacht.



Wir veröffentlichen einen ausführlichen gedruckten Geschäftsbericht sowie briefliche Informationen bei wichtigen Ereignissen und Entscheidungen. Unsere Homepage www.wbg-sg.ch informiert regelmässig über unsere Aktivitäten und Projekte. Alle unsere Dokumente sind elektronisch abrufbar. Facebook ist kein Fremdwort für uns. Die Zahl der Zugriffe auf diese beiden Kanäle steigt kontinuierlich, ist doch die grosse Mehrheit unserer Mitglieder im Internet mit dabei.

Der Verwaltungsrat hat anlässlich unseres Projektes Sturzenegg beschlossen, einen weiteren Schritt in die digitale Zukunft zu machen.

Die Vorarbeiten für eine App für Mieterinnen und Mieter in unseren Liegenschaften sind weit fortgeschritten. Ursprünglich für die Sturzenegg allein geplant, werden wir sie für alle unsere Liegenschaften realisieren. Im ersten Halbjahr 2017 werden wir in die Testphase übergehen.

Die App soll den Benutzern wertvolle Informationen wie Basisdaten der Wohnung, eine Wohnungsdokumentation, Hausordnung, Tipps und Tricks, Pflegeanleitungen für Bodenbeläge, Energiedaten pro Wohnung usw. geben.

Dank und Hinweis auf die Generalversammlung

Es bleibt mir als Präsident die freudige Aufgabe, allen Mitgliedern und unseren Partnern für die Unterstützung und das Vertrauen zu danken. Unsere Generalversammlung vom 19. Mai 2017 wird wegen des markanten Anstieges an Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern in veränderter Form stattfinden.

Für die Generalversammlung selber sind wir im historischen Kantonsratsaal zu Gast. Das Abendessen ist wie bisher gewohnt in den Gaststuben zum Schlössli vorgesehen.

Konstantin Köberle, Präsident

Bericht der Geschäftsstelle

Die im letzten Geschäftsbericht beschriebenen Trends auf dem Immobilienmarkt haben sich bestätigt, teilweise gar akzentuiert. Der Leerwohnungsbestand in der Stadt St.Gallen, welcher sich in den letzten Jahren in einem Band zwischen 1.3% und 2% bewegte, hat Ende 2016 die Marke von 1.9% erreicht. Von den gut 800 leer stehenden Wohnungen waren aber lediglich rund 5% Neubauwohnungen. Diese sind – vorausgesetzt ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis – nach wie vor gefragt. Dass Vierzimmerwohnungen in der Region St. Gallen aktuell die längste Insertionsdauer aufweisen, zeigt sich auch bei der Erstvermietung in der Sturzenegg. Für die Dreizimmerwohnungen, von denen in St. Gallen am meisten leer stehen, führen wir allerdings bereits eine Warteliste.

Stillstand ist Rückschritt ...

... sagt unser Präsident in seinem Bericht zum Geschäftsjahr 2016. Das gilt auch dann, wenn wie aktuell ein raueres Lüftchen auf dem Immobilienmarkt weht. Gerade jetzt gilt es, den eigenen Bestand zu pflegen und wo möglich das

Angebot den sich wandelnden Bedürfnissen anzupassen. Ich erinnere in diesem Zusammenhang z.B. an den Einbau eines Personenliftes an der Linsebühlstrasse 47 im Jahr 2012, welcher die Vermietbarkeit der Wohnungen deutlich verbessert hat.

Neben dem Bau neuer ist für die WBG St. Gallen auch der Kauf bestehender Liegenschaften immer eine Option. Bausubstanz und Lage müssen den Preis rechtfertigen. Zusätzlich bewertet der Verwaltungsrat immer auch das Potenzial des Grundstücks, was z.B. beim Kaufentscheid für die Liegenschaft Hirschen in Wittenbach eine wichtige Rolle gespielt hat.

Die Sanierungsquote auf dem Liegenschaftsmarkt in der Schweiz ist aktuell deutlich zu tief. Das beklagen teilweise auch die Gemeinden und Städte. Hier eröffnet sich eine Chance zur Zusammenarbeit zwischen den Wohnbaugenossenschaften und den Kommunen. Letztere können den Kauf bestehender Liegenschaften langfristig und sehr günstig finanzieren, diese mit Auflagen im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger wie beispielsweise die WBG St. Gallen abgeben und dann von den Baurechtszinsen und der Wertsteigerung des Bodens gleich doppelt profitieren. Wir sind zu solchen Partnerschaften in der Region St. Gallen bereit.

4



5



Aktives Verbandsmitglied

www.wbg-ostschweiz.ch Die WBG St. Gallen gehört zu den sehr aktiven Verbandsmitgliedern des Regionalverbandes Ostschweiz von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. So hat sie am 16. April 2016 zusammen mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern die *Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz* gegründet. Die WBG St. Gallen hat Anteilscheinkapital gezeichnet und zusammen mit der Stiftung für Wohnungshilfe St. Gallen den Kauf der ersten Liegenschaft in Niederuzwil bereits einen Monat nach der Gründung (!) mit einem Überbrückungsdarlehen ermöglicht (siehe Bild 6). Aus dieser Zusammenarbeit heraus ist schlussendlich die Partnerschaft beim Investorenwettbewerb Waldacker entstanden.

Um künftig grössere Projekte in der Region St. Gallen auf gemeinnütziger Basis zu realisieren, müssen Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen ihre Kräfte bündeln und vermehrt gemeinsam auftreten. Dazu ist die WBG St. Gallen bereit. Vor allem via Regionalverband werden die entsprechenden Kontakte gepflegt.

Finanziell gut aufgestellt

Wer auf dem Liegenschaftenmarkt aktiv sein will, muss finanziell ausreichend ausgestattet sein. Dazu muss die Eigenkapitalbasis kontinuierlich an die Bilanzsumme angepasst werden. Und eine kleine „Kriegskasse“ erlaubt schnelles Reagieren auf gute Angebote. Trotzdem soll das Anteilscheinkapital nicht über das

Bilanzzahlen	WBG St. Gallen 31.12.2016	WBG St. Gallen 31.12.2015	WBG St. Gallen 31.12.2014	Fusionsbilanz 31.12.2013
Immobilien Anlagewert	30'747'428.90	30'542'914.00	30'356'970.00	30'305'970.00
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	10'038'074.90	9'669'560.00	9'270'970.00	8'873'970.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstück Sturzenegg	20'709'354.00	20'863'354.00	21'086'000.00	21'432'000.00
Liegenschaften in Bau	12'824'638.69	1'993'568.80	864'472.00	812'368.75
Abschreibungsgrad der Immobilien (ohne Liegenschaften in Bau)	67.35%	68.33%	69.46%	70.72%
Darlehen Genossenschafter	1'997'233.87	1'834'395.15	1'372'522.45	1'380'445.80
Anteilscheine	4'778'000.00	3'534'000.00	1'774'000.00	1'760'000.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	5'824'162.45	4'576'183.57	2'864'473.22	2'828'874.15
Bilanzsumme	42'437'709.68	30'738'150.12	30'383'856.56	30'846'253.98
Eigenfinanzierungsgrad	13.724%	14.888%	9.428%	9.171%

notwendige Mass aufgestockt werden. Diese Abwägungen werden sowohl im Finanzausschuss als auch im Verwaltungsrat laufend gemacht.

2016 sind rund CHF 353'000.- in den Bestand investiert worden. CHF 276'000.- sind über den Unterhalt verbucht worden. Trotzdem sind die maximal möglichen Abschreibungen von CHF 368'514.90 gemacht worden.

6



Das aktuelle Zinsumfeld ermöglichte attraktive Anschlussfinanzierungen. Devisen ist immer, für einen möglichst grossen Teil langfristige, zinsgünstige Festhypotheken abzuschliessen. Das garantiert mittel- und langfristig finanzielle Stabilität. Die variablen und Libor-Hypotheken ermöglichen die periodischen Amortisationen. 2016 ist rund eine Viertelmillion amortisiert worden.

Vermietung

Per 1. Oktober 2015 ist der hypothekarische Referenzzinssatz von 2% auf 1.75% gesenkt worden. Die entsprechende Mietzinssenkung hat im Geschäftsjahr 2016 zu leicht tieferen Mieterträgen geführt. Dem gegenüber stehen wie oben beschrieben Einsparungen bei den Zinsen.

Leicht höher als im Vorjahr ist die Leerstandquote. Sie ist um 0.16% von 0.57% auf 0.73% angestiegen. Werte unter 1% sind gute Werte. Ursache sind nicht

5) Sanierte Bäder Wiesentalstrasse 6a-c

6) Wohnhaus Marktstrasse 7, 9244 Niederuzwil

Schwierigkeiten bei der Vermietung, sondern Leerstände von meistens einem Monat aufgrund von Sanierungen bei Wohnungswechseln.

Mitglieder

Dem Bericht unseres Präsidenten können Sie entnehmen, dass sich die Zahl der Mitglieder verdoppelt hat. Das hat folgende Gründe:

- Vor allem Mitglieder haben weitere Mitglieder geworben. Herzlichen Dank!
- Die künftigen Mieter in der Sturzenegg bezahlen keine Kautions, sondern zeichnen unverzinsten Pflichtanteile je nach Grösse der Wohnung. Ein Pflichtanteil muss bereits bei der Reservierung einbezahlt werden.
- Die Mieter der vormaligen Genossenschaft für gesundes Wohnen hatten anstelle einer Kautions ein Pflichtdarlehen bei der Genossenschaft. Ein Teil der Mieter stockte diese im Laufe der Jahre durch freiwillige Darlehen auf. Gemäss Vorschriften der Finanzmarktaufsicht (FINMA) dürfen nur Mitglieder einer Genossenschaft Darlehen gewähren. Darum mussten diese Mieter mindestens einen unverzinsten Pflichtanteil zeichnen und wurden so Mitglied. Ihre Mieter-Pflichtdarlehen wurden in die Darlehenskasse überführt, was die Darlehenskategorien und damit den Verwaltungsaufwand reduziert.
- Neu werden alle Mieter bei der WBG St. Gallen durch die Zeichnung von unverzinsten Pflichtanteilen Mitglied. Sie haben auch die Möglichkeit, weitere verzinsten Anteile zu zeichnen oder der Genossenschaft Darlehen zu gewähren. Beispiele grosser Mietergenossenschaften zeigen, dass dies ein wichtiger Beitrag für die langfristig solide Finanzierung ist.

Nach wie vor sind für die WBG St. Gallen die Mitglieder sehr wichtig, die nicht Mieter sind. Sie haben mit Ihren Anteilen den Aufbau der WBG St. Gallen erst möglich gemacht. Sie werden auch künftig eine wichtige Rolle spielen. Und die Betrachtung gewisser Geschäfte nicht nur aus der Mieterperspektive führt erfahrungsgemäss zu besseren Entscheidungen.

Wir heissen alle neuen Mitglieder in der WBG St. Gallen herzlich willkommen!

Mehr als Wohnen

Gemeinnützige Wohnbauträger sind immer auch gute Partner für die Kommunen. Sie engagieren sich oft für Angelegenheiten, die über Kerngeschäft hinausgehen. Wir tun es unter anderem beim Projekt Hirschen Witten-



bach. Der WBG St. Gallen ist es wirklich ein Anliegen, dass die „Institution Hirschen“ für Wittenbach erhalten bleibt. Abreissen und Wohnungen bauen, wie gerüchteweise in Wittenbach erzählt wurde, war nie eine Option. Damit unser neuer Pächter Qaisar Butt die Erfolgsgeschichte von Werner Trunz fortsetzen kann, braucht er im pickelhaften Gastrogeschäft jedoch einen Vertrauensvorschuss. Sie als WBG SG-Mitglied können diesen gewähren. Am 11. Mai ist Eröffnung.

Jacques Michel Conrad / Daniela Weber Conrad
Geschäftsstelle

Wohnungsbestand

[illegible]





Bilanz

AKTIVEN	Laufendes Jahr 2016		Vorjahr 2015
Flüssige Mittel	1'681'842.35		933'396.68
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	24'571.64		28'563.55
Übrige kurzfristige Forderungen	309'860.45		15'903.95
Delkredere	-25'000.00		-31'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	7'174.21		9'568.05
Umlaufvermögen	1'998'448.65		956'432.23
Finanzanlagen	5.00		4.00
Mobilien	7'688.75		3'435.00
Grundstücke	1'975'000.00		1'975'000.00
Grundstück Sturzenegg, SG	6'803'499.59		6'797'799.59
Immobilien Anlagewert	30'747'428.90	30'542'914.00	
kumulierte Abschreibung	-10'038'074.90	-9'669'560.00	
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	18'734'354.00		18'898'354.00
Liegenschaften im Bau	12'824'638.69		1'993'568.80
Sachanlagen	40'345'186.03		29'668'161.39
Emissionskosten EGW	94'075.00		113'480.00
Immaterielle Werte	94'075.00		113'480.00
Anlagevermögen	40'439'261.03		29'781'641.39
TOTAL AKTIVEN	42'437'709.68		30'738'073.62
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	84'416.35		52'945.00
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Baukredit, Hypotheken)	2'158'192.20		1'310'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-		3'280.80
Darlehen Genossenschafter	347'205.37		-
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	249'331.09		250'658.27
kurzfristiges Fremdkapital	2'839'145.01		1'616'884.07
Hypotheken Variabel (Fälligkeit > 1 Jahr)	41'250.00		449'650.00
Hypotheken Fest (Fälligkeit > 1 Jahr)	11'430'000.00		3'263'230.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	15'900'000.00		16'900'000.00
Darlehen grundpfandgesichert	166'000.00		166'000.00
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	346'000.00		351'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	27'883'250.00		21'129'880.00
Depositen/Darlehen Kautionen	-		371'333.10
Darlehen Genossenschafter	1'304'028.50		1'112'062.05
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch	3'625'430.00		982'720.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch	841'730.00		858'390.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	5'771'188.50		3'324'505.15
Rückstellungen	20'500.00		15'500.00
Langfristiges Fremdkapital	33'674'938.50		24'469'885.15
Total Fremdkapital	36'514'083.51		26'086'769.22

Bilanz

Anteilscheinkapital	4'778'000.00	3'534'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	135'300.00	131'300.00
Freiwillige Gewinnreserven	909'416.90	909'416.90
Gewinnvortrag	1'445.55	1'466.67
Total Eigenkapital	5'824'162.45	4'576'183.57
Jahresgewinn	99'463.72	75'120.83
TOTAL PASSIVEN	42'437'709.68	30'738'073.62

Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2016	Vorjahr 2015
Mietertrag inkl. ZV / 12-Mio-Kredit	1'751'962.75	1'791'150.30
Mietzinsverluste / Leerstände	-12'880.84	-10'309.50
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	1'739'081.91	1'780'840.80
Liegenschaftsunterhalt	467'702.35	489'636.48
Versicherungen und Abgaben	19'494.10	19'380.00
Liegenschaftssteuern	17'780.00	15'433.60
Liegenschaftsverwaltung	154'861.10	155'020.00
Übriger Liegenschaftsaufwand	7'322.05	367.85
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	667'159.60	679'837.93
Liegenschaftserfolg	1'071'922.31	1'101'002.87
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	103'699.68	87'448.14
Übriger Verwaltungsaufwand (Fusion)	-	5'320.00
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	103'699.68	92'768.14
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	368'514.90	398'590.00
Abschreibungen	368'514.90	398'590.00
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	599'707.73	609'644.73
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	355'158.55	377'353.60
Baurechtszinsen	132'698.45	142'322.90
Finanzaufwand	487'857.00	519'676.50
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	8'430.95	704.90
Finanzertrag	8'430.95	704.90
Betriebsergebnis	120'281.68	90'673.13
Direkte Steuern	20'817.95	15'552.30
Jahresgewinn	99'463.73	75'120.83

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2016	Vorjahr 2015
Bilanzgewinn-Vortrag	1'445.55	1'466.67
Jahresgewinn	99'463.72	75'120.83
Total Bilanzgewinn	100'909.27	76'587.50
Vortrag auf neue Rechnung	2'610.97	1'445.55
Anteilscheinverzinsung	93'298.30	71'141.95
Gesetzliche Reserve	5'000.00	4'000.00
Allgemeine Reserve	-	-
	100'909.27	76'587.50

Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.25% zu verzinsen.

Anhang der Jahresrechnung 2016 (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)

	2016	2015
Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	CHF	CHF
Grundstücke	1'975'000.00	1'975'000.00
Grundstück Sturzenegg	6'803'499.59	6'797'799.59
Immobilien Anlagewert (Ertragswert 6%)	30'747'428.90	30'532'692.50
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	-10'038'074.90	-9'669'338.50
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	18'734'354.00	18'888'354.00
Total Grundpfandtitel	54'885'200.00	54'885'200.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	186'500.00	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	54'292'000.00	54'478'500.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypotheken, EGW, wbg ch, abl)	37'476'560.00	24'970'990.00
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 2016 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, 6. April 2017

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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

Zugelassener Revisionsexperte

 Mitglied von EXPERTSuisse

Beilagen

- o Jahresrechnung 2016 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- o Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung

4 ½ Zimmerwohnung
Whg Typ 4.5E1 - 104.2m²

