



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

Geschäftsbericht 2017

Übersichten. Ansichten. Aussichten.



Geschäftsstelle

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 2017

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](#)

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

Weiter auf Erfolgskurs – Das Werk ist vollendet, neues Leben erblüht - Vorhaben Wittenbach - Aktive Suche nach neuen Chancen - Aktualisierung Leitbild und Strategie – Generalversammlung und Einweihung

2017 war ein Markstein für unsere vier Jahre alt gewordene Genossenschaft. Mit grosser Freude blicken wir auf das Geschehene zurück.

Unsere WBG St.Gallen ist weiter auf Erfolgskurs. Dank vielen neu hinzugekommenen jüngeren und älteren Genosschafterinnen und Genosschaftern sind wir breit abgestützt und zählen am Ende des Geschäftsjahres 441 Mitglieder (+ 22%). Das Anteilscheinkapital hat kräftig auf CHF 6.31 Mio. (+ 24%) zugenommen, und auch die Darlehenskasse entwickelt sich positiv. Die Finanzen sind im Griff.

Alle unsere 218 Wohnungen sind vermietet. Die WBG St.Gallen App ist eingeführt und für alle unsere Liegenschaften realisiert. Sie gibt elektronisch wertvolle Informationen zu jeder Wohnung und stösst auf ein positives Echo und zunehmende Nutzung. Digitalisierung ist bei der WBG kein Fremdwort.

Neben aktuellen Bauvorhaben widmen wir dem Unterhalt und der Verbesserung bestehender Bausubstanz in unseren Liegenschaften grosse Aufmerksamkeit, indem zielgerichtet und nachhaltig investiert wird.

Vertiefende Informationen zum Geschäftsjahr 2017 finden sich im Bericht der Geschäftsstelle und im Finanzbericht.



Das Werk ist vollendet, neues Leben erblüht

Die drei Mehrfamilienhäuser an der Sturzeneggstrasse sind gebaut; drei Monate früher als in der Planung vorgesehen. Und das erfreulichste: alle Wohnungen sind bereits vermietet.

Neues Leben erblüht in den 69 Wohnungen. Familien mit und ohne Kinder, jüngere und ältere Mietende, schon bisher in der Stadt Wohnende und neu von ausserhalb von St.Gallen Zugezogene haben hier ihr neues Zuhause gefunden. Ein Zuhause in einer prächtigen Umgebung in der Nähe des Gübsensees, ein

Zuhause in einer modernen Siedlung, die in Kooperation mit den St.Galler Stadtwerken mit nachhaltigen und innovativen energetischen Massnahmen ausgestattet ist – ganz im Sinne des Energiekonzeptes 2050 der Stadt St.Gallen. Das erste Pionierprojekt in St.Gallen in dieser Form.

Vorhaben Wittenbach

Im Mai 2017 hat die WBG St.Gallen in Wittenbach die Liegenschaft Dorfstrasse 36 (Restaurant Hirschen) definitiv erworben. Das geschützte Haus und das Restaurant sollen erhalten und die Erfolgsgeschichte Hirschen Wittenbach fortgesetzt werden. Nach kleineren Renovationsarbeiten steht das Restaurant mit Saal und Garten der Öffentlichkeit wieder zur Verfügung.

Auf dem Areal kann mit einer massvollen Verdichtung zusätzlicher Wohnraum an bester Lage geschaffen werden. Dieses Projekt werden wir vorantreiben mit dem Ziel, im kommenden Geschäftsjahr die Baueingabe für ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen vorzubereiten.

Aktive Suche nach neuen Chancen

Stillstand ist Rückschritt, davon ist der Verwaltungsrat zutiefst überzeugt. Es gilt, weiterhin aufmerksam und aktiv zu bleiben und Chancen, wenn sie sich ergeben, zu ergreifen. Dies kann ein Landerwerb oder der Kauf einer weiteren Liegenschaft zu akzeptablen Preisen sein.

Wir haben im Berichtsjahr an zwei Wettbewerben für Neubauprojekte teilgenommen. Zusammen mit der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen haben wir uns an dem von der Ortsbürgergemeinde St.Gallen ausgeschriebenen Wettbewerb im Waldacker beteiligt, den Zuschlag unter den über 30 Bietergemeinschaften aber nicht bekommen.

In Appenzell interessierten wir uns für das Projekt einer kleineren Überbauung. Schlussendlich obsiegte in der Ausmarchung ein anderer gemeinnütziger Wohnbauträger. Uns blieb die Silbermedaille.

Auch wenn wir am Ende die Zuschläge nicht bekommen haben: wir haben wertvolle Erfahrungen gesammelt und neue Netzwerke geknüpft. Dies wird uns in der Zukunft zweifellos von Nutzen sein. Wir bleiben dran.

Leitbild und Strategie aktualisiert

Der Verwaltungsrat hat in einer Strategiesitzung diskutiert, wie wir auch in

Zukunft erfolgreich sein wollen. Er hat das Leitbild hinterfragt und einige kleine Aktualisierungen vorgenommen.



Auf das Leitbild abgestützt wurden strategische Schwerpunkte diskutiert. Dazu gehörten unter anderen die Werterhaltung unseres Wohnungsbestandes, Möglichkeiten zur Förderung von hindernisfreiem und altersgerechtem Wohnen und eine sich daraus ergebende langfristige Investitions- und Finanzplanung. Weitere Themen waren Chancen für Erweiterungen unseres Bestandes, die Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie die zunehmende Digitalisierung unseres Geschäftes, welche neue Anforderungen an uns stellen wird.

Generalversammlung und Einweihung – sehen wir uns persönlich?

Die WBG St.Gallen freut sich auf zwei kommende wichtige Anlässe:

Am **Freitag, 25. Mai 2018**, 1800 Uhr, findet die Generalversammlung statt. Wir sind erneut Gäste im historischen Kantonsratssaal von St.Gallen und anschliessend in den Gaststuben zum Schössli.



Am **Samstag, 16. Juni 2018**, weihen wir mit Ihnen die Siedlung Sturzenegg ein. Im eigens dafür aufgebauten Festzelt erwarten wir um 18.00 Uhr rund 300 geladene Gäste. Vorgängig, ab 16.30 Uhr, besteht für Interessierte die Möglichkeit, die Siedlung zu besichtigen. Eine schriftliche Einladung folgt.

Im Namen des Verwaltungsrates danke ich allen Mitgliedern und unseren Partnern für die Unterstützung und das Vertrauen. Es ist uns zusätzlicher Ansporn, weiterhin erfolgreich zu sein.

Konstantin Köberle, Präsident

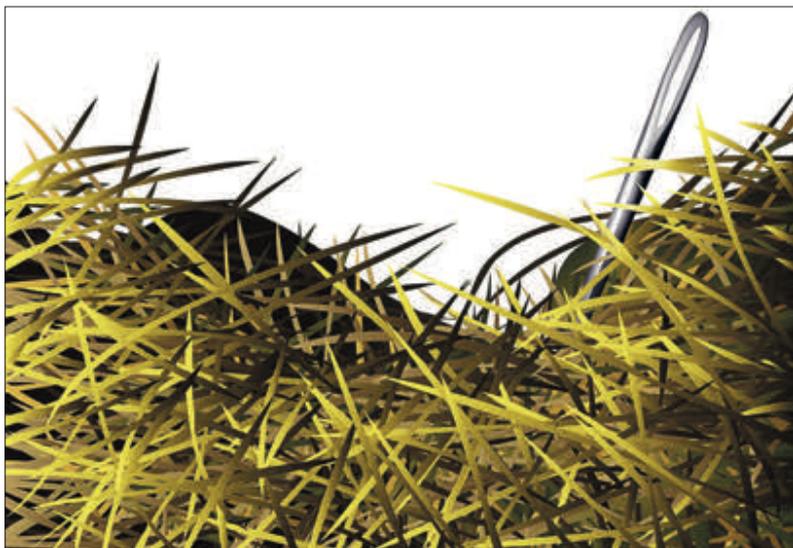


Bericht der Geschäftsstelle

Für Bauland und bestehende Häuser bezahlen aktuell gewisse Kreise fast jeden Preis. Die Gunst der Stunde wollen einige private Eigentümer nutzen. Sie bieten schlecht unterhaltene Liegenschaften mit hohem Sanierungsbedarf zu Phantasiepreisen an. Auch in St. Gallen. Bei der Rendite ist die 3 vor dem Komma schon fast der Normalfall. Angebote dieser Art flattern reihenweise auf den Tisch. Da gibt's nur eins: absagen. Höchstens der Nutzen einer Arealoptimierung beim Kauf einer Nachbarliegenschaft könnte Anlass sein, sich vertiefter mit den Zahlen zu beschäftigen.

Trotzdem, die WBG St. Gallen beobachtet den Markt. Neben dem Neubau und der inneren Verdichtung im Bestand ist der Kauf von bestehenden Liegenschaften eine Möglichkeit zu wachsen, weitere Wohnungen der Spekulation zu entziehen und langfristig preisgünstig zu vermieten.

Die Nadel im Heuhaufen



Es gibt sie auch, die fairen Anbieter auf dem Markt. Diejenigen, denen es nicht egal ist, wer für ihre teilweise langjährigen Mieter nach dem Verkauf zuständig sein wird. So erlebt bei der Übernahme der Liegenschaft Bahnhofstrasse 49 in Mörschwil. Nur finden tut man sie schwer. Oft werden diese Liegenschaften unter der Hand angeboten. Man erfährt davon, wenn man zum Bekanntenkreis gehört oder in der Nachbarschaft wohnt. Und darum bittet der Verwaltungsrat seine über 400 Mitglieder um aktive Mithilfe. Informieren Sie uns, wenn in Ihrem Umfeld ein Mehrfamilienhaus verkauft werden soll. Sie müssen das Angebot nicht prüfen. Das machen wir schon. Zusammen finden wir sie vielleicht, die Nadel im Heuhaufen.

Die übliche gute Nachricht

Mitte April 2018, am Tag, an dem dieser Bericht verfasst wird, hat die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen keine einzige freie Wohnung im Angebot. Die Leerstandsquote 2017 über den ganzen Bestand ohne Sturzenegg beträgt 0.9 %. Das lässt sich sehen! In der Stadt St. Gallen waren 2017 am 1. Juni (Stichtag) 1.76 % aller Wohnungen leer.

Gründe für längere Leerstände hängen bei der WBG St. Gallen fast immer mit

Sanierungen nach Beendigung langjähriger Mietverhältnisse zusammen. Die Kündigung einer typischen Studentenwohnung zur Unzeit kann ebenfalls zu einer Verzögerung bei der Wiedervermietung führen. Die nächsten Abnehmer kommen bei Semesterbeginn. Und bei der Auflösung eines Mietverhältnisses im Interesse des Hausfriedens wird eine Mietpartei auch einmal ohne Abwarten der Kündigungsfrist aus dem Vertrag entlassen. Das lohnt sich.

Inklusive Sturzenegg – bezogen auf den mittleren Bezug – beträgt die Leerstandsquote im Geschäftsjahr 5.06 %. Dieser negative Sondereffekt wird 2018 kleiner sein und 2019 ganz wegfallen. Den Ausschlag für die schlussendlich gelungene Vollvermietung in der Sturzenegg gab der gewährte Lageausgleich auf die 4 ½-Zimmer Sandwich-Wohnungen. Die Nachfrage gestaltet den Preis mit. Wer Vollvermietung will, muss dem Rechnung tragen. Das sollten auch einige Vermieter von Laden- und Gastrolokalen in der Innenstadt tun. Mehr dazu im nächsten Abschnitt.

Veränderungen und Chancen

Wer immer noch glaubt, dass fehlende Parkplätze vor den Geschäften die Ursache für die wachsende Anzahl von leerstehenden Gewerbeflächen in der Innenstadt sind, liegt falsch. Die Veränderungen, welche diese Entwicklung sogar noch beschleunigen werden, lassen sich nicht aufhalten. Die Innenstadt bietet aber auch Chancen. Studentisches Wohnen modern gedacht ist eine davon.

Am Platztor entsteht ein neuer Campus, wo in rund 10 Jahren 3000 Personen täglich ein- und ausgehen werden. Der grösste Teil Studierende. Und die wollen vorzugsweise gleich um die Ecke wohnen. Diese Chance gilt es für die Innenstadt zu nutzen. Wo heute in den Nebengassen Ladenlokale sind, arbeiten

Bilanzzahlen	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Immobilien Anlagewert	32'104'208.13	30'747'428.90	30'532'914.00	30'356'970.00
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	10'593'208.13	10'038'074.90	9'669'560.00	9'270'970.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstück Sturzenegg	21'511'000.00	20'709'354.00	20'863'354.00	21'086'000.00
Liegenschaften in Bau	28'872'968.00	12'824'638.69	1'993'568.80	864'472.00
Abschreibungsgrad der Immobilien (ohne Liegenschaften in Bau)	67.00%	67.35%	68.33%	69.46%
Darlehen Genossenschafter	2'164'703.00	1'997'233.87	1'834'395.15	1'372'522.45
Anteilscheine	6'303'210.00	4'778'000.00	3'534'000.00	1'774'000.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	7'355'537.87	5'824'162.45	4'576'183.57	2'864'473.22
Bilanzsumme	59'769'995.75	42'437'709.68	30'738'150.12	30'383'856.56
Eigenfinanzierungsgrad	12.306%	13.724%	14.888%	9.428%



künftig Studenten oder ziehen Institute der Uni ein. Co-Working-Spaces ergänzen das Angebot und bieten z.B. Start-ups kurzfristig die Möglichkeit, sich in einem attraktiven Umfeld einzurichten. In den oberen Etagen wird für studentisches Wohnen optimiert. Unten arbeiten, oben wohnen. Das bringt Menschen in die Stadt. Und zwar solche, die für den täglichen Bedarf auf Nahversorgung angewiesen sind. Eine Chance für Ladenlokale in den attraktiven Hauptgassen.



Um Chancen zu nutzen, muss man am Tag X parat sein. Nur eine gemeinsame Anstrengung aller Eigentümer, des lokalen Gewerbes und der Stadt führt zum Ziel. Das ist möglich. So erlebt beim Forum „Zukunft St. Galler Innenstadt“. Die WBG St. Gallen wäre sicher mit dabei.

Hirschen Wittenbach

Per 30.04.2017 ist das Kaufsrecht für die Liegenschaft Hirschen ausgeübt worden. Neben einem kleinen Darlehen aus dem Fonds de Roulement des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz stellen eine Fest- und eine Liborhypothek die Finanzierung sicher.

Das geplante Bauvorhaben mit einer massvollen Verdichtung auf dem Hirschenareal hat der Präsident in seinem Bericht bereits erwähnt. Damit verbunden wäre auch die Realisierung einer Tiefgarage. Die Eingabe des Baugesuchs war ursprünglich für 2018 geplant. Die Anpassung des Baureglements an das neue Planungs- und Baugesetz wird ein qualitativ besseres Projekt an diesem Standort ermöglichen als unter den aktuell gültigen Vorschriften. Die Gemeinde Wittenbach rechnet mit der Anpassung bis Ende 2019. Der Verwaltungsrat hat im Interesse einer guten Lösung einer Verschiebung der Baueingabe daher zugestimmt. Auf den Betrieb hat dieser Entscheid keine negativen Auswirkungen.

Zahlen und Fakten

Im Berichtsjahr sind für das Neubauprojekt Sturzenegg mehr als 15 Mio. Franken investiert worden. Beim Finanzpartner Hypobank ist eine zweite Festhypothek in der Höhe von CHF 7 Mio. bezogen und eine Liborhypothek um CHF 4.5 Mio. erhöht worden. Unsere Mitglieder haben im Berichtsjahr zusätzliches Anteilscheinkapital von CHF 1'532'000.- gezeichnet. Inklusiv den Darlehen in der Höhe von CHF 1.8 Mio. statten die GenossenschaftlerInnen die WBG St. Gallen mit CHF 8.1 Mio. Kapital aus.

Seit Jahren sagen Experten und Kaffeesatzleser eine Korrektur der rekordtiefen Zinsen voraus. Passiert ist bis jetzt wenig. Die WBG St. Gallen sorgt trotzdem für diesen Fall vor. Über EGW-Anleihen und Festhypotheken werden die aktuell günstigen Zinssätze möglichst lange „angebunden“. Für die Liegenschaft Wolfgangstrasse 79 bis 89 z.B. bis 2035 für 0.6%, an der Blumenaustrasse 28 sowie an der Wiesentalstrasse 6a-c bis 2034 für 0.5%. Während dieser Zeit kann mit regelmässigen Amortisationen auf den variablen- bzw. Libor-Hypotheken die Belastung so reduziert werden, dass die Tragbarkeit auch bei markant höheren Zinsen garantiert bleibt.

Investitionen, Unterhalt, Abschreibungen

Rund CHF 286'000.- sind im Geschäftsjahr 2017 in den Bestand investiert und davon CHF 279'000.- über den Unterhalt verbucht worden. Darunter

- neue Fernwärmestation, Zwysigstrasse 33-37, St. Gallen
- neue Wohnungstüren und Dachfenster, Blumenaustrasse 28, St. Gallen
- Fallstränge, Küche 2.OG, Briefkastenanlage, Metzgergasse 27, St. Gallen
- Teilsanierung Dach, Demutstrasse 15, St. Gallen
- Unterhalt/Teilsanierung Wohnungen, Restaurant, Scheune Dorfstrasse 36, Wittenbach

Zusätzlich wurden die maximal möglichen Abschreibungen in der Höhe von rund CHF 557'000.- gemacht. Im laufenden Geschäftsjahr wird bei der zweiten Liegenschaft im Bestand der steuerliche Endwert erreicht. Auf dieser Liegenschaft sind künftig keine Abschreibungen mehr möglich. Im Kanton St. Gallen

kann bis auf 75% des Verkehrswertes abgeschrieben werden. Im Kanton Zürich beispielsweise bis auf den Landwert. Die Zürcher Praxis erleichtert die Finanzierung von Ersatzneubauten. Über eine Anpassung der entsprechenden Vorschriften sollte im Kanton St. Gallen ernsthaft nachgedacht werden.

Der WBG St. Gallen geht es gut. Dazu gilt es Sorge zu tragen. Das tun Verwaltungsrat und Geschäftsführung im Auftrag der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Zum Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner.

Jacques Michel Conrad / Daniela Weber Conrad
Geschäftsstelle

Wohnungsbestand

St. Gallen	Zimmer pro Wohnung						Total
	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½	
Zwysigstrasse 33-37		8	8	8			24
Wolfgangstrasse 79-89		4	14	16	6		40
Steingrüblistrasse 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
Sturzeneggstrasse 36 - 38 a/b		5	18	38	8		69
Mörschwil							
Bahnhofstrasse 49		4	3	3			10
Wittenbach							
Dorfstrasse 36					2		2
Total nach Wohnungsgrössen	13	27	61	98	17	2	
Total Wohnungsbestand per 31. 12. 2017							218
Projekt Areal Hirschen Wittenbach							
Dorfstrasse		2	2	1			5
Total nach Wohnungsgrössen nach Bauvollendung Hirschen	13	29	63	99	17	2	
Total Wohnungsbestand nach Bauvollendung Projekt Hirschen, Wittenbach							223

Gewerbe / Gastro

1 Ladenlokal / Büroraum, St. Gallen
1 Restaurant mit Saal, Bar und Garten, Wittenbach
1 Scheune freistehend, Wittenbach



1



2



3



4



5

- 1 Hirschen, Dorfstrasse 36, Wittenbach
- 2 Überbauung Sturzeneggstrasse 36-40b
- 3 Bahnhofstrasse 49, Mörschwil
- 4 Zwyszigstrasse 33-37
- 5 Steingrueblistrasse 40
- 6 Blumenaustrasse 28
- 7 Metzgergasse 27
- 8 Klusstrasse 18
- 9 Linsebühlstrasse 47 / 47a
- 10 Wiesentalstrasse 6a - 6c
- 11 Blumenaustrasse 32
- 12 Wolfgangstrasse 79 - 89
- 13 Demutstrasse 15
- 14 Steingrueblistrasse 38



Bilanz

AKTIVEN	Laufendes Jahr 2017	Vorjahr 2016
Flüssige Mittel	3'070'574.11	1'681'842.35
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	62'429.74	24'571.64
Übrige kurzfristige Forderungen	136'536.45	309'860.45
Delkredere	-25'000.00	-25'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'567.45	7'174.21
Umlaufvermögen	3'253'107.75	1'998'448.65
Finanzanlagen	5.00	5.00
Mobilien	6'445.00	7'688.75
Grundstücke	1'975'000.00	1'975'000.00
Grundstück Sturzenegg, SG	6'050'000.00	6'803'499.59
Immobilien Anlagewert	32'104'208.13	30'747'428.90
kumulierte Abschreibung	-10'593'208.13	-10'038'074.90
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	19'536'000.00	18'734'354.00
Liegenschaften im Bau	28'872'968.00	12'824'638.69
Sachanlagen	56'440'418.00	40'345'186.03
Emissionskosten EGW	76'470.00	94'075.00
Immaterielle Werte	76'470.00	94'075.00
Anlagevermögen	56'516'888.00	40'439'261.03
TOTAL AKTIVEN	59'769'995.75	42'437'709.68
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	687'086.35	84'416.35
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Baukredit, Hypotheken)	-120'182.55	2'158'192.20
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-	-
Darlehen Genossenschafter	380'643.60	347'205.37
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	359'812.45	249'331.09
kurzfristiges Fremdkapital	1'307'359.85	2'839'145.01
Hypotheken Variabel (Fälligkeit > 1 Jahr)	9'873'600.00	4'1250.00
Hypotheken Fest (Fälligkeit > 1 Jahr)	20'573'050.00	11'430'000.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	14'000'000.00	15'900'000.00
Darlehen grundpfandgesichert	166'000.00	166'000.00
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	341'000.00	346'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	44'953'650.00	27'883'250.00
Darlehen Genossenschafter	1'443'059.40	1'304'028.50
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch	3'733'140.00	3'625'430.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch	825'070.00	841'730.00
Übrige langfristige verzinsl. Verbindlichkeiten	6'001'269.40	5'771'188.50
Rückstellungen	26'000.00	20'500.00
Langfristiges Fremdkapital	50'980'919.40	33'674'938.50
Total Fremdkapital	52'288'279.25	36'514'083.51

Bilanz

Anteilscheinkapital	6'303'210.00	4'778'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	140'300.00	135'300.00
Freiwillige Gewinnreserven	909'416.90	909'416.90
Gewinnvortrag	2'610.97	1'445.55
Total Eigenkapital	7'355'537.87	5'824'162.45
Jahresgewinn	126'178.63	99'463.72
TOTAL PASSIVEN	59'769'995.75	42'437'709.68

Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2017	Vorjahr 2016
Mietertrag inkl. ZV / 12-Mio-Kredit	2'212'293.00	1'751'962.75
Mietzinsverluste / Leerstände	-111'929.80	-12'880.84
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	2'100'363.20	1'739'081.91
Liegenschaftsunterhalt	456'276.40	467'702.35
Versicherungen und Abgaben	20'221.85	19'494.10
Liegenschaftssteuern	13'482.15	17'780.00
Liegenschaftsverwaltung	212'403.10	154'861.10
Übriger Liegenschaftsaufwand	641.15	7'322.05
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	703'024.65	667'159.60
Liegenschaftserfolg	1'397'338.55	1'071'922.31
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	109'023.87	103'699.68
Übriger Verwaltungsaufwand	-	-
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	109'023.87	103'699.68
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	555'133.23	368'514.90
Abschreibungen	555'133.23	368'514.90
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	733'181.45	599'707.73
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	442'304.62	355'158.55
Baurechtszinsen	140'948.90	132'698.45
Finanzaufwand	583'253.52	487'857.00
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	2'686.85	8'430.95
Finanzertrag	2'686.85	8'430.95
Betriebsergebnis	152'614.78	120'281.68
Direkte Steuern	26'436.15	20'817.95
Jahresgewinn	126'178.63	99'463.73

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2017	Vorjahr 2016
Bilanzgewinn-Vortrag	2'610.97	1'445.55
Jahresgewinn	126'178.63	99'463.72
Total Bilanzgewinn	128'789.60	100'909.27
Vortrag auf neue Rechnung	4'012.20	2'610.97
Anteilscheinverzinsung	118'077.40	93'298.30
Gesetzliche Gewinnreserve	6'700.00	5'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	-	-
	128'789.60	100'909.27

Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.25% zu verzinsen.

Anhang

Anhang der Jahresrechnung 2017 (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)

	2017	2016
Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	CHF	CHF
Grundstücke	8'025'000.00	8'778'499.59
Immobilien Anlagewert (Ertragswert 6%)	32'104'208.13	30'747'428.90
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	-10'593'208.13	-10'038'074.90
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	19'536'000.00	18'734'354.00
Total Grundpfandtitel	56'070'200.00	54'885'200.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	366'500.00	186'500.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	55'297'000.00	54'292'000.00
beanspr. Kredite (Darl. Stadt SG, Hypoth., EGW, wbg ch, abl)	49'511'860.00	37'476'560.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	406'700.00	406'700.00

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



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 2017 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, 24. April 2018

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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

Zugelassener Revisionsexperte

 Mitglied von EXPERTSuisse

Beilagen

- Jahresrechnung 2017 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung

Am **Samstag, 16. Juni 2018**, weihen wir mit Ihnen die Siedlung Sturzenegg ein. Im eigens dafür aufgebauten Festzelt erwarten wir um 18.00 Uhr rund 300 geladene Gäste. Vorgängig, ab 16.30 Uhr, besteht für Interessierte die Möglichkeit, die Siedlung zu besichtigen.

Eine schriftliche Einladung folgt.

