WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST. GALLEN

Geschäftsbericht 2018

Wohnen. Generationen. Gemeinsam.

Geschäftsstelle

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

info@weber-verwaltungen.ch

weber
Verwaltungen AG

Geschäftsbericht 2018

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, Steingrüeblistrasse 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
(bis 30. Juni 2018)

Iso Schönenberger, Wolfgangstrasse 81, 9014 St.Gallen, iso.schönenberger@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

Bisher erfolgreichstes Geschäftsjahr - Einweihung Sturzenegg ein Fest – Auf in die Zukunft – Generalversammlung 2019

Fünf Jahre alt ist unsere WBG St.Gallen geworden. 2018 war das bisher eindrücklichste und erfolgreichste Jahr. Wir dürfen über ein sehr gutes Geschäftsjahr berichten. Im Jahr der Konsolidierung nach unserem grossen Bauvorhaben

vergrössert sich der Mitgliederbestand gewollt zurückhaltend, das Genossenschaftskapital hat die Marke von CHF 7 Mio. überschritten, die Darlehenskasse entwickelt sich ebenfalls positiv. Alle Wohnungen in unseren 14 Liegenschaften sind vermietet. Eine Warteliste ermöglicht beinahe nahtlose Neuvermietungen. Vertiefte Informationen zum Geschäftsjahr sind im Bericht der Geschäftsstelle enthalten.

Einweihungsfest Sturzenegg

Warmes und sonniges Wetter bildete zusammen mit über 300 Gästen am 16. Juni eine eindrückliche Kulisse. Sie alle waren gekommen: Bewohnerinnen und Bewohner, Mitglieder unserer WBG, Nachbarn, Delegationen uns nahe stehender Genossenschaften und Organisationen, planende und ausführende Firmen, Quartierverein Winkeln sowie eine starke Vertretung unseres Partners, die Stadtwerke von St.Gallen.

Unter den Gästen durfte ich Stadtrat Peter Jans, Direktion technische Betriebe, Marco Huwiler, Bereichsleiter Innovation der St.Galler Stadtwerke sowie Sabine Bär und Ivar Heule, stellvertretend für die Wild Bär Heule Architekten, willkommen heissen. Sie alle hielten in ihren Ansprachen Rückblick auf Planung und Realisierung des ehrgeizigen Vorhabens. Als weitere Gäste durfte ich Stadträtin Sonja Lüthi mit Familie, Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin von Uster sowie Ivo Osterwalder, Präsident der früheren Genossenschaft für gesundes Wohnen und Hauptinitiant der Überbauung, begrüssen.

Der weitere Abend diente bei Musik, Speis und Trank, der Pflege persönlicher Kontakte mit Rück- und Ausblicken. Zum Gefühl grosser Zufriedenheit gesellte sich viel Zuversicht, in der näheren oder weiteren Zukunft neue Herausforderungen zu suchen und anzunehmen.

Eine Bilderauswahl im Geschäftsbericht sollen dieses markante Ereignis nochmals visualisieren und in Erinnerung rufen.

Fortentwickeln und Neues anpacken

Der Verwaltungsrat ist für die strategische Fortentwicklung der Genossenschaft verantwortlich. Mit der Geschäftsführung, dem operativen Geschäft also, sind die Weber Verwaltungen AG betraut.

In der Mitte des Berichtsjahres ist Andreas Scherrer aus dem Verwaltungsrat zurückgetreten. Er war seit der Gründung der WBG St.Gallen und vorher während fast 20 Jahren in einer der beiden Vorgängergenossenschaften, der WBG Bavariabach, engagiert. Der Verwaltungsrat dankt Andy für sein Engagement und wünscht ihm alles Gute für die Zukunft.

Bei der Gründung hatten alle Mitglieder der damaligen Vorstände in den Verwaltungsrat der WBG St.Gallen gewechselt. Dies mit der Absicht, den Verwaltungsrat schrittweise zu verkleinern. Am Ende der Amtsdauer wird zumindest ein weiteres Mitglied ausscheiden und auch eine personelle Ergänzung mit jüngeren Kräften eingeleitet werden. Für die Auswahl neuer Mitglieder hat der Verwaltungsrat ein Anforderungsprofil erarbeitet.

Die Zukunft fest im Blick

„Stillstand ist Rückschritt, davon ist der Verwaltungsrat zutiefst überzeugt. Es gilt, weiterhin aufmerksam und aktiv zu bleiben und Chancen, wenn sie sich für die WBG St.Gallen ergeben, zu ergreifen“. Dies eine meiner Feststellungen im letzten Geschäftsbericht.

Der Entscheid zur Vergabe des Auftrages an eine der 14 verbliebenem Bietergemeinschaften für die Überbauung des Areals Stadtsäge ist auf den Juni 2019

„Der Verwaltungsrat hat in einer Strategiesitzung diskutiert, wie wir auch in Zukunft erfolgreich sein wollen. Dazu gehört auch die Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern je nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten einzelner Genossenschaften.“

zu erwarten. Die Jury wird entscheiden. Ungeachtet der definitiven Vergabe haben wir wertvolle Erfahrungen gesammelt und neue Netzwerke geknüpft. Dies wird uns in der Zukunft zweifellos von Nutzen sein.

Der Verwaltungsrat hat in einer Strategiesitzung diskutiert, wie wir auch in Zukunft erfolgreich sein wollen. Dazu gehört auch die Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern je nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten einzelner Genossenschaften. Die WBG St.Gallen ist offen für Überlegungen jeglicher Art, die für alle Beteiligten Nutzen versprechen.

Bauentwicklungsgebiete der Stadt St.Gallen

Ein wichtiger Bereich ist die Entwicklung der letzten grossen Areale in der Stadt St.Gallen, welche immer wieder in den Medien für Diskussionen sorgen. Ich denke dabei insbesondere an Bahnhof St.Fiden, Bahnhof Nord, Ruckhalde, Güterbahnhof und die Innenstadt.

Dabei sein oder nicht dabei sein, das ist hier die Frage. Die WBG St.Gallen ist der Auffassung, dass sich die gemeinnützigen Wohnbauträger mit ihren 3300 Wohnungen in der Stadt formieren und aktiv einbringen sollten. Dies ist aber nur möglich und erfolgsversprechend, wenn über die eigene Genossenschaft hinaus Strategien und Lösungsansätze auf breiter Ebene entwickelt werden.

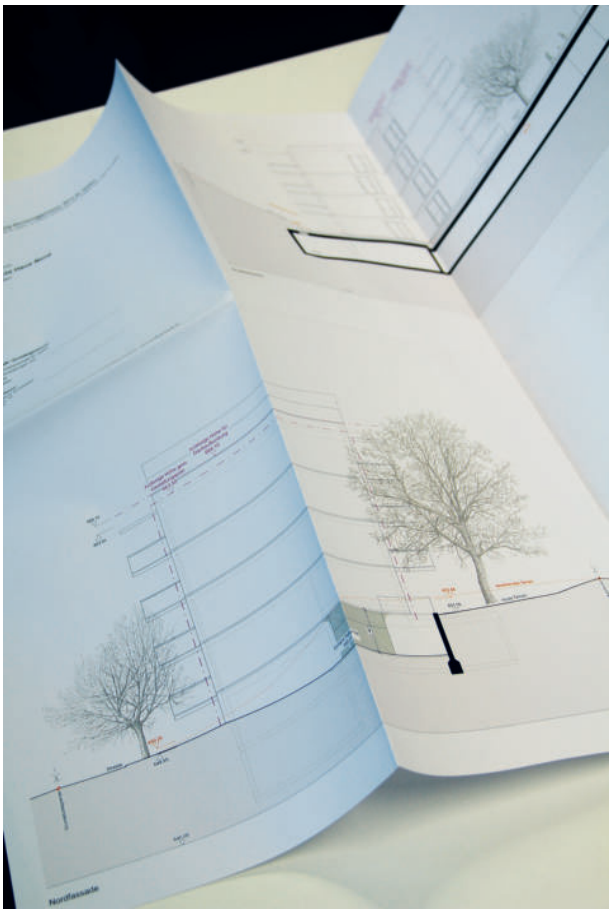
Generalversammlung 2019

Am Freitag, **24. Mai 2019, 1800 Uhr,** findet die Generalversammlung statt. Wir sind erneut Gäste im historischen Kantonsratssaal von St.Gallen und anschliessend in den Gaststuben zum Schlössli.

Im Namen des Verwaltungsrates danke ich allen Mitgliedern und unseren Partnern für die Unterstützung und das Vertrauen. Wir wollen und wir werden weiterhin erfolgreich sein.

Konstantin Köberle, Präsident

Planen. Bauen. Wohnen.



Bericht der Geschäftsstelle

Das Tempo im Wohnungsbau ist schweizweit gemäss verschiedenen Quellen zwar leicht gebremst, bei Mehrfamilienhäusern aber wie seit Jahren auf hohem Niveau. 53‘000 Neubauwohnungen werden 2019 in der Schweiz auf den Markt kommen. Auch in der Region St. Gallen wird „gefühlt“ immer noch viel gebaut. Das Angebot wächst stärker als die Nachfrage. Das Bevölkerungswachstum hat sich in den letzten Jahren verlangsamt. Es liegt in der Stadt St.Gallen mit 0.4 Prozent unter den kantonalen und schweizerischen Mittel. 2.3 Prozent beträgt 2018 die Leerwohnungsziffer und notiert damit deutlich über dem schweizerischen Durchschnittswert von 1.6 Prozent. Ähnlich hoch war dieser Wert 2010 mit 2.2 Prozent. Das Marktumfeld wird auch für die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen anspruchsvoller. Wir sind darauf vorbereitet.

Aussichten

Seit Jahren sieht die Finanzmarktaufsicht im brummenden Immobilienmarkt und im stark gewachsenen Hypothekarvolumen gewisse Risiken. Und immer häufiger wird aus Fachkreisen vor einer Immobilienkrise gewarnt. Ein Teil der Prognostiker stellt sich schon gar nicht mehr die Frage ob, sondern wann die Immobilienblase platzt. Weder der Verwaltungsrat noch die Geschäftsführenden der WBG St.Gallen müssen sich in das Heer der Prognostiker einreihen. Aber sie haben gemeinsam dafür zu sorgen, dass die WBG St.Gallen auf alle möglichen Szenarien so gut wie möglich vorbereitet ist. Die Stärkung der Eigenkapitalbasis ist dabei eine wichtige Daueraufgabe.

Bürogemeinschaft Metzgergasse 27

Finanzen im Lot

Der Mietertrag hat im Berichtsjahr 2018 dank der Siedlung Sturzenegg noch einmal um mehr als CHF 1 Mio. zugenommen. Das Anteilscheinkapital um ebenso viel auf CHF 7.379 Mio. Letzteres, ohne dass in irgendeiner Art und Weise Werbung betrieben worden wäre. Nach wie vor entscheidet der Verwaltungsrat in jedem Einzelfall über die Aufnahme neuer Mitglieder.

Nur Mitglieder dürfen der WBG St.Gallen Darlehen gewähren. Das haben sie

auch 2018 wieder gemacht. Einerseits durch Einzahlungen, andererseits indem sie Zinsen stehen lassen. Um knapp CHF 170‘000 haben die Darlehen 2018 zugenommen und sind mit knapp CHF 2 Mio. bilanziert. Dank a. o. Amortisationen in der Höhe von CHF 2.2 Mio. hat die WBG St.Gallen Grundpfandtitel im Wert von mehr als CHF 1.8 Mio. im Eigenbesitz. Zusammen mit den liquiden Mitteln sind die Darlehen damit mehr als sichergestellt. Ebenfalls ein Hinweis auf die gesunde Finanzlage ist die Tatsache, dass die steuerlich maximal möglichen Abschreibungen gemacht worden sind.

Seit der Fusion im Jahr 2014 hat sich der Anlagewert ohne Grundstücke von CHF 30 Mio. auf CHF 60 Mio. verdoppelt. Aus Transparenzgründen werden neu alle Grundstücke im Eigenbesitz mit dem Kaufpreis oder dem Verkehrswert separat bilanziert. Gebäude und Grundstücke zusammen ergeben einen Anlagewert per Ende 2018 von knapp CHF 70 Mio.

Gut behauptet

Die Zahlen lügen bekanntlich nicht. Die WBG St.Gallen hat sich im anspruchsvollen Umfeld gut behauptet. In einigen Bereichen gar besser als 2017. Die Leerstandquote (ohne Siedlung Sturzenegg) lag mit 0.67 Prozent gar tiefer als im Vorjahr (0,9 Prozent) und damit deutlich unter dem städtischen Mittel von 2.3 Prozent. Solche Werte sind in den kommenden Jahren nur mit sehr grossen Anstrengungen zu erreichen. Ziel soll es trotzdem sein.

Von der erfahrungsgemäss kleineren Dynamik über den Jahreswechsel war die Erstvermietung der dritten Sturzenegg-Etappe betroffen. Mit knapp 7 Prozent liegen die zu verbuchenden Leerstände bezogen auf den mittleren Bezug daher leicht höher als im letzten Geschäftsbericht prognostiziert, aber erfreulicher-

Bilanzzahlen	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	60'506'341.33	30'129'208.13		
Immobilien Anlagewert ohne Grundstück Sturzenegg		32'104'208.13	30'747'428.90	30'542'914.00
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	11'820'341.33	10'593'208.13	10'038'074.90	9'669'560.00
Grundstücke	8'562'000.00	8'025'000.00	8'778'499.59	8'772'799.59
Nettoanlagewerte ohne Grundstücke	48'686'000.00	19'536'000.00	20'709'354.00	20'863'354.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstücke		21'511'000.00		
Liegenschaften in Bau	38'000.00	28'872'968.00	12'824'638.69	1'993'568.80
Abschreibungsgrad der Immobilien (ohne Liegenschaften in Bau)	80.46%	67.00%	67.35%	68.31%
Darlehen Genossenschafter	2'212'242.50	2'164'703.00	1'997'233.87	1'834'395.15
Anteilscheine	7'379'500.00	6'303'210.00	4'778'000.00	3'534'000.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	8'439'929.10	7'355'537.87	5'824'162.45	4'576'183.57
Bilanzsumme	59'654'439.86	59'769'995.75	42'437'709.68	30'738'150.12
Eigenfinanzierungsgrad	14.148%	12.306%	13.724%	14.888%

weise immer noch deutlich unter der Schätzung beim Beginn der Erstvermietung 2017.

Wesentlich grösser als unser Angebot ist in der Siedlung Sturzenegg die Nachfrage nach 2 ½- und 3 ½-Zimmerwohnungen. Es bestehen Interessentenlisten. Das erstaunt (nachträglich!) wenig, wenn man bedenkt, dass momentan in der Stadt St.Gallen 45 Prozent aller Haushalte Einpersonenhaushalte sind. Dieser Tatsache muss bei künftigen Investitionsentscheidungen mehr Beachtung geschenkt werden. Auch Einpersonenhaushalte sind auf attraktiven und trotzdem preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Sie gehören in St.Gallen zu unserer Kundschaft.

Unterhalt plus

Der verbuchte Unterhalt ist mit rund CHF 400‘000 mehr als 10 Prozent tiefer als im Vorjahr. Schwankungen dieser Grössenordnung sind nicht unüblich.

Zu den grösseren Posten gehören 2018

- die Sanierung des Spielplatzes an der Zwyssigstrasse 33-37
- Fallstränge sowie neue Küchen an der Metzgergasse 27
- der Balkonersatz an der Linsebühlstrasse 47
- eine neue Gastherme an der Klusstrasse 18.

Die WBG SG will attraktiven Wohnraum zu fairen Preisen anbieten. Auch in unserem Segment haben sich die Ansprüche der Kundschaft verändert. Vor allem beim Auszug langjähriger Mieter(innen) genügt es nicht mehr, lediglich die Wände zu streichen und den Parkett neu zu versiegeln. Der Zustand von Bad und Küche ist oft ausschlaggebend, ob Interessenten schlussendlich zu Mietern werden. Und trotzdem: Auf die mittel- und langfristige Unterhalts- und Sanierungsplanung muss Rücksicht genommen werden. Oft eine Gratwanderung. Für diese Entscheide Experten beizuziehen lohnt sich. Die WBG St.Gallen tut das.

Sanierung Balkon Linsebühlstrasse 47

Sanierung Balkon Linsebühlstrasse 47
vorher / nachher

Im regelmässigen Kontakt mit der Mieterschaft werden Defizite einer Liegenschaft nach Möglichkeit identifiziert und behoben, bevor sich betroffene Mietparteien reihenweise auf Wohnungssuche begeben. Dabei hilft der niederschwellige Kontakt über die WBGSG-APP. Eine Investition, die sich auch in dieser Hinsicht gelohnt hat.

Nadel im Heuhaufen

Die haben wir im letzten Geschäftsbericht gesucht, aber leider auch mit Ihrer Hilfe nicht gefunden. Der Verwaltungsrat der WBG St.Gallen will sein Immobilienportefeuille auch durch Zukäufe von Bestandesliegenschaften in der Region St.Gallen vergrössern und weiter diversifizieren. Dabei zählt er weiterhin auf die Unterstützung aller Mitglieder und deren privater Netzwerke. Beachten Sie dazu die letzte Seite des Geschäftsberichtes!

Zusammen mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern will die WBG St.Gallen für die Übernahme von Bestandesliegenschaften die Partnerschaft mit der Stadt und den Regionsgemeinden stärken. Eine aktive Bodenpolitik

der öffentlichen Hand und die Abgabe der erworbenen Liegenschaften im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger dienen dem Allgemeinwohl und bescheren der öffentlichen Hand nachhaltige Einnahmen über Jahrzehnte. Auch die Politik ist in dieser Frage gefordert. In der Stadt mit Bezug auf die angekündigte Wohnraumstrategie ganz speziell. Mit dem sogenannten 12-Mio-Kredit steht ein bewährtes Instrument zur Verfügung.

Jacques Michel Conrad / Daniela Weber Conrad
Geschäftsstelle

Wohnungsbestand

	Zimmer pro Wohnung						
St. Gallen	**1-1½**	**2-2½**	**3-3½**	**4-4½**	**5-5½**	**6-6½**	**Total**
Zwyssigstrasse 33-37		8	8	8			**24**
Wolfgangstrasse 79-89		4	14	16	6		**40**
Steingrüeblistrasse 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

STRAUB

STRAUB

Bei schönstem Wetter, im wahrsten Sinne des Wortes: Ein Treffen der Generationen und Kulturen. Ein tolles Erlebnis. Herzlichen Dank.

Einweihungsfest Überbauung Sturzenegg am 16. Juni 2018

Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 2018		Vorjahr 2017
Flüssige Mittel		2'079'035.51		3'070'574.11
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)		39'782.25		62'429.74
Übrige kurzfristige Forderungen		114'051.75		136'536.45
Delkredere		-25'000.00		-25'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung		8'760.35		8'567.45
Umlaufvermögen		**2'216'629.86**		**3'253'107.75**
Finanzanlagen		5.00		5.00
Mobilien		4'380.00		6'445.00
Grundstücke		8'562'000.00		8'025'000.00
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	60'506'341.33		32'104'208.13	
kumulierte Abschreibung	-11'820'341.33		-10'593'208.13	
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke		48'686'000.00		19'536'000.00
Liegenschaften im Bau		38'000.00		28'872'968.00
Sachanlagen		**57'290'385.00**		**56'440'418.00**
Emissionskosten EGW		147'425.00		76'470.00
Immaterielle Werte		**147'425.00**		**76'470.00**
Anlagevermögen		**57'437'810.00**		**56'516'888.00**
TOTAL AKTIVEN		**59'654'439.86**		**59'769'995.75**
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)		174'132.20		687'086.35
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Baukredit, Hypotheken)		-		-120'182.55
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2'100.00		-
Darlehen Genossenschafter		387'597.20		380'643.60
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen		405'272.14		359'812.45
kurzfristiges Fremdkapital		**969'101.54**		**1'307'359.85**
Hypotheken Variabel (Fälligkeit < 1 Jahr)		3'001'250.00		9'873'600.00
Hypotheken Fest (Fälligkeit > 1 Jahr)		18'294'000.00		20'573'050.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW		22'400'000.00		14'000'000.00
Darlehen grundpfandgesichert		166'000.00		166'000.00
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.		220'000.00		341'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten		**44'081'250.00**		**44'953'650.00**
Darlehen Genossenschafter		1'604'659.95		1'443'059.40
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch		3'553'120.00		3'733'140.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch		792'725.00		825'070.00
Übrige langfristige verzinsl. Verbindlichkeiten		**5'950'504.95**		**6'001'269.40**
Rückstellungen		**36'000.00**		**26'000.00**
Langfristiges Fremdkapital		**50'067'754.95**		**50'980'919.40**
Total Fremdkapital		**51'036'856.49**		**52'288'279.25**

Bilanz

	Laufendes Jahr 2018	Vorjahr 2017
Anteilscheinkapital	7'379'500.00	6'303'210.00
Gesetzliche Gewinnreserven	147'000.00	140'300.00
Freiwillige Gewinnreserven	909'416.90	909'416.90
Gewinnvortrag	4'012.20	2'610.97
Total Eigenkapital	**8'439'929.10**	**7'355'537.87**
Jahresgewinn	**177'654.27**	**126'178.63**
TOTAL PASSIVEN	**59'654'439.86**	**59'769'995.75**

Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 18	Vorjahr 17
Mietertrag inkl. ZV / 12-Mio-Kredit	3'300'290.80	2'212'293.00
Mietzinsverluste / Leerstände	-125'493.42	-111'929.80
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	**3'174'797.38**	**2'100'363.20**
Liegenschaftsunterhalt	418'491.67	456'276.40
Versicherungen und Abgaben	29'235.75	20'221.85
Liegenschaftssteuern	40'111.20	13'482.15
Liegenschaftsverwaltung	354'184.56	212'403.10
Übriger Liegenschaftsaufwand	4'563.25	641.15
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	**846'586.43**	**703'024.65**
Liegenschaftserfolg	**2'328'210.95**	**1'397'338.55**
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	103'682.68	109'023.87
Übriger Verwaltungsaufwand	-	-
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	**103'682.68**	**109'023.87**
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	1'262'748.27	555'133.23
Abschreibungen	**1'262'748.27**	**555'133.23**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**961'780.00**	**733'181.45**
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	608'907.78	442'304.62
Baurechtszinsen	140'948.90	140'948.90
Finanzaufwand	**749'856.68**	**583'253.52**
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	1'909.30	2'686.85
a.o. Ertrag	370.90	-
Finanzertrag	**2'280.20**	**2'686.85**
Betriebsergebnis	**214'203.52**	**152'614.78**
Direkte Steuern	36'549.25	26'436.15
Jahresgewinn	**177'654.27**	**126'178.63**

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2018	Vorjahr 2017
Bilanzgewinn-Vortrag	4'012.20	2'610.97
Jahresgewinn	177'654.27	126'178.63
Total Bilanzgewinn	**181'666.47**	**128'789.60**
Vortrag auf neue Rechnung	11'772.12	4'012.20
Anteilscheinverzinsung	140'894.35	118'077.40
Gesetzliche Gewinnreserve	13'000.00	6'700.00
Freiwillige Gewinnreserve	16'000.00	-
	181'666.47	**128'789.60**

Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.25% zu verzinsen.

Anhang

Anhang der Jahresrechnung 2018 (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

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

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

	2018	2017
	CHF	CHF
Grundstücke	8'562'000.00	8'025'000.00
Immobilien Anlagewert (Ertragswert 6%)	60'506'341.33	32'104'208.13
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	-11'820'341.33	-10'593'208.13
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	48'686'000.00	19'536'000.00
Total Grundpfandtitel	56'070'200.00	56'070'200.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	1'831'500.00	366'500.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	52'632'000.00	55'297'000.00
beanspr. Kredite (Darl. Stadt SG, Hypoth., EGW, wbg ch, abl)	48'427'095.00	49'511'860.00
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 2018 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.

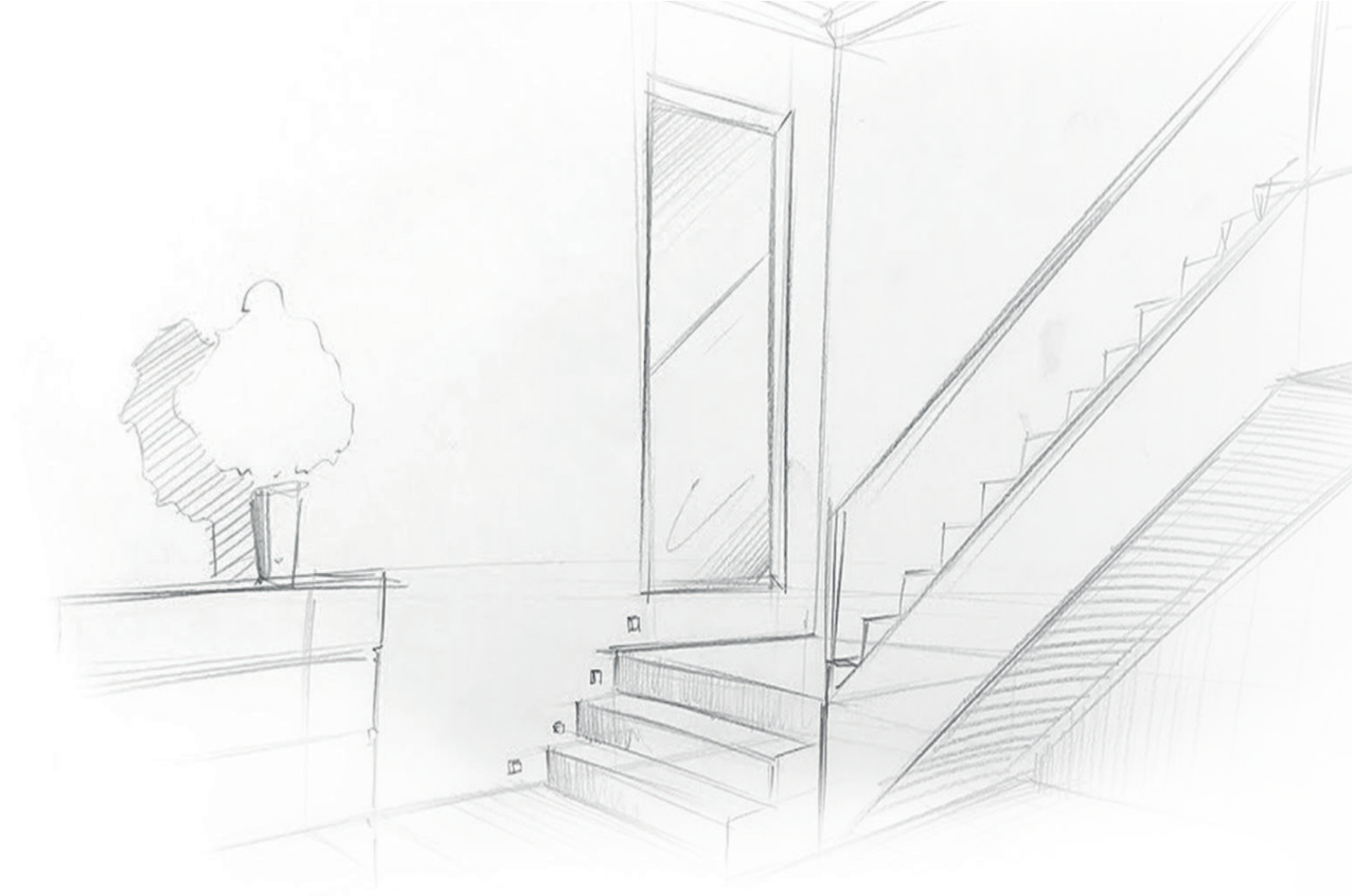
St. Gallen, 26. April 2019

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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

Zugelassener Revisionsexperte
Mitglied von EXPERTsuisse

Beilagen
- Jahresrechnung 2018 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung



Ihre Liegenschaft in guten Händen

Möchten Sie sicherstellen, dass Ihr Mehrfamilienhaus auch in Zukunft in guten Händen bleibt und Ihrer Mieterschaft Sorge getragen wird? Wollen Sie das bereits zu Lebzeiten regeln und trotzdem Ihre Liegenschaft weiterhin ohne Einschränkung nutzen können. Oder gibt es in Ihrem Bekanntenkreis Eigentümer(innen), welche nach Lösungen dieser Art suchen?

Die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen ist in diesem Fall die richtige Käuferin. Wir bezahlen Marktpreise und bieten dem/der Verkäufer(in) die Möglichkeit, Teile des Erlöses bei der WBG St.Gallen zinsbringend anzulegen.

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN