



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

## Geschäftsbericht 2021

---

**Solidarisch. Ökologisch. Sozial.**



---

Geschäftsstelle

Herisauer Strasse 62  
9015 St.Gallen  
Tel. 071 226 46 60

info@weber-verwaltungen.ch

## Geschäftsbericht 2021

Mitglieder des Verwaltungsrates [Seite 4](#)

Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsstelle [Seiten 5-9](#)

Bilanzzahlen 2017-2020 (graphisch) [Seite 9](#)

Neu im Portfolio WBG SG (Bilder) [Seiten 10-11](#)

Bestand Mietobjekte (graphisch) [Seiten 12-13](#)

Portfolio CWG SG (Bilder) [Seiten 14-15](#)

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, praesidium@wbg-sg.ch

### Vizepräsident

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

Allessandra Albisetti, Im Ried 9, 9034 Eggersriet, szal@hispeed.ch

Frank May, Schorenstrasse 43, 9000 St. Gallen, frank.may@bluewin.ch

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

Pamela Dürr, Klusstrasse 18, 9000 St. Gallen, pamela.duerr@prepo.ch

Paul Sturzenegger, Moosstrasse 51, 9014 St. Gallen, paul.sturzenegger@bluewin.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, Herisauer Strasse 62, 9015 St. Gallen,  
info@weber-verwaltungen.ch

## Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

---

### **erfolgreiches Geschäftsjahr – Vorbereitung Fusion mit der CWG St. Gallen – strategische Partnerschaft mit der Logiscasa – Krieg in Europa mit neuen Herausforderungen – erster Informationsabend hybrid durchgeführt**

Trotz Erschwernissen und Mehrkosten durch Corona blickt der Verwaltungsrat auf ein erfolgreiches 2021 zurück. Der Geschäftsbericht informiert über Ereignisse und Kennzahlen bis zur GV vom 18. Mai 2022. Mehrere Liegenschaften konnten als Ergänzung für unser Portfolio erworben werden. Aktuell sind wir neben unserem Kerngebiet St. Gallen in Wittenbach, Mörschwil, Trogen, Nesslau, Arbon und ab dem 1. Juli 2022 auch in Wil präsent. Wir bieten über 1000 Menschen Wohnraum an und vermieten Räumlichkeiten für Firmen. Stolz macht uns, dass alle Wohnungen vermietet sind. Vereinzelt ergeben sich lediglich bei Mieterwechseln und geplanten Investitionen in die Bausubstanz.

Unsere Kennzahlen sind positiv. So hat das Anteilscheinkapital 2022 15 Mio. überschritten, und die Zahl unserer Mitglieder ist auf über 700 angestiegen. In Bestandesliegenschaften und deren nachhaltige Energieversorgung wurde stark investiert. Trotz Pandemie bedingten Mehraufwendungen ist der Verwaltungsaufwand prozentual gesunken, die Eigenfinanzierung erneut verbessert worden.

### **Marksteine für langfristigen Erfolg gesetzt**

Die Verhandlungen mit der CWG St. Gallen sind abgeschlossen. Das Projekt Wohnen im Alter im Riethüsli wurde übernommen und soll in einer strategischen Partnerschaft mit der Logiscasa realisiert werden. Die Fusion mit der CWG und die Überführung ihrer Liegenschaften in die WBG St. Gallen erfolgt – die Zustimmung der beiden Generalversammlungen am 18. Mai vorausgesetzt – rückwirkend auf den 1. Januar 2022. Das genossenschaftliche Wohnen in der Stadt St. Gallen wird dadurch weiter gestärkt.

Auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen Lösung für das Bauvorhaben im Riethüsli sind die WBG St. Gallen und die Logiscasa in eine strategische Partnerschaft für Wohnen im Alter eingetreten. Die Logiscasa hat vor kurzem das Projekt Broggepark im Westen der Stadt erfolgreich abgeschlossen. Sie wird federführend für die Realisierung zuständig sein. Die WBG St. Gallen gibt vor allem finanziellen Sukkors. Beide Genossenschaften beteiligen sich an der jeweils anderen mit Anteilscheinen. Die Geschäftsführung liegt bei der Weber Verwaltungen AG, die schon bisher für beide Partner das operative Geschäft betreute.



Über die aktuellen Vorhaben sind die Mitglieder am 31. August im Rahmen eines Informationsabends umfassend orientiert worden. Nachdem die GV im Mai Pandemie bedingt noch im schriftlichen Verfahren abgehalten werden musste, konnten wir unter 3G Bedingungen in den Pfalz-keller einladen. Und erstmals wurde ein Anlass der WBG St. Gallen live im Internet übertragen. Mit 140 Teilnehmenden vor Ort und über 60 Zuschaltungen verfolgten gut 200 Personen den Anlass live. Das Video auf der Homepage wurde in der Zwischenzeit weitere 300 Mal abgerufen.

#### Krieg in der Ukraine mit weltweit verheerenden Auswirkungen

Ein Drittel des neuen Geschäftsjahres ist Vergangenheit. Der Überfall auf die Ukraine vom 24. Februar 2022 hat Europa schlagartig auf den Kopf gestellt. Angst und Ratlosigkeit beherrschen unser Denken und Fühlen. Unser weitgehend gutes und geruhiges Leben ist in Frage gestellt. Ohnmacht und Verbitterung darüber, dass Menschen nie aus gemachten Erfahrungen lernen und immer wieder Ungeheuerlichkeiten verüben, beherrschen viele von uns. Niemand weiss, was uns alles noch bevorsteht. Es wäre töricht zu glauben, an uns würde schon alles gut vorbeigehen. Dem wird mit Sicherheit nicht so sein.

Der Verwaltungsrat hat am 5. April 2022 eine Auslegungsordnung über mögliche Folgen für die Genossenschaft als Ganzem, ihre Mitglieder und die Bewohnerschaft gemacht. Problemfelder wurden identifiziert und sich daraus allenfalls ergebende Konsequenzen andiskutiert. Stichwortartig seien erwähnt: Entwicklung von Teuerung und Referenzzinssatz, Zinsentwicklung und Preissteigerungen bei Gas, Heizöl und Elektrizität, mögliche Veränderungen der finanziellen Situation bei Mitgliedern und Bewohnerschaft, sich verändernde Bruttomieten.

Es sind herausfordernde Zeiten. Da lohnt es, sich wieder einmal zu Sinn und Zweck von genossenschaftlichem Handeln Gedanken zu machen: Gemeinschaftliches und Gemeinsames anstatt nur individueller Bedürfnisse in den Vordergrund stellen, Hilfe zur Selbsthilfe konkret leben. Taten statt Worte, gemeinschaftliches Handeln statt Phrasendrescherei.

Die WBG. St. Gallen befindet sich in einer so guten Verfassung, dass wir gute Aussichten haben, diese Herausforderungen zu meistern. Die Verantwortlichen in Verwaltungsrat, Geschäftsführung und Ausschüssen werden mit Augenmass und Blick auf das Ganze die notwendigen Massnahmen treffen und umsetzen. Dies mit Zuversicht und Engagement.

Unsere Mitglieder und Bewohnenden ermuntern wir, ihren persönlichen Energiekonsum zu überprüfen und allenfalls zu optimieren. Eine Möglichkeit, selbst etwas zu tun.

Konstantin Köberle  
Präsident

## Bericht der Geschäftsstelle

**Wir sind beauftragt, Ihnen ein Kaufangebot der XY Immobilien AG für die Liegenschaft YZ zu übermitteln.** So oder ähnlich beginnen die Schreiben, welche seit einiger Zeit gehäuft auf der Geschäftsstelle eintreffen. Immobiliengesellschaften wollen unsere Häuser kaufen. Kapital sucht Landplätze.

Oft geht es um Liegenschaften, die wir in den letzten drei Jahren erworben haben. Auch um solche, bei denen die zuständigen Gremien sehr gründlich prüften, ob der angesagte Preis aufgrund der Lage und des Zustandes der Liegenschaft sowie in Relation zum aktuellen Mietertrag bezahlt werden kann. Und die eingangs erwähnten Angebote sind gut. Wären wir spekulativ unterwegs, könnten wir Geld verdienen. Nicht unser Geschäftsmodell! Aber indirekt werden die Entscheide unserer Gremien gestützt. Kalkulierte Risiken müssen auch Genossenschaften eingehen, wenn sie im Bestand wachsen wollen. Die WBG St. Gallen hat bewiesen, dass das möglich ist.

#### Zahlen

4 Liegenschaften mit Land hat die Genossenschaft im Berichtsjahr erworben. Das Verhältnis Baurechtliegenschaften zu Liegenschaften auf eigenem Grund soll mindestens ausgeglichen sein. Um rund CHF 320'000.- hat der Mietertrag zugenommen, wobei das Schloss Egg noch gar keinen, zwei Neuerwerbungen erst während 6 und eine während 2 Monaten Ertrag abgeworfen haben.

Wertvoll für die WBG St. Gallen sind Vergleiche mit Zahlen der Zürcher Kostenstatistik für Wohnbaugenossenschaften. Bezüglich des Cashflows erreichen wir vergleichbare Werte in einem anspruchsvolleren Marktumfeld. Wie die Mittel eingesetzt werden, sagt viel über das Geschäftsgebaren der WBG St. Gallen aus: Rund ein Sechstel sind Investitionen in den Bestand, über 50% werden für

Amortisationen aufgewendet und rund ein Drittel wird für den Erwerb von Bestandesliegenschaften aufgewendet.

### Vorbereitet sein

Seit Jahren angekündigt, aber immer noch nicht eingetroffen ist die grosse Immobilienkrise. Vorbereitet darauf muss man trotzdem sein. Jederzeit! Mit

einem Ampelsystem kontrolliert der Verwaltungsrat den Grad der Fremdfinanzierung jeder Liegenschaft. Ziele für Amortisationen werden im Finanzausschuss festgelegt. Die Genossenschaft stellt sich so auf, dass auch krisenbedingte Wertberichtigungen verkraftet werden können. Mit einer Fremdfinanzierung von knapp unter 60% ist sie diesbezüglich gut unterwegs. 50% ist ein erreichbares Ziel.

### Erfolgreich vermietet

In der Ostschweiz, und auch in der Stadt St. Gallen, ist Vollvermietung ein hoher Anspruch. Ein gewichtiger Faktor ist die wachsende Mobilität der städtischen Mieteierschaft. Bei 48 Wohnungen, also bei rund 12% des Bestandes, gab es einen Mieterwechsel. Corona bedingte Mietzinsausfäll-



Wiesentalstrasse 6a-c: Grabarbeiten für Fernwärmeanschluss



ein Gemeinschaftswerk mit Stadt und Nachbarschaft

le und -verzichte kamen dazu. Und wo langjährige Mietverhältnisse aufgelöst werden, muss umfassend und entsprechend lange saniert werden. Trotzdem konnte der Mietzinsausfall noch einmal gesenkt werden. So gesehen, kann man eigentlich von Vollvermietung sprechen. Das Preis-Leistungsverhältnis stimmt anscheinend. Kostenmiete eben!

### Netto + HNK = Brutto

Die Bruttomiete ist der entscheidende Wert für die monatlichen Wohnkosten. Bereits bei der nächsten Heiz- und Nebenkostenabrechnung werden steigende Heizöl-, Gas- und Strompreise zu Nachzahlungen führen. Der Krieg in der Ukraine hat erwartete Preissteigerungen beschleunigt. Es braucht eine gemeinsame Anstrengung von Bewohnerschaft, Verwaltung und Genossenschaft, um Gegensteuer zu geben. Sparsamer, wählerischer und unabhängiger müssen wir bezüglich Energie werden. 2°C weniger Raumtemperatur, dafür ein Pullover mehr, schenken mächtig ein. Die energetischen Sanierungen im Bestand müssen weiter vorangetrieben, wo möglich vorgezogen werden. Erneuerbar Heizen muss sehr bald Standard sein. Der Anschluss an die städtische Fernwärme, wo immer möglich, ist selbstverständlich. Strom und Wärme selber produzieren zahlt sich aus und leistet einen Beitrag zur Versorgungssicherheit. Die WBG St. Gallen hat in diesen Bereichen schon einiges geleistet. Sie kann noch mehr und will es schneller tun.

Jacques Michel Conrad / Daniela Weber Conrad  
Geschäftsstelle

Bilanzzahlen	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	103'715'695.13	96'542'695.13	64'624'227.03	60'506'341.33
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	20'832'695.13	19'008'695.13	12'840'707.03	11'820'341.33
Grundstücke	17'311'560.00	14'639'560.00	10'208'000.00	8'562'000.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstücke	82'843'000.00	77'534'000.00	51'783'520.00	48'686'000.00
Liegenschaften in Bau	5'557.36	-	21'000.00	38'000.00
Abschreibungsgrad der Immobilien (ohne Liegenschaften in Bau)	79.88%	80.31%	80.13%	80.46%
Darlehen Genossenschaftler	3'568'249.43	3'364'416.18	3'134'762.85	2'212'242.50
Anteilscheine	14'784'000.00	12'316'000.00	9'518'000.00	7'379'500.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	17'393'951.55	14'903'492.53	10'615'189.02	8'439'929.10
Bilanzsumme	104'224'957.56	94'880'670.89	67'882'003.15	59'654'439.86
Eigenfinanzierungsgrad	16.689%	15.708%	15.638%	14.148%

## Neu im Portfolio

Schloss Egg, Dorfstrasse 48, Wittenbach



**Zum Bestand der WBG St. Gallen gehören Ende Amtsdauer deutlich über 400 Wohnungen**, hält der Verwaltungsrat in den Zielen für die Amtsdauer 2020 bis 2022 fest. Die Bemühungen um den Erwerb von Bestandesliegenschaften wurden im Berichtsjahr fortgeführt.

Zwei Käufe in Wittenbach und je einer in St. Gallen und Nesslau wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Für die 2021 vorbereiteten Käufe in Arbon und Wil sind die Daten für den Besitzesantritt der 1. April resp. 1. Juli im laufenden Geschäftsjahr. Details zu den Liegenschaften der Genossenschaft finden Sie auf der Homepage (<https://www.wbg-stgallen.ch/liegenschaften/>).

Demutstrasse 13, St. Gallen



Dorfstrasse 40/42, Wittenbach

Freiheitsgasse 12, Arbon



Bahnhofstrasse 2, Nesslau

Hofbergstrasse 6, Wil



St. Gallen	Mietobjekte ohne Garagen, Ein- und Aussenabstellplätze							Total
	Wohnungen nach Grösse						andere	
	1-1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	2-2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	3-3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	4-4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5-5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	6-6 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>		
Blumenastrasse 28		2	1	1		1		5
Blumenastrasse 32	13							13
Demutstrasse 13				4				4
Demutstrasse 15			1	4				5
Guisanstrasse 83	1	3	1	4	3		1	13
Hardungstrasse 8	1	1			2			4
Heiligkreuzstrasse 40			4				1	5
Herisauerstrasse 62/62a	3	3	3	6	3		2	20
Iddastrasse 24			9				2	11
Klusstrasse 18			1	3				4
Krontalstrasse 4	4	1	4	8	4		1	22
Langackerstrasse 8			1	2				3
Linsebühlstrasse 47/47a			1	4		1	1	7
Metzgergasse 27			1	3	1		1	6
Moosstrasse 49/51	4		14	38	14			70
Schmiedgasse 3				1			1	2
Steingrüeblistrasse 38/40			5	6				11
Sturzeneggstrasse 36 - 38 a/b		5	18	38	8		1	70
Wiesentalstrasse 6a-c		4	8	12				24
Wolfgangstrasse 79-89		4	14	16	6			40
Zwysigstrasse 33-37		8	8	8				24
<b>Mörschwil</b>								
Bahnhofstrasse 49		4	3	3				10
<b>Nesslau</b>								
Bahnhofstrasse 49	15							15
<b>Trogen</b>								
Hinterdorf 9	1	5	1				2	9
<b>Wittenbach</b>								
Dorfstrasse 36					2		2	4
Dorfstrasse 38					1			1
Dorfstrasse 48 - Schloss			3				2	5
Dorfstrasse 40/42			1	4			1	6
<b>Total Wohnungen WBG SG</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>102</b>	<b>165</b>	<b>44</b>	<b>2</b>		<b>395</b>
<b>Total *andere WBG SG</b>								<b>18</b>
<b>Total Mietobjekte per 31.12.2021</b>								<b>413</b>

\*anderes: Büro, Gastro, Gewerbe, Lager, Schulung, Remise, Scheune

## Portfolio CWG SG

Die WBG St. Gallen prüft weiterhin mögliche Formen der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Region bis hin zur Fusion ist in den Zielen für die Amtsdauer 2020 bis 2022 nachzulesen. Seit Dezember 2020 laufen diesbezüglich Gespräche auf Verwaltungsebene mit der Christlich-sozialen Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (CWG SG). Am 31. August letzten Jahres hat der Verwaltungsrat die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler im Rahmen einer Informationsveranstaltung zum Stand der Verhandlungen informiert. Anlässlich ihrer Generalversammlung hatten die CWG-Mitglieder bereits am 28. Juni 2021 in einer Konsultativabstimmung die Fusion der beiden Genossenschaften mit klarem Mehr befürwortet. Auch die vorzeitige Abgabe des Projektes Riethüli für rund 40 altersgerechte Wohnungen an die WBG St. Gallen fand eine Mehrheit. Realisiert wird es im Rahmen der strategischen Partnerschaft WBG SG – Logiscasa.

### Arrondierung des Bestandes

Der WBG SG eröffnet die Fusion mit der CWG SG eine gute Möglichkeit, weiter zu wachsen und ihren Bestand in den Stadtquartieren St. Fiden, Lachen und St. Georgen zu arrondieren. Ausführlich dazu wird in den umfangreichen Fusionsunterlagen, welche auf der Geschäftsstelle zur Einsicht aufliegen, informiert. Nach der Fusion rückwirkend per 1. Januar 2022 würden zum Bestand der WBG SG – ohne Garagen und Einstellplätze – 456 Mietobjekte, davon 433 Wohnungen gehören.

CWG - St. Gallen	Mietobjekte ohne Garagen, Ein- und Aussenabstellplätze							Total
	Wohnungen nach Grösse						andere	
	1-1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	2-2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	3-3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	4-4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5-5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	6-6 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>		
Gottfried-Kellerstrasse 28	1			4				5
Gottfried-Kellerstrasse 24				4				4
Gottfried-Kellerstrasse 22				4				4
Scheibenackerstrasse 6		1		4			1	6
Zürcherstrasse 10				1	4		1	6
Stahlstrasse 1				1	4			5
Rorschacherstrasse 73					3			3
Rorschacherstrasse 75						3		3
Rorschacherstrasse 75a							3	3
Rorschacherstrasse 77				1	3			4
<b>Total Wohnungen CWG SG</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>3</b>		<b>38</b>
<b>Total *andere CWG SG</b>								<b>5</b>
<b>Total Mietobjekte per 31.12.2021</b>								<b>43</b>

\*anderes: Büro, Gewerbe, Lager

Portfolio CWG SG



Gottfried-Keller-Strasse 22 / 24



Gottfried-Keller-Strasse 22 / 24



Gottfried-Keller-Strasse 28



Rorschacherstrasse 73



Rorschacherstrasse 75



Rorschacherstrasse 77



Stahlstrasse 1

Zürcherstrasse 10



Rorschacherstrasse 75 a



Scheibenackerstrasse 6



## Bilanz

AKTIVEN	Laufendes Jahr 2021	Vorjahr 2020
Flüssige Mittel	2'010'170.80	2'270'329.09
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	26'373.20	47'353.95
Übrige kurzfristige Forderungen	1'705'056.00	100'629.75
Delkredere	-25'000.00	-25'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'545.30	27'112.10
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'723'145.30</b>	<b>2'420'424.89</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>160'204.00</b>	<b>150'204.00</b>
Mobilien	4'459.90	3'032.00
Grundstücke	17'311'560.00	14'639'560.00
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	103'675'695.13	96'542'695.13
kumulierte Abschreibung	-20'832'695.13	-19'008'695.13
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	82'843'000.00	77'534'000.00
Liegenschaften im Bau	5'557.36	-
<b>Sachanlagen</b>	<b>100'164'577.26</b>	<b>92'176'592.00</b>
Emissionskosten EGW	177'031.00	133'450.00
<b>Immaterielle Werte</b>	<b>177'031.00</b>	<b>133'450.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>100'501'812.26</b>	<b>92'460'246.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>104'224'957.56</b>	<b>94'880'670.89</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	289'440.75	353'618.50
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-	-
Darlehen Genossenschafter	459'782.63	409'793.78
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	906'042.79	853'360.86
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'655'266.17</b>	<b>1'616'773.14</b>
Hypotheken Variabel (Fälligkeit < 1 Jahr)	8'382'950.00	6'759'300.00
Hypotheken Fest (Fälligkeit > 1 Jahr)	32'049'854.00	29'372'000.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	31'400'000.00	29'400'000.00
Darlehen grundpfandgesichert	-	-
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	1'090'000.00	1'106'066.35
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>72'922'804.00</b>	<b>66'637'366.35</b>
Darlehen Genossenschafter	2'018'466.80	1'859'622.40
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch	5'145'290.00	4'857'490.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch	1'877'165.00	1'869'585.00
<b>Übrige langfristige verzinsl. Verbindlichkeiten</b>	<b>9'040'921.80</b>	<b>8'586'697.40</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>2'893'300.00</b>	<b>2'885'500.00</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>84'857'025.80</b>	<b>78'109'563.75</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>86'512'291.97</b>	<b>79'726'336.89</b>

## Bilanz

	Laufendes Jahr 2021	Vorjahr 2020
Anteilscheinkapital	14'784'000.00	12'316'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	1'650'000.00	1'631'487.90
Freiwillige Gewinnreserven	944'000.00	934'000.00
Gewinnvortrag	15'951.55	22'004.63
<b>Total Eigenkapital - ohne Jahresgewinn</b>	<b>17'393'951.55</b>	<b>14'903'492.53</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>318'714.04</b>	<b>250'841.47</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>104'224'957.56</b>	<b>94'880'670.89</b>

## Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2021	Vorjahr 2020
Mietertrag inkl. ZV	5'478'894.20	5'209'743.90
Mietzinsverluste / Leerstände	-145'015.16	-206'876.87
<b>Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)</b>	<b>5'333'879.04</b>	<b>5'002'867.03</b>
Liegenschaftsunterhalt	1'222'272.83	1'292'287.22
Versicherungen und Abgaben	35'234.75	46'268.10
Liegenschaftssteuern	68'351.60	64'947.80
Liegenschaftsverwaltung	534'412.25	553'265.15
Übriger Liegenschaftsaufwand	10'767.40	4'624.35
<b>Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)</b>	<b>1'871'038.83</b>	<b>1'961'392.62</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>3'462'840.21</b>	<b>3'041'474.41</b>
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	150'373.55	93'721.05
Übriger Verwaltungsaufwand	79'419.22	49'574.23
<b>Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)</b>	<b>229'792.77</b>	<b>143'295.28</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	1'824'000.00	1'599'712.05
<b>Abschreibungen</b>	<b>1'824'000.00</b>	<b>1'599'712.05</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'409'047.44</b>	<b>1'298'467.08</b>
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	866'556.35	840'548.26
Baurechtszinsen	173'487.80	164'755.05
<b>Finanzaufwand</b>	<b>1'040'044.15</b>	<b>1'005'303.31</b>
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	2'825.90	1'514.60
<b>Finanzertrag</b>	<b>2'825.90</b>	<b>1'514.60</b>
<b>a.o. Ertrag</b>	<b>-</b>	<b>990.05</b>
<b>a.o. Aufwand</b>	<b>388.70</b>	<b>-</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>372'217.89</b>	<b>295'668.42</b>
Direkte Steuern	53'503.85	44'826.95
<b>Jahresgewinn</b>	<b>318'714.04</b>	<b>250'841.47</b>

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2021	Vorjahr 2020
Bilanzgewinn-Vortrag	15'951.55	22'004.63
Jahresgewinn	318'714.04	250'841.47
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>334'665.59</b>	<b>272'846.10</b>
Vortrag auf neue Rechnung	16'864.04	15'951.55
Anteilscheinverzinsung	282'801.55	228'382.45
Gesetzliche Gewinnreserve	20'000.00	18'512.10
Freiwillige Gewinnreserve	15'000.00	10'000.00
	<b>334'665.59</b>	<b>272'846.10</b>

Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.25% zu verzinsen.

Anhang der Jahresrechnung 2021 (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

	2021	2020
Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt:	nicht über 10	nicht über 10

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

	2021 CHF	2020 CHF
Grundstücke	17'311'560.00	14'639'560.00
Immobilien Anlagewert	103'675'695.13	96'542'695.13
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	-20'832'695.13	-19'008'695.13
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	82'843'000.00	77'534'000.00
Total Grundpfandtitel	93'802'150.00	86'848'150.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	5'227'500.00	4'082'500.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	89'019'500.00	82'309'500.00
beanspr. Kredite (Darl. Stadt SG, Hypoth., EGW, wbg ch, abl, GFW)	79'945'259.00	73'364'441.35
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	456'150.00	456'150.00

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

Anhang



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, 9015 St. Gallen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen für das am 31. Dezember 2021 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, 4. März 2022

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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



Beilagen

- o Jahresrechnung 2021 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- o Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung



<https://www.gruenesgallustal.ch/>