



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

Geschäftsbericht 2022

wohnen. gestern. heute. morgen.





WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

Allgemein

Wohnbaugenossenschaft St. Gallen
Herisauer Strasse 62
9015 St. Gallen

wbg-sg.ch
+41 71 226 46 60
info@wbg-sg.ch



Bewohnerschaft

Alle ausser Moos- und Herisauerstrasse

Weber Verwaltungen AG
Herisauer Strasse 62
9015 St. Gallen

weber-verwaltungen.ch
+41 71 226 46 60
info@weber-verwaltungen.ch



Bewohnerschaft

Nur Moos- und Herisauerstrasse

Unihome GmbH
Erlachstrasse 10
9014 St. Gallen

unihome.ch
+41 71 288 44 00
info@unihome.ch

Ihre
Ansprechpartner

Geschäftsbericht 2022

Mitglieder des Verwaltungsrates [Seite 4](#)

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates [Seiten 5-9](#)

Bericht der Geschäftsstelle [Seiten 10-14](#)

Bilanzzahlen 2019-2022 (graphisch) [Seite 10](#)

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

Zinsen und Verzinsung [Seite 15](#)

Bilanz [Seiten 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@bluwin.ch

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

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

Paul Sturzenegger, Moosstrasse 51, 9014 St. Gallen, paul.sturzenegger@bluwin.ch

Geschäftsstelle

Daniela Weber Conrad, daniela.weber@weber-verwaltungen.ch

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

Rekordjahr 2022 – neu grösste gemeinnützige Wohnbauträgerin in der Region – Kommunikation und Nachhaltigkeit – Veränderungen im Verwaltungsrat – 2024 ein Jubiläumsjahr

Die WBG St. Gallen blickt auf ein Jahr der Rekorde zurück. Dies die Botschaft für unsere über 800 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Und dies die Botschaft für die mehr als 1000 Personen, die in einer unserer Wohnungen daheim sind.

Zum Bestand der WBG St. Gallen gehören nun 489 Mietobjekte, davon 464 Wohnungen. Mitgliederzahl, Genossenschaftskapital und Darlehenskasse entwickelten sich im Berichtsjahr positiv. Die Eigenfinanzierung ist stark, was eine stabile Verzinsung der gezeichneten Anteile und der gewährten Darlehen erlaubt.

Jeweils einstimmig haben am 18. Mai letzten Jahres die Mitglieder der CWG St. Gallen und der WBG St. Gallen dem Fusionsvertrag rückwirkend per 01.01.2022 zugestimmt. Die Eingliederung der ehemaligen CWG Liegenschaften ist abgeschlossen. Viele CWG-Mitglieder engagieren sich weiterhin für den gemeinnützigen Wohnungsbau und sind Mitglied der WBG St. Gallen geworden. Neu auch alle Bewohnerinnen und Bewohner. Und unsere strategische Partnerin, die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa, realisiert das von

der CWG übernommene Projekt im Riethüsli mit mehr als 40 altersgerechten Wohnungen. Baubeginn war Mitte Februar dieses Jahres.

„Stolz macht uns, dass alle unsere Wohnungen vermietet sind. Vereinzelte Leerstände ergeben sich lediglich bei Mieterwechseln und geplanten Investitionen in die Bausubstanz.“

Auch für 2022 können meine Feststellungen im Geschäftsbericht 2021 Wort für Wort bestätigt werden.



Kommunikation als Erfolgsfaktor

Transparente Kommunikation ist wichtig. Die Instrumente dazu sind die Generalversammlungen, die Newsletter und die Homepage.

200 Mitglieder haben an der letzten Generalversammlung teilgenommen. Gegen 100 Personen dürften diese online mitverfolgt haben. Bald 500 Personen haben den Verlauf der GV im Video oder im Bilderbogen auf unserer Homepage angeschaut. Die Newsletter werden geschätzt. Wie wäre es sonst zu erklären, dass nach jedem Versand zusätzliche Anteilscheine gezeichnet werden? Die Homepage (wbg-sg.ch) informiert über wichtige Begebenheiten und wird rege besucht. Sie ist allerdings in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Nutzerinnen und Nutzer. Zudem ist sie auch nur bedingt mobiltauglich.

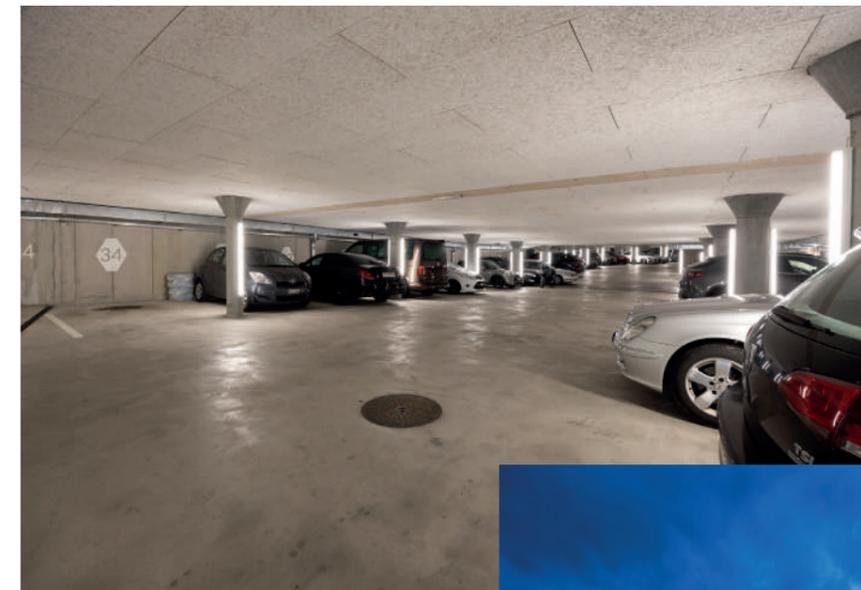
Der Verwaltungsrat hat entschieden, die Homepage neu aufzusetzen. Die Arbeiten sind im Gange. Ziel ist, sie anlässlich der GV vom 24. Mai aufzuschalten.



Nachhaltigkeit konkret anstreben

Nachhaltigkeit ist für viele ein beliebtes Schlagwort. Oft bleibt es beim Reden. Nicht so bei der WBG St.Gallen. Zwei Beispiele dazu:

Intelligent beleuchten mit weniger Strom: Das Sparpotenzial bei Beleuchtungen im Innen- und Aussenbereich wird unterschätzt. Salvaluce plus, ein Förderprogramm des Bundes, gab den Anstoss, unsere Beleuchtungen in Treppenhäusern, Garagen, Allgemeinräumen und im Aussenbereich des ganzen Bestandes zu überprüfen und einen Massnahmenplan zu verabschieden. Über dessen Um-



setzung wird im Rahmen der GV vom 24. Mai 2023 informiert.

Fernwärme wo immer es geht: Auf dem Weg zur Klimaneutralität bis ins Jahr 2050 verfolgt die Stadt St.Gallen das Ziel, auch in der Fernwärmeversorgung vollständig auf fossile Energie zu verzichten. Die WBG St.Gallen zieht mit. Wo immer möglich Gas oder Öl raus und anschliessend ans Fernwärmenetz. Gut für die Umwelt, gut für die Versorgungssicherheit und damit für die Bewohnerschaft.



Erneuerung als Dauerauftrag

An der kommenden Generalversammlung wird der Verwaltungsrat für eine neue Amtsdauer von 3 Jahren gewählt. Dabei soll die schrittweise personelle Erneuerung weitergeführt werden.

Frank May



Frank May tritt altershalber zugunsten einer jüngeren Kraft nicht mehr an. Er darf auf ein insgesamt 40-jähriges (!) Engagement im gemeinnützigen Wohnungswesen zurückblicken. Die Fusion gesundes Wohnen/Bavariabach zur WBG St. Gallen 2014 hat er mitinitiiert und bis heute seine Fachkompetenz als Architekt in den Verwaltungsrat eingebracht. Ich werde Frank May mit Ihnen im Rahmen der GV gebührend verabschieden.

Jacques Michel Conrad stellt seinen Platz ebenfalls für eine jün-

gere Kraft zur Verfügung. Er konzentriert sich zusammen mit seiner Frau, Daniela Weber Conrad, ganz auf die Geschäftsführung und wird in dieser Funktion weiterhin an den Sitzungen des Verwaltungsrates teilnehmen.

Alle anderen Mitglieder stellen sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung. Ich selber als Präsident bin ebenfalls dazu bereit. Ich habe meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat aber klar kommuniziert, dass ich nicht mehr für die volle Amtsdauer zur Verfügung stehen werde.

Ergänzt werden soll das Gremium durch die Architektin Regula Geisser und den Raumentwickler/Landschaftsarchitekten Max Altherr.

Regula Geisser



Die diplomierte Architektin FH ist Gründerin und Partnerin der GSI Architekten AG. 2019 bis 2022 war sie als Hauptautorin des Leitbildes «Grünes Gallustal» engagiert. 6 Jahre Lehrerseminar mit Patent und ein Vordiplom in Betriebswirtschaftslehre belegen die Vielseitigkeit der 47-jährigen St. Gallerin. Regula Geisser ist verheiratet und Mutter von zwei Kindern. Mit dem Verein «Donner Espoir» setzt sie sich für die Gründung von KITAs in der kamerunischen Hafenstadt Douala ein. Seit 2015 arbeitet sie zudem in der Heimatschutz Stadtgruppe St. Gallen mit.

Max Altherr



Der 31-jährige St. Galler hat 2019 bis 2022 den Master für Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur an der FH Ost erworben, den Bachelor Raumplanung 2015 bis 2018 an der Hochschule für Technik in Rapperswil mit ERASMUS an der TU Wien. Aufgewachsen im Genossenschaftsquartier Remishueb, präsidiert er heute die Genossenschaft REM3. Auf Baurechtsland der Stadt plant diese dort ein Mehrgenerationenprojekt mit rund 70 Wohnungen. Seit 2020 arbeitete er beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich und hat kürzlich zur ewp AG in St. Gallen gewechselt.

Der Verwaltungsrat empfiehlt der Generalversammlung beide einstimmig zur Wahl. Neben ihrer Fachkompetenz werden sie den Generationenmix weiter verbessern.

Grundlage für die Auswahl von Mitgliedern der Verwaltung bildet das seit 2018 gültige Anforderungsprofil. Um die strategische Führung sowie die Kontrolle der operativen Organe gewährleisten zu können, soll das Gremium insgesamt über Erfahrungen und Kompetenzen in einer Mehrzahl der Bereiche Bau- und Planungsverfahren, Finanzen und Anlagen, Recht, Soziales, Kommunikation sowie Führung und Organisation verfügen.

500 Mietobjekte und ein Jubiläum in Sicht

Mit den Erwerben in Wil, Arbon und Rorschach ist die WBG St.Gallen an drei weiteren Standorten in der Region präsent und mittlerweile die grösste gemeinnützige Wohnbauträgerin in der Region St.Gallen. Die Zahl 500 Wohnungen als Ziel rückt ganz nahe. Weiterhin soll der Bestand an Liegenschaften gezielt ausgebaut, diversifiziert und dadurch abgesichert werden.

2024 wird die WBG St.Gallen ihren 10. Geburtstag feiern. Dies soll in einem würdigen Rahmen und als Auftakt zu hoffentlich weiteren 10 erfolgreichen Jahren erfolgen. Wir halten Sie auf dem Laufenden.



Konstantin Köberle
Präsident

Und nach der GV:
Gegenseitiges Kennenlernen,
spannende Gespräche,
ein gutes Glas Wein...

Wir freuen uns auch dieses
Jahr auf Sie.



Bericht der Geschäftsstelle

Von einem Jahr der Rekorde spricht Verwaltungsratspräsident Konstantin Köberle in seinem Bericht. Und wirklich, die Zuwächse bei Mitgliedern, Wohnungen und Anteilscheinkapital lassen sich sehen. VR und Geschäftsführende sind sich aber einig: Stabilität bleibt wichtiger als Grösse.

31 Wohnungen und 2 Gewerberäume für knapp CHF 9 Mio. hat die WBG St. Gallen im Geschäftsjahr 2022 in Arbon (3), Wil (4+2) und Rorschach (24) erworben. Weitere 43 Objekte hat sie im Zuge der Fusion mit der CWG St. Gallen eingegliedert. Der Eigenfinanzierungsgrad ist mit 16.6% praktisch unverändert. Dass sich dieser Wert trotz Zunahme der Bilanzsumme aus der Fusion um CHF 6 Mio. und den drei erwähnten Käufen nicht verschlechtert hat, ist sehr erfreulich. Ohne die Fusion – Eigenkapital der CWG gemäss Fusionsbilanz «nur» 7.1% – hätte sich dieser Wert auf 17 % verbessert. An der Zielsetzung 20% wird festgehalten.

Die 804 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (+ 109) halten am 31.12.2022 über CHF 16 Mio. Anteilscheinkapital und gewähren der Genossenschaft rund CHF 2.75 Mio. Darlehen. Und zum Ziel 500 Wohnungen bis zur

Bilanzzahlen	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	113'190'678.03	103'715'695.13	96'542'695.13	64'624'227.03
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	23'489'878.03	20'832'695.13	19'008'695.13	12'840'707.03
Grundstücke	22'896'600.00	17'311'560.00	14'639'560.00	10'208'000.00
Nettoanlagewerte ohne Grundstücke	89'700'800.00	82'843'000.00	77'534'000.00	51'783'520.00
Liegenschaften in Bau	351'655.54	5'557.36		21'000.00
Abschreibungsgrad der Immobilien (ohne Liegenschaften in Bau)	79.25%	79.88%	80.31%	80.13%
Darlehen Genossenschafter	2'746'106.93	3'568'249.43	3'364'416.18	3'134'762.85
Anteilscheine	16'394'000.00	14'784'000.00	12'316'000.00	9'518'000.00
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	19'398'008.21	17'393'951.55	14'903'492.53	10'615'189.02
Bilanzsumme	116'780'458.78	104'224'957.56	94'880'670.89	67'882'003.15
Eigenfinanzierungsgrad	16.611%	16.689%	15.708%	15.638%

GV 2024 würden die Mitgliederzahl 1'000 und ein ausgewiesenes Eigenkapital von deutlich über CHF 20 Mio. ausgezeichnet passen.

Vorteile nutzen

Gut, wenn man die speziellen Finanzierungsinstrumente für gemeinnützige Wohnbauträger kennt. Die drei Käufe in Arbon, Wil und Rorschach sind unter anderem mit Geldern aus dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds



Freiheitsgasse 12, Arbon



Hofbergstrasse 6, Wil

finanziert worden. Total CHF 1.55 Mio. für 20 bis 25 Jahre, aktuell 1% (Zinssatz 2% unter dem Referenzzinssatz, mindestens aber 1%). Im Umfang von CHF 5.3 Mio. sind im Berichtsjahr zudem bei 8 Liegenschaften Umfinanzie-

Portfolio

St. Gallen	Mietobjekte ohne Garagen, Ein- und Aussenabstellplätze							Total
	Wohnungen nach Grösse						andere	
	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½		
Blumenastrasse 28		2	1	1		1		5
Blumenastrasse 32	13							13
Demutstrasse 13				4				4
Demutstrasse 15			1	4				5
Gottfried-Kellerstrasse 22				4				4
Gottfried-Kellerstrasse 24				4				4
Gottfried-Kellerstrasse 28	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
Linseühlstrasse 47/47a			1	4		1	1	7
Metzgergasse 27			1	3	1		1	6
Moosstrasse 49/51	4		14	38	14			70
Rorschacherstrasse 73					3			3
Rorschacherstrasse 75						3		3
Rorschacherstrasse 75a							3	3
Rorschacherstrasse 77				1	3			4
Scheibenackerstrasse 6		1		4			1	6
Schmiedgasse 3				1			1	2
Stahlstrasse 1				1	4			5
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
Zürcherstrasse 10				1	4		1	6
Zwysigstrasse 33-37		8	8	8				24
Arbon								
Freiheitsgasse 12				2	1			3
Mörschwil								
Bahnhofstrasse 49		4	3	3				10
Nesslau								
Bahnhofstrasse 49	15							15
Rorschach								
Felsenbergstrasse 16	3	3	3					9
Felsenbergstrasse 18			3	3				6
Felsenbergstrasse 20	3	3	3					9

Fortsetzung	Mietobjekte ohne Garagen, Ein- und Aussenabstellplätze							Total
	Wohnungen nach Grösse						andere	
	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½		
Trogen								
Hinterdorf 9	1	5	1				2	9
Wil								
Hofbergstrasse 6		2		2			2	6
Wittenbach								
Dorfstrasse 36					2		2	4
Dorfstrasse 38					1			1
Dorfstrasse 48 - Schloss			3				2	5
Dorfstrasse 40/42			1	4			1	6
Total Wohnungen WBG SG	49	49	111	191	59	5		464
Total andere WBG SG								25
Total Mietobjekte per 31.12.2022								489

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

rungen bei der EGW gemacht worden. Durchschnittszinssatz 1.88%, Laufzeit 20 Jahre. Deutlich unter dem Markt!

Tiefe Finanzierungskosten erweitern den Spielraum für ausserordentliche Amortisationen. Zusätzlich zu den ordentlichen in der Höhe von CHF 1.34 Mio. waren es 2022 knapp CHF 1.1 Mio. ausserordentliche.

Bestandspflege und Vermietung

Attraktiver und trotzdem bezahlbarer Wohnraum wird knapper. Der Markt ist vermietetfreundlich. Trotzdem hat die Genossenschaft mehr als CHF 2 Mio. in den Bestand investiert. Wir wollen attraktiv bleiben. Energie sparen, auch selber produzieren und erneuerbar heizen sind wichtige Themen. Rund 65% der Schweizer Bevölkerung heizt mit Öl oder Gas. 40% ist der Anteil in unserem Bestand. Das ist besser, aber nicht gut. Wir wollen besser werden. Der Fachkräftemangel und lange Lieferfristen bei gewisse Komponenten erschweren die Aufgabe.

Die Leerstandverluste konnten im Berichtsjahr um noch einmal CHF 25'000.- reduziert werden. Der Liegenschaftenertrag hat um CHF 941'300.- zugenommen, der Aufwand um CHF 364'450.-. Die 3 Wohnungen in Arbon (Sanierung) und die 24 in Rorschach (Besitzesantritt erst am 31.12.2022) waren noch ohne Mietertrag.

Projekte

Die Liegenschaft Guisanstrasse 83 in St.Gallen (13 Wohnungen) wird ab Februar 2024 totalsaniert. Die leider notwendige Leerkündigung ist mit der Bewohnerschaft frühzeitig und mehrfach besprochen worden. Transparenz,



Guisanstrasse 83

Angebote im Bestand, Unterstützung bei der Suche nach Anschluss- und Übergangslösungen sowie Kulanz bei den Kündigungsfristen haben ausnahmslos einvernehmliche Lösungen ermöglicht. Der Aufwand lohnt sich für beide Seiten.

Im Hirschen Wittenbach waren Mitte 2022 die Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb nicht mehr gegeben. Anstehende Investitionen in die Gastro-Infrastruktur im mittleren sechststelligen Bereich waren entsprechend nicht mehr zu verantworten. Der Verwaltungsrat hat deshalb entschieden, den Hirschen als Restaurant nicht wieder zu eröffnen. Der Pachtvertrag wurde per 31. August 2022 aufgehoben. Die geschützte Liegenschaft wird einer neuen Nutzung zugeführt. Eine neue Ausgangslage für die Planenden auf dem Areal Hirschen bis Schloss Egg. Zusätzlich gibt es Anfragen aus der Nachbarschaft, ob der Planungsperimeter auf weitere Parzellen ausgedehnt werden könne. Aktuell laufen entsprechende Prüfungen. Bei den anschliessenden Planungsschritten sitzen die Gemeinde, das Amt für Raumentwicklung und die kantonale Denkmalpflege mit am Tisch.



Jacques Michel Conrad /
Daniela Weber Conrad
Geschäftsstelle

Zinsen und Verzinsung

Es liegt in der Natur der Sache, dass der Verwaltungsrat die Zinssituation dauernd genau beobachtet. Auf der Passivseite sind es die Hypotheken, die Darlehen der EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) sowie spezielle Finanzierungsmöglichkeiten wie Fonds de roulement und Solidaritätsfonds. Beim Kauf einer neuen Liegenschaft, beim Unterhalt und bei der Renovation bestehender Bauten sowie bei Ablauf einer Hypothek muss genau geprüft werden, welche Kombination die beste Art der Finanzierung ergibt. In der historischen Tiefzinsphase konnten wir einige sehr günstige Finanzierungen bei der EGW vornehmen.

Die Höhe der Zinsen spielt auch bei der Verzinsung des Anteilscheinkapitals und der Darlehenskonti eine wichtige Rolle. In einer Zeit, in der es auf Sparkonti und bei Kassaobligationen kaum mehr Zinsen gab, konnten wir die Anteilscheine mit attraktiven $2\frac{1}{4}\%$ verzinsen. Im Moment sind die höchsten Sätze bei Kassaobligationen einer Kantonalbank mit Staatsgarantie bei $1\frac{1}{2}\%$. Sobald diese auf mindestens 2% steigen, ist der Zeitpunkt da, an dem sich der Verwaltungsrat mit der Höhe des Zinssatzes für Anteilscheine und Darlehen auseinandersetzen muss.

Für 2022 hat der Verwaltungsrat einen Darlehenszins von 0.6% für Beträge bis CHF 10'000.- und 1.2% für solche über CHF 10'000.- beschlossen. Der Generalversammlung beantragt er eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von unverändert 2.25%.



Bruno Eberle
Finanzchef

Bilanz

AKTIVEN	Laufendes Jahr 2022	Vorjahr 2021
Flüssige Mittel	3'231'305.18	2'010'170.80
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	57'138.46	26'373.20
Übrige kurzfristige Forderungen	186'253.00	1'705'056.00
Delkredere	-25'000.00	-25'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	35'610.75	6'545.30
Umlaufvermögen	3'485'307.39	3'723'145.30
Finanzanlagen	161'705.00	160'204.00
Mobilien	1'682.00	4'459.90
Grundstücke	22'896'600.00	17'311'560.00
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	113'190'678.03	103'675'695.13
kumulierte Abschreibung	-23'489'878.03	-20'832'695.13
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	89'700'800.00	82'843'000.00
Liegenschaften im Bau	351'655.54	5'557.36
Sachanlagen	112'950'737.54	100'164'577.26
Emissionskosten EGW	182'708.85	177'031.00
Immaterielle Werte	182'708.85	177'031.00
Anlagevermögen	113'295'151.39	100'501'812.26
TOTAL AKTIVEN	116'780'458.78	104'224'957.56
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	701'347.94	289'440.75
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-	-
Darlehen Genossenschafter	515'790.83	459'782.63
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	1'034'577.72	906'042.79
kurzfristiges Fremdkapital	2'251'716.49	1'655'266.17
Hypotheken / Darlehen (Fälligkeit < 1 Jahr)	11'218'117.10	8'382'950.00
Hypotheken Fest (Fälligkeit > 1 Jahr)	36'096'900.00	32'049'854.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	35'300'000.00	31'400'000.00
Darlehen grundpfandgesichert	-	-
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	200'000.00	1'090'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	82'815'017.10	72'922'804.00
Darlehen Genossenschafter	2'030'316.10	2'018'466.80
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch	4'980'585.00	5'145'290.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch	1'972'660.00	1'877'165.00
Übrige langfristige verzinsl. Verbindlichkeiten	8'983'561.10	9'040'921.80
Rückstellungen	2'933'500.00	2'893'300.00
Langfristiges Fremdkapital	94'732'078.20	84'857'025.80
Total Fremdkapital	96'983'794.69	86'512'291.97

Bilanz

	Laufendes Jahr 2022	Vorjahr 2021
Anteilscheinkapital	16'394'000.00	14'784'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	1'689'100.00	1'650'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	1'288'646.33	944'000.00
Gewinnvortrag	26'261.88	15'951.55
Total Eigenkapital - ohne Jahresgewinn	19'398'008.21	17'393'951.55
Jahresgewinn	398'655.88	318'714.04
TOTAL PASSIVEN	116'780'458.78	104'224'957.56

Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2022	Vorjahr 2021
Mietertrag inkl. ZV	6'396'140.90	5'478'894.20
Mietzinsverluste / Leerstände	-120'984.57	-145'015.16
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	6'275'156.33	5'333'879.04
Liegenschaftsunterhalt	1'362'504.71	1'222'272.83
Versicherungen und Abgaben	77'760.15	35'234.75
Liegenschaftssteuern	80'294.40	68'351.60
Liegenschaftsverwaltung	591'873.85	534'412.25
Übriger Liegenschaftsaufwand	8'726.22	10'767.40
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	2'121'159.33	1'871'038.83
Liegenschaftserfolg	4'153'997.00	3'462'840.21
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	218'078.89	150'373.55
Übriger Verwaltungsaufwand	19'738.29	79'419.22
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	237'817.18	229'792.77
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	2'222'300.00	1'824'000.00
Abschreibungen	2'222'300.00	1'824'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'693'879.82	1'409'047.44
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	964'960.12	866'556.35
Baurechtszinsen	231'169.20	173'487.80
Finanzaufwand	1'196'129.32	1'040'044.15
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	5'911.08	2'825.90
Finanzertrag	5'911.08	2'825.90
a.o. Ertrag	4'722.00	-
a.o. Aufwand	-	388.70
Betriebsergebnis	508'383.58	372'217.89
Direkte Steuern	109'727.70	53'503.85
Jahresgewinn	398'655.88	318'714.04

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2021	Vorjahr 2020
Bilanzgewinn-Vortrag	26'261.88 *)	15'951.55
Jahresgewinn	398'655.88	318'714.04
Total Bilanzgewinn	424'917.76	334'665.59
Vortrag auf neue Rechnung	35'384.91	16'864.04
Anteilscheinverzinsung	329'532.85	282'801.55
Gesetzliche Gewinnreserve	20'000.00	20'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	40'000.00	15'000.00
	424'917.76	334'665.59

*) inkl. CHF 9'397.84 (Gewinnvortrag 2022 - CWG; gemäss Fusionsbilanz)

Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.25% zu verzinsen.

Anhang

Anhang der Jahresrechnung 2022 (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

	2022	2021
Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt:	nicht über 10	nicht über 10

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

	2022	2021
	CHF	CHF
Grundstücke	22'896'600.00	17'311'560.00
Immobilien Anlagewert	113'190'678.03	103'675'695.13
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	-23'489'878.03	-20'832'695.13
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	89'700'800.00	82'843'000.00
Total Grundpfandtitel	107'725'750.00	93'802'150.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	5'467'500.00	5'227'500.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	101'501'000.00	89'019'500.00
beanspr. Kredite (Darl. Stadt SG, Hypoth., EGW, wbg ch, abl, GFW)	89'768'262.10	79'945'259.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	757'250.00	456'150.00

4 Fusion WBG St. Gallen mit CWG St. Gallen

Die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG SG) hat per 01. Januar 2022 im Rahmen einer Absorptionsfusion mit der Christlich-sozialen Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (CWG) fusioniert.

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

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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

St. Gallen, 22. April 2023

FEY AUDIT & CONSULTING AG



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

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

 EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

Beilagen

- o Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- o Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

**Felsenbergstrasse 16/18/20, 9400 Rorschach,
24 Wohnungen, Besitzantritt 31.12.2022**

