



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

Informationen zu den Geschäftsjahren 2019 / 2020

---

**Wohnen. Generationen. Gemeinsam.**



## **Inhalt**

Erläuterung .....	2
Jahresrechnung .....	3
Link-Verzeichnis der Newsletter .....	8

30. Dezember 2020

## **Erläuterung**

Sehr geehrte Genossenschafterin  
Sehr geehrter Genossenschafter

Die ordentliche Generalversammlung (GV) 2020 ist Corona bedingt abgesagt worden. Anlässlich der GV 2021 am 14. Mai werden Verwaltungsrat und Geschäftsstelle daher über die Geschäftsjahre 2019 und 2020 Rechenschaft ablegen. Schriftlich ist am 25. Juni 2020 die a.o. GV zur Fusion der WBG St. Gallen mit der WBG Winkeln durchgeführt worden. Dabei haben die Mitglieder auch die Jahresrechnung 2019 gutgeheissen.

Der Bericht des Verwaltungsratspräsidenten und der Geschäftsstelle zu den Geschäftsjahren 2019/2020 wird im ersten Halbjahr 2021 erstellt.

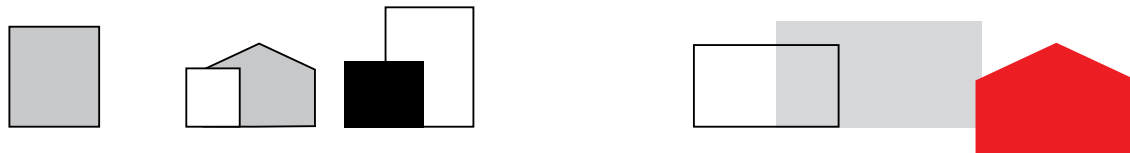
Damit Sie sich trotzdem einen Überblick zum Geschäftsgang und zu den Aktivitäten seit der GV 2019 machen können, haben wir die Jahresrechnung 2019 sowie die Newsletter 2019/2020 hier für Sie abgelegt.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüssen



Konstantin Köberle, Präsident



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ST.GALLEN

Geschäftsstelle

---

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

[info@weber-verwaltungen.ch](mailto:info@weber-verwaltungen.ch)

# Jahresrechnung

# 2019

## Bilanz

<b>AKTIVEN</b>	<b>Laufendes Jahr 2019</b>	<b>Vorjahr 2018</b>
Flüssige Mittel	5'265'537.10	2'079'035.51
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	305'088.75	39'782.25
Übrige kurzfristige Forderungen	153'995.35	114'051.75
Delkrede	-25'000.00	-25'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	26'380.95	8'760.35
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5'726'002.15</b>	<b>2'216'629.86</b>
Finanzanlagen	5.00	5.00
Mobilien	3'706.00	4'380.00
Grundstücke	10'208'000.00	8'562'000.00
Immobilien Anlagewert ohne Grundstücke	64'624'227.03	60'506'341.33
kumulierte Abschreibung	-12'840'707.03	-11'820'341.33
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	51'783'520.00	48'686'000.00
Liegenschaften im Bau	21'000.00	38'000.00
<b>Sachanlagen</b>	<b>62'016'231.00</b>	<b>57'290'385.00</b>
Emissionskosten EGW	139'770.00	147'425.00
<b>Immaterielle Werte</b>	<b>139'770.00</b>	<b>147'425.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>62'156'001.00</b>	<b>57'437'810.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>67'882'003.15</b>	<b>59'654'439.86</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	239'405.18	174'132.20
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	450.00	2'100.00
Darlehen Genossenschafter	402'294.45	387'597.20
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	361'570.98	405'272.14
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'003'720.61</b>	<b>969'101.54</b>
Hypothesen Variabel (Fälligkeit < 1 Jahr)	3'726'400.00	3'001'250.00
Hypothesen Fest (Fälligkeit > 1 Jahr)	21'007'200.00	18'294'000.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	22'400'000.00	22'400'000.00
Darlehen grundpfandgesichert	166'000.00	166'000.00
Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	1'101'139.20	220'000.00
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>48'400'739.20</b>	<b>44'081'250.00</b>
Darlehen Genossenschafter	1'632'468.40	1'604'659.95
Fonds de Roulement-Darlehen wbg ch	4'481'170.00	3'553'120.00
Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds wbg ch	1'527'945.00	792'725.00
<b>Übrige langfristige verzinsl. Verbindlichkeiten</b>	<b>7'641'583.40</b>	<b>5'950'504.95</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>25'000.00</b>	<b>36'000.00</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>56'067'322.60</b>	<b>50'067'754.95</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>57'071'043.21</b>	<b>51'036'856.49</b>

## Bilanz

	Laufendes Jahr 2019	Vorjahr 2018
Anteilscheinkapital	9'518'000.00	7'379'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	160'000.00	147'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	925'416.90	909'416.90
Gewinnvortrag	11'772.12	4'012.20
<b>Total Eigenkapital - ohne Jahresgewinn</b>	<b>10'615'189.02</b>	<b>8'439'929.10</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>195'770.92</b>	<b>177'654.27</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>67'882'003.15</b>	<b>59'654'439.86</b>

## Erfolgsrechnung

	Laufendes Jahr 2019	Vorjahr 2018
Mietertrag inkl. ZV	3'368'014.85	3'300'290.80
Mietzinsverluste / Leerstände	-91'763.65	-125'493.42
<b>Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)</b>	<b>3'276'251.20</b>	<b>3'174'797.38</b>
Liegenschaftsunterhalt	710'540.03	418'491.67
Versicherungen und Abgaben	25'168.70	29'235.75
Liegenschaftssteuern	40'111.20	40'111.20
Liegenschaftsverwaltung	327'536.41	354'184.56
Übriger Liegenschaftsaufwand	1'474.05	4'563.25
<b>Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)</b>	<b>1'104'830.39</b>	<b>846'586.43</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>2'171'420.81</b>	<b>2'328'210.95</b>
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	115'190.45	103'682.68
Übriger Verwaltungsaufwand	13'728.45	-
<b>Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)</b>	<b>128'918.90</b>	<b>103'682.68</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	1'020'365.70	1'262'748.27
<b>Abschreibungen</b>	<b>1'020'365.70</b>	<b>1'262'748.27</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'022'136.21</b>	<b>961'780.00</b>
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	654'891.79	608'907.78
Baurechtszinsen	140'933.65	140'948.90
<b>Finanzaufwand</b>	<b>795'825.44</b>	<b>749'856.68</b>
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	1'197.55	1'909.30
<b>Finanzertrag</b>	<b>1'197.55</b>	<b>1'909.30</b>
<b>a.o. Ertrag</b>	<b>9'765.60</b>	<b>370.90</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>237'273.92</b>	<b>214'203.52</b>
Direkte Steuern	41'503.00	36'549.25
<b>Jahresgewinn</b>	<b>195'770.92</b>	<b>177'654.27</b>

## Vorschlag

### Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

	Laufendes Jahr 2019	Vorjahr 2018
Bilanzgewinn-Vortrag	11'772.12	4'012.20
Jahresgewinn	195'770.92	177'654.27
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>207'543.04</b>	<b>181'666.47</b>
Vortrag auf neue Rechnung	21'501.39	11'772.12
Anteilscheinverzinsung	167'458.55	140'894.35
Gesetzliche Gewinnreserve	10'000.00	13'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	8'583.10	16'000.00
	<b>207'543.04</b>	<b>181'666.47</b>

### Antrag an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.25% zu verzinsen.

## Anhang der Jahresrechnung 2019 (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

	2019	2018
Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt:	nicht über 10	nicht über 10

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

	2019	2018
	CHF	CHF
Grundstücke	10'208'000.00	8'562'000.00
Immobilien Anlagewert (Ertragswert 6%)	64'624'227.03	60'506'341.33
Amortisation (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	-12'840'707.03	-11'820'341.33
Netto-Anlagewerte Liegenschaften ohne Grundstücke	51'783'520.00	48'686'000.00
Total Grundpfandtitel	60'696'200.00	56'070'200.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	2'596'500.00	3'231'500.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	57'693'000.00	52'432'000.00
beanspr. Kredite (Darl. Stadt SG, Hypoth., EGW, wbg ch, abl, GFW)	54'409'854.20	48'427'095.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	406'700.00	406'700.00

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

## Anhang



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der  
**Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, 9004 St. Gallen**

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen für das am 31. Dezember 2019 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, 20. April 2020

**FEY AUDIT & CONSULTING AG**

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



Beilagen

- o Jahresrechnung 2019 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- o Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung

## **Linkverzeichnis der Newsletter**

[Neujahrsgruss 2019](#)

[Newsletter 2019-09-05](#)

[Newsletter 2019-10-10](#)

[Newsletter 2019-10-30](#)

[Newsletter 2019-12](#)

[Neujahrsgruss 2020](#)

[Newsletter 2020-03-20](#)

[Newsletter 2020-04-22](#)

[Newsletter 2020-05-19](#)

[Medienmitteilung 2020-06-25](#)

[Newsletter 2020-07-01](#)

[Newsletter 2020-12](#)

## **HINWEIS**

In den Newslettern funktionieren einige Links gar nicht oder leiten nicht an die ursprünglich gemeinte Quelle weiter.