

*Alters- und  
Wohngenossenschaft*



**JAHRES  
BERICHT  
2020**

Verwaltungsrat

Hansruedi Laich, Trogen, Präsident

Urs Freytag, Stein AR  
Robert Etter, St.Gallen

Geschäftsführerin

Daniela Weber Conrad, Wolfhalden

Revisionsstelle

FEY Audit & Consulting AG, Mörschwil

Age —  
Stiftung  
Wohnen und  
Älterwerden

Domizil, Geschäftsstelle und Mietverwaltung

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

[www.logiscasa.ch](http://www.logiscasa.ch)

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

  
weber  
Verwaltungen AG

## Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

Auch dieses Jahr dürfen wir mit grosser Freude auf ein sehr gutes Geschäftsjahr zurückblicken.

Obwohl das Wohnungsangebot weiterhin zunimmt, sind unsere Alterswohnungen nach wie vor gefragt. Dies trotz dem Umstand, dass der Leerwohnungsbestand in der Stadt St. Gallen im Vergleich zu anderen Städten hoch ist. Unser Ziel, unseren Mieterinnen und Mietern langfristig attraktiven Wohnraum zu zahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, ist auch nach den Erfahrungen mit der Erstvermietung im Broggepark bestätigt worden.

Es ist sehr wichtig, dass sich unsere Wohnungen in gutem und zeitgemäsem Zustand befinden. Dies umso mehr, da unser ältestes Objekt im Flurgarten bereits vor bald 25 Jahren gebaut wurde. Darum investieren wir laufend in den Unterhalt unserer Liegenschaften, v.a. auch bei Wohnungswechseln. Obwohl wir mit 10 Wechseln in der Mieterschaft einen Rekord verzeichneten, fanden sämtliche Angebote neue Mietende. Es resultierten dadurch etwas höhere Mietzinsausfälle von ca. 16'000 Franken. Dieser Betrag liegt aber nur bei 2.55 % der gesamten Mietzinseinnahmen.

Nach dem Abschluss der Neubauten im Broggepark erhöht sich unser Wohnungsbestand von 57 auf 89. Wir haben für die Vermarktung einen Internetauftritt [www.logiscasa.ch](http://www.logiscasa.ch) aufgebaut. Dieser wird sehr geschätzt und führte bereits zu diversen Anfragen betreffend unserem Wohnungsangebot.

Im **Flurgarten (Flurhofstrasse 7)** hatten wir fünf Mieterwechsel. Mit durchschnittlich ca. einem Monat Leerstand konnten alle Wohnungen wieder vermietet werden. Bei drei Wohnungen nach entsprechenden Renovations- und Reparaturarbeiten.

Im **Linsebüelguet (Krüsistrasse 4 + 6)** hatten wir ebenfalls fünf Mieterwechsel. Eine Wohnung konnte direkt wieder vermietet werden, bei drei Wohnungen nach einem Leerstand von durchschnittlich knapp einem Monat. Durch die Fusion der Stadt St. Galler Spitex Organisationen mussten wir leider die Kündigung unserer Mieterin zur Kenntnis nehmen. Schade, wurde doch die Spitex von vielen Mietenden sehr geschätzt. Dass wir diese UG-Flächen nach einem Leerstand von zwei Monaten wieder vermieten konnten, ist der Erfolg unserer Geschäftsführung! Mit dem St. Galler Hilfsverein SGHV dürfen wir einen Verein als Mieterin begrüßen, der sehr gut zu uns passt. Auch in dieser Liegenschaft waren Renovations- und Reparaturarbeiten im Bereich der Wohnungen, der Gewerbefläche und der Sanierung der Laubengänge notwendig.

Die Bauarbeiten im **Broggepark (Alpsteinstrasse 3/3a)** wurden im Frühjahr 2021 abgeschlossen.

Was lange währt, wird endlich gut! Dies trifft besonders auf dieses Bauvorhaben zu. Vor ungefähr acht Jahren begannen unsere Verhandlungen mit der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Straubenzell St. Gallen West. Im Jahre 2014 haben wir fünf Architekturbüros für eine Projekteingabe eingeladen. Die Jury entschied sich 2015 für das Projekt des St. Galler Architekturbüros Oestreich und Schmid. Die weitere Planungszeit beanspruchte nochmals einige Jahre, da zuerst die Mitglieder der Kirchgemeinde den Baurechtsvertrag bewilligen mussten und sich auf dem vorgesehenen Baurechtsgrundstück der Kirchgemeinde ein bestehendes Gebäude des Vereins Alterssiedlung Straubenzell befand. Dank der Unterstützung der Kirchgemeinde

und dem Entgegenkommen der Vereinsmitglieder konnten wir dieses in die Jahre gekommene Mehrfamilienhaus vorzeitig übernehmen und vor Baubeginn abbrechen. Dieser Prozess dauerte etwas länger, da es der Logiscasa wichtig war, dass für alle Mieterinnen und Mieter eine neue finanzierbare Wohnsituation gefunden werden konnte.

Aufgrund einer Einsprache im Baubewilligungsverfahren sahen wir uns gezwungen, das Gebäude Alpsteinstrasse 3 a um ein Stockwerk zu reduzieren, was leider vier Wohnungen weniger bedeutete. Dies zum Thema verdichtete Bauweise!

Im Jahre 2019 konnte endlich mit den Bauarbeiten gestartet werden. Die Zusammenarbeit mit den Fachleuten Christian Peter und Willy Müller von der Firma PPM Projektmanagement AG in St. Gallen sowie Markus Schmid und Markus Giesse vom Architekturbüro Oestreich und Schmid verlief erfolgreich.

An den 11 Sitzungen der Baukommission vertraten die Geschäftsführerin und der Präsident die Interessen der Logiscasa. Ebenfalls anwesend war jeweils Christoph Härter als Geschäftsführer der Dreischibe. Regelmässig wurden die Mitglieder des Verwaltungsrates über den Fortschritt orientiert und bei Bedarf in die Entscheidungsfindung mit einbezogen.

Überaus erfreulich war die Vermietung: Alle 32 Wohnungen (11 x 3 ½ und 21 x 2 ½) konnten vermietet werden. Für die Parterreräumlichkeiten bestehen mit der Institution Dreischibe und der Kirchgemeinde langjährige Mietverträge. Die Dreischibe wird neben einem Tagesrestaurant auch ein Begegnungszentrum betreiben. Seitens der Kirche wird ein Sozialdiakonie-Standort angeboten. In einer Wohnung wird eine Physiotherapie integriert. Zusammen mit den Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe verfügt die Mieterschaft über eine hervorragende Infrastruktur. Leider wird es wegen Covid 19 keinen Tag der offenen Tür geben.

Der Verwaltungsrat traf sich zu zwei offiziellen Sitzungen. Die Zusammenarbeit im Verwaltungsrat und mit der Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad verläuft sehr gut.

Die privaten Darlehen von Mietenden und Interessenten nahmen 2020 um rund 30'000 Franken zu. Wir wissen das Vertrauen sehr zu schätzen, dass uns Darlehen gewährt werden.

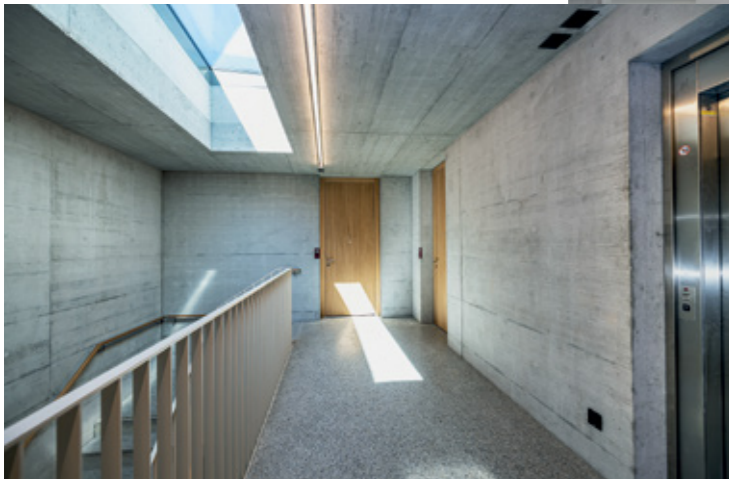
Das weiterhin tiefe Zinsenumfeld stärkt unsere Zukunft auch in finanzieller Hinsicht. Es scheint, als ob wir uns auch künftig bei den Banken und der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) zu vorteilhaften Konditionen refinanzieren können.

Ich danke dem Bürgerspital und dem Spitex-Standort im Linsebüelguet für die gute Zusammenarbeit. Ebenfalls gedankt sei den Verantwortlichen der Kirchgemeinde und der Dreischibe für das gute Einverständnis während dieser spannenden Bauphase im Broggepark.

Unseren Mieterinnen und Mietern wünsche ich weiterhin viel Freude in unseren Liegenschaften.

Hansruedi Laich, Präsident





Die Bauarbeiten im **Broggepark (Alpsteinstrasse 3 / 3a)** wurden im Frühjahr 2021 abgeschlossen.



April 2019



April 2021





# Bilanz

Aktiven	Laufjahr 2020	Vorjahr 2019
Flüssige Mittel	405'418.36	136'258.37
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	2'991.30	134.55
Übrige kurzfristige Forderungen	518.50	413.50
Aktive Rechnungsabgrenzung	56'619.35	75'632.35
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>465'547.51</b>	<b>212'438.77</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>10'002.00</b>	<b>10'002.00</b>
Anlagewert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St. Gallen	4'900'419.10	4'900'419.10
Wertberichtigung Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, SG	-1'553'419.10	-1'485'419.10
Nettowert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St.Gallen	3'347'000.00	3'415'000.00
Anlagewert: Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	7'443'340.85	7'443'340.85
Wertberichtigung Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	-2'023'340.85	-1'890'340.85
Nettowert: Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	5'420'000.00	5'553'000.00
Immobilien in Bau: Alpsteinstrasse 3 + 3a, St. Gallen	10'831'623.06	3'124'439.66
<b>Sachanlagen</b>	<b>19'598'623.06</b>	<b>12'092'439.66</b>
Emissionskosten EGW	25'040.00	28'095.00
<b>Immaterielle Werte</b>	<b>25'040.00</b>	<b>28'095.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>19'633'665.06</b>	<b>12'130'536.66</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>20'099'212.57</b>	<b>12'342'975.43</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	375'216.35	173'334.55
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	131'308.30	450.75
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlung	122'310.90	166'124.50
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>628'835.55</b>	<b>339'909.80</b>
Hypotheken Fest (Fällig > 1 Jahr)	8'953'000.00	1'453'000.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	6'800'000.00	6'800'000.00
Darlehen Genossenschaftler	160'000.00	170'000.00
Darlehen wbg schweiz Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	140'625.00	196'875.00
Darlehen wbg schweiz FdR Broggepark	960'000.00	960'000.00
Darlehen wbg schweiz SF Broggepark	640'000.00	640'000.00
Darlehen von Mietern	727'053.75	722'175.75
Darlehen von Dritten	421'855.55	385'638.70
Migros Bank Baukredit	-37'179.80	-2'618.35
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>18'765'354.50</b>	<b>11'325'071.10</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>18'765'354.50</b>	<b>11'325'071.10</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>19'394'190.05</b>	<b>11'664'980.90</b>
Anteilscheinkapital	40'000.00	40'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve - Reserve aus Kapitaleinlage	550'000.00	550'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	26'500.00	25'500.00
Freiwillige Gewinnreserven	60'000.00	40'000.00
Gewinnvortrag	1'494.53	2'884.62
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>677'994.53</b>	<b>658'384.62</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>27'027.99</b>	<b>19'609.91</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>20'099'212.57</b>	<b>12'342'975.43</b>

# Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	Laufjahr 2020	Vorjahr 2019
Mietertrag	746'293.80	741'046.80
Mietzinsverluste/Leerstände	-19'031.93	-4'583.75
<b>Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)</b>	<b>727'261.87</b>	<b>736'463.05</b>
Liegenschaftsunterhalt	98'609.63	130'652.55
Parkplatzmiete "1904" Krüsisstrasse 4+6	14'539.80	15'751.45
Versicherungen	4'799.25	4'374.65
Liegenschaftsteuer	8'682.40	8'272.80
Verwaltungskosten	39'832.20	43'684.50
übriger Liegenschaftenaufwand	358.05	-
<b>Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)</b>	<b>166'821.33</b>	<b>202'735.95</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>560'440.54</b>	<b>533'727.10</b>
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	175'620.50	136'382.90
<b>Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)</b>	<b>175'620.50</b>	<b>136'382.90</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	201'000.00	226'000.00
<b>Abschreibungen</b>	<b>201'000.00</b>	<b>226'000.00</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>183'820.04</b>	<b>171'344.20</b>
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	87'837.35	85'533.20
Baurechtszinsen	62'827.00	62'622.00
<b>Finanzaufwand</b>	<b>150'664.35</b>	<b>148'155.20</b>
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	300.55	316.56
<b>Finanzertrag</b>	<b>300.55</b>	<b>316.56</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>33'456.24</b>	<b>23'505.56</b>
Direkte Steuern	6'428.25	3'895.65
<b>Jahresgewinn</b>	<b>27'027.99</b>	<b>19'609.91</b>

# Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung 2020	Laufjahr 2020	Vorjahr 2019
Bilanzergebnis-Vortrag	1'494.93	2'884.62
Jahresergebnis	27'027.99	19'609.91
<b>Total Bilanzergebnis</b>	<b>28'522.92</b>	<b>22'494.53</b>
Vortrag auf neue Rechnung	7'022.92	1'494.53
Anteilscheinverzinsung	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve	1'500.00	1'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	20'000.00	20'000.00
	<b>28'522.92</b>	<b>22'494.53</b>

**Genossenschaftskapital CHF 40'000.00**

Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1996 keine Verzinsung

**Genossenschafter**

Ortsbürgergemeinde St. Gallen, St. Gallen

Diagnose Krebs – Stiftung für krebskranke Menschen, St. Gallen

Stadt St. Gallen, St. Gallen

Stiftung Solinvest, Zürich

Die Genossenschafter haben keine persönliche Haftung und keine Nachschusspflicht.

**Darlehen von Genossenschaftern, Mietern und Dritten**

2 Darlehen von Genossenschaftern, insgesamt CHF 160'000.00

32 Darlehen von Mietern, insgesamt CHF 727'053.75

13 Darlehen von Dritten, insgesamt CHF 421'855.55

Die Darlehen von Mietern werden um 1% tiefer als die erste Hypothek der St. Galler Kantonalbank resp. zum Referenzzinssatz des Bundes verzinst.

Diese Darlehen sind beidseitig jederzeit auf 4 Monate kündbar.

Die Darlehen von Dritten werden um 1% tiefer als die erste Hypothek der St. Galler Kantonalbank resp. zum Referenzzinssatz des Bundes verzinst.

Diese Darlehen sind beidseitig jederzeit auf 3 ½ Monate kündbar.

# Anhang

**Anhang der Jahresrechnung 2020 (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 Verwaltungsrat 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 Verwaltungsrat 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: **2020** nicht über 10 **2019** nicht über 10

**3 Verpfändete oder abgetretene (verwendete)**

<b>Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Immobilien Buchwert	19'598'623.06	12'092'439.66
Total Grundpfandtitel	24'785'000.00	24'785'000.00
Davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	1'125'000.00	1'085'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	23'660'000.00	23'700'000.00
Beanspruchte Kredite	17'536'445.20	10'127'256.65

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



**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Logiscasa Alters- und Wohngenossenschaft, 9015 St. Gallen**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Logiscasa Alters- und Wohngenossenschaft, St. Gallen, für das am 31. Dezember 2020 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.

Mörschwil, 12. Mai 2021

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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



**Beilagen**

- o Jahresrechnung 2020 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- o Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

